

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

Báo cáo tài chính hợp nhất

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



Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của 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 - 54

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản 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 Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 3602545493 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 21 tháng 7 năm 2011, và các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Hoạt động kinh doanh chính trong năm hiện tại của Công ty là 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 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	bổ nhiệm ngày 2 tháng 1 năm 2020
Ông Nguyễn Trường Sơn	Chủ tịch	từ nhiệm ngày 2 tháng 1 năm 2020
	Thành viên	bổ nhiệm ngày 2 tháng 1 năm 2020
Bà Đỗ Thị Thái	Thành viên	bổ nhiệm ngày 14 tháng 5 năm 2020
Ông Nguyễn Minh Tuấn	Thành viên	từ nhiệm ngày 14 tháng 5 năm 2020
		bổ nhiệm ngày 2 tháng 1 năm 2020
Ông Phạm Anh Khôi	Thành viên	bổ nhiệm ngày 2 tháng 1 năm 2020
Ông Bùi Ngọc Đức	Thành viên	từ nhiệm ngày 2 tháng 1 năm 2020
Ông Hà Hữu Khương	Thành viên	từ nhiệm ngày 2 tháng 1 năm 2020
Ông Trần Mạnh Hào	Thành viên	từ nhiệm ngày 2 tháng 1 năm 2020
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên	từ nhiệm ngày 2 tháng 1 năm 2020

TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này là như sau:

Ông Nguyễn Trường Sơn	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 2 tháng 1 năm 2020
Ông Trần Mạnh Hào	Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 2 tháng 1 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 Nguyễn Trường Sơn	từ ngày 2 tháng 1 năm 2020
Ông Trần Mạnh Hào	đến ngày 2 tháng 1 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 Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản 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 "Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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

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 Nhóm Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, 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 Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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 Nhóm Công ty, 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. Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Nhóm Công ty 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.

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 TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của 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 Nhóm Công ty 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.



Nguyễn Trường Sơn
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 1 năm 2021

Số tham chiếu: 61441573/22004638/HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (“Công ty”) và các công ty con (sau đây gọi chung là “Nhóm Công ty”) được lập ngày 27 tháng 1 năm 2021 và được trình bày từ trang 5 đến trang 54, 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 kèm theo.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty 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 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 Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty. 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 Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty 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 28 tháng 1 năm 2021

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		10.525.322.342.199	8.339.472.703.054
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	1.146.330.868.926	350.802.374.807
111	1. Tiền		382.939.049.912	178.682.374.807
112	2. Các khoản tương đương tiền		763.391.819.014	172.120.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		110.454.093.506	98.309.415.870
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	110.454.093.506	98.309.415.870
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		7.428.475.712.639	6.674.077.728.785
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	1.496.825.773.902	1.640.225.171.775
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	470.419.107.683	323.929.836.621
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	673.700.000	180.854.964.715
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	5.556.544.414.561	4.545.562.741.347
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	11	(95.987.283.507)	(16.494.985.673)
140	IV. Hàng tồn kho	12	1.699.033.682.183	1.143.945.808.407
141	1. Hàng tồn kho		1.699.033.682.183	1.143.945.808.407
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		141.027.984.945	72.337.375.185
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	131.151.288.214	66.709.612.743
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		9.872.433.822	5.385.796.780
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		4.262.909	241.965.662

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		569.718.943.312	653.666.398.254
210	I. Khoản phải thu dài hạn		35.627.238.456	379.953.251.287
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng		-	215.840.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	10	35.627.238.456	379.737.411.287
220	II. Tài sản cố định		144.696.252.996	139.702.453.480
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	118.636.553.986	112.331.925.106
222	Nguyên giá		159.534.775.681	135.248.187.822
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(40.898.221.695)	(22.916.262.716)
227	2. Tài sản cố định vô hình	15	26.059.699.010	27.370.528.374
228	Nguyên giá		31.987.548.547	30.178.389.592
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(5.927.849.537)	(2.807.861.218)
230	III. Bất động sản đầu tư		46.133.374.589	9.082.220.741
231	1. Nguyên giá		46.809.157.361	9.117.840.487
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(675.782.772)	(35.619.746)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		42.758.887.060	33.349.542.366
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	42.758.887.060	33.349.542.366
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	30.500.000.000	30.000.000.000
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		500.000.000	-
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		30.000.000.000	30.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		270.003.190.211	61.578.930.380
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	42.358.192.143	38.979.528.726
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.3	28.789.521.239	15.170.214.610
269	3. Lợi thế thương mại	18	198.855.476.829	7.429.187.044
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		11.095.041.285.511	8.993.139.101.308

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		5.255.704.026.793	3.914.609.770.021
310	I. Nợ ngắn hạn		5.104.231.179.295	3.912.346.627.968
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19	205.253.173.898	177.767.382.279
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20	129.421.820.367	70.601.056.737
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	591.127.399.816	591.054.078.654
314	4. Phải trả người lao động		135.844.462.124	101.854.390.585
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	190.894.879.777	265.068.254.683
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	44.000.847.722	11.115.936.331
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	24	3.077.627.699.260	1.939.069.048.712
320	8. Vay ngắn hạn	25	630.247.810.028	677.149.695.337
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		99.813.086.303	78.666.784.650
330	II. Nợ dài hạn		151.472.847.498	2.263.142.053
338	1. Vay dài hạn	25	145.346.096.069	2.263.142.053
341	2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32.3	6.126.751.429	-
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		5.839.337.258.718	5.078.529.331.287
410	I. Vốn chủ sở hữu	26.1	5.839.337.258.718	5.078.529.331.287
411	1. Vốn cổ phần		3.224.710.220.000	3.000.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.224.710.220.000	3.000.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		340.683.172.475	-
414b	3. Phụ trội hợp nhất		(9.350.460.000)	(9.350.460.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		5.083.303.511	5.083.303.511
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		455.990.570.113	461.504.867.883
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		3.476.686.262	111.390.564
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		452.513.883.851	461.393.477.319
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		1.822.220.452.619	1.621.291.619.893
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		11.095.041.285.511	8.993.139.101.308

Phạm Võ Quang Đại

Phạm Võ Quang Đại
Người lập

Trần Thị Phương Loan

Trần Thị Phương Loan
Kế toán trưởng



Nguyễn Trường Sơn
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 1 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 về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	3.256.082.866.956	4.091.947.786.098
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27.1	(6.870.425.242)	(1.214.818.184)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	3.249.212.441.714	4.090.732.967.914
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	(912.937.070.795)	(1.413.486.197.625)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.336.275.370.919	2.677.246.770.289
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	34.325.077.964	127.240.317.654
22	7. Chi phí tài chính	29	(46.411.605.105)	(32.941.742.365)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(45.138.141.049)	(32.880.835.365)
25	8. Chi phí bán hàng	30	(485.329.088.001)	(435.182.318.611)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(436.563.121.900)	(324.584.509.342)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.402.296.633.877	2.011.778.517.625
31	11. Thu nhập khác	31	95.445.019.089	73.557.726.086
32	12. Chi phí khác	31	(53.577.558.022)	(36.864.439.302)
40	13. Lợi nhuận khác	31	41.867.461.067	36.693.286.784
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.444.164.094.944	2.048.471.804.409
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	(313.628.732.003)	(421.029.817.752)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	32.3	5.003.122.787	5.502.158.408
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.135.538.485.728	1.632.944.145.065
61	18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		873.250.678.942	1.061.393.477.319
62	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		262.287.806.786	571.550.667.746
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	26.4	2.817	4.115
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	26.4		4.115

Phạm Võ Quang Đại

Phạm Võ Quang Đại
Người lập

Trần Thị Phương Loan

Trần Thị Phương Loan
Kế toán trưởng



Nguyễn Trường Sơn
Nguyễn Trường Sơn
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 1 năm 2021

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		1.444.164.094.944	2.048.471.804.409
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		28.415.670.698	12.157.315.113
03	Dự phòng		78.809.927.484	3.652.965.716
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(34.044.992.613)	(127.240.317.654)
06	Chi phí lãi vay	29	45.138.141.049	32.880.835.365
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.562.482.841.562	1.969.922.602.949
09	Tăng các khoản phải thu		(557.798.850.587)	(1.824.253.318.470)
10	Tăng hàng tồn kho		(318.040.234.832)	(342.676.956.646)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		791.090.845.432	(90.445.655.320)
12	Tăng chi phí trả trước		(59.575.529.394)	(37.759.320.649)
14	Tiền lãi vay đã trả		(45.138.141.049)	(35.383.326.032)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	21	(316.889.448.891)	(255.660.106.980)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(43.505.036.512)	(44.424.405.218)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		1.012.626.445.728	(660.680.486.366)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(66.817.636.612)	(93.167.654.431)
23	Tiền chi cho vay, gửi ngân hàng có kỳ hạn		(611.861.804.774)	(408.591.802.025)
24	Tiền thu hồi từ tiền cho vay, gửi có kỳ hạn		779.618.347.853	151.858.395.670
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(980.518.620.841)	(489.740.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		437.747.132.825	174.924.690.000
27	Tiền thu lãi cho vay		31.929.425.975	12.243.353.826
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(409.903.155.574)	(652.473.016.960)

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		443.091.153.000	476.880.302.000
31.2	Nhận vốn góp từ chủ sở hữu		565.393.392.475	1.596.405.520.000
33	Tiền thu từ đi vay		1.097.170.033.755	1.086.196.770.013
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.001.839.260.620)	(646.220.289.923)
36	Cổ tức đã trả		(911.010.114.646)	(1.171.021.493.258)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		192.805.203.964	1.342.240.808.832
50	Tăng tiền và tương đương tiền thuần trong năm		795.528.494.119	29.087.305.506
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		350.802.374.807	321.715.069.301
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	1.146.330.868.926	350.802.374.807

Phạm Võ Quang Đại
Người lập

Trần Thị Phương Loan
Kế toán trưởng



Nguyễn Trường Sơn
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 1 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 3602545493 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 21 tháng 7 năm 2011 và các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

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

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 5.060 (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 3.470).

Cơ cấu tổ chức

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 14 công ty con trực tiếp và 34 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
			(%)	(%)
(1) Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung ("Đất Xanh Miền Trung")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	55	55
(2) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc ("Đất Xanh Miền Bắc")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	63,5	51
(3) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam ("Đất Xanh Miền Nam")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	65	51
(4) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Đông Nam Bộ ("Đất Xanh Đông Nam Bộ")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	70	51
(5) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây ("Đất Xanh Miền Tây")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	61	51
(6) Công ty Cổ phần Đất Xanh Nam Bộ ("Đất Xanh Nam Bộ")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	63	51
(7) 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
(8) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh Nam Trung Bộ ("Đất Xanh Nam Trung Bộ")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	71	51

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết	
			Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 (%)	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 (%)
(9) 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
(10) Công ty Cổ phần Địa ốc Viethomes ("Viethomes")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(11) Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ ("Bất động sản Bắc Trung Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(12) Công ty Cổ phần Bất động sản Duyên Hải ("Đất Xanh Duyên Hải")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(13) Công ty Cổ phần Đô thị Thông Minh Việt Nam ("Đất Xanh Đà Nẵng")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(14) Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung ("Đất Xanh Nam Miền Trung")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(15) Công ty TNHH MTV Smart City ("Smart City")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(16) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ City Real ("City Real")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	60	60
(17) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Saigon Real ("Saigon Real")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	60	60
(18) Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald ("Bất động sản Emerald")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết	
			Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019
			(%)	(%)
(19) Công ty TNHH MTV Đất Xanh Quảng Ngãi ("Đất Xanh Quảng Ngãi")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(20) Công ty Cổ phần Bất động sản Cần Thơ ("Bất động sản Cần Thơ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(21) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Nam Miền Tây ("Bất động sản Nam Miền Tây")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(22) Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan ("Asahi")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(23) Công ty Cổ phần Công Nghệ Thông Tin Bất động sản Việt Nam ("Công Nghệ Thông Tin Bất động sản")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	54	99,96
(24) Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Miền Tây ("Bất động sản Bắc Miền Tây")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(25) Công ty Cổ phần Bất Động Sản Bắc Bộ ("Bất Động Sản Bắc Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(26) Công ty Cổ phần Đất Xanh Premium ("Đất Xanh Premium")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	59	-
(27) Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đất Xanh Plus ("Đất Xanh Plus")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	-
(28) Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup ("Linkgroup")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	80.47	-
(29) Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình ("Đất Xanh Quảng Bình")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	-
(30) Công ty Cổ phần Phát triển nhà Đông Nam Bộ ("Phát triển nhà Đông Nam Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	-
(31) 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	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết	
			Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 (%)	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 (%)
(32) Công ty TNHH MTV Smart Property ("Smart Property")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	-
(33) Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip ("Tulip")	Dịch vụ tài chính	Đang hoạt động	60	-
(34) Công ty Cổ phần Bất động sản Unihomes ("Unihomes")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	-
(35) Công ty Cổ phần Bất động sản Unihomes Nam Sài Gòn ("Unihomes NSG")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	54.42	-
(36) Công ty Cổ phần Bất động sản Unihomes Miền Nam ("Unihomes Miền Nam")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	-
(37) Công ty Cổ phần Bất động sản Kết Nối ("Bất động sản Kết Nối")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	-
(38) Công ty TNHH Đầu tư Linkland ("Linkland")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	-
(39) Công ty Cổ phần Bất động sản Link House ("Linkhouse")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	-
(40) Công ty Cổ phần Công nghệ Cocome ("Cocome")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	51	-
(41) Công ty Cổ phần Bất động sản Link House Tây Nam ("Linkhouse Tây Nam")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	-
(42) Công ty Cổ phần Bất động sản Link House Miền Trung ("Linkhouse Miền Trung")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	-
(43) Công ty Cổ phần Bất động sản Link House Nghĩa Kỳ ("Linkhouse Nghĩa Kỳ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	-
(44) Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ ("Ngọc Lễ")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	75	-
(45) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Hùng Vương ("Hùng Vương")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết	
			Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 (%)	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 (%)
(46) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Kinh Bắc ("Bất động sản Kinh Bắc")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	-
(47) Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Indochine ("Indochine")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51	-
(48) Công ty Cổ phần Bất động sản Ecohome ("Ecohome")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99.80	-

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty là Nhật ký chung.

2.3 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Nhóm Công ty 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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 Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty, 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 Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

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 Nhóm Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

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.

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

- Hàng hóa - chi phí mua theo phương pháp thực tế đích danh
- Công cụ dụng cụ - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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.

3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.5 Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)

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 Nhóm Công ty 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

Nhóm Công ty không phân bổ giá trị quyền sử dụng đất khi quyền sử dụng đất có thời gian sử dụng lâu dài.

3.7 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 Nhóm Công ty.

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.

3.8 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.

3.9 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.9 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại (tiếp theo)*

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 với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá gốc từ việc hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con được mua, khoản chênh lệch được ghi nhận trực tiếp vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc 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 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 so với số phân bổ hàng kỳ thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

Lợi thế thương mại không được ghi nhận cho nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh các công ty cùng dưới sự kiểm soát chung, là một nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh trong đó tất cả các công ty được đồng kiểm soát bởi cùng một đối tượng hoặc các đối tượng trước và sau khi hợp nhất kinh doanh, và sự kiểm soát này là không nhất thời. Một công ty có thể chịu sự kiểm soát bởi một cá nhân hoặc nhóm cá nhân theo một thỏa thuận hợp đồng. Chênh lệch giữa giá phí đầu tư của bên mua và giá trị tài sản thuần của bên bán được trình bày riêng biệt như một khoản phụ trội trong nguồn vốn chủ sở hữu khi hợp nhất (phụ trội hợp nhất trên bảng cân đối kế toán hợp nhất).

Nếu việc hợp nhất kinh doanh liên quan đến các công ty hoặc doanh nghiệp dưới dạng kiểm soát chung, phương pháp cộng giá trị sổ sách được áp dụng như sau:

- ▶ Tài sản và nợ phải trả của các công ty được hợp nhất theo giá trị ghi sổ;
- ▶ Không có lợi thế thương mại mới phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh; và
- ▶ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh kết quả hoạt động của các công ty hợp nhất cho cả kỳ kế toán, bất kể thời điểm phát sinh nghiệp vụ hợp nhất và thông tin so sánh được trình bày nếu các công ty đều đã được hợp nhất trước đây.

3.10 *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.

3.11 *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 Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.12 *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.

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

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.

3.13 *Ghi nhận doanh thu*

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến nhà phố và căn hộ đã được chuyển giao sang người mua.

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

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

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

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

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

Tiền lãi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.14 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.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Nhóm Công ty 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 năm tài chính 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 năm tài chính 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 năm tài chính 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 năm tài chính.

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.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty 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 năm 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.15 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

3.16 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty bao gồm dịch vụ môi giới bất động sản, đầu tư và phát triển dự án bất động sản.

4. HỢP NHẤT KINH DOANH

4.1 Mua Công ty Cổ phần Đất Xanh Premium ("Đất Xanh Premium")

Vào ngày 20 tháng 7 năm 2020, Nhóm Công ty đã mua 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 Nhóm công ty kể từ ngày này.

	<i>VND</i> <i>Giá trị hợp lý ghi nhận</i> <i>tại ngày mua</i>
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 cung cấp	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	(8.826.551.525)
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh số 18)	14.183.497.073
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã thanh toán	26.885.120.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ THANH LÝ KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

4.2 Mua Nhóm Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup ("Linkgroup")

Vào ngày 20 tháng 7 năm 2020, Nhóm Công ty 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 Nhóm công ty kể từ ngày này.

	<i>Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua</i>
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	(149.140.688.417)
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh số 18)	187.292.882.735
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã thanh toán	544.312.591.100

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	17.881.812.663	4.357.731.984
Tiền gửi ngân hàng	365.057.237.249	174.324.642.823
Các khoản tương đương tiền (*)	763.391.819.014	172.120.000.000
TỔNG CỘNG	<u>1.146.330.868.926</u>	<u>350.802.374.807</u>

(*) 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 2,5 – 5,5%/năm.

Khoản tương đương tiền trị giá 60.000.000.000 VND được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngắn hạn ngân hàng (*Thuyết minh số 25.1*).

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 42.359.000.000 VND được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngắn hạn ngân hàng (*Thuyết minh số 25.1*).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ bên khác	1.011.818.323.309	1.620.650.965.060
- 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	79.452.171.156	-
- Công ty TNHH MTV Setia Lái Thiêu	71.888.725.400	-
- Công ty TNHH IDE Việt Nam (i)	71.886.015.215	71.886.015.215
- Công ty Cổ phần Mặt trời Cửu Long	41.413.321.130	34.807.867.500
- Công ty Cổ phần Đầu tư BBC	13.971.383.868	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú Land (ii)	13.302.418.915	10.889.156.954
- Các khách hàng khác	565.501.800.094	1.333.665.437.860
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 33)	485.007.450.593	19.574.206.715
TỔNG CỘNG	1.496.825.773.902	1.640.225.171.775
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 11)	(93.401.669.392)	(13.909.371.558)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.403.424.104.510	1.626.315.800.217

(i) Công ty TNHH IDE Việt Nam ("IDE") đã nộp đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng dịch vụ tiếp thị và phân phối độc quyền giữa IDE và Đất Xanh Đông Nam Bộ là vô hiệu. Theo Bản án phúc thẩm số 670/2019/KDTM-PT ngày 30 tháng 7 năm 2019, Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nêu trên của IDE và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Đất Xanh Đông Nam Bộ. Theo đó, yêu cầu IDE phải thanh toán cho Đất Xanh Đông Nam Bộ tổng số tiền là VND 313.079.800.000.

Theo Quyết định giám đốc thẩm số 01/2020/KDTM-GĐTN ngày 3 tháng 1 năm 2020, Tòa án Nhân dân Cấp cao Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định giữ nguyên Bản án phúc thẩm số 670/2019/KDTM-PT ngày 30 tháng 7 năm 2019 của Tòa án Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

(ii) Khoản phải thu từ Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú Land từ dự án Eco-Green Saigon và dự án Asiana Capella được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 25.1).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho nhà cung cấp	461.923.295.474	319.765.318.303
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long	158.128.975.466	208.152.975.385
- Sở tài chính Tỉnh Quảng Bình	116.577.025.000	-
- Công ty Cổ phần Constrexim Số 1	24.934.705.194	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại VT	7.670.222.704	16.740.672.529
- Công ty TNHH Đồng Nai Long Châu	-	15.070.000.000
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Nhà Tân	-	8.076.821.928
- Các nhà cung cấp khác	154.612.367.110	71.724.848.461
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 33)	8.495.812.209	4.164.518.318
TỔNG CỘNG	470.419.107.683	323.929.836.621
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 11)	(862.818.506)	(862.818.506)
GIÁ TRỊ THUẦN	669.556.289.177	323.067.018.115

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Địa ốc Thu Đại Thành	673.700.000	-
Công ty Cổ phần Grand Property	-	175.460.000.000
Lê Minh Cường	-	3.271.500.000
Khác	-	2.123.464.715
TỔNG CỘNG	673.700.000	180.854.964.715

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
Ngắn hạn		
Ký quỹ, ký cược cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản	4.302.790.584.221	2.915.293.776.924
- Dự án Gem Sky World	805.200.000.000	-
- Dự án Khu đô thị Đất Quảng Riverside	752.990.401.153	769.000.000.000
- Dự án Opal Skylines	245.250.000.000	-
- Dự án Grean Pearl Bắc Ninh	211.400.870.664	171.781.389.262
- Dự án Charm Plaza II	182.382.257.533	-
- Dự án Khu đô thị Phú Mỹ An	163.564.902.196	147.295.626.533
- Dự án Sông Núi Vĩnh Trung	147.826.256.000	147.826.256.000
- Dự án Bình Nguyên	80.000.000.000	-
- Dự án Khu đô thị Ngọc Dương	79.284.019.414	79.284.019.414
- Dự án Dragon Smart City	73.190.000.000	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 4	70.000.000.000	-
- Dự án kết hợp (Nguyễn Cửu Vân - Phan Huy Ích - Nơ Trang Long)	59.100.000.000	59.100.000.000
- Dự án Saigon Gateway	56.401.119.972	56.401.119.972
- Dự án Trần Thủ Độ	54.779.161.038	146.680.697.000
- Dự án Tân Vinh	46.300.000.000	-
- Dự án Quê Võ	40.000.000.000	-
- Dự án Vĩnh Yên City	40.000.000.000	-
- Dự án Sài Đồng	19.998.468.674	201.860.462.785
- Dự án Lộc Phát	-	286.952.350.000
- Khác	1.105.123.127.577	737.421.855.958
Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư – Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An (“Hà An”)	586.750.000.000	-
Vốn góp theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh (“HĐHTKD”)	132.302.300.000	638.856.511.155
Đặt cọc để nhận chuyển nhượng cổ phần	79.870.000.000	489.740.000.000
Tạm ứng nhân viên	140.482.510.542	298.816.327.206
Phải thu tiền sử dụng đất nhà ở xã hội dự án Khu dân cư Gold Hill	15.000.000.000	15.000.000.000
Khác	299.349.019.798	187.856.126.062
TỔNG CỘNG	5.556.544.414.561	4.545.562.741.347
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu bên khác</i>	3.591.650.086.608	3.986.593.887.300
<i>Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	1.964.894.327.953	558.968.854.047
Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược	35.627.238.456	1.927.600.000
Vốn góp của các HĐHTKD (i)	-	376.932.859.350
Khác	-	876.951.937
TỔNG CỘNG	35.627.238.456	379.737.411.287
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu bên khác</i>	19.941.832.656	2.804.551.937
<i>Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	15.685.405.800	376.932.859.350

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng phải thu của khách hàng	93.401.669.392	13.909.371.558
Dự phòng các khoản ký quỹ, tạm ứng	1.722.795.609	1.722.795.609
Dự phòng trả trước cho người bán	862.818.506	862.818.506
TỔNG CỘNG	95.987.283.507	16.494.985.673

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	16.494.985.673	12.842.019.957
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	81.585.260.110	7.114.060.597
Cộng: Tăng do mua lại công ty con	682.370.350	-
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	(2.775.332.626)	(3.461.094.881)
Số cuối năm	95.987.283.507	16.494.985.673

12. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang	1.426.054.705.585	1.034.597.928.409
- Dự án La Maison Premium (*)	491.884.744.200	431.217.821.337
- Dự án Tuyên Sơn	322.666.966.880	312.399.630.631
- Dự án Hàm Thuận Bắc	228.143.478.956	-
- Dự án One River - Phú Mỹ An (*)	123.884.794.619	90.335.247.902
- Dự án Ngọc Lễ	95.256.972.118	-
- Dự án Lakeside	38.791.972.812	93.021.268.562
- Dự án C1	52.359.380.983	48.051.898.701
- Dự án C2	41.649.022.608	41.232.633.154
- Dự án Khu dân cư Gold Hill	1.728.059.186	1.474.985.429
- Khác	29.689.313.223	16.864.442.693
Bất động sản hàng hóa	220.935.869.912	90.378.932.895
Bất động sản thành phẩm	16.183.294.485	16.183.294.485
- Dự án Khu dân cư nút giao thông Phố Đức Chính và Ngô Quyền	11.948.084.902	11.948.084.902
- Dự án An Viên	4.235.209.583	4.235.209.583
- Khác	35.859.812.201	2.785.652.618
TỔNG CỘNG	1.699.033.682.183	1.143.945.808.407

(*) Một phần các dự án này đã được thế chấp cho khoản vay từ ngân hàng (Thuyết minh số 25.1)

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 32.838.141.215 VND (năm trước: 2.502.490.667 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 Nhóm Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới	114.379.995.566	52.005.828.192
Công cụ, dụng cụ	7.348.807.621	6.320.173.782
Chi phí thuê văn phòng	2.036.957.849	4.968.722.275
Khác	7.385.527.178	3.414.888.494
	<u>131.151.288.214</u>	<u>66.709.612.743</u>
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ	24.727.716.302	23.922.513.320
Chi phí sửa chữa văn phòng	10.529.154.686	4.627.048.179
Chi phí hoa hồng môi giới, nhà mẫu	3.823.367.546	5.080.605.510
Khác	3.277.953.609	5.349.361.717
	<u>42.358.192.143</u>	<u>38.979.528.726</u>
TỔNG CỘNG	<u>173.509.480.357</u>	<u>105.689.141.469</u>

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. TÀI SẢN CÓ 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	61.563.486.883	668.867.272	57.859.781.538	12.976.614.811	2.179.437.318	135.248.187.822
Mua mới trong năm	-	1.287.088.637	9.898.553.184	1.368.796.774	40.800.000	12.595.238.595
Tăng do mua lại công ty con	-	-	8.208.207.002	698.369.011	133.774.600	9.040.350.613
Kết chuyển từ đầu tư xây dựng cơ bản dở dang	5.625.576.866	-	1.237.063.636	-	-	6.862.640.502
Thanh lý trong năm	-	(38.943.272)	-	(74.937.000)	(40.572.000)	(154.452.272)
Giảm do thanh lý công ty con	(136.309.000)	(338.723.636)	(3.418.596.362)	(163.560.581)	-	(4.057.189.579)
Số cuối năm	67.052.754.749	1.578.289.001	73.785.008.998	14.805.283.015	2.313.439.918	159.534.775.681
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	-	-	4.309.106.487	775.248.361	-	5.084.354.848
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	(602.688.108)	(204.098.810)	(19.678.840.843)	(1.918.154.182)	(512.480.773)	(22.916.262.716)
Khấu hao trong năm	(2.340.378.724)	(769.447.939)	(9.534.875.587)	(2.835.602.095)	(347.269.607)	(15.827.573.952)
Tăng do mua lại công ty con	-	-	(3.447.971.366)	(444.359.403)	(78.035.195)	(3.970.365.964)
Thanh lý trong năm	-	28.125.697	-	34.970.600	22.314.600	85.410.897
Giảm do thanh lý công ty con	26.788.164	113.521.495	1.530.985.132	59.275.249	-	1.730.570.040
Số cuối năm	(2.916.278.668)	(831.899.557)	(31.130.702.664)	(5.103.869.831)	(915.470.975)	(40.898.221.695)
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	60.960.798.775	464.768.462	38.180.940.695	11.058.460.629	1.666.956.545	112.331.925.106
Số cuối năm	64.136.476.081	746.389.444	42.654.306.334	9.701.413.184	1.397.968.943	118.636.553.986
Trong đó:						
Thế chấp để đảm bảo các khoản vay (Thuyết minh số 25.1 và 25.3)	-	-	11.228.116.794	-	-	11.228.116.794



Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tài sản khác	VND Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu năm	13.363.683.792	16.642.706.800	171.999.000	30.178.389.592
Mua trong năm	608.571.474	922.356.291	210.000.000	1.740.927.765
Tăng do mua công ty con	-	345.089.340	300.000.000	645.089.340
Giảm do thanh lý công ty con	-	(576.858.150)	-	(576.858.150)
Số cuối năm	<u>13.972.255.266</u>	<u>17.333.294.281</u>	<u>681.999.000</u>	<u>31.987.548.547</u>
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	-	222.000.000	-	222.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu năm	-	(2.736.194.968)	(71.666.250)	(2.807.861.218)
Hao mòn trong năm	-	(3.069.204.431)	(43.581.065)	(3.112.785.496)
Tăng do mua công ty con	-	(226.210.975)	-	(226.210.975)
Giảm do thanh lý công ty con	-	219.008.152	-	219.008.152
Số cuối năm	-	<u>(5.812.602.222)</u>	<u>(115.247.315)</u>	<u>(5.927.849.537)</u>
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	<u>13.363.683.792</u>	<u>13.906.511.832</u>	<u>100.332.750</u>	<u>27.370.528.374</u>
Số cuối năm	<u>13.972.255.266</u>	<u>11.520.692.059</u>	<u>566.751.685</u>	<u>26.059.699.010</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phát triển phần mềm	37.073.117.636	25.112.125.581
Khác	<u>5.685.769.424</u>	<u>8.237.416.785</u>
TỔNG CỘNG	<u>42.758.887.060</u>	<u>33.349.542.366</u>

17. ĐẦU TƯ DÀI HẠN NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện khoản đầu tư vào 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 từ bảy (7) năm đến mười (10) năm và hưởng lãi suất bằng lãi suất tham chiếu + 1%/năm.

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	VND
Nguyên giá:	
Số đầu năm	8.331.798.555
Tăng từ hợp nhất kinh doanh	<u>201.476.379.808</u>
Số cuối năm	<u>209.808.178.363</u>
Phân bổ lũy kế:	
Số đầu năm	(902.611.511)
Phân bổ trong năm	(9.228.029.015)
Giảm khác	<u>(822.061.008)</u>
Số cuối năm	<u>(10.952.701.534)</u>
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	<u>7.429.187.044</u>
Số cuối năm	<u>198.855.476.829</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả nhà cung cấp	167.040.958.133	137.418.352.591
- 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
- Khác	115.482.102.674	66.029.585.600
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 33)	38.212.215.765	40.349.029.688
TỔNG CỘNG	<u>205.253.173.898</u>	<u>177.767.382.279</u>

20. 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	98.577.610.652	58.256.110.259
Khách hàng khác trả tiền trước	30.844.209.715	12.344.946.478
TỔNG CỘNG	<u>129.421.820.367</u>	<u>70.601.056.737</u>

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. 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	150.331.254.349	245.167.781.610	(269.558.491.959)	6.546.960.410	(1.920.610.291)	130.566.894.119
Thuế TNDN	415.098.945.233	313.628.732.003	(316.889.448.891)	16.454.168.347	(9.515.495.195)	418.776.901.497
Thuế thu nhập cá nhân	25.168.192.978	88.988.705.481	(81.571.114.054)	5.365.175.093	(1.028.542.854)	36.922.416.644
Khác	455.686.094	8.326.926.396	(3.928.758.208)	39.042.613	(31.709.339)	4.861.187.556
TỔNG CỘNG	591.054.078.654	656.112.145.490	(671.947.813.112)	28.405.346.463	(12.496.357.679)	591.127.399.816

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng dự án	83.930.398.627	225.807.763.627
Phí môi giới	35.749.591.970	22.011.668.486
Chi phí quảng cáo	12.949.556.565	5.454.615.577
Lương và thưởng	13.576.578.335	3.391.837.401
Khác	44.688.754.280	8.402.369.592
TỔNG CỘNG	<u>190.894.879.777</u>	<u>265.068.254.683</u>

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Khoản này thể hiện phần dịch vụ môi giới bất động sản chưa hoàn thành.

24. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thu hộ chủ đầu tư	2.703.452.446.912	1.265.109.692.271
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	71.679.083.343	328.767.413.544
Khách hàng trả trước mua bất động sản	13.202.585.099	36.103.845.026
Nhận góp vốn theo HĐHTKD (*)	150.179.184.000	270.802.484.400
Cổ tức phải trả	2.613.727	2.128.431.909
Khác	139.111.786.179	36.157.181.562
TỔNG CỘNG	<u>3.077.627.699.260</u>	<u>1.939.069.048.712</u>
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả bên khác	2.927.448.515.260	1.360.417.746.122
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 33)	150.179.184.000	578.651.302.590

(*) Khoản này thể hiện phần vốn góp từ DXG và LDG, theo các HĐHTKD để thực hiện cung cấp dịch vụ tiếp thị và phân phối bất động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VAY

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	630.247.810.028	677.149.695.337
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 25.1)	439.456.507.860	671.054.806.805
Trái phiếu (Thuyết minh số 25.2)	119.801.118.882	-
Vay bên liên quan	-	5.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 25.3)	61.613.865.286	1.094.888.532
Vay khác	9.376.318.000	-
Dài hạn	145.346.096.069	2.263.142.053
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 25.3)	145.346.096.069	2.263.142.053
TỔNG CỘNG	<u>775.593.906.097</u>	<u>679.412.837.390</u>

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	679.412.837.390	239.436.357.300
Vay trong năm	977.368.914.873	1.086.196.770.013
Phát hành trái phiếu	120.000.000.000	-
Giảm do thanh lý công ty con	(285.934.428)	-
Tăng do mua công ty con	1.136.230.000	-
Chi phí phát hành trái phiếu	(198.881.118)	-
Trả nợ gốc vay	<u>(1.001.839.260.620)</u>	<u>(646.220.289.923)</u>
Số cuối năm	<u>775.593.906.097</u>	<u>679.412.837.390</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VAY(tiếp theo)

25.1 Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng

Chi tiết các khoản vay ngắn 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 Công thương Việt Nam				
Khoản vay 1	20.876.318.000	Ngày 25 tháng 6 năm 2021	Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất của 7 lô đất thuộc dự án Hàm Thuận
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng				
Khoản vay 1	56.000.000.000	Ngày 11 tháng 9 năm 2021	Bổ sung vốn lưu động	Khoản tiền gửi trị giá 10.000.000.000 VND
Khoản vay 2	38.615.306.688	Ngày 25 tháng 12 năm 2021	Bổ sung vốn lưu động	Khoản tiền gửi trị giá 10.000.000.000 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long				
Khoản vay 1	73.700.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Bổ sung vốn lưu động	Khoản tiền gửi trị giá 20.300.000.000 VND
Ngân hàng liên doanh Việt Nam Nga				
Khoản vay 1	66.973.126.647	Ngày 30 tháng 7 năm 2021	Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng 4.798m ² đất tại Khu đô thị Phú Mỹ An
Ngân hàng Thương mại Thương mại Cổ phần Á Châu - Phòng giao dịch Thị Nghè				
Khoản vay 1	28.670.992.000	Ngày 5 tháng 1 năm 2021	Bổ sung vốn lưu động	Khoản tiền gửi trị giá 30.000.000.000 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Hà				
Khoản vay 1	28.587.031.169	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Bổ sung vốn lưu động	Khoản tiền gửi trị giá 22.059.000.000 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm				
Khoản vay 1	8.281.233.356	Ngày 15 tháng 12 năm 2021	Bổ sung vốn lưu động	Quyền tài sản phát sinh liên quan đến dự án Eco-Green Saigon, Asiana Capella

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VAY (tiếp theo)

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

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

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

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

Khoản vay 1	72.000.000.000	Ngày 18 tháng 1 năm 2021	Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất của 2 lô đất tại Đồng Nai với giá trị sổ sách 150.425.000.000 VND
-------------	----------------	--------------------------	----------------------	---

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong – Chi nhánh Hai Trung

Khoản vay 1	45.752.500.000	Ngày 21 tháng 12 năm 2021	Bổ sung vốn lưu động	Khoản tiền gửi trị giá 10.000.000.000 VND
-------------	----------------	---------------------------	----------------------	---

TỔNG CỘNG 439.456.507.860

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

25.2 Trái phiếu

Chi tiết khoản trái phiếu 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 Công Thương Việt Nam

Ngày 24 tháng 12 năm 2020	120.000.000.000	12 tháng	Tài trợ dự án	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)			
	<u><u>119.801.118.882</u></u>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VAY (tiếp theo)

25.3 Các khoản vay dài hạn từ ngân hàng

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 Hàng Hải Việt Nam				
Khoản vay 1	200.000.000.000	Ngày 10 tháng 7 năm 2023	Tài trợ dự án	Quyền sử dụng đất của 53 lô đất nền thuộc dự án La Maison Premium
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Hai Bà Trưng				
Khoản vay 1	3.909.364.708	Đến ngày 26 tháng 7 năm 2026	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 5.522.488.888 VND
Khoản vay 1	149.333.318	Đến ngày 21 tháng 2 năm 2022	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 451.619.398 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Cần Thơ				
Khoản vay 1	830.250.000	Đến ngày 23 tháng 5 năm 2024	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 1.375.207.533 VND
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh				
Khoản vay 1	796.500.000	Đến ngày 10 tháng 11 năm 2025	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 1.103.164.064 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Cửu Long				
Khoản vay 1	721.500.000	Đến ngày 18 tháng 6 năm 2027	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 1.064.308.521 VND
Khoản vay 2	18.900.000	Đến ngày 18 tháng 6 năm 2025	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	Đến ngày 6 tháng 1 năm 2023	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 593.548.376 VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VAY (tiếp theo)

25.3 Các khoản vay dài hạn từ ngân hàng

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

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

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 7

Khoản vay 1	147.100.000	Ngày 25 tháng 5 năm 2021	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 837.001.336 VND
-------------	-------------	--------------------------	-------------------------	--

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương - Chi nhánh Nam Đà Nẵng

Khoản vay 1	26.930.000	Ngày 28 tháng 01 năm 2021	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 814.778.648 VND
-------------	------------	---------------------------	-------------------------	--

TỔNG CỘNG 206.959.961.355

Trong đó:

<i>Vay dài hạn</i>	<i>61.613.865.286</i>
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>145.346.096.069</i>

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

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

						VND
	Vốn cổ phần	Phụ trội hợp nhất	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Năm trước						
Số dư đầu năm	1.100.000.000.000	(9.350.460.000)	5.083.303.511	191.768.671.405	947.660.735.418	2.235.162.250.334
Phát hành cổ phiếu	1.900.000.000.000	-	-	-	-	1.900.000.000.000
Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	476.880.302.000	476.880.302.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	1.061.393.477.319 (743.755.000.000)	571.550.667.746 -	1.632.944.145.065 (743.755.000.000)
Cổ tức đã công bố	-	-	-	-	-	-
Cổ tức trả cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	(328.011.933.108)	(328.011.933.108)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(48.880.872.608)	(45.809.560.396)	(94.690.433.004)
Hợp nhất công ty con dưới sự kiểm soát chung	-	-	-	978.591.767	(978.591.767)	-
Số dư cuối năm	<u>3.000.000.000.000</u>	<u>(9.350.460.000)</u>	<u>5.083.303.511</u>	<u>461.504.867.883</u>	<u>1.621.291.619.893</u>	<u>5.078.529.331.287</u>

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

							VND
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Phụ trội hợp nhất	Quý đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Năm nay							
Số đầu năm	3.000.000.000.000	-	(9.350.460.000)	5.083.303.511	461.504.867.883	1.621.291.619.893	5.078.529.331.287
Phát hành cổ phiếu (i)	224.710.220.000	340.683.172.475	-	-	-	-	565.393.392.475
Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	443.091.153.000	443.091.153.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	873.250.678.942	262.287.806.786	1.135.538.485.728
Cổ tức đã công bố (ii)	-	-	-	-	(529.800.000.000)	-	(529.800.000.000)
Cổ tức trả cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(379.084.296.464)	(379.084.296.464)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(43.212.034.185)	(21.439.385.060)	(64.651.419.245)
Tăng tỷ lệ sở hữu tại các công ty con	-	-	-	-	(305.836.795.091)	(232.671.703.042)	(538.508.498.133)
Tăng do mua công ty con	-	-	-	-	-	157.967.239.942	157.967.239.942
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	-	-	-	(29.302.370.726)	(29.302.370.726)
Thay đổi khác	-	-	-	-	83.852.564	80.388.290	164.240.854
Số cuối năm	3.224.710.220.000	340.683.172.475	(9.350.460.000)	5.083.303.511	455.990.570.113	1.822.220.452.619	5.839.337.258.718

(i) Vào ngày 21 tháng 7 năm 2020, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 22.471.022 cổ phiếu phổ thông với giá phát hành 25.161 VND/cổ phiếu với tổng giá trị là 565.393.392.475 VND theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông bất thường số 6/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12 tháng 7 năm 2020. Việc tăng vốn này đã được SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh thông qua khi cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 13 ngày 22 tháng 7 năm 2020.

(ii) Theo Nghị quyết số 03/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23 tháng 3 năm 2020 và Nghị quyết số 13/2020/NQ-HĐQT ngày 6 tháng 5 năm 2020, các cổ đông của Công ty đã thống nhất thông qua việc chi cổ tức năm 2019 với tổng giá trị là 414.900.000.000 VND.

Theo Nghị quyết số 13/2020/NQ-HĐQT ngày 6 tháng 5 năm 2020, các cổ đông của Công ty đã thống nhất thông qua về việc chi cổ tức tạm ứng năm 2020 với giá trị là 114.900.000.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Năm nay	VND Năm trước
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	3.000.000.000.000	1.100.000.000.000
Phát hành cổ phiếu	<u>224.710.220.000</u>	<u>1.900.000.000.000</u>
Số cuối năm	<u>3.224.710.220.000</u>	<u>3.000.000.000.000</u>
Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm		
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>		
Cổ tức cho năm trước	414.900.000.000	143.755.000.000
Tạm ứng cổ tức năm nay	114.900.000.000	600.000.000.000

26.3 Cổ phiếu phổ thông

	Số cuối năm	Số cổ phiếu Số đầu năm
Cổ phiếu được phép phát hành	322.471.022	300.000.000
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	322.471.022	300.000.000
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	322.471.022	300.000.000

Mệnh giá cổ phiếu là 10.000 VND/cổ phần.

26.4 Lãi trên cổ phiếu

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

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận sau thuế (VND)	873.250.678.942	1.061.393.477.319
Trừ: Quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND) (i)	<u>-</u>	<u>(43.211.953.105)</u>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	873.250.678.942	1.018.181.524.214
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	310.035.004	247.451.507
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	<u>2.817</u>	<u>4.115</u>

(i) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. DOANH THU

27.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	3.256.082.866.956	4.091.947.786.098
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu dịch vụ bất động sản</i>	2.661.215.700.469	3.185.552.091.502
<i>Doanh thu từ bán căn hộ, nhà phố và đất nền</i>	429.140.801.862	808.077.227.119
<i>Doanh thu từ hợp đồng xây dựng</i>	140.927.454.545	81.181.818.182
<i>Doanh thu khác</i>	24.798.910.080	17.136.649.295
	0	
Các khoản giảm trừ doanh thu	(6.870.425.242)	(1.214.818.184)
DOANH THU THUẦN	3.249.212.441.714	4.090.732.967.914
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với bên khác</i>	2.554.978.930.626	4.006.739.784.833
<i>Doanh thu với bên liên quan</i>	694.233.511.088	83.993.183.081

27.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ lãi cho vay, lãi tiền gửi	31.929.425.975	20.787.827.654
Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư	2.395.651.989	106.452.490.000
TỔNG CỘNG	34.325.077.964	127.240.317.654

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn dịch vụ bất động sản	459.765.318.925	821.312.855.405
Giá vốn bán căn hộ, nhà phố và đất nền	289.823.443.479	500.818.824.039
Giá vốn hợp đồng xây dựng	144.843.118.733	80.283.304.374
Giá vốn dịch vụ khác	18.505.189.658	11.071.213.807
TỔNG CỘNG	912.937.070.795	1.413.486.197.625

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí đi vay	45.138.141.049	32.880.835.365
Khác	1.273.464.056	60.907.000
TỔNG CỘNG	46.411.605.105	32.941.742.365

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	485.329.088.001	435.182.318.611
- Chi phí lương	251.966.635.854	232.583.166.339
- Chi phí quảng cáo	127.514.281.294	87.834.535.914
- Chi phí khác	105.848.170.853	114.764.616.358
Chi phí quản lý doanh nghiệp	428.390.270.520	324.584.509.342
- Chi phí lương	193.025.625.823	178.893.285.190
- Chi phí dự phòng	81.645.404.888	3.652.965.716
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	62.468.915.137	69.679.978.889
- Chi phí khấu hao và hao mòn	17.264.743.763	8.489.986.998
- Chi phí lợi thế thương mại	9.228.029.015	833.179.856
- Chi phí khác	72.930.403.274	63.035.112.693
TỔNG CỘNG	919.126.527.213	759.766.827.953

31. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	95.445.019.089	73.557.726.086
- Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	92.496.078.874	68.570.161.725
- Khác	2.948.940.215	4.987.564.361
Chi phí khác	53.577.558.022	36.864.439.302
- Chi phí phạt thanh lý hợp đồng	16.660.385.597	25.817.637.358
- Chi phí phạt chậm nộp thuế	34.318.208.954	9.460.788.233
- Chi phí phạt hành chính	637.732.208	508.023.778
- Khác	1.961.231.263	1.077.989.933
LỢI NHUẬN KHÁC	41.867.461.067	36.693.286.784

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Các báo cáo thuế của Nhóm Công ty 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.

32.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	313.843.353.983	420.844.197.582
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	(214.621.980)	185.620.170
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(5.003.122.787)	(5.502.158.408)
TỔNG CỘNG	<u>308.625.609.216</u>	<u>415.527.659.344</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>1.491.726.007.173</u>	<u>2.048.471.804.409</u>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Nhóm Công ty	298.345.201.435	409.694.360.882
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	7.544.413.066	6.721.427.238
Lỗi thuế trong năm chưa ghi nhận thuế hoãn lại	14.588.809.237	1.467.656.207
Điều chỉnh thuế TNDN trích (thừa) thiếu trong những năm trước	(214.621.980)	185.620.170
Phân bổ lợi thế thương mại	1.845.605.801	166.635.971
Thu nhập đã chịu thuế trong các kỳ trước	(372.266.488)	(2.721.324.500)
Lỗi thuế năm trước chuyển sang	(462.677.282)	(457.187.324)
Giảm thuế TNDN	(25.372.851.162)	-
Khác	12.723.996.589	470.470.700
Chi phí thuế TNDN	<u>308.625.609.216</u>	<u>415.527.659.344</u>

32.2 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 Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.3 Thuế TNDN hoãn lại

Nhóm Công ty đã ghi nhận khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại với các biến động trong năm nay và năm trước như sau:

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí phải trả	2.155.076.644	6.191.332.449	(4.036.255.805)	(1.043.238.833)
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	26.344.789.859	7.532.092.958	18.812.696.901	5.931.873.068
Dự phòng các khoản phải thu	282.072.001	282.072.001	-	(17.128.796)
Khác	7.582.735	1.164.717.202	(3.646.566.880)	630.652.969
	28.789.521.239	15.170.214.610		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Dự phòng các khoản đầu tư	(3.272.915.343)	-	(3.272.915.343)	-
Khác	(2.853.836.086)	-	(2.853.836.086)	-
	(6.126.751.429)	-		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất			5.003.122.787	5.502.158.408

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
DXG	Công ty mẹ	Chia cổ tức	479.469.000.000	686.752.386.273
		Nhận hoàn vốn HĐHTKD	376.932.859.350	-
		Lợi nhuận phân chia từ HĐHTKD	11.964.886.508	67.437.899.324
		Góp vốn theo HĐHTKD	-	1.447.025.800.000
		Doanh thu từ bán căn hộ	47.385.634.545	-
		Doanh thu từ dịch vụ môi giới	47.840.050.410	-
		Ký quỹ thực hiện dịch vụ	27.200.000.000	-
		Nhận vốn góp	-	1.615.109.860.000
		Nhận góp vốn theo HĐHTKD	-	100.000.000.000
		Mua trái phiếu	-	72.302.400.000
		Lãi trái phiếu	-	2.305.238.580

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm: (tiếp theo)

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
LDG	Công ty liên kết trước đây	Doanh thu dịch vụ BĐS	8.319.335.490	80.864.232.073
		Ký quỹ	7.500.000.000	97.265.372
		Tạm ứng mua cổ phần	-	489.740.000.000
		Nhận góp vốn theo HĐHTKD	-	250.866.645.000
		Lợi nhuận phân chia từ HĐHTKD	-	90.909.090.909
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Đất Xanh ("DXI")	Công ty trong Tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	56.407.363.637	1.017.889.029
		Góp vốn theo HĐHTKD	6.784.891.779	36.910.122.959
		Ký quỹ thực hiện dịch vụ	16.800.000.000	-
		Nhận góp vốn theo HĐHTKD	-	12.468.879.000
Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn ("Vicco Sài Gòn")	Công ty trong Tập đoàn	Thuê văn phòng	4.918.301.370	-
Nhân viên Tập đoàn DXG		Doanh thu thực hiện dịch vụ môi giới	50.517.744.826	-
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng ("Hà Thuận Hùng")	Công ty trong Tập đoàn	Nhận góp vốn theo HĐHTKD	-	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng FBV ("FBV")	Công ty trong Tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	22.918.719.091	-
		Doanh thu theo HĐHTKD	1.500.000.000	-
		Nhận góp vốn theo HĐHTKD	14.185.405.800	-
		Nhận cung cấp dịch vụ	5.823.063.187	-
		Hoàn trả gốc vay Đì vay	5.000.000.000	-
			-	56.000.000.000
Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam ("Charm &CI")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Ký quỹ thực hiện dịch vụ	182.382.257.533	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm: (tiếp theo)

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Hà An	Công ty trong cùng Tập đoàn	Ký quỹ thực hiện dịch vụ	1.141.450.000.000	-
		Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư	586.750.000.000	-
		Doanh thu dịch vụ môi giới	467.663.998.579	-
		Cho vay	477.000.000.000	-
		Nhận hoàn vốn vay	477.000.000.000	-
		Lãi cho vay	8.232.328.767	-
		Thu nhập của Hội đồng Quản trị và Ban giám đốc		3.430.645.510

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải thu và phải trả 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				
Hà An	Công ty trong Tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	373.314.546.386	-
DXI	Công ty trong Tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	60.686.692.798	1.119.677.932
Xây dựng FBV	Công ty trong Tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	27.454.432.234	-
DXG	Công ty mẹ	Doanh thu dịch vụ môi giới	23.551.779.175	1.273.321.716
LDG	Công ty liên kết trước đây	Doanh thu dịch vụ môi giới	-	17.181.207.067
			485.007.450.593	19.574.206.715

Trả trước cho người bán ngắn hạn

Xây dựng FBV	Công ty trong Tập đoàn	Xây dựng nhà mẫu	5.549.916.025	2.067.991.584
DXI	Công ty trong Tập đoàn	Trả trước dịch vụ môi giới	2.849.369.450	2.000.000.000
DXG	Công ty mẹ	Trả trước dịch vụ môi giới	96.526.734	96.526.734
			8.495.812.209	4.164.518.318

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải thu và 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 thu ngắn hạn khác				
Hà An	Công ty trong Tập đoàn	Ký quỹ môi giới Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư	1.141.450.000.000 586.750.000.000	- -
Charm & CI	Công ty trong Tập đoàn	Tiền đặt cọc, ký quỹ dự án	182.382.257.533	-
DXG	Công ty mẹ	Ký quỹ Chi hộ	37.449.744.458 2.461.012.482	7.883.744.458 2.442.444.030
FBV	Công ty trong Tập đoàn	Góp vốn theo HĐHTKD	13.545.956.720	-
Vicco Sài Gòn	Công ty trong Tập đoàn	Tiền đặt cọc thuê văn phòng	855.356.760	855.356.760
LDG	Công ty liên kết trước đây	Tạm ứng mua cổ phần Ký quỹ Chi hộ	- - -	489.740.000.000 7.000.000.000 2.606.672.527
DXI	Công ty trong Tập đoàn	Vốn góp theo HĐHTKD Ký quỹ	- -	45.939.736.959 2.500.899.313
			1.964.894.327.953	558.968.854.047
Phải thu dài hạn khác				
Xây dựng FBV	Công ty trong Tập đoàn	Vốn góp theo HĐHTKD	15.685.405.800	-
DXG	Công ty mẹ	Vốn góp theo HĐHTKD	-	376.932.859.350
			15.685.405.800	376.932.859.350
Phải trả người bán ngắn hạn				
DXG	Công ty mẹ	Lợi nhuận phần chia từ HĐHTKD	38.212.215.765	40.138.943.103
Các công ty khác	Bên liên quan khác	Khác	-	210.086.585
			38.212.215.765	40.349.029.688

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. 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 ngắn hạn khác				
DXG	Công ty mẹ	Góp vốn theo HĐHTKD Cổ tức	140.179.184.000	203.116.960.400 2.125.818.182
LDG	Công ty liên kết trước đây	Ký quỹ Góp vốn theo HĐHTKD Thu hộ	-	316.250.000.000 - 30.866.645.000 - 2.623.000.008
DXI	Công ty trong Tập đoàn	Nhận tạm ứng góp vốn	-	12.468.879.000
Hà Thuận Hùng	Công ty trong Tập đoàn	Góp vốn theo HĐHTKD	10.000.000.000	10.000.000.000
Đất Xanh Premium	Bên liên quan	Khác	-	1.200.000.000
			150.179.184.000	578.651.302.590
Vay				
Xây dựng FBV	Công ty trong Tập đoàn	Đi vay		5.000.000.000

34. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Nhóm Công ty 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 được trình bày như sau:

VND		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	9.094.133.220	14.702.602.921
Trên 1 đến 5 năm	2.938.785.286	14.700.562.629
TỔNG CỘNG	12.032.918.506	29.403.165.550

35. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Nhóm Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Nhóm Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty 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.

Nhóm Công ty chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực là dịch vụ môi giới bất động sản và đầu tư và phát triển dự án bất động sản.

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. 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 Nhóm Công ty như sau:

	Dịch vụ bất động sản	Đầu tư và phát triển dự án bất động sản	Loại trừ	Tổng cộng
VND				
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020				
Doanh thu thuần				
<i>Doanh thu hoạt động kinh doanh</i>	3.714.475.528.996	429.140.801.862	(894.403.889.144)	3.249.212.441.714
Kết quả hoạt động kinh doanh				
<i>Lợi nhuận gộp của bộ phận</i>	2.229.785.695.117	139.317.358.383	(32.827.682.581)	2.336.275.370.919
<i>Chi phí không phân bổ</i>				<u>1.461.945.073.247</u>
<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</i>				34.325.077.964
<i>Doanh thu hoạt động tài chính</i>				(46.411.605.105)
<i>Chi phí tài chính</i>				<u>41.867.461.067</u>
<i>Lãi khác</i>				1.444.164.094.944
<i>Lợi nhuận trước thuế</i>				(313.628.732.003)
<i>Chi phí thuế TNDN</i>				5.003.122.787
<i>Thu nhập thuế TNDN hoãn lại</i>				<u>1.135.538.485.728</u>
<i>Lợi nhuận thuần sau thuế</i>				262.287.806.786
<i>Lợi ích cổ đông không kiểm soát</i>				<u>873.250.678.942</u>
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020				
Tài sản và công nợ				
<i>Tài sản bộ phận</i>	8.394.528.217.724	2.060.153.418.795	(789.133.424.732)	9.665.548.211.787
<i>Tài sản không phân bổ</i>				<u>1.429.493.073.724</u>
Tổng tài sản				<u>11.095.041.285.511</u>
<i>Công nợ bộ phận</i>	4.875.613.233.333	264.023.687.925	(716.844.594.137)	4.422.792.327.121
<i>Công nợ không phân bổ</i>				<u>832.911.699.672</u>
Tổng công nợ				<u>5.255.704.026.793</u>

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. 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 Nhóm Công ty như sau: (tiếp theo)

	VND			
	Dịch vụ bất động sản	Đầu tư và phát triển dự án bất động sản	Loại trừ	Tổng cộng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019				
Doanh thu thuần				
<i>Doanh thu hoạt động kinh doanh</i>	3.411.657.594.871	910.138.845.708	(231.063.472.665)	4.090.732.967.914
Kết quả hoạt động kinh doanh				
<i>Lợi nhuận gộp của bộ phận</i>	2.434.391.989.939	315.669.938.468	(72.815.158.118)	2.677.246.770.289
<i>Chi phí không phân bổ</i>				(759.766.827.953)
<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</i>				1.917.479.942.336
<i>Doanh thu hoạt động tài chính</i>				127.240.317.654
<i>Chi phí tài chính</i>				(32.941.742.365)
<i>Lợi nhuận khác</i>				36.693.286.784
<i>Lợi nhuận trước thuế</i>				2.048.471.804.409
<i>Chi phí thuế TNDN</i>				(421.029.817.752)
<i>Thu nhập thuế TNDN hoãn lại</i>				5.502.158.408
<i>Lợi nhuận thuần sau thuế</i>				1.632.944.145.065
<i>Lợi ích cổ đông không kiểm soát</i>				571.550.667.746
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ				1.061.393.477.319
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019				
Tài sản và công nợ				
<i>Tài sản bộ phận</i>	7.794.447.292.531	1.351.360.825.168	(643.512.985.491)	8.502.295.132.208
<i>Tài sản không phân bổ</i>				493.072.981.303
Tổng tài sản				8.995.368.113.511
<i>Công nợ bộ phận</i>	3.522.142.056.344	204.610.411.871	(583.717.952.083)	3.143.034.516.132
<i>Công nợ không phân bổ</i>				773.804.266.092
Tổng công nợ				3.916.838.782.224

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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



Phạm Võ Quang Đại
Người lập



Trần Thị Phương Loan
Kế toán trưởng



Nguyễn Trường Sơn
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 1 năm 2021



Building a better working world

Ernst & Young Vietnam Limited
28th 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

Số/Reference: CDT/01072019-DNT

Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 07 năm 2019
Ho Chi Minh City, 01 July 2019

THƯ ỦY QUYỀN LETTER OF AUTHORIZATION

Tôi, Trần Đình Cường, Tổng Giám đốc Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam, ủy quyền cho/
I, Tran Dinh Cuong, General Director of Ernst & Young Vietnam Limited, hereby authorize:

Ông/Name (Mr.): Trần Nam Dũng/ Dung Nam Tran
Chức danh/Title: Phó Tổng Giám đốc/ Deputy General Director

đại diện cho tôi ký các loại văn bản bao gồm: Thư bày tỏ nguyện vọng tham gia dự thầu, Hồ sơ Dự thầu, Thỏa thuận cung cấp dịch vụ, Hợp đồng, Báo cáo, Thư Quản lý, Hóa đơn Tài chính và các loại văn bản có liên quan khác thuộc lĩnh vực chuyên môn, kiến thức, thẩm quyền của Phó Tổng Giám đốc và phạm vi công việc được giao phụ trách, phù hợp với Giấy phép đầu tư và điều lệ của Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam và quy định của pháp luật nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.

to act on my behalf in signing expression of interest, proposals, engagement letters, contracts, reports, management letters, official invoices and other documents which fall within professional expertise, knowledge and authority of a Deputy General Director and scope of work as assigned to him, in accordance with the Investment License and charter of Ernst & Young Vietnam Limited and in compliance with legal regulations of the Socialist Republic of Vietnam.

Ông Trần Nam Dũng không được ủy quyền lại cho người thứ ba để thực hiện các công việc nêu trên.
Mr. Dung Nam Tran is not authorized to delegate any third person to execute the above mentioned work.

Việc ủy quyền có hiệu lực 36 tháng bắt đầu từ ngày 01 tháng 07 năm 2019 đến hết ngày 30 tháng 06 năm 2022 hoặc cho đến khi Ông Trần Nam Dũng thôi không giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc của Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam hoặc khi tôi có văn bản bãi bỏ.

This Letter of Authorization shall take its effect within 36 months from 01 July 2019 to the end of 30 June 2022 or until either Mr. Dung Nam Tran no longer holds the position of Deputy General Director of Ernst & Young Vietnam Limited or upon my revocation in writing.

CHỨNG THỰC BẢN SAO
DÙNG VỚI BẢN CHÍNH
SCT 015784
Quyển số 03 / 20 21 -SCT/BS
Ngày 10 tháng 03 năm 20 21



Bên ủy quyền/ The authorized
Trần Đình Cường
Tổng Giám đốc/ General Director
Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam
Ernst & Young Vietnam Limited



Bên được ủy quyền/ The authorized

Trần Nam Dũng
Phó Tổng Giám đốc/ Deputy General Director
Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam
Ernst & Young Vietnam Limited

Đã Chi Phí Ngã