

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019



MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 63

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 0303104343 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 11 năm 2007, và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó.

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

Hoạt động kinh doanh chính trong 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.

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 SOÁT

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

Ông Nguyễn Văn Bang	Trưởng Ban
Bà Trịnh Thị Ngọc Hà	Thành viên
Ông Nguyễn Quốc Vy Liêm	Thành viên

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	
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 23 tháng 12 năm 2019
Ông Bùi Ngọc Đức	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Đỗ Thị Thái	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Công Luận	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 26 tháng 7 năm 2019
Bà Trần Thị Thùy Trang	Kế toán trưởng	

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Lương Trí Thìn.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh ("Công ty") 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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 kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính 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:



[Handwritten signature]

Lương Trí Thìn
Tổng Giám đốc



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 4 tháng 2 năm 2020

Số tham chiếu: 61281235/21164353/HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") được lập ngày 4 tháng 2 năm 2020 và được trình bày từ trang 5 đến trang 63, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.


Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính 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.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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



Dương Thị Nữ
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 3796-2016-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 4 tháng 2 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		17.066.173.125.309	11.815.774.324.512
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	793.292.599.726	1.158.571.308.567
111	1. Tiền		355.672.599.726	412.350.866.927
112	2. Các khoản tương đương tiền		437.620.000.000	746.220.441.640
120	II. Đầu tư ngắn hạn		305.739.415.870	382.498.994.785
121	1. Chứng khoán kinh doanh		-	330.019.350.000
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	305.739.415.870	52.479.644.785
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		9.023.334.431.632	5.566.773.833.623
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	1.938.830.273.317	1.255.542.716.619
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	894.177.558.351	778.666.564.341
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	659.339.899.535	756.370.320
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	5.560.112.646.803	3.557.808.940.778
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	11	(29.125.946.374)	(26.000.758.435)
140	IV. Hàng tồn kho	12	6.791.464.181.384	4.605.151.086.817
141	1. Hàng tồn kho		6.791.464.181.384	4.621.285.822.757
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	(16.134.735.940)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		152.342.496.697	102.779.100.720
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	69.692.389.880	50.509.017.436
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		82.381.172.075	52.243.223.265
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		268.934.742	26.860.019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.814.344.089.504	1.912.940.416.029
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		172.279.360.955	145.378.783.345
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng		215.840.000	42.866.462
216	2. Phải thu dài hạn khác	10	172.063.520.955	145.335.916.883
220	II. Tài sản cố định		361.641.326.887	75.783.235.810
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	330.163.750.695	53.539.168.844
222	Nguyên giá		379.436.775.712	82.239.419.005
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(49.273.025.017)	(28.700.250.161)
227	2. Tài sản cố định vô hình	15	31.477.576.192	22.244.066.966
228	Nguyên giá		38.550.037.600	26.192.368.283
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(7.072.461.408)	(3.948.301.317)
230	III. Bất động sản đầu tư	16	92.441.808.628	47.027.879.233
231	1. Nguyên giá		96.898.852.370	49.782.198.221
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(4.457.043.742)	(2.754.318.988)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		75.114.948.488	199.512.917.437
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	17	75.114.948.488	199.512.917.437
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	18	1.184.818.253.242	1.176.366.004.321
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		1.078.818.253.242	1.100.366.004.321
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		76.000.000.000	76.000.000.000
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		30.000.000.000	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		928.048.391.304	268.871.595.883
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	801.832.154.722	136.347.820.285
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33.3	36.571.033.429	30.656.774.141
268	3. Tài sản dài hạn khác		1.390.000.000	1.390.000.000
269	4. Lợi thế thương mại	19	88.255.203.153	100.477.001.457
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		19.880.517.214.813	13.728.714.740.541

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

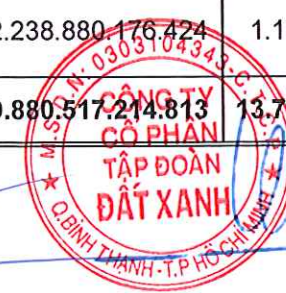
Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		10.652.695.846.729	7.529.620.654.558
310	I. Nợ ngắn hạn		7.276.583.447.080	5.117.630.826.276
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	20	1.186.513.733.894	580.973.842.865
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21	907.818.136.727	1.029.005.405.207
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	699.386.258.859	465.584.800.083
314	4. Phải trả người lao động		113.456.584.655	83.334.564.108
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	23	472.343.371.897	435.598.701.994
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	36.024.397.565	19.338.862.336
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	25	2.695.649.800.567	1.989.989.640.969
320	8. Vay ngắn hạn	26	1.063.200.299.649	471.425.076.235
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		911.553.612	381.395.323
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		101.279.309.655	41.998.537.156
330	II. Nợ dài hạn		3.376.112.399.649	2.411.989.828.282
337	1. Phải trả dài hạn khác		21.168.024.271	8.741.045.131
338	2. Vay dài hạn	26	3.336.530.707.182	2.394.395.462.491
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn		18.413.668.196	8.853.320.660
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		9.227.821.368.084	6.199.094.085.983
410	I. Vốn chủ sở hữu	27.1	9.227.821.368.084	6.199.094.085.983
411	1. Vốn cổ phần		5.200.346.670.000	3.500.714.120.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		5.200.346.670.000	3.500.714.120.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		10.677.980.806	10.867.980.806
414	3. Vốn khác thuộc chủ sở hữu		6.530.490.000	-
415	4. Cổ phiếu quỹ		(2.500.560.000)	(2.500.560.000)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		58.104.879.339	35.018.748.857
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.715.781.731.515	1.455.564.086.735
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		499.266.975.593	277.367.297.157
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		1.216.514.755.922	1.178.196.789.578
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		2.238.880.176.424	1.199.429.709.585
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		19.880.517.214.813	13.728.714.740.541



Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn
Người lập



Trần Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng



Lương Trí Thìn
Tổng Giám đốc


Ngày 4 tháng 2 năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	5.814.792.550.202	4.645.499.698.895
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	(1.214.818.184)	(181.136.363)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	5.813.577.732.018	4.645.318.562.532
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(2.729.975.508.597)	(2.030.544.378.590)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		3.083.602.223.421	2.614.774.183.942
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	270.472.044.756	206.731.318.326
22	7. Chi phí tài chính	30	(209.031.029.465)	(190.754.523.920)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(198.518.758.945)	(162.515.347.183)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết		149.336.502.241	256.266.984.265
25	9. Chi phí bán hàng	31	(483.126.308.561)	(433.804.796.676)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	(501.464.017.669)	(345.927.634.999)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		2.309.789.414.723	2.107.285.530.938
31	12. Thu nhập khác	32	125.728.345.714	21.208.505.992
32	13. Chi phí khác	32	(47.004.000.462)	(26.709.544.872)
40	14. Lợi nhuận khác	32	78.724.345.252	(5.501.038.880)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		2.388.513.759.975	2.101.784.492.058
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.1	(505.980.349.738)	(381.773.261.869)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	33.3	3.685.247.085	2.783.512.358
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.886.218.657.322	1.722.794.742.547
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		1.216.514.755.922	1.178.426.985.263
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		669.703.901.400	544.367.757.284
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	27.4	2.672	2.681
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	27.4	2.653	2.681


Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn
Người lập


Trần Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng


Lương Trí Thìn
Tổng Giám đốc



Ngày 4 tháng 2 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		2.388.513.759.975	2.101.784.492.058
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	14, 15, 16, 19	38.992.516.975	24.427.015.127
03	(Hoàn nhập dự phòng) dự phòng		(2.919.042.176)	14.512.822.148
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(197.121.042.463)	(462.362.952.283)
06	Chi phí đi vay	30	209.031.029.465	190.754.523.920
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		2.436.497.221.776	1.869.115.900.970
09	Tăng các khoản phải thu		(2.354.916.092.232)	(2.001.325.583.053)
10	Tăng hàng tồn kho		(2.038.417.677.731)	(1.263.972.207.881)
11	Tăng các khoản phải trả		1.266.217.922.268	1.336.300.188.260
12	Tăng chi phí trả trước		(683.834.373.551)	(9.181.690.966)
13	Giảm (tăng) chứng khoán kinh doanh		330.019.350.000	(300.767.700.000)
14	Tiền lãi vay đã trả		(193.411.384.271)	(195.872.458.354)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(337.164.635.388)	(260.950.055.077)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(70.762.470.063)	(105.100.577.193)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(1.645.772.139.192)	(931.754.183.294)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(228.316.126.199)	(136.585.529.548)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		404.545.455	1.801.231.282
23	Tiền chi cho vay, gửi tiết kiệm		(941.843.300.300)	(42.167.106.020)
24	Tiền thu hồi cho vay		-	239.654.400.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(681.408.463.538)	(382.297.910.551)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		407.270.425.000	267.012.362.757
27	Tiền thu lãi cho vay		30.962.918.887	52.461.008.107
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(1.412.930.000.695)	(121.543.973)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
31.1	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH Nhận vốn góp từ cổ đông không kiểm soát		761.862.562.000	466.575.587.000
31.2	Nhận vốn góp từ chủ sở hữu	27.1	874.363.390.000	75.000.000.000
33	Tiền thu từ đi vay	26	3.876.280.851.713	2.789.276.887.627
34	Tiền trả nợ gốc vay	26	(2.339.661.522.607)	(2.451.889.813.557)
36	Tiền chi trả cổ tức		(479.421.850.060)	(475.952.933.700)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		2.693.423.431.046	403.009.727.370
50	Giảm tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(365.278.708.841)	(528.865.999.897)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.158.571.308.567	1.687.437.308.464
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	793.292.599.726	1.158.571.308.567



Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn
Người lập



Trần Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng



Lương Trí Thìn
Tổng Giám đốc 

Ngày 4 tháng 2 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh (“GCNĐKKD”) số 0303104343 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 11 năm 2007, và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó.

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

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

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 4.219 (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 3.287).

Cơ cấu tổ chức

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 8 công ty con trực tiếp và 35 công ty con gián tiếp với chi tiết như sau:

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết	
			Tại ngày 12 tháng 12 năm 2019	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018
			(%)	(%)
(1) Công ty TNHH MTV Đất Xanh Hội An (“Đất Xanh Hội An”)	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	100	100
(2) Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside (“Saigon Riverside”)	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	75	75
(3) Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long (“Thăng Long Petrol”)	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	99,9	99,9
(4) Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng (“Hà Thuận Hùng”)	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	99,91	99,91
(5) Công ty Cổ phần Đầu tư Đất Viễn Đông (“Vidoland”)	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(6) Công ty Cổ phần Sài Gòn Riverview (“Saigon Riverview”)	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	99,9	99,9

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết	
			Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018
			(%)	(%)
(7) Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại Xuân Định ("Xuân Định")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(8) Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn ("Vicco Saigon")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(9) Công ty Cổ phần In Nông Nghiệp ("In Nông Nghiệp")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(10) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("DXS")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	90,50	99,99
(11) Công ty Cổ phần Xây dựng FBV ("Xây dựng FBV")	Xây dựng	Đang hoạt động	51	89,26
(12) Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung ("Đất Xanh Miền Trung")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	55
(13) 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	51	51
(14) 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	51	51
(15) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Đông Nam Bộ ("Đất Xanh Đông Nam Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(16) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây ("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	51	51
(17) Công ty Cổ phần Địa ốc Viethomes ("Viethomes")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(18) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Vinahomes ("Vinahomes")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(19) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất Động Sản Đất Xanh Nam Trung Bộ ("Đất Xanh Nam Trung Bộ") (trước đây là Công ty Cổ phần Đất Xanh Nha Trang)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(20) Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ ("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	51
(21) Công ty Cổ phần Đất Xanh Bắc Miền Trung ("Đất Xanh Bắc Miền Trung")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết	
			Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018
			(%)	(%)
(22) Công ty Cổ phần Đất Xanh Đà Nẵng ("Đất Xanh Đà Nẵng")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(23) Công ty Cổ phần Đất Xanh Nam Miền Trung ("Đất Xanh Nam Miền Trung")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(24) Công ty TNHH MTV Smart City ("Smart City")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(25) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc ("DXI") (trước đây là Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Đất Xanh)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(26) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Duyên Hải ("Đất Xanh Duyên Hải") (trước đây là Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Quảng Ninh)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	53,38
(27) Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An ("Hà An")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(28) Công ty Cổ phần Đất Xanh Nam Bộ ("Đất Xanh Nam Bộ") (trước đây là Công ty Cổ phần Đất Xanh Long An)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(29) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ City Real ("City Real") (trước đây là Công ty Cổ phần Đất Xanh Thành Phố)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	60	60
(30) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Saigon Real ("Saigon Real") (trước đây là Công ty Cổ phần Đất Xanh Sài Gòn)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	60	60
(31) Công ty Cổ phần Công Nghệ Bất động sản Việt Nam ("Công Nghệ BĐS")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	50,99	50,99
(32) Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung Emerald ("Đất Xanh Miền Trung Emerald")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	-
(33) Công ty TNHH MTV Đất Xanh Quảng Ngãi ("Đất Xanh Quảng Ngãi")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	-
(34) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Đông ("Đất Xanh Miền Đông") (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh Central)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh		Tình trạng hoạt động		Tỷ lệ biểu quyết	
					Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018
					(%)	(%)
(35) Công ty Cổ phần Bất động sản Cần Thơ ("Bất động sản Cần Thơ") (trước đây là Công ty Cổ phần Dịch vụ Đất Xanh Cần Thơ)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động			51	-
(36) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Nam Miền Tây ("Bất động sản Nam Miền Tây") (trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Đất Xanh An Giang)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động			51	-
(37) Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan ("Asahi")	Quản lý tài sản và đầu tư BĐS	Đang hoạt động			51	-
(38) Công ty Cổ phần Công nghệ Thông tin Bất động sản Việt Nam ("Công Nghệ Thông Tin Bất động sản")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động			100	-
(39) Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hà An Land ("Hà An Land")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động			100	-
(40) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tây Nam Bộ ("Bất động sản Tây Nam Bộ")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động			100	-
(41) Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam ("Charm & CI")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động			100	-
(42) Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Miền Tây ("Bất động sản Bắc Miền Tây")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động			51	-
(43) Công ty Cổ phần Bất Động Sản Bắc Bộ ("Bất Động Sản Bắc Bộ")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động			51	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, 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 hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

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

Quyền sử dụng đất

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.7 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

Nhà cửa và vật kiến trúc 25 – 30 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm 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 năm 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 và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

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

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

3.11 Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Trái phiếu phát hành

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

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

3.15 Các khoản dự phòng

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

3.16 Cổ phiếu quỹ

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

3.17 Phân chia lợi nhuận

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

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

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

3.18 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong 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 Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức hoặc các khoản khác liên quan đến cổ phiếu phổ thông tiềm năng) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.19 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán nhà phố và căn hộ

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

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

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

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

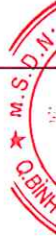
Doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành việc cung cấp dịch vụ.

Hợp đồng xây dựng

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Tiền lãi

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

Tiền cho thuê

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

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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.

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

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính 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 năm.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

3.21 Các bên liên quan

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

3.22 Thông tin bộ phận

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

4. HỢP NHẤT KINH DOANH, NGHIỆP VỤ MUA TÀI SẢN VÀ THANH LÝ KHOẢN ĐẦU TƯ

4.1 Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang ("Nha Trang Petrol")

Vào ngày 12 tháng 6 năm 2019, Tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần sở hữu tại Nha Trang Petrol cho một bên thứ ba với giá chuyển nhượng 550.000.000.000 VND theo nghị quyết số 03/2019/NQ-HĐQT ngày 22 tháng 1 năm 2019.

4.2 Mua Công ty Cổ phần Công nghệ Bất Động Sản Việt Nam ("Công Nghệ BĐS")

Vào ngày 20 tháng 11 năm 2018, Tập đoàn đã mua 390.206 cổ phần, tương đương 50,99% sở hữu của Công ty Công nghệ Bất động sản Việt Nam ("Công Nghệ BĐS") với tổng giá mua là 14.328.270.000 VND. Theo đó, Công Nghệ BĐS đã trở thành công ty con của Tập đoàn kể từ ngày này.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tập đoàn vẫn đang trong quá trình xác định lại giá trị hợp lý tại ngày mua của tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng có thể xác định được của Công Nghệ BĐS. Do đó, Tập đoàn đã sử dụng giá trị hợp lý tạm thời để hợp nhất Công Nghệ BĐS.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. HỢP NHẤT KINH DOANH, NGHIỆP VỤ MUA TÀI SẢN VÀ THANH LÝ KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

4.2 *Mua Công ty Cổ phần Công nghệ Bất Động Sản Việt Nam ("Công Nghệ BĐS") trong năm 2018 (tiếp theo)*

Trong năm 2019, Ban Giám đốc đã hoàn thành việc định giá để xác định lại giá trị hợp lý của tài sản thuần của Công Nghệ BĐS và đánh giá rằng không có sự khác biệt so với giá trị hợp lý tạm thời đã ghi nhận. Theo đó, không có sự thay đổi trong giá trị hợp lý của tài sản thuần của Công Nghệ BĐS so với số liệu đã ghi nhận tạm thời tại ngày hợp nhất kinh doanh. Lợi thế thương mại với số tiền 8.331.798.555 VND thể hiện giá trị hợp lý của các yếu tố tiềm năng mà Ban Giám đốc kỳ vọng đã ghi nhận trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 vẫn được giữ nguyên.

4.3 *Giao dịch mua tài sản*

Nhận chuyển nhượng cổ phần trong Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam ("Charm & CI")

Vào ngày 23 tháng 8 năm 2019, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 100% vốn góp của chủ sở hữu trong Công ty Charm & CI với tổng giá mua 140.670.000.000 VND theo Nghị quyết số 0107/NQ-HĐQT-HA ngày 1 tháng 7 năm 2019. Theo đó, Charm & CI trở thành công ty con của Tập đoàn kể từ ngày này.

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn tin tưởng rằng chi phí mua thể hiện giá trị hợp lý của dự án sở hữu bởi Charm & CI. Ban Tổng Giám đốc xử lý nghiệp vụ mua này như là nghiệp vụ mua tài sản và không xem là nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh vì công ty bất động sản này chưa đi vào hoạt động kinh doanh và chỉ có dự án phát triển trong tương lai.

4.4 *Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Xây dựng FBV ("FBV")*

Tập đoàn đã chuyển nhượng 38.26% cổ phần tại FBV với giá chuyển nhượng là 21.345.735.000 VND theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 02/2019/NQ-HĐQT ngày 11 tháng 1 năm 2019, qua đó, làm giảm tỷ lệ sở hữu trong công ty này còn 51%.

4.5 *Tái cấu trúc mảng kinh doanh dịch vụ bất động sản*

Tập đoàn đã thực hiện kế hoạch tái cấu trúc mảng đầu tư phát triển dự án bất động sản thông qua việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần sở hữu tại các công ty con trực tiếp bao gồm Hà Thuận Hùng, In Nông Nghiệp, Sài Gòn Riverside, Thăng Long Petrol và Vidoland cho Hà An theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 16/2019/NQ-HĐQT ngày 3 tháng 6 năm 2019. Theo đó, các công ty trên đã trở thành công ty con gián tiếp của Tập đoàn.

4.6 *Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư LDG ("LDG")*

DXS, công ty con, đã chuyển nhượng 5,96% cổ phần tại LDG với giá chuyển nhượng là 174.924.690.000 VND theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 0909/2019/NQ-HĐQT ngày 9 tháng 9 năm 2019. Qua đó, tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong LDG còn 36,72% tại ngày 31 tháng 12 năm 2019.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	5.819.559.290	10.786.056.182
Tiền gửi ngân hàng	349.853.040.436	401.564.810.745
Các khoản tương đương tiền (*)	437.620.000.000	746.220.441.640
TỔNG CỘNG	793.292.599.726	1.158.571.308.567

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 0,5 – 5,5%/ năm.

Khoản tương đương tiền trị giá 11.000.000.000 VND được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 26.1).

6 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.

Khoản tiền gửi ngân hàng trị giá 82.291.403.732 VND được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 26.1).

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ bên khác	1.907.414.656.088	1.243.288.295.468
- Công ty Cổ phần Bất Động Sản Linkgroup	591.454.880.274	-
- Công ty TNHH Dịch vụ Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Minh Bình	169.402.487.531	179.402.487.531
- Công ty TNHH IDE Việt Nam	71.886.015.215	71.886.015.215
- Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú Land (i)	68.608.082.615	462.969.979.465
- Công ty Cổ phần Bắc Phước Kiến	35.985.840.417	29.905.949.680
- Công ty TNHH Gotec Việt Nam	18.174.642.004	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long	17.397.652.810	9.211.492.960
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Cơ hội mới	10.032.105.661	9.678.728.486
- Công ty TNHH MTV Đầu tư Phúc Phúc Yên	8.941.717.448	8.941.717.448
- Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Kiến trúc Hà Nội	-	42.994.532.893
- Các khách hàng cá nhân mua căn hộ, nhà phố	491.226.053.946	146.875.675.707
- Các khách hàng khác	424.305.178.167	281.421.716.083
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 34)	31.415.617.229	12.254.421.151
TỔNG CỘNG	1.938.830.273.317	1.255.542.716.619
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 11)	(11.239.124.331)	(13.554.211.172)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.927.591.148.986	1.241.988.505.447

(i) Khoản phải thu từ Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú Land trị giá 57.718.925.661 VND được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 26.1).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Trả trước cho bên thứ ba	894.177.558.351	748.666.564.341
- Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn	435.562.260.000	435.562.260.000
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long	208.152.975.385	18.936.753.516
- Tổng Công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - CTCP	91.490.048.921	89.675.944.433
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại VT	16.740.672.529	18.878.108.631
- Công ty TNHH Đồng Nai Long Châu	15.070.000.000	15.070.000.000
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Nhà Tân	8.076.821.928	31.094.321.928
- Công ty Cổ phần Xây lắp và Phát triển nhà HUD 3.3	5.186.620.833	-
- Công ty TNHH MTV Xây dựng và Thương mại Tân Thành	2.822.972.616	28.058.713.000
- Các nhà cung cấp khác	111.075.186.139	111.390.462.833
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 34)	-	30.000.000.000
TỔNG CỘNG	894.177.558.351	778.666.564.341
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 11)	(9.131.935.720)	(3.321.660.940)
GIÁ TRỊ THUẦN	885.045.622.631	775.344.903.401

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
Cho vay bên khác (i)	659.339.899.535	-
Cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 34)	-	756.370.320
TỔNG CỘNG	659.339.899.535	756.370.320

(i) Chi tiết khoản cho vay ngắn hạn như sau:

Bên vay	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Hình thức đảm bảo
	VND		
Công ty Cổ Phần Phú Tâm Minh			
01/2019/HĐCVV/HAL	334.230.000.000	Ngày 25 tháng 4 năm 2020	Tín chấp
Công ty Cổ phần Grand Property			
0410/2019/HĐCVV/DXS-GP	175.460.000.000	Ngày 4 tháng 2 năm 2020	Tín chấp
01/2019/HĐCVV/HA-GP	143.000.000.000	Ngày 23 tháng 1 năm 2020	Tín chấp
Lê Minh Cường			
2512/2019/BB-LMC	3.271.500.000	Ngày 25 tháng 12 năm 2020	Tín chấp
Nha Trang Petrol			
3110/2018/HĐCVV/DXG-DKNT	1.254.934.820	Từ ngày 31 tháng 12 năm 2019 đến ngày 24 tháng 6 năm 2020	Tín chấp
Khác	2.123.464.715	Từ ngày 26 tháng 12 năm 2020 đến ngày 27 tháng 12 năm 2020	Tín chấp
TỔNG CỘNG	659.339.899.535		

Các khoản cho vay ngắn hạn được tính theo lãi suất thị trường áp dụng cho từng khoản cho vay.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Ký quỹ, ký cược và thanh toán hộ cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản	2.956.608.303.046	3.050.215.726.566
- Dự án Khu đô thị Đất Xanh Riverside	769.000.000.000	602.000.000.000
- Dự án Lộc Phát	286.952.350.000	-
- Dự án Sài Đồng	201.860.462.785	26.000.000.000
- Dự án Green Pearl Bắc Ninh	171.781.389.262	37.310.000.000
- Dự án Ven sông Tắc	150.443.665.298	87.826.256.000
- Dự án Khu đô thị Phú Mỹ An	147.295.626.533	78.137.333.683
- Dự án Trần Thủ Độ	146.680.697.000	57.879.412.500
- Dự án Khu dân cư đô thị Yên Thanh	70.000.000.000	70.000.000.000
- Dự án Khu dân cư Bàu Mạc	65.448.731.113	65.424.710.618
- Dự án Khu dân cư Tam Hiệp	60.000.000.000	60.000.000.000
- Dự án kết hợp (Nguyễn Cửu Vân - Phan Huy Ích - Nơ Trang Long)	59.100.000.000	59.100.000.000
- Dự án Saigon Gateway	56.401.119.972	341.014.300.000
- Dự án Khu đô thị Ngọc Dương	54.284.019.414	112.000.000.000
- Dự án Lakeside Bau Tram	32.640.006.079	141.473.700.206
- Dự án Chung cư Imperial Plaza	-	285.818.246.491
- Dự án Khu nhà ở Hateco 6	-	166.333.537.615
- Dự án Tổ hợp khu căn hộ Hiệp Phúc	-	127.615.855.500
- Dự án Roman Plaza	-	118.528.387.190
- Khác	684.720.235.590	613.753.986.763
Vốn góp của các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") (i)	871.223.204.666	253.622.881.511
- Công ty Cổ phần Bất động sản LinkGroup	579.360.000.000	23.025.188.000
- Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn	129.302.585.685	129.302.585.685
- Công ty Cổ phần Vina Holdings	71.000.000.000	71.000.000.000
- Khác	91.560.618.981	30.295.107.826
Thu hộ tiền khách hàng đặt cọc mua căn hộ	660.160.122.223	-
Tạm ứng nhân viên	314.219.049.982	118.855.596.011
Tạm ứng đầu tư và nhận chuyển nhượng dự án	544.423.618.750	59.635.959.480
- LDG	489.740.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Việt Tín	48.600.000.000	48.600.000.000
- Khác	6.083.618.750	11.035.959.480
Phải thu lãi từ cho vay	21.050.849.782	5.562.810.804
Khác	192.427.498.354	69.915.966.406
	<u>5.560.112.646.803</u>	<u>3.557.808.940.778</u>

(i) Khoản này thể hiện phần vốn góp trong các HĐHTKD liên quan đến việc hợp tác tìm kiếm, thực hiện các hợp đồng phân phối độc quyền và phát triển các dự án bất động sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dài hạn		
Vốn góp HĐHTKD với bên liên quan (ii)	167.727.506.018	141.540.118.870
Ký quỹ, ký cược	2.720.063.000	3.374.570.550
Khác	1.615.951.937	421.227.463
	<u>172.063.520.955</u>	<u>145.335.916.883</u>
TỔNG CỘNG	5.732.176.167.758	3.703.144.857.661
Dự phòng phải thu khác (Thuyết minh số 11)	<u>(8.754.886.323)</u>	<u>(9.124.886.323)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	5.723.421.281.435	3.694.019.971.338
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu bên khác</i>	5.048.924.440.875	3.530.629.083.297
<i>Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	683.251.726.883	172.515.774.364
(ii) Khoản này thể hiện phần vốn góp tương ứng tỷ lệ 40% theo HĐHTKD với Công ty Cổ phần Đầu tư LDG ("LDG") nhằm phát triển dự án Khu dân cư Tân Thịnh tại Xã Đồi 61, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam. Theo đó, Tập đoàn sẽ được chia lợi nhuận trước thuế của dự án theo tỷ lệ trên.		

11. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng các khoản phải thu	11.239.124.331	13.554.211.172
Dự phòng các khoản đặt cọc, ký quỹ	8.754.886.323	9.124.886.323
Dự phòng trả trước cho người bán	9.131.935.720	3.321.660.940
TỔNG CỘNG	29.125.946.374	26.000.758.435

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	26.000.758.435	19.412.859.856
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	7.114.060.597	8.071.541.955
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	<u>(3.988.872.658)</u>	<u>(1.483.643.376)</u>
Số cuối năm	<u>29.125.946.374</u>	<u>26.000.758.435</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. HÀNG TỒN KHO

		VND	
		Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang	(i)	6.442.659.029.053	3.800.536.462.426
Bất động sản thành phẩm		47.557.988.201	634.996.194.531
- Dự án Lux Garden		29.292.044.763	67.782.980.530
- Dự án Khu dân cư nút giao thông Phố Đức Chính và Ngô Quyền		11.948.084.902	11.948.084.902
- Dự án An Viên		4.235.209.583	4.235.209.583
- Dự án Sunview 1, 2		2.082.648.953	2.916.521.279
- Dự án Opal Garden		-	508.245.868.666
- Dự án Luxcity		-	33.305.610.202
- Dự án Opal Riverside		-	4.096.883.822
- Dự án One River - Phú Mỹ An		-	2.465.035.547
Các công trình xây dựng dở dang		149.540.103.421	102.064.640.440
Bất động sản hàng hóa	(ii)	138.891.881.864	75.653.410.844
Nguyên vật liệu xây dựng		8.983.568.183	4.616.960.917
Công cụ, dụng cụ		2.982.812.672	948.078.449
Hàng hóa		848.797.990	2.470.075.150
TỔNG CỘNG		6.791.464.181.384	4.621.285.822.757
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	(16.134.735.940)
GIÁ TRỊ THUẦN		6.791.464.181.384	4.605.151.086.817

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

		VND	
		Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Gem Riverside		1.558.629.876.118	1.427.246.028.060
Dự án Long Thành		1.572.442.205.061	-
Dự án Opal Boulevard		500.888.501.677	369.306.184.101
Dự án Lamaison		431.217.821.337	-
Dự án Phố Mơ		381.529.162.020	381.007.976.880
Dự án Opal City		370.427.658.950	347.640.121.189
Dự án Tuyên Sơn		312.399.630.631	308.575.184.627
Dự án Sunview Sky		196.771.279.691	183.518.338.952
Dự án Opal Skyline		178.211.461.329	-
Dự án Khu dân cư Yên Thanh		159.891.916.127	-
Dự án Cityview		140.236.813.494	-
Dự án Luxstar		119.541.740.606	118.101.677.405
Dự án Opal Skyview		113.183.609.626	98.363.876.512
Dự án Hiệp Bình Phước - Thủ Đức		111.608.962.654	110.955.308.074
Dự án Lakeside		93.021.268.562	42.473.019.249
Dự án One River - Phú Mỹ An		90.335.247.902	116.952.389.392
Dự án C1		48.051.898.701	45.962.759.558
Dự án C2		41.232.633.154	41.101.724.063
Dự án Khu dân cư Gold Hill		1.474.985.429	1.682.557.035
Dự án Khu dân cư Sunshine		-	194.891.178.345
Khác		21.562.355.984	12.758.138.984
TỔNG CỘNG		6.442.659.029.053	3.800.536.462.426

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

(ii) Khoản này thể hiện giá trị các lô đất mà Tập đoàn đã mua nhằm mục đích bán lại trong tương lai.

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong năm, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 144.135.057.532 VND (năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018: 99.362.495.317 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.

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới	43.048.458.663	36.823.583.566
Công cụ, dụng cụ	10.601.238.577	7.817.443.573
Chi phí thuê văn phòng	10.045.711.041	2.092.773.835
Khác	5.996.981.599	3.775.216.462
	<u>69.692.389.880</u>	<u>50.509.017.436</u>
Dài hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới, nhà mẫu	731.726.840.296	104.536.599.794
Công cụ, dụng cụ	21.831.023.522	25.700.854.427
Chi phí thuê đất	15.906.408.053	-
Chi phí sửa chữa văn phòng	13.629.636.532	3.125.440.472
Khác	18.738.246.319	2.984.925.592
	<u>801.832.154.722</u>	<u>136.347.820.285</u>
TỔNG CỘNG	<u>871.524.544.602</u>	<u>186.856.837.721</u>

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản có định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						VND
Số đầu năm	282.279.818	17.610.660.932	54.898.301.451	7.526.524.075	1.921.652.729	82.239.419.005
Mua trong năm	489.896.000	2.004.534.549	24.935.186.181	16.798.616.479	1.223.278.809	45.451.512.018
Kết chuyển từ đầu tư xây dựng cơ bản dở dang	254.332.527.871	-	-	-	-	254.332.527.871
Thanh lý	-	-	(2.484.318.182)	(102.365.000)	-	(2.586.683.182)
Số cuối năm	255.104.703.689	19.615.195.481	77.349.169.450	24.222.775.554	3.144.931.538	379.436.775.712
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	-	2.527.927.273	7.532.619.389	1.148.950.990	-	11.209.497.652
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	(150.303.439)	(2.858.749.965)	(21.566.770.605)	(3.577.423.206)	(547.002.946)	(28.700.250.161)
Khấu hao trong năm	(6.281.684.269)	(2.022.566.979)	(9.613.982.904)	(3.370.033.990)	(547.583.107)	(21.835.851.249)
Thanh lý	-	-	1.189.117.704	73.958.689	-	1.263.076.393
Số cuối năm	(6.431.987.708)	(4.881.316.944)	(29.991.635.805)	(6.873.498.507)	(1.094.586.053)	(49.273.025.017)
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	131.976.379	14.751.910.967	33.331.530.846	3.949.100.869	1.374.649.783	53.539.168.844
Số cuối năm	248.672.715.981	14.733.878.537	47.357.533.645	17.349.277.047	2.050.345.485	330.163.750.695

Trong đó:

Thế chấp để đảm bảo các khoản vay
(Thuyết minh số 26.1 và 26.2)

- 3.007.665.475

12.833.099.701

-

- 15.840.765.176

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Trang web	Tài sản khác	VND Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu năm	13.604.427.761	11.448.040.917	657.166.005	482.733.600	26.192.368.283
Mua trong năm	-	12.325.169.317	-	-	12.325.169.317
Kết chuyển từ đầu tư xây dựng cơ bản dở dang	-	32.500.000	-	-	32.500.000
Số cuối năm	13.604.427.761	23.805.710.234	657.166.005	482.733.600	38.550.037.600
Trong đó:					
Đã hao mòn hết	-	735.341.309	442.166.005	310.734.600	1.488.241.914
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Số đầu năm	-	(3.044.796.760)	(580.916.015)	(322.588.542)	(3.948.301.317)
Hao mòn trong năm	-	(3.003.097.787)	(61.250.002)	(59.812.302)	(3.124.160.091)
Số cuối năm	-	(6.047.894.547)	(642.166.017)	(382.400.844)	(7.072.461.408)
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	13.604.427.761	8.403.244.157	76.249.990	160.145.058	22.244.066.966
Số cuối năm	13.604.427.761	17.757.815.687	14.999.988	100.332.756	31.477.576.192

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

Nhà cửa và
vật kiến trúc

Nguyên giá:

Số đầu năm	49.782.198.221
Mua mới	40.572.385.942
Kết chuyển từ hàng tồn kho	8.440.043.773
Thanh lý	<u>(1.895.775.566)</u>
Số cuối năm	<u>96.898.852.370</u>

Giá trị khấu hao lũy kế:

Số đầu năm	(2.754.318.988)
Khấu hao trong năm	(1.810.707.331)
Thanh lý	<u>107.982.577</u>
Số cuối năm	<u>(4.457.043.742)</u>

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	<u>47.027.879.233</u>
Số cuối năm	<u>92.441.808.628</u>

Thuyết minh bổ sung:

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

	VND
	Năm nay Năm trước

Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	4.168.919.646	3.623.465.106
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	1.733.159.223	1.351.988.647

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

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2019. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của tài sản, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Opal Tower	28.004.645.868	27.683.053.969
Dự án Tòa nhà văn phòng Vicco	9.502.781.025	132.939.571.829
Dự án Tòa nhà văn phòng Võ Văn Kiệt	-	28.336.280.030
Chi phí dự án khác	37.607.521.595	10.554.011.609
TỔNG CỘNG	<u>75.114.948.488</u>	<u>199.512.917.437</u>

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 18.1)	1.078.818.253.242	1.100.366.004.321
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 18.2)	76.000.000.000	76.000.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 18.3)	30.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	<u>1.184.818.253.242</u>	<u>1.176.366.004.321</u>

18.1 Đầu tư vào công ty liên kết

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

	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích %	Số cuối năm		Số đầu năm	
			Giá trị ghi sổ VND	Tỷ lệ lợi ích %	Giá trị ghi sổ VND	
LDG	Kinh doanh BĐS	36,72	<u>1.078.818.253.242</u>	42,96	<u>1.100.366.004.321</u>	

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, toàn bộ số cổ phần của LDG thuộc sở hữu của Tập đoàn được dùng làm tài sản thế chấp để phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 26.3).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

VND

Giá gốc khoản đầu tư:

Số đầu năm	564.988.410.000
Thanh lý	(68.472.200.000)
Số cuối năm	496.516.210.000

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

Số đầu năm	535.377.594.321
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết trong năm	149.336.502.241
Thanh lý	(102.412.053.320)
Số cuối năm	582.302.043.242

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	1.100.366.004.321
Số cuối năm	1.078.818.253.242

18.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ biểu quyết %	Giá trị ghi sổ VND	Tỷ lệ biểu quyết %	Giá trị ghi sổ VND
Phú Lạc Phú Quốc	19	76.000.000.000	19	76.000.000.000
Dịch vụ du lịch				

18.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện 3.000 trái phiếu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam với mệnh giá 10.000 VND/trái phiếu, các trái phiếu này có thời hạn bảy (7) năm đến mười (10) năm và hưởng lãi suất tham chiếu + 1%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

VND

Nguyên giá:

Số đầu năm và số cuối năm 122.217.983.114

Phân bổ lũy kế:

Số đầu năm (21.740.981.657)

Phân bổ trong năm (12.221.798.304)

Số cuối năm (33.962.779.961)

Giá trị còn lại:

Số đầu năm 100.477.001.457

Số cuối năm 88.255.203.153

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

Số cuối năm

Số đầu năm

Phải trả bên thứ ba	1.185.795.936.249	580.824.242.993
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Khang Hưng	657.770.771.665	-
- Công ty TNHH Kim Hưng Phát	55.444.440.569	15.480.104.875
- Công ty Cổ phần Vật tư Thiết bị và Đầu tư Xây dựng M.E.I	38.129.044.052	12.346.593.929
- Công ty TNHH Xây dựng Bình Định	33.303.115.283	52.257.990.064
- Công ty Cổ phần Vinaconex 25	33.259.722.939	27.106.705.859
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hưng Long Phát	20.645.235.223	36.774.364.298
- Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ An Thiên Phú	19.178.328.627	37.407.113.956
- Công ty Cổ phần Siêu thị Vật liệu Xây dựng Thế giới Nhà	11.191.341.000	31.306.072.348
- Công ty TNHH Xây dựng và Xây lắp điện Thế Minh	1.899.490.724	25.127.016.790
- Khác	314.974.446.167	343.018.280.874
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 34)	717.797.645	149.599.872
TỔNG CỘNG	<u>1.186.513.733.894</u>	<u>580.973.842.865</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cá nhân mua căn hộ và đất nền trả tiền trước	771.387.233.574	906.385.679.742
Khách hàng khác trả tiền trước	29.480.753.193	31.314.918.182
Bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 34)	<u>106.950.149.960</u>	<u>91.304.807.283</u>
TỔNG CỘNG	<u>907.818.136.727</u>	<u>1.029.005.405.207</u>

22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	85.305.345.114	311.981.334.926	(242.276.805.558)	155.009.874.482
Thuế TNDN	346.864.312.024	505.980.349.738	(337.164.635.388)	515.680.026.374
Thuế thu nhập cá nhân	33.398.206.579	111.249.646.562	(116.788.878.936)	27.858.974.205
Khác	<u>16.936.366</u>	<u>15.346.862.747</u>	<u>(14.526.415.315)</u>	<u>837.383.798</u>
TỔNG CỘNG	<u>465.584.800.083</u>	<u>944.558.193.973</u>	<u>(710.756.735.197)</u>	<u>699.386.258.859</u>

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng dự án	367.723.201.538	340.572.757.459
Phí môi giới	18.658.158.584	35.081.791.153
Chi phí lãi vay	64.329.536.197	32.311.611.625
Khác	<u>21.632.475.578</u>	<u>27.632.541.757</u>
TỔNG CỘNG	<u>472.343.371.897</u>	<u>435.598.701.994</u>

24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	33.693.814.826	11.726.656.113
Doanh thu về phí quản lý	<u>2.330.582.739</u>	<u>7.612.206.223</u>
TỔNG CỘNG	<u>36.024.397.565</u>	<u>19.338.862.336</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	1.252.262.762.886	1.196.045.090.689
Nhận vốn góp HĐHTKD	90.866.645.000	375.916.635.455
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Khang Hưng	60.000.000.000	368.500.000.000
- LDG	30.866.645.000	-
- Khác	-	7.416.635.455
Nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.178.372.888.814	56.727.972.816
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Khang Hưng	637.411.823.600	-
- LDG	316.250.000.000	15.000.000.000
- Công ty Cổ phần Grand Property	160.000.000.000	-
- Khác	64.711.065.214	41.727.972.816
Phải trả các khoản đầu tư	72.825.144.248	52.358.786.778
- Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí	46.726.595.200	46.726.595.200
- Khác	26.098.549.048	5.632.191.578
Nhận đặt cọc của khách hàng cá nhân mua căn hộ	45.201.724.505	86.506.284.108
Thu hộ phí bảo trì	816.310.574	62.298.278.210
Cổ tức phải trả	84.018.852	94.486.049.253
Khác	55.220.305.688	65.650.543.660
TỔNG CỘNG	<u>2.695.649.800.567</u>	<u>1.989.989.640.969</u>
Trong đó:		
Phải trả bên khác	2.321.971.624.545	1.988.703.750.289
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 34)	373.678.176.022	1.285.890.680

26. VAY VÀ NỢ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	1.063.200.299.649	471.425.076.235
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.1)	846.447.318.178	470.721.457.975
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 26.2 và 26.3)	216.752.981.471	703.618.260
Dài hạn	3.336.530.707.182	2.394.395.462.491
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.2)	63.787.175.709	116.608.697.257
Trái phiếu (Thuyết minh số 26.3)	3.272.743.531.473	2.277.786.765.234
TỔNG CỘNG	<u>4.399.731.006.831</u>	<u>2.865.820.538.726</u>
Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:		
	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	2.865.820.538.726	2.529.404.653.968
Vay trong năm	3.876.280.851.713	2.789.276.887.627
Trả nợ gốc vay	(2.339.661.522.607)	(2.451.889.813.557)
Chi phí phát hành trái phiếu	(13.993.557.851)	(14.306.881.720)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	11.284.696.850	13.335.692.408
Số cuối năm	<u>4.399.731.006.831</u>	<u>2.865.820.538.726</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.1 Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
<i>(VND)</i>				

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Quảng Nam

Khoản vay 1	150.000.000.000	Từ ngày 14 tháng 6 năm 2019 đến ngày 12 tháng 6 năm 2020	Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất của 20 lô đất thuộc khu đô thị Phú Mỹ An trị giá 203.746.000.000 VND
-------------	-----------------	--	----------------------	--

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng

Khoản vay 1	115.149.007.150	Từ ngày 28 tháng 2 năm 2020 đến ngày 15 tháng 8 năm 2020	Bổ sung vốn lưu động	Khoản tiền gửi trị giá 23.050.000.000 VND
-------------	-----------------	--	----------------------	---

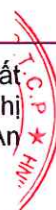
Khoản vay 2	50.000.000.000	Từ ngày 4 tháng 9 năm 2020 đến ngày 11 tháng 9 năm 2020	Bổ sung vốn lưu động	Khoản tiền gửi trị giá 11.000.000.000 VND
-------------	----------------	---	----------------------	---

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long

Khoản vay 1	109.839.676.000	Từ ngày 24 tháng 1 năm 2020 đến ngày 16 tháng 6 năm 2020	Bổ sung vốn lưu động	Khoản tiền gửi trị giá 13.253.086.425 VND
-------------	-----------------	--	----------------------	---

Ngân hàng liên doanh Việt Nga

Khoản vay 1	82.132.447.922	Từ ngày 2 tháng 8 năm 2019 đến ngày 2 tháng 8 năm 2020	Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất 4.798 m2 tại Khu đô thị Phú Mỹ An
-------------	----------------	--	----------------------	---



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

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

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng được trình bày như sau: (tiếp theo)

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm</i> <i>(VND)</i>	<i>Kỳ hạn</i> <i>trả gốc</i>	<i>Mục đích</i> <i>vay</i>	<i>Hình thức</i> <i>đảm bảo</i>
------------------	------------------------------------	---------------------------------	-------------------------------	------------------------------------

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

Khoản vay 1	78.339.228.800	Ngày 13 tháng 4 năm 2020	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Khoản vay 2	59.433.891.435	Từ ngày 3 tháng 5 năm 2020 đến ngày 19 tháng 5 năm 2020	Bổ sung vốn lưu động	Khoản tiền gửi trị giá 26.191.317.307 VND; Khoản phải thu từ dự án Hải Âu, dự án Marina và máy móc thiết bị với giá trị còn lại là 3.007.665.475 VND
Khoản vay 3	18.981.310.583	Từ ngày 6 tháng 1 năm 2020 đến ngày 15 tháng 6 năm 2020	Bổ sung vốn lưu động	Khoản phải thu từ các hợp đồng môi giới Dự án Eco Green và dự án khác trị giá 12.988.000.000 VND; Khoản tiền gửi trị giá 1.000.000.000 VND

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thăng Long

Khoản vay 1	50.000.000.000	Từ ngày 23 tháng 11 năm 2020 đến ngày 21 tháng 12 năm 2020	Bổ sung vốn lưu động	Khoản tiền gửi trị giá 10.000.000.000 VND
-------------	----------------	--	----------------------	---

Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam

Khoản vay 1	49.292.665.150	Từ ngày 17 tháng 1 năm 2020 đến ngày 29 tháng 4 năm 2020	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
-------------	----------------	--	----------------------	----------

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Lợi

Khoản vay 1	26.619.391.138	Từ ngày 5 tháng 3 năm 2020 đến ngày 30 tháng 6 năm 2020	Bổ sung vốn lưu động	Khoản hàng hóa, quyền đòi nợ và các khoản phải thu
-------------	----------------	---	----------------------	--

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong

Khoản vay 1	17.659.700.000	Từ ngày 1 tháng 4 năm 2020 đến ngày 29 tháng 5 năm 2020	Bổ sung vốn lưu động	Khoản tiền gửi trị giá 8.797.000.000 VND
-------------	----------------	---	----------------------	--

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

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

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng được trình bày như sau: (tiếp theo)

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
-----------	----------------------	----------------	--------------	-------------------

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh KCN Biên Hòa

Khoản vay 1	18.000.000.000	Từ ngày 23 tháng 9 năm 2019 đến ngày 22 tháng 10 năm 2020	Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất của 4 lô đất tại Đồng Nai với giá trị sổ sách lên tới 9.888.000.000 đồng
-------------	----------------	---	----------------------	--

Khoản vay 2	10.000.000.000	Từ ngày 4 tháng 10 năm 2019 đến ngày 4 tháng 10 năm 2020	Bổ sung vốn lưu động	Phương tiện vận tải với giá trị còn lại 3.433.000.000 VND
-------------	----------------	--	----------------------	---

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn - Chi nhánh Sài Gòn

Khoản vay 1	11.000.000.000	Từ ngày 16 tháng 8 năm 2020 đến ngày 30 tháng 8 năm 2020	Bổ sung vốn lưu động	Khoản hàng hóa, quyền đòi nợ và các khoản phải thu
-------------	----------------	--	----------------------	--

TỔNG CỘNG	<u>846.447.318.178</u>			
------------------	-------------------------------	--	--	--

Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng được tính theo lãi suất thị trường áp dụng của từng ngân hàng thương mại.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.2 Các khoản vay từ ngân hàng dài hạn

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

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
-----------	----------------------	----------------	-----------------	-------------------

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng

Khoản vay 1	115.650.000.000	Từ ngày 2 tháng 4 năm 2020 đến ngày 9 tháng 7 năm 2021	Tài trợ các dự án đang phát triển	Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với dự án Sunview Sky
-------------	-----------------	--	-----------------------------------	--

Trong đó:
Vay dài hạn
đến hạn trả 60.000.000.000

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong

Khoản vay 1	42.396.043.835	Từ ngày 26 tháng 3 năm 2020 đến ngày 25 tháng 3 năm 2021	Tài trợ các dự án đang phát triển	Quyền sử dụng đất tại 92 lô đất thuộc Khu dân cư đô thị Yên Thanh
-------------	----------------	--	-----------------------------------	---

Trong đó:
Vay dài hạn
đến hạn trả 38.863.040.179

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

Khoản vay 1	2.801.710.000	Từ ngày 25 tháng 7 năm 2019 đến ngày 11 tháng 1 năm 2026	Tài trợ dự án	Phương tiện vận tải trị giá 4.237.942.600 VND
-------------	---------------	--	---------------	---

Trong đó:
Vay dài hạn
đến hạn trả 460.680.000

Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Cần Thơ

Khoản vay 1	1.073.250.000	Từ ngày 24 tháng 5 năm 2019 đến ngày 23 tháng 5 năm 2024	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải với giá trị còn lại 1.696.684.617 VND
-------------	---------------	--	-------------------------	---

Trong đó:
Vay dài hạn
đến hạn trả 243.000.000

Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hai Bà Trưng

Khoản vay 1	817.000.000	Từ ngày 26 tháng 4 năm 2020 đến ngày 26 tháng 4 năm 2026	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải với giá trị còn lại 1.154.672.908 VND
-------------	-------------	--	-------------------------	---

Trong đó:
Vay dài hạn
đến hạn trả 129.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

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

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau (tiếp theo):

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
-----------	----------------------	-------------------	-----------------	----------------------

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Nghệ An

Khoản vay 1	509.083.327	Từ ngày 6 tháng 1 năm 2020 đến ngày 6 tháng 1 năm 2023	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 862.325.000 VND
-------------	-------------	--	-------------------------	--

Trong đó:
Vay dài hạn đến hạn trả 149.000.004

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Hoàn Kiếm

Khoản vay 1	344.970.492	Từ ngày 26 tháng 1 năm 2020 đến ngày 12 tháng 12 năm 2020	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 783.587.297 VND
-------------	-------------	---	-------------------------	--

Trong đó:
Vay dài hạn đến hạn trả 344.970.492

Khoản vay 2	277.333.322	Từ ngày 26 tháng 1 năm 2020 đến ngày 21 tháng 2 năm 2022	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 541.970.612 VND
-------------	-------------	--	-------------------------	--

Trong đó:
Vay dài hạn đến hạn trả 128.000.004

Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội

Khoản vay 1	336.393.444	Từ ngày 4 tháng 5 năm 2020 đến ngày 4 tháng 5 năm 2023	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 122.916.667 VND
-------------	-------------	--	-------------------------	--

Trong đó:
Vay dài hạn đến hạn trả 100.918.032

TỔNG CỘNG 164.205.784.420

Trong đó:
Vay dài hạn đến hạn trả 100.418.608.711
Vay dài hạn 63.787.175.709

Các khoản vay dài hạn ngân hàng được tính theo lãi suất thị trường áp dụng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.3 Trái phiếu

Chi tiết các khoản trái phiếu được trình bày như sau:

<i>Tổ chức thu xếp phát hành</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Kỳ hạn</i>	<i>Mục đích</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng				
Ngày phát hành 23 tháng 10 năm 2019	750.000.000.000	2 năm	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền tài sản phát sinh từ đấu giá thành công khu dân cư theo kế hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai
Ngày phát hành 23 tháng 10 năm 2019	498.000.000.000	3 năm	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền tài sản phát sinh từ đấu giá thành công khu dân cư theo kế hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai
Ngày phát hành 24 tháng 4 năm 2017	100.000.000.000	3 năm	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với dự án được tài trợ
	1.348.000.000.000			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.3 Trái phiếu

Chi tiết các khoản trái phiếu được trình bày như sau:

<i>Tổ chức thu xếp phát hành</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Kỳ hạn</i>	<i>Mục đích</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
--------------------------------------	------------------------------	---------------	-----------------	--------------------------

**Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh
Thành phố Hồ Chí Minh**

Ngày phát hành 31 tháng 7 năm 2018	680.000.000.000	4 năm	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với dự án được tài trợ
Ngày phát hành 23 tháng 10 năm 2018	400.000.000.000	3 năm	Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của Công ty
Ngày phát hành 23 tháng 10 năm 2018	70.000.000.000	3 năm	Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của Công ty
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(5.360.303.032)			
Ngày phát hành 24 tháng 8 năm 2018	18.000.000.000	2 năm	Bổ sung vốn lưu động	Hai (2) quyền sử dụng đất tại Phường An Phú, Quận 2, thành phố Hồ Chí Minh
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(1.665.627.240)			
	<u>1.160.974.069.728</u>			

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong

Ngày phát hành 22 tháng 12 năm 2017	340.000.000.000	4 năm	Bổ sung vốn lưu động	4 quyền sử dụng đất tại Phường Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Saigon Riverview;
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(6.202.272.727)			Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc sở hữu của Vicco Saigon;
	<u>333.797.727.273</u>			Toàn bộ số cổ phần phổ thông LDG thuộc sở hữu của Công ty và các công ty con

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.3 Trái phiếu (tiếp theo)

Tổ chức thu xếp phát hành	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn	Mục đích	Hình thức đảm bảo
------------------------------	----------------------	--------	----------	-------------------

Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt

Ngày phát hành 28 tháng 5 năm 2019 (*)	234.000.000.000	5 năm	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
---	-----------------	-------	----------------------------	----------

Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(5.250.142.765)
--	-----------------

228.749.857.235

Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT

Ngày phát hành 12 tháng 8 năm 2019	200.000.000.000	2 năm	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với dự án được tài trợ
---------------------------------------	-----------------	-------	---	--

Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(3.166.666.670)
--	-----------------

196.833.333.330

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

- Ngày đến hạn: 5 năm kể từ ngày phát hành.
- Chuyển đổi: Trái phiếu có thể được chuyển đổi toàn bộ hoặc một phần, sau tròn 1 năm kể từ ngày phát hành.
- Lãi suất: 7%/năm
- Giá chuyển đổi: 29.228 VND/cổ phiếu và sẽ được điều chỉnh khi xảy ra các Sự kiện Điều chỉnh.
- Quyền mua lại trước hạn: Trong khoảng thời gian từ tháng thứ 38 đến tháng thứ 48 của thời hạn phát hành trái phiếu, Công ty được quyền mua lại trước hạn với tổng giá trị không vượt quá 20% mệnh giá trái phiếu. Lãi suất áp dụng đối với trái phiếu được mua lại trước hạn là 10.5%/năm.

Mục đích: Phát triển quỹ đất, bổ sung vốn lưu động và cơ cấu lại nguồn vốn hoạt động của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.3 Trái phiếu (tiếp theo)

<i>Tổ chức thu xếp phát hành</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Kỳ hạn</i>	<i>Mục đích</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
	<i>(VND)</i>			

Công ty Cổ Phần Chứng Khoán SSI

Ngày phát hành 3 tháng 7 năm 2019	74.000.000.000	2 năm	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(1.860.416.665)			
	<u>72.139.583.335</u>			

SSI HO Bond 50

Ngày phát hành 30 tháng 8 năm 2019	50.000.000.000	2 năm	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(1.416.666.668)			
	<u>48.583.333.332</u>			

TỔNG CỘNG

3.389.077.904.233

Trong đó:

<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	116.334.372.760
<i>Vay dài hạn</i>	3.272.743.531.473

Khoản trái phiếu được tính theo lãi suất thị trường áp dụng theo Hợp đồng đặt mua trái phiếu.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Năm trước							VND
Số đầu năm	3.031.926.860.000	10.867.980.806	(2.500.560.000)	27.527.428.669	745.716.430.895	840.307.037.195	4.653.845.177.565
Cổ tức bằng cổ phiếu	393.787.260.000	-	-	-	(393.787.260.000)	-	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	1.178.426.985.263	544.367.757.284	1.722.794.742.547
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	7.496.904.740	(7.496.904.740)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(67.064.968.998)	(42.730.797.949)	(109.795.766.947)
Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	434.001.500.000	434.001.500.000
Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(569.250.827.944)	(569.250.827.944)
Tăng do mua công ty con mới	-	-	-	-	-	5.783.550.148	5.783.550.148
Giảm do thanh lý khoản đầu tư	-	-	-	-	-	(13.284.289.386)	(13.284.289.386)
Phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho người lao động	75.000.000.000	-	-	-	-	-	75.000.000.000
Thay đổi tư việc tái cấu trúc	-	-	-	(5.584.552)	(230.195.685)	235.780.237	-
Số cuối năm	3.500.714.120.000	10.867.980.806	(2.500.560.000)	35.018.748.857	1.455.564.086.735	1.199.429.709.585	6.199.094.085.983

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

Năm nay	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Vốn khác thuộc chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Số đầu năm	3.500.714.120.000	10.867.980.806	(2.500.560.000)	35.018.748.857	-	1.455.564.086.735	1.199.429.709.585	6.199.094.085.983
Phát hành cổ phiếu cho cổ đồng hiện hữu	874.553.390.000	(190.000.000)	-	-	-	(769.559.160.000)	-	874.363.390.000
Cổ tức bằng cổ phiếu	769.559.160.000	-	-	-	-	-	-	-
Cổ tức bằng cổ phiếu từ công ty con	-	-	-	-	6.530.490.000	(6.530.490.000)	-	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	1.216.514.755.922	669.703.901.400	1.886.218.657.322
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	23.568.539.705	-	(23.568.539.705)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(83.621.303.180)	(46.421.939.382)	(130.043.242.562)
Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	761.862.562.000	761.862.562.000
Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	(385.019.819.659)	(385.019.819.659)
Phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho người lao động	55.520.000.000	-	-	-	-	(55.520.000.000)	-	-
Chuyển nhượng cổ phần	-	-	-	-	-	948.459.799	20.397.275.201	21.345.735.000
Thay đổi từ việc tái cấu trúc	-	-	-	(482.409.223)	-	(18.446.078.056)	18.928.487.279	-
Số cuối năm	5.200.346.670.000	10.677.980.806	(2.500.560.000)	58.104.879.339	6.530.490.000	1.715.781.731.515	2.238.880.176.424	9.227.821.368.084

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	3.500.714.120.000	3.031.926.860.000
Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	874.553.390.000	-
Cổ tức bằng cổ phiếu	769.559.160.000	393.787.260.000
Phát hành cổ phiếu theo		
Chương trình Lựa chọn cho người lao động	55.520.000.000	75.000.000.000
Số cuối năm	<u>5.200.346.670.000</u>	<u>3.500.714.120.000</u>
Cổ tức đã công bố trong kỳ báo cáo		
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>		
Cổ tức bằng cổ phiếu đã công bố	769.559.160.000	393.787.260.000
Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	26.038.075	48.675.625
Cổ tức đã trả cho cổ đông không kiểm soát	479.395.811.985	475.904.258.075

27.3 Cổ phiếu phổ thông

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Số cổ phiếu	Số cổ phiếu
Cổ phiếu được phép phát hành	520.034.667	350.071.412
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	520.034.667	350.071.412
Cổ phiếu quỹ		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(1.238.375)	(250.056)
Cổ phiếu đang lưu hành		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	518.796.292	349.821.356

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.4 Lãi trên cổ phiếu

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

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận sau thuế (VND)	1.216.514.755.922	1.178.426.985.263
Trừ: Quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND) (i)	-	(35.352.809.558)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	1.216.514.755.922	1.143.074.175.705
Ảnh hưởng suy giảm do chi phí lãi vay phát sinh từ trái phiếu chuyển đổi	7.970.104.110	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	1.224.484.860.032	1.143.074.175.705
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (ii)	455.331.224	426.411.464
Ảnh hưởng suy giảm do Trái phiếu có thể chuyển đổi	10.459.114	-
Bình quân giá quyền của số cổ phiếu phổ thông đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm.	461.578.037	426.411.464
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	<u>2.672</u>	<u>2.681</u>
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	<u>2.653</u>	<u>2.681</u>

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế của năm 2019 do phân phối lợi nhuận năm 2019 chưa được thông qua.

(ii) Bình quân giá quyền của số cổ phiếu phổ thông cho năm 2018 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất năm 2018 để phản ánh việc phát hành cổ phiếu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đã thực hiện trong năm 2019.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. DOANH THU		VND	
28.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ		Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	5.814.792.550.202	4.645.499.698.895	
<i>Trong đó:</i>			
Doanh thu từ bán căn hộ, nhà phố và đất nền	2.041.598.864.266	1.666.438.629.417	
Doanh thu dịch vụ bất động sản	2.839.755.709.918	2.335.810.226.589	
Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	894.226.729.261	627.651.138.414	
Doanh thu từ dịch vụ quản lý, cho thuê	39.211.246.757	15.599.704.475	
Các khoản giảm trừ doanh thu	(1.214.818.184)	(181.136.363)	
DOANH THU THUẦN	5.813.577.732.018	4.645.318.562.532	
<i>Trong đó:</i>			
Doanh thu với bên khác	5.541.792.393.879	4.365.068.264.474	
Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 34)	271.785.338.139	280.250.298.058	
28.2 Doanh thu hoạt động tài chính		VND	
		Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư	224.021.086.891	150.712.713.606	
Lãi cho vay, lãi tiền gửi	46.450.957.865	56.018.604.720	
TỔNG CỘNG	270.472.044.756	206.731.318.326	
29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP		VND	
		Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán căn hộ, nhà phố và đất nền	1.358.901.254.290	1.042.582.095.592	
Giá vốn dịch vụ bất động sản	488.672.454.289	377.593.532.084	
Giá vốn hợp đồng xây dựng	832.585.368.241	590.463.082.339	
Giá vốn dịch vụ quản lý, cho thuê	49.816.431.777	19.905.668.575	
TỔNG CỘNG	2.729.975.508.597	2.030.544.378.590	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	198.579.665.945	177.418.831.512
Chi phí phát hành trái phiếu	10.451.363.520	13.335.692.408
TỔNG CỘNG	<u>209.031.029.465</u>	<u>190.754.523.920</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	483.126.308.561	433.804.796.676
- Chi phí lương	240.361.338.254	206.508.964.685
- Chi phí quảng cáo	135.062.575.975	144.108.582.624
- Chi phí môi giới	27.215.391.988	34.723.108.049
- Chi phí khấu hao và hao mòn	6.000.508.848	1.885.061.595
- Chi phí khác	74.486.493.496	46.579.079.723
Chi phí quản lý doanh nghiệp	501.464.017.669	345.927.634.999
- Chi phí lương	286.044.211.697	191.820.189.632
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	88.906.287.681	65.532.558.948
- Chi phí khấu hao và hao mòn	19.049.187.848	7.957.907.863
- Chi phí lợi thế thương mại	12.221.798.304	11.458.050.111
- Chi phí dự phòng	3.872.949.990	6.925.458.579
- Chi phí khác	91.369.582.149	62.233.469.866
TỔNG CỘNG	<u>984.590.326.230</u>	<u>779.732.431.675</u>

32. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	125.728.345.714	21.208.505.992
- Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	101.064.260.633	14.663.727.746
- Khác	24.664.085.081	6.544.778.246
Chi phí khác	47.004.000.462	26.709.544.872
- Chi phí phạt thanh lý hợp đồng	24.298.323.358	1.205.665.459
- Chi phí phạt	8.241.223.694	234.639.363
- Phạt chậm nộp	4.000.507.610	19.494.180.301
- Chi phí thanh lý tài sản cố định	919.061.334	999.873.278
- Khác	9.544.884.466	4.775.186.471
LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC	<u>78.724.345.252</u>	<u>(5.501.038.880)</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

33.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	507.011.850.827	381.026.275.446
Điều chỉnh thuế TNDN trích (thừa) thiếu trong những năm trước	(1.031.501.089)	746.986.423
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(3.685.247.085)	(2.783.512.358)
TỔNG CỘNG	<u>502.295.102.653</u>	<u>378.989.749.511</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>2.388.513.759.975</u>	<u>2.101.784.492.058</u>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Tập đoàn	477.702.751.995	420.356.898.412
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	29.806.107.600	10.168.707.589
Lỗ thuế trong năm chưa ghi nhận thuế hoãn lại	3.978.243.510	2.430.954.415
Phân bổ lợi thế thương mại	2.444.359.661	2.291.610.022
Thu nhập đã chịu thuế trong các năm trước	(2.721.324.500)	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích (thừa) thiếu trong những năm trước	(1.031.501.089)	746.986.423
Lỗ từ năm trước chuyển sang	(457.187.324)	(860.151.954)
Điều chỉnh hợp nhất	22.015.645.234	(3.905.990.554)
Lợi nhuận từ công ty liên kết	(29.867.300.448)	(51.253.396.853)
Khác	425.308.014	(985.867.989)
Chi phí thuế TNDN	<u>502.295.102.653</u>	<u>378.989.749.511</u>

33.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	VND			
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	19.186.737.978	8.286.131.667	10.900.606.311	487.954.985
Chi phí phải trả	6.400.791.892	7.768.086.135	(1.367.294.243)	1.728.458.795
Dự phòng các khoản phải thu Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (*)	282.072.002	299.200.797	(17.128.795)	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	36.571.033.429	30.656.774.141		
Thu nhập thuế hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất			3.685.247.085	2.783.512.358

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

33.4 Thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

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

	VND
Các chênh lệch tạm thời	
Lỗi chuyển sang các năm sau của các công ty con	48.023.189.745
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	1.421.288.546
TỔNG CỘNG	49.444.478.291

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
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	141.540.118.870
		Chia lợi nhuận HĐHTKD	90.909.090.909	-
		Doanh thu dịch vụ BĐS	79.277.219.479	37.219.010.037
		Nhận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	70.000.000.000	-
		Nhận ký quỹ HĐHTKD	30.866.645.000	-
		Doanh thu dịch vụ xây dựng	-	35.683.142.803
		Thu hồi cho vay	-	34.800.000.000
		Lãi từ cho vay	-	4.135.666.665
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát ("Đại Thịnh Phát")	Bên liên quan	Doanh thu dịch vụ xây dựng	176.168.681.165	182.436.263.854
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn ("Nam Sài Gòn")	Bên liên quan	Doanh thu dịch vụ xây dựng	16.339.437.495	24.911.881.364

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

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
LDG	Công ty liên kết	Doanh thu dịch vụ BĐS	17.181.207.067	10.940.817.461
		Doanh thu dịch vụ xây dựng	1.240.097.200	1.240.097.200
Nam Sài Gòn	Bên liên quan	Doanh thu dịch vụ xây dựng	9.578.688.195	-
Ông Lương Trí Tú	Cổ đông	Doanh thu bán căn hộ	1.754.502.126	73.506.490
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên HĐQT	Doanh thu bán căn hộ	1.661.122.641	-
			31.415.617.229	12.254.421.151

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó TGD	Ứng tiền thực hiện dự án	-	30.000.000.000
			<u>-</u>	<u>30.000.000.000</u>
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Nha Trang Petrol	Bên liên quan	Cho vay	-	756.370.320
Phải thu khác				
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	141.540.118.870
		Ký quỹ	7.000.000.000	9.481.796.659
		Chi hộ	2.606.672.527	5.096.885.041
		Lãi từ cho vay	-	5.550.666.665
Ông Lương Trí Tú	Cổ đông	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	10.417.011.838	-
		Tạm ứng	1.813.713.900	2.316.920.390
Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó TGD	Tạm ứng	7.014.000.000	7.014.000.000
Ông Trần Công Luận	Phó TGD	Tạm ứng	1.549.000.000	1.469.000.000
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Phó Chủ tịch HĐQT	Tạm ứng	398.822.600	2.922.600
Đất Xanh Premium	Bên liên quan	Khác	-	31.320.000
Nha Trang Petrol	Bên liên quan	Lãi từ cho vay	-	12.144.139
			<u>683.251.726.883</u>	<u>172.515.774.364</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

			VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả người bán ngắn hạn				
LDG	Công ty liên kết	Phí dịch vụ Thanh lý tài sản	413.122.469	-
			60.000.000	60.000.000
Đại Thịnh Phát	Bên liên quan	Khoản phải trả	201.580.500	-
Đất Xanh Premium	Bên liên quan	Khoản phải trả	43.094.676	89.599.872
			717.797.645	149.599.872
Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
Đại Thịnh Phát	Bên liên quan	Tạm ứng hợp đồng xây dựng	106.950.149.960	82.910.114.233
Nam Sài Gòn	Bên liên quan	Tạm ứng hợp đồng xây dựng	-	8.394.693.050
			106.950.149.960	91.304.807.283
Phải trả ngắn hạn khác				
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	
		Thu hộ	22.078.247.014	-
		Tạm ứng	2.563.000.008	-
			210.000.000	264.450.000
Đất Xanh Premium	Bên liên quan	Ký quỹ Khác	1.200.000.000	-
			-	400.000.000
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên HĐQT	Khác	418.284.000	552.459.000
Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó TGD	Khác	50.000.000	-
Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch HĐQT	Khác	42.000.000	42.000.000
Ông Lương Trí Tú	Cổ đông	Khác	-	26.981.680
			373.678.176.022	1.285.890.680

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch khác với các bên liên quan

Thu nhập và thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lương và thưởng	<u>18.105.013.682</u>	<u>14.193.488.500</u>

35. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Cam kết theo hợp đồng cho thuê hoạt động

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	5.443.624.709	4.722.487.350
Trên 1 đến 5 năm	19.653.435.670	19.652.649.235
Trên 5 năm	<u>125.261.056.056</u>	<u>112.685.415.087</u>
TỔNG CỘNG	<u>150.358.116.435</u>	<u>137.060.551.672</u>

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	18.723.327.227	12.551.980.956
Trên 1 đến 5 năm	<u>18.246.843.138</u>	<u>15.129.818.555</u>
TỔNG CỘNG	<u>36.970.170.365</u>	<u>27.681.799.511</u>

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

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

	Dịch vụ bất động sản	Đầu tư và phát triển dự án bất động sản	Dịch vụ xây dựng	Loại trừ	Tổng cộng
					VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018					
Doanh thu thuần	2.630.856.419.983	1.678.082.829.667	627.651.138.414	(291.271.825.532)	4.645.318.562.532
Doanh thu hoạt động kinh doanh					
Kết quả hoạt động kinh doanh	1.967.984.350.776	633.371.322.940	37.188.056.075	(23.769.545.849)	2.614.774.183.942
Lợi nhuận gộp của bộ phận					(779.732.431.675)
Chi phí không phân bổ					1.835.041.752.267
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					256.266.984.265
Lợi nhuận từ công ty liên kết					206.731.318.326
Doanh thu hoạt động tài chính					(190.754.523.920)
Chi phí tài chính					(5.501.038.880)
Lợi nhuận khác					2.101.784.492.058
Lợi nhuận trước thuế					(381.773.261.869)
Chi phí thuế TNDN					2.783.512.358
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại					1.722.794.742.547
Lợi nhuận thuần sau thuế					544.367.757.284
Lợi ích cổ đông không kiểm soát					1.178.426.985.263
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018					
Tài sản và công nợ	4.639.316.087.714	9.504.012.104.527	390.715.652.226	(3.665.423.776.106)	10.868.620.068.361
Tài sản bộ phận					2.860.094.672.180
Tài sản không phân bổ					13.728.714.740.541
Tổng tài sản					5.589.421.482.305
Công nợ bộ phận	1.939.870.082.831	5.253.321.250.047	371.701.546.614	(1.975.471.397.187)	1.940.199.172.253
Công nợ không phân bổ					7.529.620.654.558
Tổng công nợ					

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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



Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn
Người lập



Trần Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng



Lương Trí Thìn
Tổng Giám đốc



Ngày 4 tháng 2 năm 2020