

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ngày 30 tháng 9 năm 2019



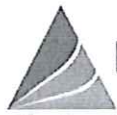
DAT XANH GROUP

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

MỤC LỤC

Trang

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



THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

Hoạt động kinh doanh chính trong năm hiện tại của Công ty là xây dựng, kinh doanh bất động sản, dịch vụ môi giới bất động sản và các dịch vụ khác.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 2W, Đường Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam và chi nhánh tại Lầu 16, Tòa nhà Center Building, Số 1, Đường Nguyễn Huy Tưởng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM 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
Ông Bùi Ngọc Đức	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Công Luận	Phó Tổng Giám đốc
Bà Đỗ Thị Thái	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó Tổng Giám đốc
Bà Trần Thị Thùy Trang	Kế toán trưởng

từ nhiệm ngày 26 tháng 7 năm 2019

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.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Đất Xanh (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là “Tập đoàn”) cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 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 giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 09 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc: 


Lương Trí Phìn 
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 17 tháng 10 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
QUÝ III NĂM 2019
TẠI NGÀY 30/09/2019

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 30/09/2019	Tại 31/12/2018
A. Tài sản ngắn hạn	100		15.526.669.765.171	11.815.774.324.512
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	1.466.616.302.418	1.158.571.308.567
1. Tiền	111		1.103.208.733.152	412.350.866.927
2. Các khoản tương đương tiền	112		363.407.569.266	746.220.441.640
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		262.767.724.337	382.498.994.785
1. Chứng khoán kinh doanh	121		10.000.000.000	330.019.350.000
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	252.767.724.337	52.479.644.785
III. Các khoản phải thu	130		8.343.789.164.354	5.566.773.833.623
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	1.409.628.301.739	1.255.542.716.619
2. Trả trước cho người bán	132	7	1.033.975.518.703	778.666.564.341
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	1.134.934.820	756.370.320
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	5.925.429.571.531	3.557.808.940.778
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	10	(26.378.745.589)	(26.000.758.435)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		(416.850)	-
IV. Hàng tồn kho	140	11	5.310.358.986.507	4.605.151.086.817
1. Hàng tồn kho	141		5.310.358.986.507	4.621.285.822.757
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	(16.134.735.940)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		143.137.587.555	102.779.100.720
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	29.100.642.479	50.509.017.436
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		113.935.893.605	52.243.223.265
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		101.051.471	26.860.019

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ****QUÝ III NĂM 2019****TẠI NGÀY 30/09/2019**

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 30/09/2019	Tại 31/12/2018
B. Tài sản dài hạn	200		2.473.147.521.575	1.912.940.416.029
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		190.181.230.105	145.378.783.345
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	42.866.462
2. Phải thu dài hạn khác	216	9	190.181.230.105	145.335.916.883
II. Tài sản cố định	220		99.607.132.781	75.783.235.810
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	74.160.588.188	53.539.168.844
- Nguyên giá	222		113.294.847.037	82.239.419.005
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(39.134.258.849)	(28.700.250.161)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	14	25.446.544.593	22.244.066.966
- Nguyên giá	228		31.577.213.083	26.192.368.283
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(6.130.668.490)	(3.948.301.317)
III. Bất động sản đầu tư	230	15	281.067.417.892	47.027.879.233
- Nguyên giá	231		289.099.492.163	49.782.198.221
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(8.032.074.271)	(2.754.318.988)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		113.016.078.204	199.512.917.437
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16	113.016.078.204	199.512.917.437
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		1.355.296.969.604	1.176.366.004.321
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	17	1.222.296.969.604	1.100.366.004.321
2. Đầu tư khác vào công cụ vốn	253		127.000.000.000	76.000.000.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		6.000.000.000	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		433.978.692.989	268.871.595.883
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	306.176.585.770	136.347.820.285
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		35.101.454.490	30.656.774.141
3. Tài sản dài hạn khác	268	18	1.390.000.000	1.390.000.000
4. Lợi thế thương mại	269	19	91.310.652.729	100.477.001.457
TỔNG TÀI SẢN	270		17.999.817.286.746	13.728.714.740.541

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

QUÝ III NĂM 2019

TẠI NGÀY 30/09/2019

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 30/09/2019	Tại 31/12/2018
C. Nợ phải trả	300		10.183.548.717.899	7.529.620.654.558
I. Nợ ngắn hạn	310		7.726.692.605.074	5.117.630.826.276
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	20	495.624.984.509	580.973.842.865
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	21	539.324.313.201	1.029.005.405.207
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	22	473.849.924.382	465.584.800.083
4. Phải trả người lao động	314		92.827.789.775	83.334.564.108
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	23	208.728.755.721	435.598.701.994
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	24	25.207.623.565	19.338.862.336
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	25	4.616.642.098.706	1.989.989.640.969
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	26	1.160.614.000.094	471.425.076.235
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		3.018.494.086	381.395.323
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		110.854.621.035	41.998.537.156
II. Nợ dài hạn	330		2.456.856.112.825	2.411.989.828.282
1. Chi phí phải trả dài hạn	333		170.821.146.678	-
2. Phải trả dài hạn khác	337		33.588.519.260	8.741.045.131
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	26	2.241.541.124.251	2.394.395.462.491
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342		10.905.322.636	8.853.320.660

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ III NĂM 2019 TẠI NGÀY 30/09/2019

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 30/09/2019	Tại 31/12/2018
D. Nguồn vốn chủ sở hữu	400		7.816.268.568.847	6.199.094.085.983
I. Nguồn vốn chủ sở hữu	410		7.816.268.568.847	6.199.094.085.983
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	27.1	3.500.714.120.000	3.500.714.120.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.500.714.120.000	3.500.714.120.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	27.1	10.867.980.806	10.867.980.806
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		6.530.490.000	-
4. Cổ phiếu quỹ (*)	415	27.1	(2.500.560.000)	(2.500.560.000)
5. Quỹ đầu tư phát triển	418	27.1	58.104.879.339	35.018.748.857
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	27.1	2.232.083.077.616	1.455.564.086.735
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		1.325.151.678.476	277.137.101.472
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		906.931.399.140	1.178.426.985.263
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		2.010.468.581.086	1.199.429.709.585
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG NGUỒN VỐN	440		17.999.817.286.746	13.728.714.740.541

NGƯỜI LẬP BIỂU



NGUYỄN HUỲNH QUANG TUÂN

KẾ TOÁN TRƯỞNG



TRẦN THỊ THÙY TRANG

Ngày 15 tháng 10 năm 2019



LƯƠNG TRÍ THÌN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
QUÝ III NĂM 2019**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3	
			Năm 2019	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2018
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	28.1	1.457.127.466.661	1.289.226.810.151	3.797.830.976.316	3.236.626.202.559
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	-	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	29	1.457.127.466.661	1.289.226.810.151	3.797.830.976.316	3.236.626.202.559
4. Giá vốn hàng bán	11		501.410.246.732	729.895.098.601	1.665.391.577.826	1.641.128.672.343
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	28.2	955.717.219.930	559.331.711.550	2.132.439.398.491	1.595.497.530.216
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	30	7.227.408.151	5.808.535.827	245.959.253.222	179.387.206.055
7. Chi phí tài chính	22	30	56.172.697.332	56.295.851.249	155.233.733.448	127.790.644.871
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		52.888.655.428	41.647.848.799	147.364.887.271	110.138.191.158
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	17	63.997.692.531	128.224.802.253	121.930.965.283	125.527.472.664
9. Chi phí bán hàng	25	31	120.232.861.473	123.877.507.483	353.967.601.717	303.381.326.995
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	128.822.029.755	81.662.341.226	347.328.723.915	232.011.214.927
11 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		721.714.732.052	431.529.349.672	1.643.799.557.916	1.237.229.022.142
12. Thu nhập khác	31		39.274.762.875	7.487.552.114	95.528.468.315	16.693.006.519
13. Chi phí khác	32		34.018.004.238	5.912.917.483	41.215.466.991	7.726.879.298
14. Lợi nhuận khác	40		5.256.758.637	1.574.634.631	54.313.001.324	8.966.127.221
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		726.971.490.689	433.103.984.303	1.698.112.559.240	1.246.195.149.363
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	165.311.296.934	59.383.163.509	347.791.184.700	221.355.968.137
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	32	(3.253.613.710)	4.548.631.088	(4.000.573.312)	5.403.054.312
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		564.913.807.465	369.172.189.706	1.354.321.947.852	1.019.436.126.914
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		350.544.801.679	318.024.066.562	906.931.399.140	750.176.603.393
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		214.369.005.786	51.148.123.144	447.390.548.712	269.259.523.521
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		1.002	929	2.593	2.191
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		989	929	2.547	2.191

NGƯỜI LẬP BIỂU

NGUYỄN HUỖNH QUANG TUẤN

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TRẦN THỊ THỦY TRANG

Ngày tháng năm 2019



TỔNG GIÁM ĐỐC

LƯƠNG TRÍ THÌN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP) QUÝ III NĂM 2019

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý 3	
			Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		1.698.112.559.240	1.246.195.149.363
2. Điều chỉnh các khoản			17.859.141.552	(165.601.972.942)
Khấu hao TSCĐ	02	13, 14, 15, 19	27.820.022.325	18.484.645.993
Các khoản dự phòng	03		(11.067.648.047)	6.367.479.615
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(146.258.119.997)	(304.914.678.719)
Chi phí lãi vay	06	30	147.364.887.271	114.460.580.169
3. Lợi nhuận từ HĐ kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		1.715.971.700.792	1.080.593.176.421
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(2.866.683.007.287)	(2.487.073.698.665)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(604.434.404.809)	(496.597.058.936)
Tăng, giảm các khoản phải trả	11		2.033.581.518.086	1.826.425.788.647
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(148.420.390.528)	(13.465.464.593)
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		320.019.350.000	-
Tiền lãi vay đã trả	14		(178.438.690.612)	(156.754.919.604)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	22	(315.603.467.531)	(230.185.332.418)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(56.415.375.449)	(72.283.941.394)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(100.422.767.338)	(549.341.450.542)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(192.032.734.402)	(112.563.141.110)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS DH khác	22		361.015.900	2.411.330.456
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(229.266.644.052)	(25.950.735.700)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		28.600.000.000	10.100.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(57.000.000.000)	(698.971.812.108)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	225.012.362.757
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		25.978.603.222	28.690.301.138
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(423.359.759.332)	(571.271.694.567)

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

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
 (THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)
 QUÝ III NĂM 2019

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý 3	
			Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		726.787.914.000	319.339.500.000
Tiền thu từ đi vay	33	26	1.962.161.138.385	2.022.472.784.512
Tiền trả nợ gốc vay	34	26	(1.419.568.005.932)	(1.741.205.149.534)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(437.553.525.932)	(242.185.145.575)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		831.827.520.521	358.421.989.403
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		308.044.993.851	(762.191.155.706)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4	1.158.571.308.567	1.687.437.308.464
Ảnh hưởng của tỷ giá hối đoái đến quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4	1.466.616.302.418	925.246.152.758

Ngày 17 tháng 10 năm 2019

NGƯỜI LẬP BIỂU



NGUYỄN HUỖNH QUANG TUẤN

KẾ TOÁN TRƯỞNG



TRẦN THỊ THÙY TRANG



LƯƠNG TRÍ THÌN



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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2019
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 09 năm 2019 là: 3.992 (Ngày 31 tháng 12 năm 2018: 3.287).

Cơ cấu tổ chức

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 37 công ty con sau:

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết (%)
1. Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng (“Hà Thuận Hùng”)	Xây dựng	Đang hoạt động	99,91
2. Công ty Cổ phần In Nông Nghiệp (“In Nông Nghiệp”)	In ấn và kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99
3. Công ty Cổ phần Dịch Vụ Bất Động Sản Đất Xanh (“DXS”)	Xây dựng	Đang hoạt động	90,50
4. Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại Xuân Định (“Xuân Định”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99,99
5. Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn (“Vicco Sài Gòn”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99,99
6. Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc (“Đất Xanh Miền Bắc”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
7. Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung (“Đất Xanh Miền Trung”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55,00
8. Công ty Cổ phần Xây dựng FBV (“Xây dựng FBV”)	Xây dựng	Đang hoạt động	51,00

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2019
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

9. 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	51,00
10. Công ty Cổ phần Đất Xanh Đông Nam Bộ (“Đất Xanh Đông Nam Bộ”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
11. Công ty TNHH Đầu Tư Sài Gòn Riverside (“Saigon Riverside”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	75,00
12. Công ty Cổ Phần Dầu Khí Thăng Long (“Thăng Long Petrol”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99,90
13. Công ty TNHH MTV Đất Xanh Hội An (“Đất Xanh Hội An”)	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	Đang hoạt động	100,00
14. Công ty Cổ Phần Sài Gòn Riverview (“Saigon Riverview”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99,99
15. Công ty Cổ phần Địa Ốc Viethomes (“Viethomes”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
16. Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa Ốc Vinahomes (“Vinahomes”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
17. Công ty Cổ Phần Đầu Tư Đất Viễn Đông (“Vidoland”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99,99
18. Công ty CP Dịch Vụ Bất Động Sản Đất Xanh Nam Trung Bộ (trước đây là Công ty CP Đất Xanh Nha Trang)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
19. Công ty Cổ Phần Đất Xanh Đà Nẵng	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
20. Công ty Cổ Phần Đất Xanh Bắc Miền Trung	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
21. Công ty Cổ Phần Đất Xanh Nghệ An	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
22. Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Và Xây Dựng Đất Xanh Tây Nam Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
23. Công ty Cổ Phần Đất Xanh Nam Miền Trung	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
24. Công ty TNHH MTV Smart City	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
25. Công ty Cổ Phần Đất Xanh Nam Bộ (trước đây là Công ty CP Đất Xanh Long An)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2019
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

26. Công ty TNHH Đầu Tư BĐS Đất Xanh	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100,00
27. Công ty CP Dịch Vụ và Địa Ốc Đất Xanh Duyên Hải (trước đây là Công ty CP Dịch Vụ và Địa Ốc Đất Xanh Quảng Ninh)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
28. Công ty CP Đầu Tư Kinh Doanh BĐS Hà An	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99
29. Công ty CP Công Nghệ BĐS Việt Nam	Công nghệ thông tin	Đang hoạt động	51,00
30. Công ty CP Đất Xanh Sài Gòn	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
31. Công ty CP Đất Xanh Thành Phố	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
32. Công ty CP Đất Xanh Miền Trung Emerald	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
33. Công ty TNHH MTV Đất Xanh Quảng Ngãi	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
34. Công ty CP Dịch Vụ Đất Xanh Cần Thơ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
35. Công ty CP BĐS Đất Xanh An Giang	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
36. Công ty CP Đầu Tư Và BĐS Đất Xanh Central	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
37. Công ty CP Công Nghệ Thông Tin BĐS Đất Xanh	Công nghệ thông tin	Đang hoạt động	99,96

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2019

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

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019.

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2019

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2019

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

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

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định

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

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

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

3.5 Quyền sử dụng đất

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

Tập đoàn không khấu hao quyền sử dụng đất với thời gian sử dụng không thời hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2019

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nhà cửa và vật kiến trúc 30 năm

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

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

3.8 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tập đoàn. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí trong kỳ khi phát sinh ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

3.9 Chi phí trả trước

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

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

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

Nhà mẫu; và

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2019

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

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

Chi phí hoa hồng môi giới.

3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

3.11 Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2019

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

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

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

3.13 Các khoản dự phòng

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

3.14 Cổ phiếu quỹ

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.16 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2019

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

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

sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng trước khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ

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

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

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

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

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

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

Tiền lãi

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

Tiền cho thuê

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2019

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

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

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

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

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

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế.

3.19 Thông tin bộ phận

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2019
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

3.20 Trái phiếu chuyển đổi

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

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Ngày 30 tháng 09 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Tiền mặt	10.304.586.470	10.786.056.182
Tiền gửi ngân hàng	1.092.904.146.682	401.564.810.745
Các khoản tương đương tiền (*)	363.407.569.266	746.220.441.640
TỔNG CỘNG	1.466.616.302.418	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 ngân hàng và hưởng lãi suất từ 4-5%/năm.

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

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

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Ngày 30 tháng 09 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Công ty TNHH Bến Du Thuyền Đà Nẵng	-	23.264.007.712
Công ty CP TD Đầu Tư Và Thương Mại Thăng Long	39.733.008.435	9.211.492.960
Công ty IDE Việt Nam	71.886.015.215	71.886.015.215
Công ty CP Bất Động Sản Hiệp Phú Land	197.263.605.961	462.969.979.465
Công ty CP Tập Đoàn Hateco	29.028.910.767	7.063.187.963
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Sài Gòn Đà Nẵng	-	35.931.344.930
Công ty Đầu Tư Và Kinh Doanh Địa Ốc Minh Bình	179.402.487.531	179.402.487.531
Công Ty CP Bắc Phước Kiến	15.526.136.789	29.905.949.680
Công ty TNHH Phú Điền	-	20.268.180.922
Các khách hàng khác	876.788.137.041	415.640.070.241
TỔNG CỘNG	1.409.628.301.739	1.255.542.716.619

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2019
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 09 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Công ty Cổ Phần C.T - Phương Nam	8.714.962.753	8.300.598.355
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Sài Gòn	435.562.260.000	435.562.260.000
Tổng Công ty Xây Dựng Thủy Lợi 4	90.589.578.444	89.675.944.433
Công ty TNHH MTV Xây Dựng Nhà Tân	8.076.821.928	31.094.321.928
Công ty Cổ Phần ĐT ĐT Và TM Thăng Long	217.394.896.457	18.936.753.516
Các khách hàng khác	273.636.999.121	195.096.686.109
TỔNG CỘNG	1.033.975.518.703	778.666.564.341

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Ngày 30 tháng 09 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Cho vay bên liên quan	-	-
Cho vay bên khác	1.134.934.820	756.370.320
TỔNG CỘNG	1.134.934.820	756.370.320

Các khoản vay ngắn hạn được chi tiết như sau:

	Ngày 30 tháng 09 năm 2019	Hình thức đảm bảo
Bên vay		
Công ty CP Đầu Tư Dầu Khí Nha Trang	1.134.934.820	Tín chấp
Cộng	1.134.934.820	

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

Ngắn hạn

	Ngày 30 tháng 09 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ký quỹ, ký cược cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản	3.348.424.421.475	3.050.215.726.566
- Dự án chung cư Imperial Plaza	49.753.980.592	285.818.246.491
- Dự án khu đô thị Đất Quảng Riverside	654.000.000.000	602.000.000.000
- Dự án Khu nhà ở Hateco 6	5.004.043.396	166.333.537.615
- Dự án Tổ hợp khu căn hộ Hiệp Phúc	-	127.615.855.500
- Dự án Lakeside Bàu Tràm	147.499.398.532	141.473.700.206
- Dự án Roman Plaza	8.987.863.431	118.528.387.190

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2019

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

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

- Dự án Khu đô thị Ngọc Dương	128.537.907.500	112.000.000.000
- Dự án Phú Mỹ An	137.295.626.533	78.137.333.683
- Dự án Khu dân cư đô thị Yên Thanh	70.000.000.000	70.000.000.000
- Dự án Sài Gòn Gateway	311.014.300.000	341.014.300.000
- Dự án Khu dân cư Mầu Bạc	65.424.710.618	65.424.710.618
- Dự án kết hợp (Nguyễn Cửu Vân-Phan Huy Ích-Nơ Trang Long)	79.500.000.000	59.100.000.000
- Dự án Trần Thủ Độ	146.680.697.000	57.879.412.500
- Dự án Ven Sông Tắc	150.443.665.298	87.826.256.000
- Dự án KDC Tam Hiệp	60.000.000.000	60.000.000.000
- Dự án Sài Đồng	166.411.880.792	26.000.000.000
- Dự án Green Hill	37.200.000.000	37.200.000.000
- Dự án Golden Gate 56	35.000.000.000	35.000.000.000
- Dự án Sunshine Resident	27.000.000.000	27.000.000.000
- Các dự án khác	1.068.670.347.783	551.863.986.763
Vốn góp của các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HDHTKD")	795.201.414.685	253.622.881.511
- Công ty CP Vina Holding	71.000.000.000	71.000.000.000
- Công ty CP Địa Ốc Sài Gòn	129.302.585.685	129.302.585.685
- Công ty CP Bất Động Sản LinkGroup	579.360.000.000	23.025.188.000
- Khác	15.538.829.000	30.295.107.826
Tạm ứng đầu tư	204.003.193.826	59.635.959.480
- Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Thương Mại Việt Tín	48.600.000.000	48.600.000.000
- Khác	155.403.193.826	11.035.959.480
Tạm ứng nhân viên	210.513.349.888	118.855.596.011
Phải thu lãi vay	8.108.763.424	5.562.810.804
Khác	1.359.178.428.233	69.915.966.406
	5.925.429.571.531	3.557.808.940.778
Dài hạn	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Vốn góp hợp đồng hợp tác kinh doanh	177.485.596.928	141.540.118.870
Ký quỹ, ký cược	2.151.463.000	3.374.570.550
Khác	10.544.170.177	421.227.463
	190.181.230.105	145.335.916.883
TỔNG CỘNG	6.115.610.801.636	3.703.144.857.661

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2019

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

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

10. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	Ngày 30 tháng 09 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Dự phòng các khoản phải thu	14.781.125.760	13.554.211.172
Dự phòng các khoản đặt cọc, ký quỹ	8.617.108.546	9.124.886.323
Dự phòng trả trước cho người bán	2.980.511.283	3.321.660.940
TỔNG CỘNG	26.378.745.589	26.000.758.435

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

	26.000.758.435	19.412.859.856
Số đầu kỳ		
Dự phòng trích lập trong kỳ	1.226.914.588	8.071.541.955
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(848.927.434)	(1.483.643.376)
Số cuối kỳ	26.378.745.589	26.000.758.435

11. HÀNG TỒN KHO

	Ngày 30 tháng 09 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Bất động sản dở dang (i)	4.954.010.656.597	3.800.536.462.426
Bất động sản thành phẩm	47.557.988.201	634.996.194.531
- Dự án Luxcity	-	33.305.610.202
- Dự án An Viên	4.235.209.583	4.235.209.583
- Phú Mỹ An	-	2.465.035.547
- NGT PDC Ngô Quyền	11.948.084.902	11.948.084.902
- Dự án Sunview	2.082.648.953	2.916.521.279
- Dự án Luxgarden	29.292.044.763	67.782.980.530
- Dự án Opal Riverside	-	4.096.883.822
- Dự án Opal Garden	-	508.245.868.666
Bất động sản chờ bán	120.459.508.905	75.653.410.844
Các công trình xây dựng dở dang	164.463.314.531	102.064.640.440
Nguyên vật liệu xây dựng	4.640.541.332	4.616.960.917
Hàng hóa	17.292.677.278	2.470.075.150
Công cụ, dụng cụ	1.934.299.663	948.078.449
TỔNG CỘNG	5.310.358.986.507	4.621.285.822.757
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(16.134.735.940)
GIÁ TRỊ THUẦN	5.310.358.986.507	4.605.151.086.817

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2019

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

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

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

	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Dự án Tuyên Sơn	310.414.413.550	308.575.184.627
Dự án Hiệp Bình Phước - Thủ Đức	111.546.780.835	110.955.308.074
Dự án Opal Boulevard	434.693.712.270	369.306.184.101
Dự án Opal Skyview	106.551.927.750	98.363.876.512
Dự án C1	47.207.753.095	45.962.759.558
Dự án Lakeside	89.267.082.426	42.473.019.249
Dự án C2	41.428.996.790	41.101.724.063
Dự án Sunview Sky	192.724.245.295	183.518.338.952
Dự án chung cư Luxstar	118.332.868.164	118.101.677.405
Dự án Opal City	370.802.020.458	347.640.121.189
Dự án Gemriverside	1.529.509.171.959	1.427.246.028.060
Dự án One River - Phú Mỹ An	160.232.459.949	116.952.389.392
Dự án Phố mơ	247.970.963.507	381.007.976.880
Dự án Sunshine Resident	206.829.403.799	194.891.178.345
Dự án khu dân cư Gold Hill	1.474.985.429	1.682.557.035
Dự án Tân Thành	136.352.039.078	72.389.000
Dự án Opal Skyline	179.986.862.106	-
Dự án La maison	416.883.872.043	-
Khác	251.801.098.094	12.685.749.984
TỔNG CỘNG	4.954.010.656.597	3.800.536.462.426

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong kỳ, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 84.638.758.941 VND (kỳ kế toán kết thúc tại ngày 30 tháng 09 năm 2018: 68.535.189.103 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản đang triển khai của Tập đoàn.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Ngắn hạn

Chi phí hoa hồng môi giới	7.216.925.403	36.823.583.566
Công cụ, dụng cụ	3.965.500.842	7.817.443.573
Chi phí thuê văn phòng	2.925.961.588	2.092.773.835
Khác	14.992.254.646	3.775.216.462
	29.100.642.479	50.509.017.436

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2019

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

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

Dài hạn

Chi phí hoa hồng môi giới, nhà mướn	132.827.209.452	104.536.599.794
Công cụ, dụng cụ	30.103.940.688	25.700.854.427
Chi phí sửa chữa văn phòng	6.220.947.505	3.125.440.472
Khác	137.024.488.125	2.984.925.592
	306.176.585.770	136.347.820.285
TỔNG CỘNG	335.277.228.248	186.856.837.721



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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2019 đến ngày 30 tháng 09 năm 2019
(Thê hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Nguyên giá:	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	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 kỳ	273.087.000	2.374.890.230	19.248.094.454	8.470.200.757	1.749.020.591	32.115.293.032
Tăng do mua lại công ty con	-	-	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	(957.500.000)	(102.365.000)	-	(1.059.865.000)
Thanh lý	-	-	-	-	-	-
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2019	555.366.818	19.985.551.162	73.188.895.905	15.894.359.832	3.670.673.320	113.294.847.037

Giá trị khấu hao lũy kế:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	(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 kỳ	(31.959.093)	(1.690.718.508)	(7.190.565.710)	(1.852.198.521)	(367.415.956)	(11.132.857.788)
Tăng do mua lại công ty con	-	-	-	-	-	-
Giảm do mua lại công ty con	-	-	-	-	-	-
Thanh lý	-	-	616.777.596	82.071.504	-	698.849.100
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2019	(182.262.532)	(4.549.468.473)	(28.140.558.719)	(5.347.550.223)	(914.418.902)	(39.134.258.849)

Giá trị còn lại

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	131.976.379	14.751.910.967	33.331.530.846	3.949.100.869	1.374.649.783	53.539.168.844
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2019	373.104.286	15.436.082.689	45.048.337.186	10.546.809.609	2.756.254.418	74.160.588.188



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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2019
(Thế hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

Nguyên giá:	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Trang web	Khác	Tổng cộng
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	13.604.427.761	11.448.040.917	657.166.005	482.733.600	26.192.368.283
Mua trong kỳ	-	2.824.844.800	-	-	2.824.844.800
Chuyển sang xây dựng cơ bản		2.560.000.000			2.560.000.000
Tăng do mua lại công ty con					-
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2019	13.604.427.761	16.832.885.717	657.166.005	482.733.600	31.577.213.083
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	-	(3.044.796.760)	(580.916.015)	(322.588.542)	(3.948.301.317)
Khấu hao trong kỳ	-	(2.045.991.359)	(53.750.002)	(82.625.812)	(2.182.367.173)
Tăng do mua lại công ty con					-
Chuyển sang xây dựng cơ bản					-
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2019	-	(5.090.788.119)	(634.666.017)	(405.214.354)	(6.130.668.490)
Giá trị còn lại:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	13.604.427.761	8.403.244.157	76.249.990	160.145.058	22.244.066.966
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2019	13.604.427.761	11.742.097.598	22.499.988	77.519.246	25.446.544.593

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2019

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

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

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Ngày 30 tháng 09 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Bất động sản đầu tư cho thuê(*)	281.067.417.892	47.027.879.233
TỔNG CỘNG	281.067.417.892	47.027.879.233

(*) Bất động sản đầu tư cho thuê

Nguyên giá:

Nhà cửa vật kiến trúc

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	49.782.198.221
Tăng trong kỳ	241.029.435.803
Giảm trong kỳ	(1.712.141.861)
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2019	289.099.492.163

Giá trị khấu hao lũy kế:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	(2.754.318.988)
Khấu hao trong kỳ	(5.338.448.636)
Giảm trong kỳ	60.693.353
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2019	(8.032.074.271)

Giá trị còn lại:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	47.027.879.233
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2019	281.067.417.892

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Ngày 30 tháng 09 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Dự án Opal Tower	27.943.586.935	27.683.053.969
Dự án tòa nhà văn phòng Vicco	-	132.939.571.829
Toà nhà văn phòng Võ Văn Kiệt	62.738.898.778	28.336.280.030
Chi phí dự án khác	22.333.592.491	10.554.011.609
TỔNG CỘNG	113.016.078.204	199.512.917.437

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2019

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

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

17. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	Lĩnh vực kinh doanh	Vào Ngày 30 tháng 09 năm 2019		Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
		Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá trị ghi sổ VND	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá trị ghi sổ VND
Công ty Cổ phần đầu tư LDG ("LDG")	Kinh doanh BĐS	42,63	1.222.296.969.604	42,96	1.100.366.004.321
TỔNG CỘNG			1.222.296.969.604		1.100.366.004.321

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

Giá gốc khoản đầu tư:

Số dư đầu kỳ	564.988.410.000
Giảm do thanh lý khoản đầu tư	-
Số dư cuối kỳ	564.988.410.000

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

Số dư đầu kỳ	535.377.594.321
Phần lợi nhuận từ các công ty liên kết trong kỳ	121.930.965.283
Số dư cuối kỳ	657.308.559.604

Giá trị còn lại

Số dư đầu kỳ	1.100.366.004.321
Số dư cuối kỳ	1.222.296.969.604

18. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

	Ngày 30 tháng 09 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Dự án Bầu Bàng	1.390.000.000	1.390.000.000
TỔNG CỘNG	1.390.000.000	1.390.000.000

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2019
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Nguyên giá:

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

Phân bổ lũy kế:

Số đầu kỳ	(21.740.981.657)
Phân bổ trong kỳ	(9.166.348.728)
Số cuối kỳ	(30.907.330.385)

Giá trị còn lại

Số đầu kỳ	100.477.001.457
Số cuối kỳ	91.310.652.729

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 09 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Phải trả các bên khác		
- Công ty TNHH Xây Dựng Bình Định	31.383.160.199	52.257.990.064
- Công ty TNHH XD TM Dịch Vụ An Thiên Phú	28.423.608.056	37.407.113.956
- Công ty TNHH Xây Dựng Vĩnh Bền	11.242.916.728	11.242.916.728
- Công ty Cổ Phần ĐT và Xây Dựng Hưng Long Phát	19.528.857.883	36.774.364.298
- Công ty TNHH XD Và Xây Lắp Điện Thế Minh	2.283.483.091	25.127.016.790
- Công ty TNHH Xây Dựng An Phong	785.688.184	13.048.844.223
- Công ty CP VT Thiết Bị Và Đầu Tư Xây Dựng M.E.I	7.831.192.982	12.346.593.929
- Công ty CP Siêu Thị VLXD Thế Giới Nhà	11.163.566.950	31.306.072.348
- Công ty Vinaconex 25	25.425.222.632	27.106.705.859
- Khác	357.557.287.804	334.356.224.670
TỔNG CỘNG	495.624.984.509	580.973.842.865

21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 09 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Cá nhân mua căn hộ trả tiền trước	235.392.369.119	906.385.679.742
Khách hàng khác trả tiền trước	303.931.944.082	122.619.725.465
TỔNG CỘNG	539.324.313.201	1.029.005.405.207

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2019
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

Phải trả tiền đặt cọc mua căn hộ	161.810.146.886	86.506.284.108
Nhận vốn góp từ HĐHTKD	152.163.409.216	375.916.635.455
Khác	1.006.705.507.707	65.650.543.660
TỔNG CỘNG	4.616.642.098.706	1.989.989.640.969

26. VAY

	Ngày 30 tháng 09 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn	1.160.729.170.094	471.425.076.235
<i>Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.1)</i>	853.940.837.053	470.721.457.975
<i>Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 26.2)</i>	31.380.970.496	703.618.260
<i>Trái phiếu đến hạn trả (Thuyết minh số 26.3)</i>	275.407.362.545	-
Dài hạn	2.241.425.954.251	2.394.395.462.491
<i>Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.4)</i>	139.607.498.396	116.608.697.257
<i>Trái phiếu (Thuyết minh số 26.5)</i>	2.101.818.455.855	2.277.786.765.234
TỔNG CỘNG	3.402.155.124.345	2.865.820.538.726

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu kỳ	2.865.820.538.726	2.529.404.653.968
Vay	1.962.161.138.385	2.022.472.784.512
Trả nợ gốc vay	(1.419.568.005.932)	(1.736.238.267.814)
Chi phí phát hành trái phiếu	(13.993.557.851)	(4.966.881.720)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	7.735.011.017	4.322.389.011
Số cuối kỳ	3.402.155.124.345	2.814.994.677.957

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

26.1 Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng				
<i>Ngân hàng</i>	<i>Vào ngày 30.09.2019</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
(VND)				
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng				
Khoản vay 1	20.000.000.000	Ngày 09 tháng 04 năm 2020	Tài trợ dự án	Thế chấp
Khoản vay 2	50.000.000.000	Ngày 28 Tháng 12 năm 2020	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Tín chấp

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2019
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

Khoản vay 3	111.125.229.547	Ngày 28 tháng 6 năm 2020	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam				
Khoản vay 1	78.339.228.800	Ngày 12 tháng 04 năm 2020	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Khoản vay 2	150.000.000.000	Ngày 16 tháng 04 năm 2020	Tài trợ dự án	Thế chấp
Khoản vay 3	18.700.722.707	Ngày 28 tháng 9 năm 2020	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
Khoản vay 4	131.751.581.000	Ngày 16 tháng 6 năm 2020	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
Khoản vay 5	17.199.548.735	Ngày 10 Tháng 12 năm 2020	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Tín chấp
Khoản vay 6	45.617.941.912	Ngày 29 tháng 3 năm 2020	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Tiên Phong				
Khoản vay 1	17.541.457.376	Ngày 29 tháng 5 năm 2020	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
Khoản vay 2	25.229.508	Ngày 04 tháng 05 năm 2020	Mua tài sản	Thế chấp
Khoản vay 3	37.250.001	Ngày 31 Tháng 12 năm 2019	Mua tài sản	Thế chấp
Khoản vay 4	1.134.000.000	Ngày 24 Tháng 05 năm 2020	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam				
Khoản vay 1	49.721.633.719	Ngày 30 tháng 3 năm 2020	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam				
	10.614.565.826	Ngày 29 tháng 3 năm 2020	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Tín chấp
Khoản vay 1				
Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn				

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2019
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

Khoản vay 1	70.000.000.000	Ngày 10 tháng 5 năm 2020	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Tín chấp
Ngân hàng liên doanh Việt Nga				
Khoản vay 1	82.132.447.922	Ngày 5 tháng 9 năm 2020	Tài trợ dự án	Thế chấp
Tổng cộng	853.940.837.053			

26.2 Các khoản vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả				
<i>Ngân hàng</i>	<i>Vào ngày</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
	30.09.2019			
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng				
Khoản vay 1	20.000.000.000	Ngày 09 tháng 07 năm 2020	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong				
Khoản vay 1	472.970.496	Ngày 12 tháng 12 năm 2020	Mua tài sản	Thế chấp
Khoản vay 2	10.908.000.000	Ngày 25 tháng 03 năm 2020	Tài trợ dự án	Thế chấp
TỔNG CỘNG	31.380.970.496			

26.3 Trái phiếu đến hạn trả

Tổ chức thu xếp phát hành	Ngày phát hành	Giá trị	Kỳ hạn	Mục đích
Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng	Ngày 24 tháng 04 năm 2017	100.000.000.000	3 năm	Đầu tư dự án và bổ sung vốn lưu động
Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam	Ngày 23 tháng 08 năm 2018	177.697.600.000	2 năm	Đầu tư dự án và bổ sung vốn lưu động
<i>Chi phí phát hành trái phiếu</i>		<i>(4.996.881.720)</i>		
<i>Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu</i>		<i>2.706.644.265</i>		
TỔNG CỘNG		175.407.362.545		
		275.407.362.545		

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2019
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

26.4 Các khoản vay dài hạn ngân hàng

Ngân hàng	Vào ngày 30.09.2019	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong				
Khoản vay 1	58.960.073.060	Ngày 25 tháng 03 năm 2021	Mua tài sản	Thế chấp
Khoản vay 2	385.818.565	Ngày 21 tháng 02 năm 2022		
Khoản vay 3	849.250.000	Ngày 26 tháng 4 năm 2026	Mua tài sản	Thế chấp
Khoản vay 4	509.083.327	Ngày 6 tháng 1 năm 2023	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam				
Khoản vay 1	2.916.880.000	Ngày 11 tháng 01 năm 2026	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng				
Khoản vay 1	75.650.000.000	Ngày 09 tháng 07 năm 2021	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam				
Khoản vay 1	336.393.444	Ngày 04 tháng 05 năm 2023	Mua tài sản	Thế chấp
TỔNG CỘNG	139.607.498.396			

26.5 Trái phiếu phát hành

Tổ chức thu xếp phát hành	Ngày phát hành	Giá trị	Kỳ hạn	Mục đích
Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam				
<i>Trái phiếu 1</i>	Ngày 24 tháng 10 năm 2018	470.000.000.000	4 năm	Đầu tư dự án và bổ sung vốn lưu động
<i>Chi phí phát hành trái phiếu</i>		(9.310.000.000)		
<i>Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu</i>		3.103.333.305		
		463.793.333.305		
<i>Trái phiếu 2</i>	Ngày 28 tháng 07 năm 2018	680.000.000.000	4 năm	Đầu tư dự án và bổ sung vốn lưu động
Ngân hàng TMCP Tiên Phong				
<i>Trái phiếu 1</i>	Ngày 22 tháng 12 năm 2017	500.000.000.000	4 năm	Đầu tư dự án và bổ sung vốn lưu động
<i>Nợ gốc đã trả</i>		(80.000.000.000)		

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2019
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

<i>Chi phí phát hành trái phiếu</i>		<i>(12.404.545.454)</i>		
<i>Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu</i>		<i>5.426.988.664</i>		
		413.022.443.210		
Công ty CP Chứng Khoán Bản Việt				
<i>Trái phiếu 1 (*)</i>	<i>Ngày 28 tháng 5 năm 2019</i>	<i>234.000.000.000</i>	5 năm	Đầu tư dự án và bổ sung vốn lưu động
<i>Chi phí phát hành trái phiếu</i>		<i>(5.943.557.851)</i>		
<i>Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu</i>		<i>396.237.192</i>		
<i>Tổng cộng</i>		228.452.679.341		
Công ty CP Chứng Khoán VNDIRECT				
<i>Trái phiếu 1</i>	<i>Ngày 12 tháng 8 năm 2019</i>	<i>200.000.000.000</i>	2 năm	Đầu tư dự án và bổ sung vốn lưu động
<i>Chi phí phát hành trái phiếu</i>		<i>(4.000.000.000)</i>		
<i>Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu</i>		<i>333.333.332</i>		
<i>Tổng cộng</i>		196.333.333.332		
Công ty Cổ Phần Chứng Khoán SSI				
<i>Trái phiếu 1</i>	<i>Ngày 3 tháng 7 năm 2019</i>	<i>74.000.000.000</i>	2 năm	Đầu tư dự án và bổ sung vốn lưu động
<i>Chi phí phát hành trái phiếu</i>		<i>(2.350.000.000)</i>		
<i>Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu</i>		<i>195.833.334</i>		
<i>Tổng cộng</i>		71.845.833.334		
<i>Trái phiếu 2</i>	<i>Ngày 30 tháng 8 năm 2019</i>	<i>50.000.000.000</i>	2 năm	Đầu tư dự án và bổ sung vốn lưu động
<i>Chi phí phát hành trái phiếu</i>		<i>(1.700.000.000)</i>		
<i>Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu</i>		<i>70.833.333</i>		
<i>Tổng cộng</i>		48.370.833.333		
TỔNG CỘNG		2.101.818.455.855		

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

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

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



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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2019
(Thẻ hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quy đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán kết thúc 30.09.2018							
Đầu kỳ	3.031.926.860.000	10.867.980.806	-	(2.500.560.000)	27.527.428.669	745.716.430.895	3.813.538.140.370
Cổ phiếu bằng cổ tức	393.787.260.000	-	-	-	-	(393.787.260.000)	-
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	7.496.904.740	(7.496.904.740)	-
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	750.176.603.393	750.176.603.393
Quy khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(54.891.825.556)	(54.891.825.556)
Giảm do thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con	-	-	-	-	(5.584.552)	(210.701.927)	(216.286.479)
Cuối kỳ	3.425.714.120.000	10.867.980.806	-	(2.500.560.000)	35.018.748.857	1.039.506.342.065	4.508.606.631.728
Cho kỳ kế toán kết thúc 30.09.2019							
Đầu kỳ	3.500.714.120.000	10.867.980.806	-	(2.500.560.000)	35.018.748.857	1.455.564.086.735	4.999.664.376.398
Tăng vốn trong kỳ	-	-	6.530.490.000	-	-	(6.530.490.000)	-
Lãi (lỗ) trong năm	-	-	-	-	-	906.931.399.140	906.931.399.140
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	23.568.539.705	(23.568.539.705)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(82.424.496.365)	(82.424.496.365)
Giảm do thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con	-	-	-	-	(482.409.223)	(17.888.882.189)	(18.371.291.412)
Cuối kỳ	3.500.714.120.000	10.867.980.806	6.530.490.000	(2.500.560.000)	58.104.879.339	2.232.083.077.616	5.805.799.987.761

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2019

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

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

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Từ ngày 01/01/2019 đến 30/09/2019	Từ ngày 01/01/2018 đến 30/09/2018
<i>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</i>		
Số dư đầu kỳ	3.500.714.120.000	3.031.926.860.000
Phát hành mới	-	393.787.260.000
Số dư cuối kỳ	3.500.714.120.000	3.425.714.120.000

27.3 Cổ phiếu phổ thông

	Ngày 30 tháng 09 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
	<i>Số cổ phiếu</i>	<i>Số cổ phiếu</i>
Cổ phiếu được phép phát hành	350.071.412	350.071.412
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	350.071.412	350.071.412
Cổ phiếu quỹ		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(250.056)	(250.056)
Cổ phiếu đang lưu hành		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	349.821.356	349.821.356
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000	10.000

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2019
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

27.4 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

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

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

	VND			
	Từ 01/07/2019 đến 30/09/2019	Từ 01/07/2018 đến 30/09/2018	Từ 01/01/2019 đến 30/09/2019	Từ 01/01/2018 đến 30/09/2018
Lợi nhuận/(lỗ) thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	350.544.801.679	318.024.066.562	906.931.399.140	750.176.603.393
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi :	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	350.544.801.679	318.024.066.562	906.931.399.140	750.176.603.393
Ảnh hưởng suy giảm do chi phí lãi vay phát sinh từ trái phiếu chuyển đổi	3.302.926.027	-	4.523.572.602	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	353.847.727.706	318.024.066.562	911.454.971.742	750.176.603.393
	Từ 01/07/2019 đến 30/09/2019	Từ 01/07/2018 đến 30/09/2018	Từ 01/01/2019 đến 30/09/2019	Từ 01/01/2018 đến 30/09/2018
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	349.821.356	342.321.356	349.821.356	342.321.356
Ảnh hưởng suy giảm do:				
Trái phiếu có thể chuyển đổi	8.006.022	-	8.006.022	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	357.827.378	342.321.356	357.827.378	342.321.356
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.002	929	2.593	2.191
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	989	929	2.547	2.191

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2019
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

28. DOANH THU

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

	Từ 01/07/2019 đến 30/09/2019	Từ 01/07/2018 đến 30/09/2018	Từ 01/01/2019 đến 30/09/2019	Từ 01/01/2018 đến 30/09/2018
Tổng doanh thu	1.457.127.466.661	1.289.226.810.151	3.797.830.976.316	3.236.626.202.559
<i>Trong đó:</i>				
Doanh thu từ bán căn hộ và đất nền	136.845.041.359	555.754.764.736	1.152.331.740.594	1.361.887.995.997
Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản	1.095.806.566.625	578.332.412.867	2.133.939.673.873	1.510.161.010.447
Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	222.231.747.100	151.636.450.122	491.751.843.688	351.503.336.206
Doanh thu dịch vụ quản lý, cho thuê và bất động sản đầu tư	2.244.111.577	3.503.182.426	19.807.718.161	13.073.859.909
		-		
Các khoản giảm trừ doanh thu				
Hàng bán trả lại	-	-		-
DOANH THU THUẦN	1.457.127.466.661	1.289.226.810.151	3.797.830.976.316	3.236.626.202.559

28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/07/2019 đến 30/09/2019	Từ 01/07/2018 đến 30/09/2018	Từ 01/01/2019 đến 30/09/2019	Từ 01/01/2018 đến 30/09/2018
Thu nhập từ lãi vay, tiền gửi	7.227.408.151	5.808.535.827	25.978.603.222	28.690.301.138
Lãi từ thanh lý đầu tư	-	-	219.980.650.000	150.696.904.917
TỔNG CỘNG	7.227.408.151	5.808.535.827	245.959.253.222	179.387.206.055

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Từ 01/07/2019 đến 30/09/2019	Từ 01/07/2018 đến 30/09/2018	Từ 01/01/2019 đến 30/09/2019	Từ 01/01/2018 đến 30/09/2018
Giá vốn bán căn hộ và đất nền	124.609.548.987	321.803.195.605	798.511.707.089	838.639.474.632
Giá vốn dịch vụ môi giới bất động sản	163.269.937.815	256.993.951.551	392.424.424.409	459.854.366.543
Giá vốn hợp đồng xây dựng	207.921.984.907	148.418.613.515	458.731.399.535	332.090.476.838
Giá vốn dịch vụ quản lý, cho thuê và bất động sản đầu tư	5.608.775.023	2.679.337.930	15.724.046.793	10.544.354.330
TỔNG CỘNG	501.410.246.732	729.895.098.601	1.665.391.577.826	1.641.128.672.343

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2019
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Từ 01/07/2019 đến 30/09/2019</i>	<i>Từ 01/07/2018 đến 30/09/2018</i>	<i>Từ 01/01/2019 đến 30/09/2019</i>	<i>Từ 01/01/2018 đến 30/09/2018</i>
Chi phí lãi vay	52.888.655.428	41.647.848.799	147.364.887.271	110.138.191.158
Lỗ thanh lý đầu tư	-	-	-	-
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	3.284.041.904	14.648.002.450	7.868.846.177	17.652.453.713
TỔNG CỘNG	56.172.697.332	56.295.851.249	155.233.733.448	127.790.644.871

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

	<i>Từ 01/07/2019 đến 30/09/2019</i>	<i>Từ 01/07/2018 đến 30/09/2018</i>	<i>Từ 01/01/2019 đến 30/09/2019</i>	<i>Từ 01/01/2018 đến 30/09/2018</i>
Chi phí bán hàng	120.232.861.473	123.877.507.483	353.967.601.717	303.381.326.995
- Chi phí lương	61.573.521.908	52.390.214.040	173.832.048.338	140.859.218.796
- Chi phí môi giới và quảng cáo	39.780.898.845	14.159.598.256	122.088.723.856	81.862.735.100
- Chi phí khấu hao và hao mòn	589.508.299	584.920.674	2.517.080.733	1.096.973.744
- Chi phí khác	18.288.932.421	56.742.774.513	55.529.748.790	79.562.399.355
Chi phí quản lý doanh nghiệp	128.822.029.755	81.662.341.226	347.328.723.915	232.011.214.927
- Chi phí lương	67.487.468.935	46.108.490.075	192.120.299.157	128.637.642.126
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	21.749.005.342	13.227.028.144	63.422.928.331	41.274.814.296
- Chi phí khấu hao và hao mòn	6.656.673.938	2.457.210.464	14.704.304.061	5.878.343.014
- Chi phí lợi thế thương mại	3.055.449.576	2.847.154.612	9.166.348.728	8.541.463.841
- Chi phí dự phòng	238.892.120	(2.034.976.975)	935.764.931	2.907.998.800
- Chi phí khác	29.634.539.844	19.057.434.906	66.979.078.707	44.770.952.850
TỔNG CỘNG	249.054.891.228	205.539.848.709	701.296.325.632	535.392.541.922

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

	<i>Từ 01/07/2019 đến 30/09/2019</i>	<i>Từ 01/07/2018 đến 30/09/2018</i>	<i>Từ 01/01/2019 đến 30/09/2019</i>	<i>Từ 01/01/2018 đến 30/09/2018</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	165.311.296.934	59.383.163.509	347.791.184.700	221.355.968.137
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	(3.253.613.710)	4.548.631.088	(4.000.573.312)	5.403.054.312
TỔNG CỘNG	162.057.683.223	63.931.794.597	343.790.611.387	226.759.022.449

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2019
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Cho kỳ kế toán từ 01/01/2019 đến 30/09/2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán từ 01/01/2018 đến 30/09/2018</i>
Công ty CP Đầu Tư LDG và công ty con	Công ty liên kết	Lãi từ cho vay	-	3.077.888.888
		Thu tiền phí dịch vụ		10.074.337.035
		Thu hồi tiền cho vay	28.600.000.000	-
		Cho vay	28.600.000.000	-
		Doanh thu dịch vụ môi giới	35.663.045.552	23.360.659.486
		Phí dịch vụ môi giới	-	354.901.149
		Ký quỹ, ký cược	-	1.000.000.000
		Doanh thu xây dựng	77.548.862.829	177.202.560.785
		Thu tiền từ hợp đồng xây dựng		91.204.667.490
		Nhận vốn góp HĐHTKD	190.866.645.000	-
		Ứng trước HĐHTKD	100.000.000.000	-
		HĐHTKD dài hạn	74.930.478.058	-
		Thu tiền chuyển nhượng cổ phần Công ty DKNT	70.000.000.00	-

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

<i>Phải thu ngắn hạn khách hàng</i>			Tại 30.09.2019	Tại 31.12.2018
Công ty CP Đầu Tư LDG và công ty con	Công ty liên kết	Doanh thu dịch vụ BDS	41.159.631.657	10.940.817.461
		Doanh thu dịch vụ xây dựng	1.240.097.200	1.240.097.200
Ông Lương Trí Tú	Cổ đông	Doanh thu bán căn hộ	73.506.490	73.506.490
			42.473.235.347	12.254.421.151
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>				
Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó tổng giám đốc	Ứng tiền thực hiện dự án	-	30.000.000.000
			-	30.000.000.000
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>				
Công ty CP Đầu Tư LDG	Công ty liên kết	Vốn góp HĐHTKD	177.470.596.928	141.540.118.870
		Ứng trước HĐHTKD	90.909.090.909	-
		Ký quỹ	11.076.950.000	9.481.796.659

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2019
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

		Lãi cho vay	5.550.666.665	5.550.666.665
		Chi hộ	2.239.212.041	5.096.885.041
Ông Lương Trí Tú	Cổ đông	Tạm ứng	1.793.413.900	2.316.920.390
		Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	112.095.917.346	-
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Phó chủ tịch HĐQT	Tạm ứng	398.822.600	2.922.600
Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó tổng giám đốc		7.014.000.000	7.014.000.000
			378.603.038.620	171.003.310.225
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>				
Công ty CP Đầu Tư LDG	Công ty liên kết	Thanh lý tài sản	60.000.000	60.000.000
		Phí dịch vụ	85.714.813	-
			145.714.813	60.000.000
<i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i>				
Đại Thịnh Phát	Bên liên quan	Tạm ứng hợp đồng xây dựng	123.677.077.446	82.910.114.233
	Cổ đông	Tạm ứng hợp đồng mua bán căn hộ	1.782.611.107	-
Lương Trí Tú Nam Sài Gòn	Bên liên quan	Tạm ứng hợp đồng xây dựng	-	8.394.693.050
			125.329.232.785	91.304.807.283
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>				
Công ty LDG	Công ty liên kết	Tạm ứng	210.000.000	264.450.000
		Thu hộ	1.166.000.000	-
		Nhận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	70.000.000.000	-
		Nhận vốn góp HĐHTKD	190.866.645.000	-
Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch HĐQT	Khác	42.000.000	42.000.000
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên HĐQT	Khác	639.151.342	552.459.000

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2019
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

Ông Lương Trí Tú	Cổ đông	Cổ tức	-	41.050.000
		Khác	19.547.600	-
			263.009.377.063	899.959.000
<i>Thu nhập và thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban tổng giám đốc:</i>				
			<i>VND</i>	
			<i>Cho kỳ kế toán</i>	<i>Cho kỳ kế toán</i>
			<i>từ 01/01/2019</i>	<i>từ 01/01/2018</i>
			<i>đến 30/09/2019</i>	<i>đến 30/09/2018</i>
Lương và thưởng			14.357.126.182	10.029.468.538

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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



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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2019
(Thế hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:	Loại trừ	Tổng cộng
Vào ngày và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến 30/09/2019		
Doanh thu thuần		3.797.830.976.316
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	(360.571.886.251)	
Kết quả		-
Lợi nhuận gộp của bộ phận	(79.559.197.085)	2.132.439.398.491
Chi phí không phân bổ		701.296.325.632
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh		1.431.143.072.859
Phần lợi nhuận trong công ty liên kết		121.930.965.283
Doanh thu tài chính		245.959.253.222
Chi phí tài chính		155.233.733.448
Lãi khác		54.313.001.324
Lợi nhuận trước thuế		1.698.112.559.240
Chi phí thuế TNDN		347.791.184.700
Chi phí thuế TNDN hoãn lại		(4.000.573.312)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát		1.354.521.947.852
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ		447.390.548.712
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2019		906.931.399.140
Tài sản và nợ phải trả		-
Tài sản bộ phận	(2.693.760.265.975)	14.509.495.170.425
Tài sản không phân bổ		3.490.322.116.321
Tổng tài sản		17.999.817.286.746
Nợ phải trả bộ phận	(2.765.626.897.527)	9.453.833.563.289
Nợ phải trả không phân bổ		729.715.154.610
Tổng nợ phải trả		10.183.548.717.899



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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2019
(Thế hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:	Dịch vụ môi giới bất động sản		Đầu tư và phát triển dự án bất động sản		Dịch vụ xây dựng và khác		Tổng cộng
Vào ngày và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2018 đến 30/09/2018							
Doanh thu thuần	1.725.393.480.498	1.361.887.995.997	376.402.532.728	(227.057.806.664)	3.236.626.202.559		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	1.070.077.005.226	523.248.521.365	31.736.229.066	(29.564.225.441)	1.595.497.530.216		
Lợi nhuận gộp của bộ phận					535.392.541.922		
Chi phí không phân bổ					1.060.104.988.294		
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					125.527.472.664		
Phần lợi nhuận trong công ty liên kết					179.387.206.055		
Doanh thu tài chính					127.790.644.871		
Chi phí tài chính					8.966.127.221		
Lãi khác					1.246.195.149.363		
Lợi nhuận trước thuế					221.355.968.137		
Chi phí thuế TNDN					5.403.054.312		
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					1.019.436.126.914		
Lợi nhuận sau thuế					269.259.523.521		
Lợi ích cổ đông không kiểm soát					750.176.603.393		
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018							
Tài sản và nợ phải trả	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							
Nợ phải trả bộ phận	1.939.870.082.831	5.253.321.250.047	371.701.546.614	(1.975.471.397.187)	5.589.421.482.305		
Nợ phải trả không phân bổ					1.940.199.172.253		
Tổng nợ phải trả					7.529.620.654.558		

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2019

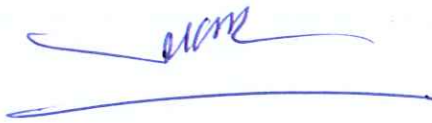
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

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

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

NGƯỜI LẬP BIỂU



NGUYỄN HUỲNH QUANG TUÂN

KẾ TOÁN TRƯỞNG



TRẦN THỊ THÙY TRANG

Ngày 17 tháng 10 năm 2019



LƯƠNG TRÍ THÌN