Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 65

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Phó chủ tịch	từ nhiệm ngày 11 tháng 1 năm 2021
Ông Trần Việt Anh	Thành viên	
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên	
Ông Bùi Ngọc Đức	Thành viên	

BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

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

Ông Trần Việt Anh	Trưởng Ban	từ ngày 6 tháng 8 năm 2020
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên	từ ngày 6 tháng 8 năm 2020
Ông Bùi Ngọc Đức	Thành viên	từ ngày 6 tháng 8 năm 2020

BAN KIỂM SOÁT

Công ty đã tiến hành giải thể Ban kiểm soát theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 01/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30 tháng 5 năm 2020.

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Bùi Ngọc Đức	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 1 tháng 7 năm 2020
Ông Lương Trí Thìn	Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 1 tháng 7 năm 2020
Ông Lương Trí Thảo	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Đỗ Thị Thái	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lê Hào	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 1 tháng 7 năm 2020
Ông Hà Đức Hiếu	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 1 tháng 7 năm 2020
Bà Bùi Thanh Thảo	Kế toán trưởng	bổ nhiệm ngày 1 tháng 7 năm 2020
Bà Trần Thị Thúy Trang	Kế toán trưởng	từ nhiệm ngày 1 tháng 7 năm 2020

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Bùi Ngọc Đức	từ ngày 1 tháng 7 năm 2020
Ông Lương Trí Thìn	đến ngày 1 tháng 7 năm 2020

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Tập đoàn và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 12 tháng 3 năm 2021

Ernst & Young Vietnam Limited
20th Floor, Bitexco Financial Tower
2 Hai Trieu Street, District 1
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Fax: +84 28 3824 5250
ey.com

Building a better working world

Số tham chiếu: 61281235/21164353/HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") được lập ngày 12 tháng 3 năm 2021 và được trình bày từ trang 5 đến trang 65, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

Trần Nam Dũng Phó Tổng Giám đốc Giấy CNĐKHN kiểm toán Số: 3021-2019-004-1	Dương Thị Nữ Kiểm toán viên Giấy CNĐKHN kiểm toán Số: 3796-2021-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 12 tháng 3 năm 2021

A member firm of Ernst & Young Global Limited

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**19.723.041.845.371**	**17.066.173.125.309**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***5***	***1.779.630.924.503***	***793.292.599.726***
111	1. Tiền		576.111.050.694	355.672.599.726
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.203.519.873.809	437.620.000.000
120	***II. Đầu tư ngắn hạn***		***205.684.093.506***	***305.739.415.870***
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	205.684.093.506	305.739.415.870
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***7.213.288.202.784***	***9.023.334.431.632***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	1.328.420.289.166	1.938.830.273.317
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	1.210.985.951.912	894.177.558.351
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	486.673.700.000	659.339.899.535
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	4.301.712.890.549	5.560.112.646.803
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	11	(114.504.628.843)	(29.125.946.374)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***12***	***10.251.681.350.670***	***6.791.464.181.384***
141	1. Hàng tồn kho		10.251.681.350.670	6.791.464.181.384
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***272.757.273.908***	***152.342.496.697***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	109.132.434.582	69.692.389.880
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		163.489.678.187	82.381.172.075
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		135.161.139	268.934.742

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**3.588.391.199.844**	**2.814.344.089.504**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***670.602.385.825***	***172.279.360.955***
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng		-	215.840.000
212	2. Trả trước cho người bán dài hạn		186.612.200	-
216	3. Phải thu dài hạn khác	10	670.415.773.625	172.063.520.955
220	***II. Tài sản cố định***		***355.093.829.173***	***361.641.326.887***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	325.199.536.442	330.163.750.695
222	Nguyên giá		407.459.297.448	379.436.775.712
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(82.259.761.006)	(49.273.025.017)
227	2. Tài sản cố định vô hình	15	29.894.292.731	31.477.576.192
228	Nguyên giá		41.511.368.523	38.550.037.600
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(11.617.075.792)	(7.072.461.408)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***16***	***127.683.159.471***	***92.441.808.628***
231	1. Nguyên giá		134.590.169.244	96.898.852.370
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(6.907.009.773)	(4.457.043.742)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***645.336.810.279***	***75.114.948.488***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	17	645.336.810.279	75.114.948.488
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***	***18***	***106.500.000.000***	***1.184.818.253.242***
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		500.000.000	1.078.818.253.242
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		76.000.000.000	76.000.000.000
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		30.000.000.000	30.000.000.000
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***1.683.175.015.096***	***928.048.391.304***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	1.254.666.214.197	801.832.154.722
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33.3	190.281.979.397	36.571.033.429
268	3. Tài sản dài hạn khác		1.390.000.000	1.390.000.000
269	4. Lợi thế thương mại	19	236.836.821.502	88.255.203.153
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**23.311.433.045.215**	**19.880.517.214.813**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**14.227.392.345.541**	**10.652.695.846.729**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***10.318.520.823.984***	***7.276.583.447.080***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	20	604.014.030.523	1.186.513.733.894
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21	2.922.869.203.460	907.818.136.727
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	682.187.721.824	699.386.258.859
314	4. Phải trả người lao động		148.092.134.650	113.456.584.655
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	23	456.542.789.046	472.343.371.897
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	46.113.130.862	36.024.397.565
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	25	3.247.542.763.591	2.695.649.800.567
320	8. Vay ngắn hạn	26	2.068.948.248.001	1.063.200.299.649
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		911.553.612	911.553.612
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		141.299.248.415	101.279.309.655
330	***II. Nợ dài hạn***		***3.908.871.521.557***	***3.376.112.399.649***
337	1. Phải trả dài hạn khác		9.517.213.835	21.168.024.271
338	2. Vay dài hạn	26	3.876.368.180.503	3.336.530.707.182
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33.3	4.572.459.023	-
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn		18.413.668.196	18.413.668.196
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**9.084.040.699.674**	**9.227.821.368.084**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***27.1***	***9.084.040.699.674***	***9.227.821.368.084***
411	1. Vốn cổ phần		5.200.346.670.000	5.200.346.670.000
411a	- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*5.200.346.670.000*	*5.200.346.670.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		10.677.980.806	10.677.980.806
414	3. Vốn khác thuộc chủ sở hữu		21.830.490.000	6.530.490.000
415	4. Cổ phiếu quỹ		(2.500.560.000)	(2.500.560.000)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		82.466.447.657	58.104.879.339
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		841.362.107.719	1.715.781.731.515
421a	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*1.337.217.868.518*	*499.266.975.593*
421b	- *(Lỗ) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay*		*(495.855.760.799)*	*1.216.514.755.922*
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		2.929.857.563.492	2.238.880.176.424
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**23.311.433.045.216**	**19.880.517.214.813**

Nguyễn Huỳnh Quang Tuân	Bùi Thanh Thảo	Bùi Ngọc Đức
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 3 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
01	1. Doanh thu gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	2.898.850.191.353	5.814.792.550.202
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	(8.196.307.626)	(1.214.818.184)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	2.890.653.883.727	5.813.577.732.018
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(1.016.048.215.123)	(2.729.975.508.597)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.874.605.668.604	3.083.602.223.421
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	72.635.022.559	270.472.044.756
22	7. Chi phí tài chính	30	(858.283.502.622)	(209.031.029.465)
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(308.766.244.179)*	*(198.518.758.945)*
24	8. Phần lỗ (lãi) trong công ty liên kết		(10.584.315.801)	149.336.502.241
25	9. Chi phí bán hàng	31	(488.535.848.176)	(483.126.308.561)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	(594.046.060.241)	(501.464.017.669)
30	11. (Lỗ) lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(4.209.035.677)	2.309.789.414.723
31	12. Thu nhập khác	32	109.570.449.983	125.728.345.714
32	13. Chi phí khác	32	(78.471.133.521)	(47.004.000.462)
40	14. Lợi nhuận khác	32	31.099.316.462	78.724.345.252
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		26.890.280.785	2.388.513.759.975
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.1	(349.838.023.653)	(505.980.349.738)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	33.3	148.878.066.733	3.685.247.085
60	18. (Lỗ) lợi nhuận sau thuế TNDN		(174.069.676.135)	1.886.218.657.322
61	19. (Lỗ) lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		(495.745.392.224)	1.216.514.755.922
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		321.675.716.089	669.703.901.400
70	21. (Lỗ) lãi cơ bản trên cổ phiếu	27.4	(957)	2.672
71	22. (Lỗ) lãi suy giảm trên cổ phiếu	27.4	(913)	2.653

Nguyễn Huỳnh Quang Tuân	Bùi Thanh Thảo	Bùi Ngọc Đức
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 3 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**26.890.280.785**	**2.388.513.759.975**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn	14, 15, 16, 19	56.505.292.505	38.992.516.975
03	Dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		82.759.554.054	(2.919.042.176)
05	Lỗ (lãi) từ hoạt động đầu tư		467.009.704.630	(197.121.042.463)
06	Chi phí đi vay	30	330.369.747.263	209.031.029.465
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**963.534.579.237**	**2.436.497.221.776**
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		1.130.516.555.393	(2.354.916.092.232)
10	Tăng hàng tồn kho		(3.223.169.530.342)	(2.038.417.677.731)
11	Tăng các khoản phải trả		1.609.954.602.915	1.266.217.922.268
12	Tăng chi phí trả trước		(484.027.138.433)	(683.834.373.551)
13	Giảm (tăng) chứng khoán kinh doanh		-	330.019.350.000
14	Tiền lãi vay đã trả		(292.157.208.324)	(193.411.384.271)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(419.403.779.590)	(337.164.635.388)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(65.479.213.265)	(70.762.470.063)
20	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh**		**(780.231.132.409)**	**(1.645.772.139.192)**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(89.134.609.232)	(228.316.126.199)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		1.792.215.188	404.545.455
23	Tiền chi cho vay, gửi tiết kiệm		(785.507.694.528)	(941.843.300.300)
24	Tiền thu hồi cho vay		1.058.229.216.427	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.581.329.016.253)	(681.408.463.538)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		980.180.797.500	407.270.425.000
27	Tiền thu lãi cho vay, tiền gửi		81.676.995.854	30.962.918.887
30	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư**		**(334.092.095.044)**	**(1.412.930.000.695)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31.1	Nhận vốn góp từ cổ đông không kiểm soát		1.012.894.545.475	761.862.562.000
31.2	Nhận vốn góp từ chủ sở hữu	27.1	-	874.363.390.000
34	Tiền trả lại vốn góp		(4.410.000.000)	-
33	Tiền thu từ đi vay		4.921.217.080.746	3.876.280.851.713
34	Tiền trả nợ gốc vay		(3.398.085.457.729)	(2.339.661.522.607)
36	Tiền chi trả cổ tức		(430.954.616.262)	(479.421.850.060)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**2.100.661.552.230**	**2.693.423.431.046**
50	**Tăng (giảm) tiền và tương đương tiền thuần trong năm**		**986.338.324.777**	**(365.278.708.841)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**793.292.599.726**	**1.158.571.308.567**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**5**	**1.779.630.924.503**	**793.292.599.726**

Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn	Bùi Thanh Thảo	Bùi Ngọc Đức
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 3 năm 2021

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 4.568 (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 4.219).

Cơ cấu tổ chức

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 8 công ty con trực tiếp và 60 công ty con gián tiếp với chi tiết như sau:

Tên công ty con		*Lĩnh vực kinh doanh*	*Tình trạng hoạt động*	*Tỷ lệ biểu quyết*	
				Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019*
				(%)	*(%)*
Lĩnh vực kinh doanh bất động sản					
(1)	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An ("Hà An")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(2)	Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn ("Vicco Saigon")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(3)	Công ty Cổ phần Hội An Invest ("Đất Xanh Hội An")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	100
(4)	Công ty Cổ phần Sài Gòn Riverview ("Saigon Riverview")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(5)	Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng ("Hà Thuận Hùng")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,97	99,91
(6)	Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside ("Saigon Riverside")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	75	75
(7)	Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long ("Thăng Long Petrol")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,9	99,9
(8)	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại Xuân Định ("Xuân Định")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(9)	Công ty Cổ phần In Nông Nghiệp ("In Nông Nghiệp")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tên công ty con	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Tình trạng hoạt động*	*Tỷ lệ biểu quyết*	
			Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019*
			(%)	*(%)*
Lĩnh vực kinh doanh bất động sản (tiếp theo)				
(10) Công ty Cổ phần Đầu tư Đất Viễn Đông ("Vidoland")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(11) Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hà An Land ("Hà An Land")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(12) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tây Nam Bộ ("BĐS Tây Nam Bộ")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(13) Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang ("Dầu khí Nha Trang")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,87	-
(14) Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam ("Charm & CI")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(15) Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất Động sản Đông Nam Bộ ("BĐS Đông Nam Bộ")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	-
(16) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Đông ("BĐS Miền Đông")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	-
(17) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Gia Long ("BĐS Gia Long")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	-
(18) Công ty TNHH MTV Smart City ("Smart City")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(19) Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Miền Tây ("BĐS Bắc Miền Tây")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51	51
(20) Công ty Cổ phần Bất Động Sản Bắc Bộ ("BĐS Bắc Bộ")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51	51
(21) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc ("DXI")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,9	100
(22) Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ ("Ngọc Lễ")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	75	-
(23) Công ty Cổ phần Địa ốc Indochine ("Indochine")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	-

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tên công ty con	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Tình trạng hoạt động*	*Tỷ lệ biểu quyết*	
			Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019*
			(%)	*(%)*
Lĩnh vực kinh doanh và môi giới bất động sản				
(24) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("DXS")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	84,19	90,50
(25) Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung ("Đất Xanh Miền Trung")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	55
(26) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc ("Đất Xanh Miền Bắc")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	63,5	51
(27) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam ("Đất Xanh Miền Nam")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	65	51
(28) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Đông Nam Bộ ("Đất Xanh Đông Nam Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	70	51
(29) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây ("Đất Xanh Miền Tây")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61	51
(30) Công ty Cổ phần Địa ốc Viethomes ("Viethomes")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(31) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất Động Sản Đất Xanh Nam Trung Bộ ("Đất Xanh Nam Trung Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	71	51
(32) Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ ("BĐS Bắc Trung Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(33) Công ty Cổ phần Đô thị Thông minh Việt Nam ("Đất Xanh Đà Nẵng")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,29	51
(34) Công ty Cổ phần Bất động sản Đất Xanh Nam Miền Trung ("Đất Xanh Nam Miền Trung")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,86	51
(35) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Duyên Hải ("Đất Xanh Duyên Hải")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tên công ty con	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Tình trạng hoạt động*	*Tỷ lệ biểu quyết*	
			Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019*
			(%)	*(%)*
Lĩnh vực kinh doanh và môi giới bất động sản (tiếp theo)				
(36) Công ty Cổ phần Đất Xanh Nam Bộ ("Đất Xanh Nam Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	63	51
(37) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ City Real ("City Real")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	60	60
(38) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Saigon Real ("Saigon Real")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	60	60
(39) Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald ("Đất Xanh Emerald")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(40) Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị ("Đất Xanh Quảng Ngãi")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(41) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Đông ("Đất Xanh Miền Đông")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61	51
(42) Công ty Cổ phần Bất động sản Cần Thơ ("BĐS Cần Thơ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(43) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Nam Miền Tây ("BĐS Nam Miền Tây")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(44) Công ty TNHH MTV Smart Property ("Smart Prop")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	-
(45) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Phát triển Nhà Đông Nam Bộ ("DNB House")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	-
(46) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Địa ốc Bình Thuận ("Địa ốc Bình Thuận")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	-
(47) Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình ("Đất Xanh Quảng Bình")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	-

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tên công ty con	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Tình trạng hoạt động*	*Tỷ lệ biểu quyết*	
			Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019*
			(%)	*(%)*
Lĩnh vực kinh doanh và môi giới bất động sản (tiếp theo)				
(48) Công ty Cổ phần Đất Xanh Premium ("Đất Xanh Premium")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	59	-
(49) Công ty Cổ phần BĐS Đất Xanh Plus ("Đất Xanh Plus")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	-
(50) Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup ("Linkgroup")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	80,47	-
(51) Công ty TNHH Đầu tư Linkland ("Linkland")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	-
(52) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Linkhouse ("Linkhouse")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	-
(53) Công ty Cổ phần Bất động sản Linkhouse Miền Trung ("Linkhouse Miền Trung")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	-
(54) Công ty Cổ phần Bất động sản Linkhouse Tây Nam ("Linkhouse Tây Nam")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	-
(55) Công ty Cổ phần Bất động sản Linkhouse Nghĩa Kỳ ("Linkhouse Nghĩa Kỳ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	-
(56) Công ty Cổ phần Bất động sản Ecohome ("Ecohome")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99,99	-
(57) Công ty Cổ phần Bất động sản Kết Nối ("BĐS Kết Nối")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	52,71	-
(58) Công ty Cổ phần Bất động sản Unihomes ("Unihomes")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	-
(59) Công ty Cổ phần Bất động sản Unihomes Miền Nam ("Unihomes Miền Nam")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	-
(60) Công ty Cổ phần Bất động sản Unihomes Nam Sài Gòn ("Unihomes Nam Sài Gòn")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	-
(61) Công ty Cổ phần Hùng Vương ("Hùng Vương")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	-
(62) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Kinh Bắc ("Kinh Bắc")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	-

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tên công ty con	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Tình trạng hoạt động*	*Tỷ lệ biểu quyết*	
			Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019*
			(%)	*(%)*
Lĩnh vực khác				
(63) Công ty Cổ phần Xây dựng FBV ("Xây dựng FBV")	Xây dựng	Đang hoạt động	51	51
(64) Công ty Cổ phần Công Nghệ Bất động sản Việt Nam ("Công Nghệ BĐS")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	50,99	50,99
(65) Công ty Cổ phần Công nghệ Thông tin Bất động sản Việt Nam ("Công nghệ Thông tin BĐS")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	54	100
(66) Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan ("Asahi")	Quản lý tài sản và đầu tư BĐS	Đang hoạt động	51	51
(67) Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip ("Tulip")	Dịch vụ tài chính	Đang hoạt động	60	-
(68) Công ty Cổ phần Công nghệ Cocome ("Cocome")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	50	-

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác sau khi cấn 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 năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	25 – 30 năm

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

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

3.8 Chi phí đi vay

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

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

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

3.9 Chi phí trả trước

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

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

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

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

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

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

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

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua.

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

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

3.11 Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được cấn 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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Trái phiếu phát hành

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

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

3.15 Các khoản dự phòng

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

3.16 Cổ phiếu quỹ

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

3.17 Phân chia lợi nhuận

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

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

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

3.17 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)

- *Quỹ đầu tư phát triển*

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

- *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

3.18 Lãi (lỗ) trên cổ phiếu

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

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

3.19 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán nhà phố và căn hộ

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

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

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

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

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Tiền lãi

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

Tiền cho thuê

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

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

3.20 *Thuế* (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

3.21 *Các bên liên quan*

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

3.22 *Thông tin bộ phận*

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

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

4.1 *Nhận chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang ("Dầu khí Nha Trang")*

Vào ngày 18 tháng 8 năm 2020, Tập đoàn đã hoàn tất nhận chuyển nhượng 31.500.000 cổ phần, tương đương 99,87% sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang ("Dầu khí Nha Trang") với tổng giá mua 601.000.000.000 VND. Theo đó, Dầu khí Nha Trang trở thành công ty con của Tập đoàn kể từ ngày này.

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

4.2 *Chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư LDG ("LDG")*

Vào ngày 22 tháng 7 năm 2020 và ngày 24 tháng 7 năm 2020, Tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong LDG theo Nghị quyết số 10/2020/NQ-HĐQT ngày 16 tháng 7 năm 2020.

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

4.3 Nhận chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Đất Xanh Premium ("Đất Xanh Premium")

Vào ngày 20 tháng 7 năm 2020, Tập đoàn đã nhận chuyển nhượng 1.180.000 cổ phần, tương đương 59% sở hữu của Công ty Cổ phần Đất Xanh Premium ("Đất Xanh Premium") với tổng giá mua là 26.885.120.000 VND. Theo đó, Đất Xanh Premium đã trở thành công ty con của Tập đoàn kể từ ngày này.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn vẫn đang trong quá trình xác định lại giá trị hợp lý tại ngày mua của tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng có thể xác định được của Đất Xanh Premium. Do đó, Tập đoàn đã sử dụng giá trị hợp lý tạm thời để hợp nhất Đất Xanh Premium

	VND *Giá trị hợp lý tạm thời ghi nhận tại ngày mua*
Tài sản	**46.090.108.016**
Tiền và các khoản tương đương tiền	10.781.219.947
Các khoản phải thu	32.978.406.295
Các tài sản ngắn hạn khác	1.408.072.108
Tài sản cố định	922.409.666
Nợ phải trả	**24.561.933.564**
Phải trả nhà người bán	2.416.532.061
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	5.682.795.373
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	99.673.362
Phải trả người lao động	2.467.628.488
Phải trả khác	13.602.704.280
Vay dài hạn	292.600.000
Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý	**21.528.174.452**
Cổ đông không kiểm soát	(6.584.652.898)
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh *(Thuyết minh số 19)*	11.941.598.446
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã thanh toán	**26.885.120.000**

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

4.4 Nhận chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup ("Linkgroup")

Vào ngày 20 tháng 7 năm 2020, Tập đoàn đã hoàn tất nhận chuyển nhượng 32.183.319 cổ phần, tương đương 80,47% sở hữu của Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup ("Linkgroup") với tổng giá mua là 544.312.591.100 VND. Theo đó, Linkgroup và các công ty con của Linkgroup đã trở thành công ty con của Tập đoàn kể từ ngày này.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn vẫn đang trong quá trình xác định lại giá trị hợp lý tại ngày mua của tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng có thể xác định được của Linkgroup. Do đó, Tập đoàn đã sử dụng giá trị hợp lý tạm thời để hợp nhất Linkgroup.

	Giá trị hợp lý tạm thời ghi nhận tại ngày mua
Tài sản ngắn hạn	**918.668.995.769**
Tiền và các khoản tương đương tiền	71.325.170.187
Đầu tư tài chính ngắn hạn	40.000.000
Các khoản phải thu	599.504.519.002
Hàng tồn kho	237.484.994.215
Chi phí trả trước ngắn hạn	10.267.572.055
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	46.740.310
Tài sản dài hạn	**91.359.874.016**
Các khoản phải thu dài hạn	33.068.975.200
Tài sản cố định	5.488.863.014
Tài sản dở dang dài hạn	97.500.000
Đầu tư vào công ty liên kết	47.541.198.258
Chi phí trả trước dài hạn	1.409.462.297
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	3.753.875.247
Tổng tài sản	**1.010.028.869.785**
Nợ phải trả	**503.868.473.003**
Phải trả người bán ngắn hạn	5.225.909.774
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.076.864.557
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	28.305.673.102
Phải trả người lao động	6.008.574.356
Chi phí phải trả ngắn hạn	14.616.964.047
Phải trả khác	431.022.196.202
Vay	843.630.000
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	2.768.660.965
Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý	**506.160.396.782**
Cổ đông không kiểm soát	(119.536.447.898)
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh *(Thuyết minh số 19)*	157.688.642.216
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã thanh toán	**544.312.591.100**

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền mặt	13.492.497.656	5.819.559.290
Tiền gửi ngân hàng	562.618.553.038	349.853.040.436
Các khoản tương đương tiền *(*)*	1.203.519.873.809	437.620.000.000
TỔNG CỘNG	**1.779.630.924.503**	**793.292.599.726**

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

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

6 ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

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

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

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải thu từ bên khác	1.180.035.957.962	1.907.414.656.088
- *Công ty TNHH Dịch vụ Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Minh Bình*	*154.402.487.531*	*169.402.487.531*
- *Công ty Cổ phần Đầu tư LDG*	*80.627.557.075*	*17.181.207.067*
- *Công ty TNHH MTV Setia Lái Thiêu*	*79.609.740.873*	*18.937.439.521*
- *Công ty TNHH IDE Việt Nam*	*71.886.015.215*	*71.886.015.215*
- *Công ty Cổ phần Bắc Phước Kiến*	*65.629.886.721*	*35.985.840.417*
- *Công ty Cổ phần Mặt Trời Cửu Long - Phú Mỹ Gold City*	*41.413.321.130*	*34.807.867.500*
- *Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long*	*21.841.260.706*	*17.397.652.810*
- *Các khách hàng cá nhân mua căn hộ, nhà phố*	*342.326.801.222*	*491.226.053.946*
- *Công ty Cổ phần Bất Động Sản Linkgroup*	-	*591.454.880.274*
- *Các khách hàng khác*	*322.298.887.489*	*459.135.211.807*
Phải thu từ bên liên quan *(Thuyết minh số 34)*	148.384.331.204	31.415.617.229
TỔNG CỘNG	**1.328.420.289.166**	**1.938.830.273.317**
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng *(Thuyết minh số 10)*	(99.740.119.309)	(11.239.124.331)
GIÁ TRỊ THUẦN	**1.228.680.169.857**	**1.927.591.148.986**

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn	564.864.845.685	435.562.260.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long	205.514.610.011	208.152.975.385
Sở Tài chính tỉnh Quảng Bình	116.577.025.000	-
Tổng Công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - CTCP	91.490.048.921	91.490.048.921
La Xuân Thành	25.957.754.725	-
Công ty Cổ phần Constrexim Số 1 (Confitech)	24.934.705.194	-
Các nhà cung cấp khác	181.646.962.376	158.972.274.045
TỔNG CỘNG	**1.210.985.951.912**	**894.177.558.351**
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn *(Thuyết minh số 10)*	(2.265.420.680)	(9.131.935.720)
GIÁ TRỊ THUẦN	**1.208.720.531.232**	**885.045.622.631**

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Công ty TNHH Đầu tư Xuất Nhập Khẩu Tổng hợp Đức Mai	486.000.000.000	-
Công ty TNHH Địa ốc Thu Đại Thành	673.700.000	-
Công ty Cổ phần Phú Tâm Minh	-	334.230.000.000
Công ty Cổ phần Grand Property	-	318.460.000.000
Lê Minh Cường	-	3.271.500.000
Dầu khí Nha Trang	-	1.254.934.820
Khác	-	2.123.464.715
TỔNG CỘNG	**486.673.700.000**	**659.339.899.535**

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

10. PHẢI THU KHÁC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Ký quỹ, ký cược và thanh toán hộ cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản	3.102.702.580.605	2.956.608.303.046
- *Dự án Đất Quảng Riverside*	*752.990.401.153*	*769.000.000.000*
- *Dự án Grean Pearl Bắc Ninh*	*211.400.870.664*	*171.781.389.262*
- *Dự án Saigon Gateway*	*175.303.419.972*	*56.401.119.972*
- *Dự án KĐT Phú Mỹ An*	*163.564.902.196*	*147.295.626.533*
- *Dự án Ven sông Tắc*	*147.826.256.000*	*150.443.665.298*
- *Dự án KĐT Ngọc Dương*	*99.284.019.414*	*79.284.019.414*
- *Dự án Tuyên Sơn*	*77.313.960.359*	-
- *Dự án Dragon Smart Ctiy*	*73.767.919.673*	*41.690.000.000*
- *Dự án Khu dân cư Đô thị Yên Thanh*	*70.000.000.000*	*70.000.000.000*
- *Dự án Kim Dinh IV*	*70.000.000.000*	-
- *Dự án Sunshien Avenue*	*56.639.331.537*	*27.000.000.000*
- *Dự án kết hợp (Nguyễn Cửu Vân - Phan Huy Ích - Nơ Trang Long)*	*59.100.000.000*	*59.100.000.000*
- *Dự án Sài Đồng*	*19.998.468.674*	*201.860.462.785*
- *Dự án Lộc Phát*	-	*286.952.350.000*
- *Dự án Khu dân cư Bàu Mạc*	-	*65.424.710.618*
- *Dự án Khu dân cư Tam Hiệp*	-	*60.000.000.000*
- *Khác*	*1.125.513.030.963*	*770.374.959.164*
Vốn góp của các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	458.018.129.695	871.223.204.666
- *Công ty Cổ phần Grand Property*	*217.382.257.533*	-
- *Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn*	*14.733.193.826*	*129.302.585.685*
- *Công ty Cổ phần Vina Holdings*	*71.000.000.000*	*71.000.000.000*
- *Bùi Minh Sang*	*61.839.280.000*	-
- *Công ty Cổ phần Bất động sản LinkGroup*	-	*579.360.000.000*
- *Khác*	*93.063.398.336*	*91.560.618.981*
Tạm ứng đầu tư và nhận chuyển nhượng dự án	251.455.655.730	544.423.618.750
- *Tô Hoàng Anh*	*91.154.100.000*	-
- *Lương Trí Tú*	*57.245.265.000*	-
- *Công ty TNHH Địa Ốc Thu Đại Thành*	*30,900,000,000*	-
- *Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Việt Tín*	*48.600.000.000*	*48.600.000.000*
- *Công ty Cổ phần Đầu tư LDG*	-	*489.740.000.000*
- *Khác*	*23.556.290.730*	*6.083.618.750*
Tạm ứng nhân viên	175.112.569.452	314.219.049.982
Phải thu lãi từ cho vay	8.584.496.271	21.050.849.782
Thu hộ tiền khách hàng đặt cọc mua căn hộ	-	660.160.122.223
Khác	305.839.458.796	192.427.498.354
	4.301.712.890.549	5.560.112.646.803

10. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dài hạn		
Vốn góp của các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	586.212.000.000	162.727.506.018
- *Công ty Cổ phần Phú Tâm Minh*	*350.712.000.000*	-
- *Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Khang Hưng*	*128.600.000.000*	-
- *Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Ngôi Sao Phương Nam*	*106.900.000.000*	-
- *Công ty Cổ phần Đầu tư LDG*	-	*162.727.506.018*
Ký quỹ, ký cược	43.236.048.599	7.720.063.000
Khác	40.967.725.026	1.615.951.937
	670.415.773.625	172.063.520.955
TỔNG CỘNG	**4.972.128.664.174**	**5.732.176.167.758**
Dự phòng phải thu khác *(Thuyết minh số 10)*	(12.499.088.854)	(8.754.886.323)
GIÁ TRỊ THUẦN	**4.959.629.575.320**	**5.723.421.281.435**
Trong đó:		
Phải thu bên khác	*4.779.879.014.901*	*5.048.924.440.875*
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 34)	*161.349.649.273*	*683.251.726.883*

11. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dự phòng các khoản phải thu	99.740.119.309	11.239.124.331
Dự phòng các khoản đặt cọc, ký quỹ	12.499.088.854	8.754.886.323
Dự phòng trả trước cho người bán	2.265.420.680	9.131.935.720
TỔNG CỘNG	**114.504.628.843**	**29.125.946.374**

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

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Số đầu năm	29.125.946.374	26.000.758.435
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	84.729.615.398	7.114.060.597
Cộng: Tăng do mua công ty con	4.710.630.615	-
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	(4.061.563.544)	(3.988.872.658)
Số cuối năm	114.504.628.843	29.125.946.374

12. HÀNG TỒN KHO

VND

		Số cuối năm	*Số đầu năm*
Bất động sản dở dang	*(i)*	9.620.347.821.442	6.442.659.029.053
Bất động sản hàng hóa	*(ii)*	301.104.152.951	138.891.881.864
Các công trình xây dựng dở dang		262.291.725.150	149.540.103.421
Bất động sản thành phẩm		47.590.171.659	47.557.988.201
- *Dự án Lux Garden*		*29.291.978.221*	*29.292.044.763*
- *Dự án Khu dân cư nút giao thông Phó Đức Chính và Ngô Quyền*		*11.980.334.902*	*11.948.084.902*
- *Dự án An Viên*		*4.235.209.583*	*4.235.209.583*
- *Dự án Sunview 1, 2*		*2.082.648.953*	*2.082.648.953*
Nguyên vật liệu xây dựng		17.220.673.087	8.983.568.183
Công cụ, dụng cụ		2.107.016.251	2.982.812.672
Hàng hóa		1.019.790.130	848.797.990
TỔNG CỘNG		**10.251.681.350.670**	**6.791.464.181.384**

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

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dự án Gem Sky World	3.553.321.555.191	1.572.442.205.061
Dự án Gem Riverside	1.558.225.957.684	1.558.629.876.118
Dự án Opal Boulevard	1.199.119.197.188	500.888.501.677
Dự án Lamaison	488.882.586.666	431.217.821.337
Dự án Phố Mơ	382.581.840.472	381.529.162.020
Dự án Opal City	371.202.204.408	370.427.658.950
Dự án Tuyên Sơn	323.535.788.444	312.399.630.631
Dự án Hàm Thuận Bắc	227.300.167.185	-
Dự án Sunview Sky	202.093.255.930	196.771.279.691
Dự án Opal Skyline	197.443.651.481	178.211.461.329
Dự án St. Morizt	188.564.396.858	113.183.609.626
Dự án Khu dân cư Yên Thanh	163.308.176.944	159.891.916.127
Dự án Cityview	143.309.499.173	140.236.813.494
Dự án Luxstar	119.656.286.062	119.541.740.606
Dự án One River - Phú Mỹ An	116.754.823.267	90.335.247.902
Dự án Hiệp Bình Phước - Thủ Đức	111.644.950.104	111.608.962.654
Dự án Lavela Garden	95.256.972.118	-
Dự án C1	49.159.657.665	48.051.898.701
Dự án Lakeside	44.740.214.823	93.021.268.562
Dự án C2	41.101.724.063	41.232.633.154
Khác	43.144.915.716	23.037.341.413
TỔNG CỘNG	**9.620.347.821.442**	**6.442.659.029.053**

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

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

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong năm, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 359.441.262.069 VND (năm trước: 144.135.057.532 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản đang triển khai của Tập đoàn.

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới	90.059.228.118	43.048.458.663
Công cụ, dụng cụ	6.329.118.484	10.601.238.577
Chi phí thuê văn phòng	1.651.698.899	10.045.711.041
Khác	11.092.389.081	5.996.981.599
	109.132.434.582	69.692.389.880
Dài hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới và nhà mẫu	1.183.929.451.907	731.726.840.296
Công cụ, dụng cụ	19.635.537.573	21.831.023.522
Chi phí sửa chữa văn phòng	11.463.102.441	13.629.636.532
Khác	39.638.122.276	34.644.654.372
	1.254.666.214.197	801.832.154.722
TỔNG CỘNG	**1.363.798.648.779**	**871.524.544.602**

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Nhà cửa và vật kiến trúc	*Máy móc, thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị văn phòng*	*Tài sản cố định khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:						
Số đầu năm	255.104.703.689	19.615.195.481	77.349.169.450	24.222.775.554	3.144.931.538	379.436.775.712
Mua trong năm	2.501.914.386	4.311.048.124	13.601.517.559	1,518,555,956	-	21.933.036.025
Tăng do mua công ty con	-	-	10.483.066.664	1.884.416.820	-	12.367.483.484
Giảm do thanh lý công ty con	(136.309.000)	(338.723.636)	(3.418.596.362)	(163.560.581)	-	(4.057.189.579)
Thanh lý	-	-	(2.148.963.466)	(31.272.728)	(40.572.000)	(2.220.808.194)
Số cuối năm	257.470.309.075	23.587.519.969	95.866.193.845	27,.430.915.021	3.104.359.538	407.459.297.448
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	-	*5.014.936.842*	*7.175.015.275*	*1.284.339.270*	-	*13.474.291.387*
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	(6.431.987.708)	(4.881.316.944)	(29.991.635.805)	(6.873.498.507)	(1.094.586.053)	(49.273.025.017)
Khấu hao trong năm	(10.952.954.330)	(2.287.904.346)	(11.244.772.243)	(5.116.612.021)	(658.382.429)	(30.260.625.369)
Tăng do mua công ty con	-	-	(3.997.917.210)	(559.892.736)	-	(4.557.809.946)
Giảm do thanh lý công ty con	19.215.444	83.163.078	1.249.193.589	51.534.209	-	1.403.106.320
Thanh lý	-	-	375.005.678	31.272.728	22.314.600	428.593.006
Số cuối năm	(17.365.726.594)	(7.086.058.212)	(43.610.125.991)	(12.467.196.327)	(1.730.653.882)	(82.259.761.006)
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	248.672.715.981	14.733.878.537	47.357.533.645	17.349.277.047	2.050.345.485	330.163.750.695
Số cuối năm	240.104.582.481	16.501.461.757	52.256.067.854	14.963.718.694	1.373.705.656	325.199.536.442
Trong đó:						
Thế chấp để đảm bảo các khoản vay (Thuyết minh số 26.1 và 26.2)		-	*11.228.116.794*	-	-	*11.228.116.794*

15. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

	Quyền sử dụng đất	*Phần mềm*	*Trang web*	*Tài sản khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:					
Số đầu năm	13.604.427.761	23.805.710.234	657.166.005	482.733.600	38.550.037.600
Mua trong năm	608.571.474	2.204.288.259	-	48.000.000	2.860.859.733
Tăng do mua công ty con	-	631.471.190	-	-	631.471.190
Giảm do thanh lý công ty con	-	(531.000.000)	-	-	(531.000.000)
Số cuối năm	14.212.999.235	26.110.469.683	657.166.005	530.733.600	41.511.368.523
Trong đó:					
Đã hao mòn hết	-	*222.000.000*	-	-	*222.000.000*
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Số đầu năm	-	(6.047.894.547)	(642.166.017)	(382.400.844)	(7.072.461.408)
Hao mòn trong năm	-	(4.446.395.046)	(14.999.988)	(43.581.077)	(4.504.976.111)
Tăng do mua công ty con	-	(160.204.944)	-	-	(160.204.944)
Giảm do thanh lý công ty con	-	120.566.671	-	-	120.566.671
Số cuối năm	-	(10.533.927.866)	(657.166.005)	(425.981.921)	(11.617.075.792)
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	13.604.427.761	17.757.815.687	14.999.988	100.332.756	31.477.576.192
Số cuối năm	14.212.999.235	15.576.541.817	-	104.751.679	29.894.292.731

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	Nhà cửa và vật kiến trúc
Nguyên giá:	
Số đầu năm	96.898.852.370
Mua mới	37.691.316.874
Số cuối năm	134.590.169.244
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Số đầu năm	(4.457.043.742)
Khấu hao trong năm	(2.449.966.031)
Số cuối năm	(6.907.009.773)
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	92.441.808.628
Số cuối năm	127.683.159.471

Thuyết minh bổ sung:

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

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	7.176.380.912	4.168.919.646
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	1.198.260.753	1.733.159.223

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

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2020. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của tài sản, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dự án Sân Golf và Khu Biệt thự sinh thái tại Nha Trang	566.007.175.279	-
Dự án Opal Tower	33.012.209.774	28.004.645.868
Dự án Tòa nhà văn phòng Vicco	-	9.502.781.025
Chi phí dự án khác	46.317.425.226	37.607.521.595
TỔNG CỘNG	**645.336.810.279**	**75.114.948.488**

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đầu tư vào công ty liên kết *(Thuyết minh số 18.1)*	500.000.000	1.078.818.253.242
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác *(Thuyết minh số 18.2)*	76.000.000.000	76.000.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn *(Thuyết minh số 18.3)*	30.000.000.000	30.000.000.000
TỔNG CỘNG	**106.500.000.000**	**1.184.818.253.242**

18.1 Đầu tư vào công ty liên kết

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

Tên công ty liên kết	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Số cuối năm*		*Số đầu năm*	
		Tỷ lệ lợi ích	*Giá trị ghi sổ*	*Tỷ lệ lợi ích*	*Giá trị ghi sổ*
		%	*VND*	*%*	*VND*
Công ty TNHH REIC	Kinh doanh BĐS	40	500.000.000	-	-
LDG	Kinh doanh BĐS	-	-	36,72	1.078.818.253.242
TỔNG CỘNG			**500.000.000**		**1.078.818.253.242**

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

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

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

	VND
Giá gốc khoản đầu tư:	
Số đầu năm	496.516.210.000
Mua mới trong năm	500.000.000
Thanh lý	(496.516.210.000)
Số cuối năm	500.000.000
Phần lợi nhuận lũy kế sau khi mua công ty liên kết:	
Số đầu năm	582.302.043.242
Phần lỗ từ công ty liên kết trong năm	(10.584.315.801)
Thanh lý	(571.717.727.441)
Số cuối năm	-
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	1.078.818.253.242
Số cuối năm	500.000.000

18.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

18.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện 3.000 trái phiếu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam với mệnh giá 10.000.000 VND/trái phiếu, các trái phiếu này có thời hạn bảy (7) năm đến mười (10) năm và hưởng lãi suất tham chiếu + 1%/năm.

19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

VND

Nguyên giá:	
Số đầu năm và số cuối năm	122.217.983.114
Tăng do mua công ty con	169.630.240.662
Giảm khác	(1.758.897.319)
Số cuối năm	290.089.326.457
Phân bổ lũy kế:	
Số đầu năm	(33.962.779.961)
Phân bổ trong năm	(19.289.724.994)
Số cuối năm	(53.252.504.955)
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	88.255.203.153
Số cuối năm	236.836.821.502

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải trả bên thứ ba	603.847.038.614	1.185.795.936.249
- *Công ty TNHH Xây dựng Trung Quốc (Đông Nam Á)*	*62.387.095.516*	*1.511.336.841*
- Công ty TNHH Kim Hưng Phát	37.790.284.704	55.444.440.569
- *Công ty Cổ phần Vật tư Thiết bị và Đầu tư Xây dựng M.E.I*	*26.379.845.523*	*38.129.044.052*
- *Công ty Cổ phần Vinaconex 25*	*25.179.009.936*	*33.259.722.939*
- *Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Khang Hưng*	*7.022.417.430*	*657.770.771.665*
- *Khác*	*445.088.385.505*	*399.680.620.183*
Phải trả bên liên quan *(Thuyết minh số 34)*	166.991.909	717.797.645
TỔNG CỘNG	**604.014.030.523**	**1.186.513.733.894**

21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Cá nhân mua căn hộ và đất nền trả tiền trước	2.768.291.310.765	771.387.233.574
Khách hàng khác trả tiền trước	152.976.346.683	29.480.753.193
Bên liên quan trả tiền trước *(Thuyết minh số 34)*	1.601.546.012	106.950.149.960
TỔNG CỘNG	**2.922.869.203.460**	**907.818.136.727**

22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VND

	Số đầu năm	*Số phải nộp trong năm*	*Số đã nộp trong năm*	*Tăng do mua công ty con*	*Giảm do thanh lý công ty con*	*Số cuối năm*
Thuế giá trị gia tăng	155.009.874.482	432.154.866.121	(402.879.907.016)	6.335.378.402	(1.231.415.982)	189.388.796.007
Thuế TNDN	515.680.026.374	349.838.023.653	(419.403.779.590)	16.370.047.276	(11.009.881.897)	451.474.435.816
Thuế thu nhập cá nhân	27.858.974.205	105.743.062.745	(100.878.696.030)	5.662.142.582	(1.945.576.993)	36.439.906.509
Khác	837.383.798	42.740.305.156	(38.694.643.301)	39.860.905	(38.323.066)	4.884.583.492
TỔNG CỘNG	**699.386.258.859**	**930.476.257.675**	**(961.857.025.937)**	**28.407.429.165**	**(14.225.197.938)**	**682.187.721.824**

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Chi phí xây dựng dự án	251.561.405.481	367.723.201.538
Chi phí lãi vay	107.284.062.467	64.329.536.197
Phí môi giới	30.858.541.843	18.658.158.584
Khác	66.838.779.255	21.632.475.578
TỔNG CỘNG	**456.542.789.046**	**472.343.371.897**

24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	44.709.904.620	33.693.814.826
Doanh thu về phí quản lý	1.403.226.242	2.330.582.739
TỔNG CỘNG	**46.113.130.862**	**36.024.397.565**

25. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	1.486.634.510.596	1.252.262.762.886
Nhận vốn góp HĐHTKD	251.294.575.849	90.866.645.000
- *Công ty TNHH Đầu tư Xuất Nhập Khẩu Đức Mai*	*200.000.000.000*	-
- *Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Khang Hưng*	-	*60.000.000.000*
- *Khác*	*51.294.575.849*	*30.866.645.000*
Nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	93.067.645.567	1.178.372.888.814
- *LDG*	-	*316.250.000.000*
- *Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Khang Hưng*	-	*637.411.823.600*
- *Công ty Cổ phần Grand Property*	-	*160.000.000.000*
- *Khác*	93.067.645.567	*64.711.065.214*
Phải trả các khoản đầu tư	52.286.114.777	72.825.144.248
- *Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí*	*46.726.595.200*	*46.726.595.200*
- *Khác*	*5.559.519.577*	*26.098.549.048*
Nhận đặt cọc của khách hàng cá nhân mua căn hộ	1.313.001.811.979	45.201.724.505
Khác	51.258.104.823	56.120.635.114
TỔNG CỘNG	**3.247.542.763.591**	**2.695.649.800.567**
Trong đó:		
Phải trả bên khác	*3.247.032.479.591*	*2.321.971.624.545*
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 34)	*510.284.000*	*373.678.176.022*

26. VAY VÀ NỢ

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**2.068.948.248.001**	**1.063.200.299.649**
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 26.1)*	563.223.113.365	846.447.318.178
Trái phiếu *(Thuyết minh số 26.2)*	449.498.021.023	-
Vay bên khác	9.396.318.000	-
Nợ dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh số 26.3)*	1.046.830.795.613	216.752.981.471
Dài hạn	**3.876.368.180.503**	**3.336.530.707.182**
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 26.3)*	145.375.946.069	63.787.175.709
Trái phiếu *(Thuyết minh số 26.4)*	3.730.992.234.434	3.272.743.531.473
TỔNG CỘNG	**5.945.316.428.504**	**4.399.731.006.831**

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Số đầu năm	4.399.731.006.831	2.865.820.538.726
Vay trong năm	5.177.562.571.161	3.876.280.851.713
Trả nợ gốc vay	(3.632.085.457.729)	(2.339.661.522.607)
Chi phí phát hành trái phiếu	(22.345.490.415)	(13.993.557.851)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	21.603.503.084	11.284.696.850
Tăng do mua công ty con	1.136.230.000	-
Giảm do thanh lý công ty con	(285.934.428)	-
Số cuối năm	**5.945.316.428.504**	**4.399.731.006.831**

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.1 *Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng*

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

Ngân hàng	*Số cuối năm (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng			
Khoản vay 1	38.615.306.688	Từ ngày 26 tháng 11 năm 2021 đến ngày 25 tháng 12 năm 2021	Khoản tiền gửi trị giá 48.777.445.550 VND
Khoản vay 2	56.000.000.000	Ngày 11 tháng 9 năm 2021	Khoản tiền gửi trị giá 10.000.000.000 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm			
Khoản vay 1	82.023.097.430	Từ ngày 30 tháng 5 năm 2021 đến ngày 30 tháng 6 năm 2021	Khoản tiền gửi trị giá 9.000.000.000 VND; Khoản phải thu từ dự án Hải Âu, dự án Marina và máy móc thiết bị
Khoản vay 2	8.281.233.356	Từ ngày 5 tháng 8 năm 2021 đến ngày 15 tháng 12 năm 2021	Quyền tài sản phát sinh liên quan đến dự án Eco-Green Saigon, Asiana Capella
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long			
Khoản vay 1	73.700.000.000	Từ ngày 30 tháng 6 năm 2021 đến ngày 30 tháng 12 năm 2021	Khoản tiền gửi trị giá 20.300.000.000 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh KCN Biên Hòa			
Khoản vay 1	72.000.000.000	Ngày 18 tháng 1 năm 2021	Quyền sử dụng đất của 2 lô đất tại Đồng Nai với giá trị sổ sách là 150.425.000.000 VND
Ngân hàng liên doanh Việt Nga			
Khoản vay 1	66.973.126.647	Từ ngày 11 tháng 6 năm 2021 đến ngày 30 tháng 7 năm 2021	Quyền sử dụng đất 4.798 m2 tại Khu đô thị Phú Mỹ An

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

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

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

Ngân hàng	*Số cuối năm (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong – Chi nhánh Hai Bà Trưng			
Khoản vay 1	45.752.500.000	Từ ngày 24 tháng 8 năm 2021 đến ngày 21 tháng 12 năm 2021	Khoản tiền gởi trị giá 10.000.000.000 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Thắng Lợi			
Khoản vay 1	41.743.508.075	Từ ngày 3 tháng 7 năm 2020 đến ngày 30 tháng 12 năm 2020	Khoản hàng hóa, quyền đòi nợ và các khoản phải thu
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu - Phòng Giao dịch Thị Nghè			
Khoản vay 1	28.670.992.000	Ngày 5 tháng 1 năm 2021	Khoản tiền gởi trị giá 30.000.000.000 VND
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Hà			
Khoản vay 1	28.587.031.169	Từ ngày 18 tháng 9 năm 2021 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021	Khoản tiền gửi trị giá 22.059.000.000 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam			
Khoản vay 1	20.876.318.000	Từ ngày 26 tháng 4 năm 2021 đến ngày 25 tháng 6 năm 2021	Quyền sử dụng đất của 7 lô đất thuộc dự án Hàm Thuận Bắc
TỔNG CỘNG	**563.223.113.365**		

26.2 *Trái phiếu ngắn hạn*

Chi tiết khoản trái phiếu ngắn hạn được trình bày như sau:

Tổ chức thu xếp phát hành	*Số cuối năm (VND)*	*Kỳ hạn*	*Mục đích vay*	*Hình thức đảm bảo*
Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt				
Ngày phát hành 28 tháng 5 năm 2019 *(*)*	234.000.000.000	5 năm	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(4.061.431.189)			
	229.938.568.811			

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.2 *Trái phiếu ngắn hạn* (tiếp theo)

Chi tiết khoản trái phiếu ngắn hạn được trình bày như sau: (tiếp theo)

Tổ chức thu xếp phát hành	*Số cuối năm (VND)*	*Kỳ hạn*	*Mục đích vay*	*Hình thức đảm bảo*
Công ty Cổ phần Chứng khoán Công Thương Việt Nam				
Ngày 24 tháng 12 năm 2020	120.000.000.000	12 tháng	Tài trợ vốn lưu động	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của 19 căn biệt thự thuộc dự án Phú Mỹ An
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(198.881.118)			
	119.801.118.882			
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kiến Thiết Việt Nam				
Ngày 24 tháng 12 năm 2020	100.000.000.000	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(241.666.670)			
	99.758.333.330			
TỔNG CỘNG	**449.498.021.023**			

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

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

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.3 *Các khoản vay từ ngân hàng dài hạn*

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

Ngân hàng	*Số cuối năm (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích vay*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng hải Việt Nam				
Khoản vay 1	200.000.000.000	Ngày 10 tháng 7 năm 2023	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất của 53 lô đất thuộc dự án La Maison Premium
Trong đó: *Vay dài hạn đến hạn trả*	*60.000.000.000*			
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Hoàn Kiếm				
Khoản vay 1	3.909.364.708	Từ ngày 26 tháng 7 năm 2020 đến ngày 26 tháng 7 năm 2026	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải
Trong đó: *Vay dài hạn đến hạn trả*	*770.635.276*			
Khoản vay 2	149.333.318	Từ ngày 20 tháng 7 năm 2020 đến ngày 21 tháng 2 năm 2022	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Cần Thơ				
Khoản vay 1	830.250.000	Từ ngày 24 tháng 5 năm 2021 đến ngày 23 tháng 5 năm 2024	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải
Trong đó: *Vay dài hạn đến hạn trả*	*243.000.000*			

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

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

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

Ngân hàng	*Số cuối năm (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích vay*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh				
Khoản vay 1	796.500.000	Từ ngày 10 tháng 12 năm 2020 đến ngày 10 tháng 11 năm 2025	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	*162.000.000*			
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong – Chi nhánh Cửu Long				
Khoản vay 1	721.500.000	Từ ngày 24 tháng 5 năm 2021 đến ngày 23 tháng 5 năm 2024	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	*85.350.000*			
Khoản vay 2	18.900.000	Từ ngày 6 tháng 1 năm 2021 đến ngày 6 tháng 1 năm 2023	Mua phương tiện vận tải	Tín chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Nghệ An				
Khoản vay 1	360.083.329	Từ ngày 6 tháng 1 năm 2021 đến ngày 6 tháng 1 năm 2023	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	*149.000.010*			
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh số 7				
Khoản vay 1	147.100.000	Ngày 25 tháng 5 năm 2021	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	*147.100.000*			

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

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

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

Ngân hàng	*Số cuối năm (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích vay*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Đà Nẵng				
Khoản vay 1	26.930.000	Ngày 28 tháng 1 năm 2021	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	*26.930.000*			
TỔNG CỘNG	**206.959.961.355**			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	*61.584.015.286*			
Vay dài hạn	*145.375.946.069*			

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

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.4 *Trái phiếu dài hạn*

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

Tổ chức thu xếp phát hành	*Số cuối năm (VND)*	*Kỳ hạn*	*Mục đích*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng				
Ngày phát hành 17 tháng 4 năm 2020	1.550.000.000.000	3 năm	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc sở hữu của Thăng Long Petrol. Toàn bộ số cổ phần phổ thông Thăng Long Petrol thuộc sở hữu của Công ty. Quyền sử dụng đất tại Phường An Phú, Quận 2, thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Công ty
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(12.320.265.541)			
	1.537.679.734.459			
Ngày phát hành 16 tháng 1 năm 2020	1.200.000.000.000	2 năm	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai
Ngày phát hành 23 tháng 10 năm 2019	750.000.000.000	2 năm	Tài trợ các dự án đang triển khai	
Ngày phát hành 23 tháng 10 năm 2019	498.000.000.000	3 năm	Tài trợ các dự án đang triển khai	
Công ty Cổ Phần Chứng Khoán VNDIRECT				
Ngày phát hành 22 tháng 6 năm 2020	500.000.000.000	2 năm	Tài trợ các dự án đang triển khai	36% cổ phần tại DXS. Quyền phải thu và số dư trên tài khoản quản lý doanh thu của Dự án Saint Moritz và Opal Boulevard
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(4.687.499.998)			
	495.312.500.002			

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.4 *Trái phiếu dài hạn* (tiếp theo)

Chi tiết các khoản trái phiếu được trình bày như sau (tiếp theo):

Tổ chức thu xếp phát hành	*Số cuối năm (VND)*	*Kỳ hạn*	*Mục đích*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong				
Ngày phát hành 22 tháng 12 năm 2017	160.000.000.000	4 năm	Bổ sung vốn lưu động	4 quyền sử dụng đất tại Phường Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Saigon Riverview;
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(3.101.136.367)			
	156.898.863.633			
				Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc sở hữu của Vicco Saigon
Công ty Cổ Phần Chứng Khoán SSI				
Ngày phát hành 3 tháng 7 năm 2019	51.800.000.000	2 năm	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(685.416.661)			
Ngày phát hành 30 tháng 8 năm 2019	27.800.000.000	2 năm	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(566.666.672)			
	78.347.916.667			
TỔNG CỘNG	**4.716.239.014.761**			
Trong đó:				
Nợ dài hạn đến hạn trả	*985.246.780.327*			
Nợ dài hạn	*3.730.992.234.434*			

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

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

VND

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

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

VND

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Cổ phiếu quỹ*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Vốn khác thuộc chủ sở hữu*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Lợi ích cổ đông không kiểm soát*	*Tổng cộng*
Năm nay								
Số đầu năm	5.200.346.670.000	10.677.980.806	-2.500.560.000	58.104.879.339	6.530.490.000	1.715.781.731.515	2.238.880.176.424	9.227.821.368.084
Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	1.008.484.545.475	1.008.484.545.475
Cổ tức bằng cổ phiếu từ công ty con	-	-	-	-	15.300.000.000	(15.300.000.000)	-	-
Cổ tức trả cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	(430.950.632.113)	(430.950.632.113)
(Lỗ) lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	(495.745.392.224)	321.675.716.089	(174.069.676.135)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	24.251.199.740	-	(24.251.199.740)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(78.907.007.357)	(26.592.144.668)	(105.499.152.025)
Tăng từ công ty con	-	-	-	110.368.578	-	-	126.931.973.812	127.042.342.390
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	-	-	-	-	(32.540.934.146)	(32.540.934.146)
Thay đổi tỉ lệ sở hữu tại các công ty con	-	-	-	-	-	(260.105.655.900)	(278.332.842.233)	(538.438.498.133)
Khác	-	-	-	-	-	(110.368.575)	2.301.704.852	2.191.336.277
Số cuối năm	5.200.346.670.000	10.677.980.806	-2.500.560.000	82.466.447.657	21.830.490.000	841.362.107.719	2.929.857.563.492	9.084.040.699.674

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	5.200.346.670.000	3.500.714.120.000
Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	-	874.553.390.000
Cổ tức bằng cổ phiếu	-	769.559.160.000
Phát hành cổ phiếu theo Chương trình Lựa chọn cho người lao động	-	55.520.000.000
Số cuối năm	5.200.346.670.000	5.200.346.670.000
Cổ tức đã công bố trong kỳ báo cáo		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức bằng cổ phiếu đã công bố	-	769.559.160.000
Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	1.370.425	26.038.075
Cổ tức đã trả cho cổ đông không kiểm soát	430.954.616.262	479.395.811.985

27.3 *Cổ phiếu phổ thông*

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
	Số cổ phiếu	*Số cổ phiếu*
Cổ phiếu được phép phát hành	520.034.667	520.034.667
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ		
Cổ phiếu phổ thông	*520.034.667*	*520.034.667*
Cổ phiếu quỹ		
Cổ phiếu phổ thông	*(1.747.486)*	*(1.238.375)*
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	*518.287.181*	*518.796.292*

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.4 *(Lỗ) lãi trên cổ phiếu*

(Lỗ) lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu được tính toán như sau:

	Năm nay	*Năm trước*
(Lỗ) lợi nhuận sau thuế *(VND)*	(495.745.392.224)	1.216.514.755.922
Trừ: Quỹ khen thưởng, phúc lợi *(VND) (i)*	-	(78.907.007.357)
(Lỗ) lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông *(VND)*	(495.745.392.224)	1.137.607.748.565
Ảnh hưởng suy giảm do chi phí lãi vay phát sinh từ trái phiếu chuyển đổi	12.996.295.890	7.970.104.110
(Lỗ) 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	(482.749.096.334)	1.145.577.852.675
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân *(ii)*	518.287.181	455.331.224
Ảnh hưởng suy giảm do *Trái phiếu có thể chuyển đổi*	10.459.114	10.459.114
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm.	528.746.295	465.790.338
(Lỗ) lãi cơ bản trên cổ phiếu *(VND/cổ phiếu)*	**(957)**	**2.498**
(Lỗ) lãi suy giảm trên cổ phiếu *(VND/cổ phiếu)*	**(913)**	**2.482**

(i) (Lỗ) lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế của năm 2020 do phân phối lợi nhuận năm 2020 chưa được thông qua.

(ii) Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông cho năm 2019 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019 để phản ánh việc phát hành cổ phiếu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đã thực hiện trong năm 2020.

28. DOANH THU

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

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng doanh thu	**2.898.850.191.353**	**5.814.792.550.202**
Trong đó:		
Doanh thu dịch vụ bất động sản	*1.931.622.876.102*	*2.839.755.709.918*
Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	*530.010.477.097*	*894.226.729.261*
Doanh thu từ bán căn hộ, nhà phố và đất nền	*393.481.733.067*	*2.041.598.864.266*
Doanh thu từ dịch vụ quản lý, cho thuê	*43.735.105.087*	*39.211.246.757*
Các khoản giảm trừ doanh thu	**(8.196.307.626)**	**(1.214.818.184)**
DOANH THU THUẦN	**2.890.653.883.727**	**5.813.577.732.018**
Trong đó:		
Doanh thu với bên khác	*2.767.451.844.912*	*5.541.792.393.879*
Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 34)	*123.202.038.815*	*271.785.338.139*

28.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư	2.534.553.897	224.021.086.891
Lãi cho vay, lãi tiền gửi	69.210.642.342	46.450.957.865
Khác	889.826.320	-
TỔNG CỘNG	**72.635.022.559**	**270.472.044.756**

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Giá vốn dịch vụ bất động sản	246.448.237.702	488.672.454.289
Giá vốn hợp đồng xây dựng	500.564.994.631	832.585.368.241
Giá vốn bán căn hộ, nhà phố và đất nền	226.429.861.151	1.358.901.254.290
Giá vốn dịch vụ quản lý, cho thuê	42.605.121.639	49.816.431.777
TỔNG CỘNG	**1.016.048.215.123**	**2.729.975.508.597**

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Lỗ từ thanh lý khoản đầu tư tài chính	526.218.430.664	-
Chi phí lãi vay	308.766.244.179	198.579.665.945
Chi phí phát hành trái phiếu	21.603.503.084	10.451.363.520
Khác	1.695.324.695	-
TỔNG CỘNG	**858.283.502.622**	**209.031.029.465**

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

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí bán hàng	**488.535.848.176**	**483.126.308.561**
- Chi phí lương	258.972.981.104	240.361.338.254
- Chi phí quảng cáo	119.892.560.691	135.062.575.975
- Chi phí môi giới	1.632.075.823	27.215.391.988
- Chi phí khấu hao và hao mòn	6.984.146.758	6.000.508.848
- Chi phí khác	101.054.083.800	74.486.493.496
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**594.046.060.241**	**501.464.017.669**
- Chi phí lương	291.149.526.750	286.044.211.697
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	113.681.993.662	88.906.287.681
- Chi phí khấu hao và hao mòn	28.985.830.388	19.049.187.848
- Chi phí lợi thế thương mại	19.289.724.994	12.221.798.304
- Chi phí dự phòng	86.565.262.376	3.872.949.990
- Chi phí khác	54.373.722.071	91.369.582.149
TỔNG CỘNG	**1.082.581.908.417**	**984.590.326.230**

32. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập khác	**109.570.449.983**	**125.728.345.714**
- Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	96.673.450.568	101.064.260.633
- Khác	12.896.999.415	24.664.085.081
Chi phí khác	**78.471.133.521**	**47.004.000.462**
- Phạt chậm nộp	37.768.327.316	4.000.507.610
- Chi phí phạt thanh lý hợp đồng	15.968.951.614	24.298.323.358
- Chi phí thanh lý tài sản cố định	927.851.028	919.061.334
- Chi phí phạt	-	8.241.223.694
- Khác	23.806.003.563	9.544.884.466
LỢI NHUẬN KHÁC	**31.099.316.462**	**78.724.345.252**

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

33.1 Chi phí thuế TNDN

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	345.200.325.691	507.011.850.827
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu (thừa) trong những năm trước	4.637.697.962	(1.031.501.089)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(148.878.066.733)	(3.685.247.085)
TỔNG CỘNG	**200.959.956.920**	**502.295.102.653**

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

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**26.890.280.785**	**2.388.513.759.975**
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Tập đoàn	5.378.056.157	477.702.751.995
Các khoản điều chỉnh:		
Chi phí không được trừ	3.950.572.170	29.806.107.600
Lỗ thuế trong năm chưa ghi nhận thuế hoãn lại	60.231.548.084	3.978.243.510
Phân bổ lợi thế thương mại	3.857.944.999	2.444.359.661
Thu nhập đã chịu thuế trong các năm trước	-	(2.721.324.500)
Lỗ khi thanh lý khoản đầu tư	114.343.545.488	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích (thừa) thiếu trong những năm trước	4.637.697.962	(1.031.501.089)
Lỗ từ năm trước chuyển sang	(56.129.629)	(457.187.324)
Điều chỉnh hợp nhất	20.446.342.423	22.015.645.234
Lỗ (lợi nhuận) từ công ty liên kết	2.116.863.160	(29.867.300.448)
Miễn giảm thuế *(*)*	(13.789.757.786)	-
Khác	(156.726.108)	425.308.014
Chi phí thuế TNDN	**200.959.956.920**	**502.295.102.653**

(*) Đây là khoản giảm 30% thuế TNDN phải nộp của kỳ tính thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2020 đối với doanh nghiệp có tổng doanh thu năm 2020 không quá 200 tỷ VND theo Nghị định 114/2020/NĐ-CP ngày 25 tháng 9 năm 2020.

33.2 Thuế TNDN hiện hành

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

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.3 *Thuế TNDN hoãn lại*

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

VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất*	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*	*Năm nay*	*Năm trước*
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	155.438.696.267	19.186.737.978	136.251.958.290	10.900.606.311
Chi phí phải trả	7.454.403.317	6.400.791.892	1.053.611.425	(1.367.294.243)
Dự phòng các khoản phải thu	282.072.002	282.072.002	-	(17.128.795)
Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (*)	26.851.324.913	10.701.431.557	15.889.473.143	(5.830.936.188)
Khác	255.482.898	-	255.482.898	-
	190.281.979.397	***36.571.033.429***		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Dự phòng các khoản đầu tư	(3.272.915.343)	-	(3,272,915,343)	-
Khác	(1.299.543.680)	-	(1.299.543.680)	-
	(4.572.459.023)	-	-	-
Thu nhập thuế hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất			***148.878.066.733***	***3.685.247.085***

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

33.4 *Thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận*

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

VND

Các chênh lệch tạm thời	
Lỗ chuyển sang các năm sau của các công ty con	337.071.854.388
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	1.979.066.323
TỔNG CỘNG	**339.050.920.711**

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Ông Lương Trí Tú	Cổ đông	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	57.245.265.000	-
Nhân viên Tập đoàn		Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	50.517.744.826	-
LDG	Công ty liên kết trước đây	Doanh thu dịch vụ BĐS	8.176.452.948	79.277.219.479
		Ứng tiền nhận chuyển nhượng dự án	-	489.740.000.000
		Nhận vốn góp HĐHTKD	-	316.250.000.000
		Vốn góp HĐHTKD dài hạn	-	162.712.506.018
		Chia lợi nhuận HĐHTKD	-	90.909.090.909
		Nhận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	-	70.000.000.000
		Nhận ký quỹ HĐHTKD	-	30.866.645.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát ("Đại Thịnh Phát")	Bên liên quan trước đây	Doanh thu dịch vụ xây dựng	55.383.277.902	176.168.681.165
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn ("Nam Sài Gòn")	Bên liên quan trước đây	Doanh thu dịch vụ xây dựng	-	16.339.437.495

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

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải thu các bên liên quan như sau:

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
LDG	Công ty liên kết trước đây	Doanh thu dịch vụ BĐS	79.452.171.156	17.181.207.067
		Doanh thu dịch vụ xây dựng	1.175.385.919	1.240.097.200
Đại Thịnh Phát	Bên liên quan trước đây	Doanh thu dịch vụ xây dựng	64.196.598.331	-
Ông Lương Trí Tú	Cổ đông	Doanh thu bán căn hộ	1.440.995.636	1.754.502.126
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên Hội đồng Quản trị ("HĐQT")	Doanh thu bán căn hộ	1.293.624.165	1.661.122.641
Nam Sài Gòn	Bên liên quan trước đây	Doanh thu dịch vụ xây dựng	825.555.997	-
		Doanh thu dịch vụ BĐS	-	9.578.688.195
			148.384.331.204	**31.415.617.229**
Phải thu khác				
LDG	Công ty liên kết trước đây	Ký quỹ	87.500.000.000	7.000.000.000
		Chi hộ	3.633.212.041	2.606.672.527
		Ứng tiền nhận chuyển nhượng dự án	-	489.740.000.000
		Vốn góp HĐHTKD dài hạn	-	162.712.506.018
Ông Lương Trí Tú	Cổ đông	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	67.703.023.332	10.417.011.838
		Tạm ứng	1.813.413.900	1.813.713.900
Nam Sài Gòn	Bên liên quan trước đây	Ký quỹ	700.000.000	-
Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	-	7.014.000.000
Ông Trần Công Luận	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng		1.549.000.000
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Phó Chủ tịch HĐQT	Tạm ứng	-	398.822.600
			161.349.649.273	**683.251.726.883**

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

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

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải trả người bán ngắn hạn				
LDG	Công ty liên kết trước đây	Phí dịch vụ	166.991.909	413.122.469
		Thanh lý tài sản	-	60.000.000
Đại Thịnh Phát	Bên liên quan	Khoản phải trả	-	201.580.500
Công ty Cổ phần Đất Xanh Premium ("Đất Xanh Premium")	Công ty con	Khoản phải trả	-	43.094.676
			166.991.909	**717.797.645**
Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
Ông Nguyễn Trường Sơn	Thành viên HĐQT	Tạm ứng chuyển nhượng căn hộ	1.601.546.012	-
Đại Thịnh Phát	Bên liên quan trước đây	Tạm ứng hợp đồng xây dựng	-	106.950.149.960
			1.601.546.012	**106.950.149.960**
Phải trả ngắn hạn khác				
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên HĐQT	Khác	418.284.000	418.284.000
Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó TGĐ	Khác	50.000.000	50.000.000
Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch HĐQT	Khác	42.000.000	42.000.000
LDG	Công ty liên kết	Nhận vốn góp HĐHTKD	-	316.250.000.000
		Nhận ký quỹ HĐHTKD	-	30.866.645.000
		Nhận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	-	22.078.247.014
		Thu hộ	-	2.563.000.008
		Tạm ứng	-	210.000.000
Đất Xanh Premium	Công ty con	Ký quỹ	-	1.200.000.000
			510.284.000	**373.678.176.022**

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

Các giao dịch khác với các bên liên quan

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

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Lương và thưởng	18.294.023.337	18.105.013.682

35. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Cam kết theo hợp đồng cho thuê hoạt động

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

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đến 1 năm	5.084.639.180	5.443.624.709
Trên 1 đến 5 năm	18.038.563.861	19.653.435.670
Trên 5 năm	124.661.492.419	125.261.056.056
TỔNG CỘNG	**147.784.695.460**	**150.358.116.435**

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

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

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đến 1 năm	9.436.133.220	18.723.327.227
Trên 1 đến 5 năm	2.938.785.286	18.246.843.138
TỔNG CỘNG	**12.374.918.506**	**36.970.170.365**

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

VND

	Dịch vụ bất động sản	*Đầu tư và phát triển dự án bất động sản*	*Dịch vụ xây dựng*	*Loại trừ*	*Tổng cộng*
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020					
Doanh thu thuần					
Doanh thu hoạt động kinh doanh	*3.540.775.272.793*	*604.281.187.393*	*530.010.477.097*	*(1.784.413.053.556)*	*2.890.653.883.727*
Kết quả hoạt động kinh doanh					
Lợi nhuận gộp của bộ phận	*2.308.638.133.024*	*158.855.564.290*	*29.445.482.467*	*(622.333.511.176)*	*1.874.605.668.604*
Chi phí không phân bổ					*(1.082.581.908.417)*
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					*792.023.760.187*
Lợi nhuận từ công ty liên kết					*(10.584.315.801)*
Doanh thu hoạt động tài chính					*72.635.022.559*
Chi phí tài chính					*(858.283.502.622)*
Lãi khác					*31.099.316.462*
Lợi nhuận trước thuế					*26.890.280.785*
Chi phí thuế TNDN					*(349.838.023.653)*
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại					*148.878.066.733*
Lợi nhuận thuần sau thuế					(174.069.676.135)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát					*321.675.716.089*
Lỗ sau thuế công ty mẹ					**(495.745.392.224)**
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020					
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	*7.088.183.581.129*	*21.126.267.274.815*	*991.102.573.670*	*(8.463.751.025.990)*	*20.741.802.403.624*
Tài sản không phân bổ					*2.569.630.641.591*
Tổng tài sản					**23.311.433.045.215**
Công nợ bộ phận	*4.469.037.530.897*	*13.820.351.745.370*	*959.617.059.278*	*(6.026.607.989.560)*	*13.222.398.345.986*
Công nợ không phân bổ					*1.004.993.999.555*
Tổng công nợ					**14.227.392.345.541**

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

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

VND

	Dịch vụ bất động sản	*Đầu tư và phát triển dự án bất động sản*	*Dịch vụ xây dựng*	*Loại trừ*	*Tổng cộng*
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019					
Doanh thu thuần					
Doanh thu hoạt động kinh doanh	*3.189.647.320.900*	*2.056.158.119.693*	*898.630.633.705*	*(330.858.342.280)*	*5.813.577.732.018*
Kết quả hoạt động kinh doanh					
Lợi nhuận gộp của bộ phận	*2.444.588.569.148*	*689.733.221.021*	*61.445.483.738*	*(112.165.050.486)*	*3.083.602.223.421*
Chi phí không phân bổ					*(984.590.326.230)*
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					*2.099.011.897.191*
Lợi nhuận từ công ty liên kết					*149.336.502.241*
Doanh thu hoạt động tài chính					*270.472.044.756*
Chi phí tài chính					*(209.031.029.465)*
Lợi nhuận khác					*78.724.345.252*
Lợi nhuận trước thuế					*2.388.513.759.975*
Chi phí thuế TNDN					*(505.980.349.738)*
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại					*3.685.247.085*
Lợi nhuận thuần sau thuế					1.886.218.657.322
Lợi ích cổ đông không kiểm soát					*669.703.901.400*
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ					**1.216.514.755.922**
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019					
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	*4.802.041.282.162*	*15.711.597.217.288*	*489.775.676.284*	*(3.586.487.626.784)*	*17.416.926.548.950*
Tài sản không phân bổ					*2.463.590.665.863*
Tổng tài sản					**19.880.517.214.813**
Công nợ bộ phận	*3.889.730.078.801*	*8.283.203.618.892*	*476.469.241.427*	*(2.951.322.491.639)*	*9.698.080.447.481*
Công nợ không phân bổ					*954.615.399.248*
Tổng công nợ					**10.652.695.846.729**

37. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ NĂM TÀI CHÍNH

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

Nguyễn Huỳnh Quang Tuân	Bùi Thanh Thảo	Bùi Ngọc Đức
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 3 năm 2021