

# **Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh**

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2021

# 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
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	8 - 42

# 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 phát triển dự án, xây dựng nhà các loại, 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
Bà Đỗ Thị Thái	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Trường Sơn	Thành viên
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên
Ông Phạm Anh Khởi	Thành viên

### 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

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là ông Nguyễn Trường Sơn.

# 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 03 năm 2021.

### 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 03 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Nguyễn Trường Sơn  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 20 tháng 04 năm 2021

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

tại ngày 31 tháng 03 năm 2021

Đơn vị: VND

(Các Thuyết minh đính kèm là một phần không thể tách rời của các Báo cáo Tài chính này)

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/03/2021	Tại ngày 31/12/2020
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>11.270.368.011.557</b>	<b>10.525.322.342.199</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>1.433.533.653.644</b>	<b>1.146.330.868.926</b>
▪ Tiền	111		381.738.402.353	382.939.049.912
▪ Các khoản tương đương tiền	112		1.051.795.251.291	763.391.819.014
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>114.252.182.864</b>	<b>110.454.093.506</b>
▪ Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	114.252.182.864	110.454.093.506
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>7.927.550.182.703</b>	<b>7.428.475.712.639</b>
▪ Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	1.387.805.665.736	1.496.825.773.902
▪ Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	534.626.647.694	470.419.107.683
▪ Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	743.700.000	673.700.000
▪ Phải thu ngắn hạn khác	136	9	6.100.361.452.780	5.556.544.414.561
▪ Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(95.987.283.507)	(95.987.283.507)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>1.653.534.578.777</b>	<b>1.699.033.682.183</b>
▪ Hàng tồn kho	141	11	1.653.534.578.777	1.699.033.682.183
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>141.497.413.569</b>	<b>141.027.984.945</b>
▪ Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	130.963.037.809	131.151.288.214
▪ Thuế GTGT được khấu trừ	152		10.442.205.510	9.872.433.822
▪ Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		92.170.250	4.262.909
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>594.163.778.972</b>	<b>569.718.943.312</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>65.613.077.113</b>	<b>35.627.238.456</b>
▪ Phải thu dài hạn khác	216	9	65.613.077.113	35.627.238.456
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>142.743.694.030</b>	<b>144.696.252.996</b>
▪ Tài sản cố định hữu hình	221	13	117.081.892.280	118.636.553.986
- Nguyên giá	222		161.673.234.613	159.534.775.681
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(44.591.342.333)	(40.898.221.695)
▪ Tài sản cố định vô hình	227	14	25.661.801.750	26.059.699.010
- Nguyên giá	228		32.431.548.547	31.987.548.547
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(6.769.746.797)	(5.927.849.537)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>45.940.275.297</b>	<b>46.133.374.589</b>
▪ Nguyên giá	231		46.915.513.278	46.809.157.361
▪ Giá trị hao mòn lũy kế	232		(975.237.981)	(675.782.772)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>49.267.787.861</b>	<b>42.758.887.060</b>
▪ Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	15	49.267.787.861	42.758.887.060
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>30.500.000.000</b>	<b>30.500.000.000</b>
▪ Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		500.000.000	500.000.000
▪ Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	16	30.000.000.000	30.000.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>260.098.944.671</b>	<b>270.003.190.211</b>
▪ Chi phí trả trước dài hạn	261	12	40.874.524.040	42.358.192.143
▪ Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		25.614.148.262	28.789.521.239
▪ Lợi thế thương mại	269	17	193.610.272.369	198.855.476.829
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>11.864.531.790.529</b>	<b>11.095.041.285.511</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**

tại ngày 31 tháng 03 năm 2021

Đơn vị: VND

(Các Thuyết minh đính kèm là một phần không thể tách rời của các Báo cáo Tài chính này)

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/03/2021	Tại ngày 31/12/2020
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>5.798.148.496.195</b>	<b>5.255.704.026.793</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>5.643.530.783.268</b>	<b>5.104.231.179.295</b>
▪ Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	18	161.851.007.708	205.253.173.898
▪ Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	122.980.914.681	129.421.820.367
▪ Thuế và các khoản khác phải nộp Nhà nước	313	20	584.901.626.691	591.127.399.816
▪ Phải trả người lao động	314		126.699.639.266	135.844.462.124
▪ Chi phí phải trả ngắn hạn	315	21	190.269.447.921	190.894.879.777
▪ Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	22	10.744.602.920	44.000.847.722
▪ Phải trả ngắn hạn khác	319	23	3.570.166.510.265	3.077.627.699.260
▪ Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	24	766.021.291.464	630.247.810.028
▪ Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		109.895.742.352	99.813.086.303
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>154.617.712.927</b>	<b>151.472.847.498</b>
▪ Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	24	147.723.096.073	145.346.096.069
▪ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		6.894.616.854	6.126.751.429
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>6.066.383.294.334</b>	<b>5.839.337.258.718</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>25</b>	<b>6.066.383.294.334</b>	<b>5.839.337.258.718</b>
▪ Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.224.710.220.000	3.224.710.220.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.224.710.220.000	3.224.710.220.000
▪ Thặng dư vốn cổ phần	412		340.603.172.475	340.683.172.475
▪ Phụ trội hợp nhất	414		(9.350.460.000)	(9.350.460.000)
▪ Quỹ đầu tư phát triển	418		5.083.303.511	5.083.303.511
▪ Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		641.475.091.095	455.990.570.113
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		437.838.546.692	3.476.686.262
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		203.636.544.403	452.513.883.851
▪ Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		1.863.861.967.253	1.822.220.452.619
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>11.864.534.790.529</b>	<b>11.095.041.285.511</b>



Phạm Võ Quang Đại  
Người lập



Trần Thị Phương Loan  
Kế toán trưởng



Nguyễn Trường Sơn  
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 04 năm 2021

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2021

Đơn vị: VND

(Các Thuyết minh đính kèm là một phần không thể tách rời của các Báo cáo Tài chính này)

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Quý 1	
			Năm 2021	Năm 2020
▪ Doanh thu	01	26.1	1.062.277.138.034	449.692.169.599
▪ Các khoản giảm trừ doanh thu	02		21.657.775.478	-
▪ Doanh thu thuần	10		1.040.619.362.556	449.692.169.599
▪ Giá vốn	11	27	354.371.391.175	105.283.939.324
▪ Lợi nhuận gộp	20		686.247.971.381	344.408.230.275
▪ Doanh thu hoạt động tài chính	21	26.2	7.919.420.271	16.026.827.066
▪ Chi phí tài chính	22	28	12.008.855.318	12.488.600.381
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		11.959.135.037	12.488.600.381
▪ Chi phí bán hàng	25	29	129.197.207.321	90.465.464.614
▪ Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	110.074.587.181	79.868.095.075
▪ Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		442.886.741.833	177.612.897.271
▪ Thu nhập khác	31	30	5.783.503.375	2.061.062.041
▪ Chi phí khác	32	30	5.161.409.635	3.284.925.776
▪ Lợi nhuận/(lỗ) khác	40		622.093.740	(1.223.863.735)
▪ Lợi nhuận thuần trước thuế	50		443.508.835.573	176.389.033.536
▪ Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	31	96.808.780.382	35.783.571.341
▪ (Thu nhập)/Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	31	3.943.238.404	(432.735.548)
▪ Lợi nhuận thuần sau thuế	60		342.756.816.787	141.038.197.743
▪ Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		201.908.737.584	127.516.115.370
▪ Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		140.848.079.203	13.522.082.373
▪ Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	25.4	626	425
▪ Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	25.4	626	425

*Quang*

Phạm Võ Quang Đại  
Người lập  
Ngày 20 tháng 04 năm 2021

*Phuong Loan*

Trần Thị Phương Loan  
Kế toán trưởng



*Son*  
Nguyễn Trường Sơn  
Tổng Giám đốc

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (Phương pháp gián tiếp)**

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2021

Đơn vị: VND

(Các Thuyết minh đính kèm là một phần không thể tách rời của các Báo cáo Tài chính này)

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý 1	
			Năm 2021	Năm 2020
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
▪ Lợi nhuận trước thuế	01		443.508.835.573	176.389.033.535
Điều chỉnh cho các khoản:				
▪ Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	13,14	10.079.677.567	4.836.531.738
▪ (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(7.919.420.271)	(16.026.827.066)
▪ Chi phí lãi vay	06		11.959.135.037	12.488.600.381
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		457.628.227.906	177.687.338.588
▪ (Tăng)/Giảm các khoản phải thu	09		(530.415.853.177)	186.618.453.289
▪ Giảm/(tăng) hàng tồn kho	10		45.499.103.406	(3.129.126.769)
▪ Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		305.782.764.059	(121.463.360.987)
▪ (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		1.671.918.508	(610.327.499)
▪ Tiền lãi vay đã trả	14		(10.342.824.996)	(18.728.793.459)
▪ Thuế TNDN đã nộp	15		(96.565.608.216)	(19.372.239.587)
▪ Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(19.337.584.214)	(7.547.405.989)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		153.920.143.276	193.454.537.587
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
▪ Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21		(9.197.715.650)	(10.354.467.300)
▪ Tiền chi cho vay, tiền gửi có kỳ hạn	23		(9.872.281.358)	(33.833.946.887)
▪ Tiền thu hồi từ tiền cho vay, tiền gửi có kỳ hạn	24		6.004.192.000	16.969.076.382
▪ Tiền thu lãi cho vay, lãi tiền gửi	27		7.919.420.271	2.278.493.974
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(5.146.384.737)	(24.940.843.831)



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)**

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2021

Đơn vị: VND

(Các Thuyết minh đính kèm là một phần không thể tách rời của các Báo cáo Tài chính này)

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý 1	
			Năm 2021	Năm 2020
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
▪ Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp từ chủ sở hữu	31.1		-	-
▪ Nhận vốn góp từ cổ đông không kiểm soát	31.2		14.291.900.000	258.675.000.000
▪ Tiền thu từ đi vay	33	24	262.280.076.768	184.253.442.520
▪ Tiền chi trả nợ gốc vay	34	24	(124.129.595.328)	(128.971.927.051)
▪ Cổ tức, lợi nhuận đã trả	36		(14.013.355.261)	(542.424.400.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		138.429.026.179	(228.467.884.531)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		287.202.784.718	(59.954.190.775)
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60	4	1.146.330.868.926	350.802.374.807
▪ Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	70	4	1.433.533.653.644	290.848.184.032



Phạm Võ Quang Đại  
Người lập



Trần Thị Phương Loan  
Kế toán trưởng



Nguyễn Trường Sơn  
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 04 năm 2021

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

vào ngày 31 tháng 03 năm 2021 và cho kỳ kế toán Quý 01 năm 2021  
Đơn vị: VND

**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 xây dựng, 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 03 năm 2021 là 5.127 (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 5.060).

**Cơ cấu tổ chức**

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 14 công ty con trực tiếp và 37 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 03 năm 2021 (%)	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 (%)
(1) Công ty Cổ phần 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	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	63,5	63,5
(3) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	65	65
(4) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Đông Nam Bộ	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	70	70
(5) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	61	61
(6) Công ty Cổ phần Đất Xanh Nam Bộ	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	63	63
(7) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Đông	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	61	61
(8) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh Nam Trung Bộ	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	71	71
(9) Công ty Cổ phần Đất Xanh Premium	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	59	59
(10) Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đất Xanh Plus	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	55	55
(11) Công ty Cổ phần Bất Động Sản Linkgroup	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	80,47	80,47
(12) Công ty Cổ phần Công nghệ Bất động sản Việt Nam	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	50,99	50,99

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
 vào ngày 31 tháng 03 năm 2021 và cho kỳ kế toán Quý 01 năm 2021  
 Đơn vị: VND

**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 03 năm 2021 (%)	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 (%)
(13) Công ty Cổ phần Công Nghệ Ihouzz (trước đây là Công ty Cổ phần Công Nghệ Thông Tin Bất động sản Việt Nam)	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	53	99,96
(14) Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài Chính Bất Động Sản Tulip	Dịch vụ tài chính	Đang hoạt động	60	60
(15) Công ty Cổ phần Địa ốc Viethomes	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(16) Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(17) Công ty Cổ phần Bất động sản Duyên Hải	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(18) Công ty Cổ phần Bất Động Sản Bắc Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(19) Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(20) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất Động Sản Hùng Vương	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(21) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất Động Sản Kinh Bắc	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(22) Công ty Cổ phần Đô Thị Thông Minh Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(23) Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(24) Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	60
(25) Công ty TNHH MTV Smart City	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(26) Công ty TNHH MTV Smart Property	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(27) Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Quảng Ngãi	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(28) Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(29) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ City Real	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	60	60

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
 vào ngày 31 tháng 03 năm 2021 và cho kỳ kế toán Quý 01 năm 2021  
 Đơn vị: VND

**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 03 năm 2021 (%)	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 (%)
(30) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Saigon Real	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	60	60
(31) Công ty Cổ phần Bất động sản Cần Thơ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(32) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Nam Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(33) Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(34) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Duyên Hải Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	-
(35) Công ty Cổ phần Phát triển nhà Đông Nam Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(36) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Địa Ốc Bình Thuận	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(37) Công ty Cổ phần Địa ốc Indochine	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(38) Công ty TNHH Đầu tư Linkland	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(39) Công ty Cổ phần Bất động sản Link House	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(40) Công ty Cổ phần Bất động sản Link House Miền Trung	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(41) Công ty Cổ phần Bất động sản Link House Tây Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(42) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thuận Thiên Phát (trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Link House Nghĩa Kỳ)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(43) Công ty Cổ phần Công nghệ Dịch vụ Môi Giới Ohio	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	90	-
(44) Công ty Cổ phần Công nghệ Cocome	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	51	51

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
 vào ngày 31 tháng 03 năm 2021 và cho kỳ kế toán Quý 01 năm 2021  
 Đơn vị: VND

**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 03 năm 2021 (%)	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 (%)
(45) Công ty Cổ phần Bất động sản Unihomes	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(46) Công ty Cổ phần Bất động sản Unihomes Nam Sài Gòn	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	54,42	54,42
(47) Công ty Cổ phần Bất động sản Unihomes Miền Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(48) Công ty Cổ phần Bất động sản Kết Nối	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(49) Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	75	75
(50) Công ty Cổ phần Bất động sản Ecohome	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99,80	99,80
(51) Công ty Cổ phần Bất động sản RedVN	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99	-

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
 vào ngày 31 tháng 03 năm 2021 và cho kỳ kế toán Quý 01 năm 2021  
 Đơn vị: VND

## 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.

### 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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2021.

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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2021 và cho kỳ kế toán Quý 01 năm 2021  
Đơn vị: VND

### 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.

##### *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
Chi phí các công trình xây dựng dở dang	- giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan theo phương pháp bình quân gia quyền

##### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
 vào ngày 31 tháng 03 năm 2021 và cho kỳ kế toán Quý 01 năm 2021  
 Đơn vị: VND

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

**3.3 Các khoản phải thu**

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà 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.

**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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
 vào ngày 31 tháng 03 năm 2021 và cho kỳ kế toán Quý 01 năm 2021  
 Đơn vị: VND

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

**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.

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).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2021 và cho kỳ kế toán Quý 01 năm 2021  
Đơn vị: VND

**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)**

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 góp vốn vào đơn vị khác*

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 do Bộ Tài chính ban hành. 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.

**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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2021 và cho kỳ kế toán Quý 01 năm 2021  
Đơn vị: VND

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

**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.

**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 kỳ kế toán.

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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2021 và cho kỳ kế toán Quý 01 năm 2021  
Đơn vị: VND

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

**3.14 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 kỳ kế toán khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 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.

**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 và dịch vụ xây dựng.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
 vào ngày 31 tháng 03 năm 2021 và cho kỳ kế toán Quý 01 năm 2021  
 Đơn vị: VND

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Tiền mặt	19.562.318.471	17.881.812.663
Tiền gửi ngân hàng	362.176.083.882	365.057.237.249
Các khoản tương đương tiền (*)	1.051.795.251.291	763.391.819.014
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.433.533.653.644</b>	<b>1.146.330.868.926</b>

(\*) 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.

**5. ĐẦU TƯ NGẮN HẠN NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

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

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Phải thu từ các bên khác	882.583.727.064	1.011.818.323.309
- Công ty TNHH Dịch vụ Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Minh Bình	154.402.487.531	154.402.487.531
- Công ty TNHH IDE Việt Nam	71.886.015.215	71.886.015.215
- Công ty Cổ phần Đầu Tư LDG	69.430.903.869	79.452.171.156
- Công ty Cổ phần Mặt Trời Cửu Long	30.413.321.130	41.413.321.130
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long	23.358.788.153	21.841.260.706
- Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất Động Sản FLCHOMES	20.134.138.352	14.171.953.041
- Công ty Cổ phần Bất động sản Kita Invest	16.506.545.938	-
- Công ty Cổ phần BĐS Hiệp Phú Land	13.302.418.915	13.302.418.915
- Công ty Cổ phần Đầu tư BBC	5.107.993.523	13.971.383.868
- Công ty TNHH MTV Setia Lái Thiêu	-	71.888.725.400
- Các khách hàng khác	478.041.114.438	529.488.586.347
Phải thu từ các bên liên quan (TM 32)	505.221.938.672	485.007.450.593
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.387.805.665.736</b>	<b>1.496.825.773.902</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng	(93.401.669.392)	(93.401.669.392)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>1.294.403.996.344</b>	<b>1.403.424.104.510</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
 vào ngày 31 tháng 03 năm 2021 và cho kỳ kế toán Quý 01 năm 2021  
 Đơn vị: VND

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Trả trước cho nhà cung cấp	521.829.257.486	461.923.295.474
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu Tư Và Thương Mại Thăng Long	158.128.975.466	158.128.975.466
- Sở Tài Chính Quảng Bình	116.577.025.000	116.577.025.000
- Công ty CP Xây dựng và Thương mại VT	7.670.222.704	7.670.222.704
- Công ty Cổ phần Constrexim Số 1	5.494.082.853	24.934.705.194
- Các nhà cung cấp khác	233.958.951.463	154.612.367.110
Trả trước cho các bên liên quan (TM 32)	12.797.390.208	8.495.812.209
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>534.626.647.694</u></b>	<b><u>470.419.107.683</u></b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng	(862.818.506)	(862.818.506)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>533.763.829.188</u></b>	<b><u>469.556.289.177</u></b>

**8. CHO VAY NGẮN HẠN**

	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Công ty TNHH Địa Ốc Thu Đại Thành	743.700.000	673.700.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>743.700.000</u></b>	<b><u>673.700.000</u></b>

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 03 năm 2021 và cho kỳ kế toán Quý 01 năm 2021  
Đơn vị: VND

9. PHẢI THU KHÁC

	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
<b>Ngắn hạn</b>	<b>4.494.354.025.541</b>	<b>4.302.790.584.221</b>
Ký quỹ, ký cược cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản		
- Dự án Gem Sky World	805.200.000.000	805.200.000.000
- Dự án Khu đô thị Đất Quảng Riverside	804.488.101.642	752.990.401.153
- Dự án Opal Skylines	245.250.000.000	245.250.000.000
- Dự án Green Pearl Bắc Ninh	201.077.658.035	211.400.870.664
- Dự án Khu đô thị Phú Mỹ An	184.232.478.356	163.564.902.196
- Dự án Charm Plaza II	182.382.257.533	182.382.257.533
- Dự án Sông Núi Vĩnh Trung	147.826.256.000	147.826.256.000
- Dự án Khu đô thị Ngọc Dương	144.284.019.414	79.284.019.414
- Dự án Eurowindow Gia Lâm	86.059.200.000	-
- Dự án Bình Nguyên	80.000.000.000	80.000.000.000
- Dự án Kim Dinh 4	70.000.000.000	70.000.000.000
- Dự án Khu dân cư Bàu Mạc	77.313.960.359	65.424.710.618
- Dự án Dragon Smart City	87.939.919.673	73.190.000.000
- 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 Khu dân cư đô thị Yên Thanh	55.000.000.000	70.000.000.000
- Dự án Tân Vinh	51.300.000.000	46.300.000.000
- Khác	1.156.499.054.557	1.194.476.046.671
Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư - Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An	746.785.214.721	586.750.000.000
Vốn góp của các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	132.302.300.000	132.302.300.000
Đặt cọc để nhận chuyển nhượng vốn cổ phần	78.170.000.000	79.870.000.000
Tạm ứng nhân viên	221.895.199.518	140.482.510.542
Phải thu tiền sử dụng đất nhà ở xã hội	15.000.000.000	15.000.000.000
dự án Khu dân cư Gold Hill	411.854.713.001	299.349.019.798
Khác	<b>6.100.361.452.780</b>	<b>5.556.544.414.561</b>
<b>Trong đó:</b>		
Phải thu bên khác	3.970.231.910.106	3.591.650.086.608
Phải thu bên liên quan (TM 32)	2.130.129.542.674	1.964.894.327.953
<b>Dài hạn</b>		
Vốn góp của các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	15.685.405.800	15.685.405.800
Ký quỹ, ký cược	49.927.671.313	19.941.832.656
	<b>65.613.077.113</b>	<b>35.627.238.456</b>
<b>Trong đó:</b>		
Phải thu bên khác	49.927.671.313	19.941.832.656
Phải thu bên liên quan (TM 32)	15.685.405.800	15.685.405.800
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.165.974.529.893</b>	<b>5.592.171.653.017</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
 vào ngày 31 tháng 03 năm 2021 và cho kỳ kế toán Quý 01 năm 2021  
 Đơn vị: VND

**10. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI**

	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Dự phòng phải thu của khách hàng	93.401.669.392	93.401.669.392
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>95.987.283.507</b>	<b>95.987.283.507</b>

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

	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2021 đến 31/03/2021	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2020 đến 31/03/2020
<b>Số đầu kỳ</b>	<b>95.987.283.507</b>	<b>16.494.985.673</b>
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	-	-
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>95.987.283.507</b>	<b>16.494.985.673</b>

**11. HÀNG TỒN KHO**

	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Bất động sản dở dang (*)	1.422.483.819.291	1.426.054.705.585
Bất động sản hàng hóa	186.057.787.744	220.935.869.912
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	28.809.677.257	35.859.812.201
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.653.534.578.777</b>	<b>1.699.033.682.183</b>

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

	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Dự án La Maison	503.503.484.463	491.884.744.200
Dự án Tuyên Sơn	322.946.549.345	322.666.966.880
Dự án Lakeside	54.067.371.166	38.791.972.812
Dự án One River - Phú Mỹ An	86.237.728.874	123.884.794.619
Dự án C1	52.841.598.098	52.359.380.983
Dự án C2	41.649.022.608	41.649.022.608
Dự án Hàm Thuận Bắc	228.143.478.956	228.143.478.956
Dự án Lavela Garden	95.256.972.118	95.256.972.118
Dự án Khu dân cư Gold Hill	1.728.059.186	1.728.059.186
Khác	36.109.554.477	29.689.313.223
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.422.483.819.291</b>	<b>1.426.054.705.585</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
 vào ngày 31 tháng 03 năm 2021 và cho kỳ kế toán Quý 01 năm 2021  
 Đơn vị: VND

**11. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**

**Chi phí lãi vay vốn hóa**

Trong kỳ, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 7.721.502.900 VND (kỳ trước: 6.042.932.804 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.

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí hoa hồng môi giới	112.753.641.519	114.379.995.566
Công cụ, dụng cụ	8.941.172.187	7.348.807.621
Chi phí thuê văn phòng	2.964.134.925	2.036.957.849
Khác	6.304.089.178	7.385.527.178
	<u>130.963.037.809</u>	<u>131.151.288.214</u>
<b>Dài hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ	21.840.050.639	24.727.716.302
Chi phí sửa chữa văn phòng	11.254.589.406	10.529.154.686
Chi phí hoa hồng môi giới, nhà mẫu	3.966.303.308	3.823.367.546
Khác	3.813.580.687	3.277.953.609
	<u>40.874.524.040</u>	<u>42.358.192.143</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u>171.837.561.849</u>	<u>173.509.480.357</u>

## Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2021 và cho kỳ kế toán Quý 01 năm 2021  
Đơn vị: VND

### 13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCĐ khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu kỳ	67.052.754.749	1.578.289.001	73.785.008.998	14.805.283.015	2.313.439.918	159.534.775.681
Mua trong kỳ	-	1.383.840.384	1.352.687.637	57.627.275	-	2.794.155.296
Thanh lý trong kỳ	-	-	(655.696.364)	-	-	(655.696.364)
Số dư cuối kỳ	<u>67.052.754.749</u>	<u>2.962.129.385</u>	<u>74.482.000.271</u>	<u>14.862.910.290</u>	<u>2.313.439.918</u>	<u>161.673.234.613</u>
<i>Trong đó:</i>						
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	-	3.684.319.214	908.648.361	-	4.592.967.575
<b>Khấu hao</b>						
Số dư đầu kỳ	(2.916.278.668)	(831.899.557)	(31.130.702.664)	(5.103.869.831)	(915.470.975)	(40.898.221.695)
Khấu hao trong kỳ	(770.469.152)	(216.972.674)	(2.559.090.905)	(715.677.191)	(86.607.080)	(4.348.817.002)
Thanh lý	-	-	655.696.364	-	-	655.696.364
Số dư cuối kỳ	<u>(3.686.747.820)</u>	<u>(1.048.872.231)</u>	<u>(33.034.097.205)</u>	<u>(5.819.547.022)</u>	<u>(1.002.078.055)</u>	<u>(44.591.342.333)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Đầu kỳ	<u>64.136.476.081</u>	<u>746.389.444</u>	<u>42.654.306.334</u>	<u>9.701.413.184</u>	<u>1.397.968.943</u>	<u>118.636.553.986</u>
Cuối kỳ	<u>63.366.006.929</u>	<u>1.913.257.154</u>	<u>41.447.903.066</u>	<u>9.043.363.268</u>	<u>1.311.361.863</u>	<u>117.081.892.280</u>

## Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
 vào ngày 31 tháng 03 năm 2021 và cho kỳ kế toán Quý 01 năm 2021  
 Đơn vị: VND

### 14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu kỳ	13.972.255.266	17.333.294.281	681.999.000	31.987.548.547
Mua trong kỳ	-	444.000.000	-	444.000.000
Số dư cuối kỳ	<u>13.972.255.266</u>	<u>17.777.294.281</u>	<u>681.999.000</u>	<u>32.431.548.547</u>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	222.000.000	-	222.000.000
<b>Khấu hao</b>				
Số dư đầu kỳ	-	(5.812.602.222)	(115.247.315)	(5.927.849.537)
Khấu hao trong kỳ	-	(830.873.422)	(11.023.838)	(841.897.260)
Số dư cuối kỳ	-	<u>(6.643.475.644)</u>	<u>(126.271.153)</u>	<u>(6.769.746.797)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số dư đầu kỳ	13.972.255.266	11.520.692.059	566.751.685	26.059.699.010
Số dư cuối kỳ	<u>13.972.255.266</u>	<u>11.133.818.637</u>	<u>555.727.847</u>	<u>25.661.801.750</u>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
 vào ngày 31 tháng 03 năm 2021 và cho kỳ kế toán Quý 01 năm 2021  
 Đơn vị: VND

**15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Chi phí phát triển phần mềm	38.000.634.296	37.073.117.636
Khác	11.267.153.565	5.685.769.424
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>49.267.787.861</b>	<b>42.758.887.060</b>

**16. ĐẦU TƯ DÀI HẠN NẮM 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.

**17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	Số tiền
<b>Nguyên giá</b>	
Số dư đầu kỳ	209.808.178.363
Tăng từ hợp nhất kinh doanh	-
Số dư cuối kỳ	<u>209.808.178.363</u>
<b>Phân bổ lũy kế</b>	
Số dư đầu kỳ	(10.952.701.534)
Phân bổ trong kỳ	(5.245.204.460)
Số dư cuối kỳ	<u>(16.197.905.994)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số dư đầu kỳ	<u>198.855.476.829</u>
Số dư cuối kỳ	<u>193.610.272.369</u>

**18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Phải trả các bên khác	123.638.791.943	167.040.958.133
- Công ty Cổ phần Vật tư Thiết bị và Đầu tư Xây dựng M.E.I	14.957.851.823	26.379.845.523
- Công ty Cổ phần Vinaconex 25	21.002.114.636	25.179.009.936
- Khác	87.678.825.484	115.482.102.674
Phải trả các bên liên quan (TM 32)	38.212.215.765	38.212.215.765
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>161.851.007.708</b>	<b>205.253.173.898</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
 vào ngày 31 tháng 03 năm 2021 và cho kỳ kế toán Quý 01 năm 2021  
 Đơn vị: VND

**19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Cá nhân mua căn hộ và đất nền trả tiền trước	78.753.948.398	98.577.610.652
Khách hàng khác trả tiền trước	44.226.966.283	30.844.209.715
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>122.980.914.681</b>	<b>129.421.820.367</b>

**20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Ngày 31 tháng 3 năm 2021
Thuế GTGT	130.566.894.119	80.872.856.046	(98.855.098.618)	112.584.651.547
Thuế TNDN	418.776.901.497	96.808.780.382	(96.565.608.216)	419.020.073.663
Thuế TNCN	36.922.416.644	35.941.086.563	(24.023.814.208)	48.839.688.999
Khác	4.861.187.556	4.861.550.780	(5.265.525.854)	4.457.212.482
<b>TỔNG</b>	<b>591.127.399.816</b>	<b>218.484.273.771</b>	<b>(224.710.046.896)</b>	<b>584.901.626.691</b>

**21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Chi phí xây dựng dự án	84.617.420.169	83.930.398.627
Phí môi giới	55.343.259.179	35.749.591.970
Chi phí quảng cáo	8.366.615.894	12.949.556.565
Lương thưởng	4.199.137.301	13.576.578.335
Khác	37.743.015.378	44.688.754.280
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>190.269.447.921</b>	<b>190.894.879.777</b>

**22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

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

**23. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	3.039.324.276.366	2.703.452.446.912
Nhận đặt cọc của khách hàng cá nhân mua căn hộ	17.935.119.391	13.202.585.099
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	84.460.462.843	71.679.083.343
Nhận góp vốn từ hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	172.248.953.421	150.179.184.000
Cổ tức phải trả	86.491.699.376	2.613.727
Khác	169.705.998.869	139.111.786.179
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.570.166.510.265</b>	<b>3.077.627.699.260</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên khác</i>	3.433.691.752.687	2.927.448.515.260
<i>Phải trả bên liên quan (TM 32)</i>	136.474.757.578	150.179.184.000

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
 vào ngày 31 tháng 03 năm 2021 và cho kỳ kế toán Quý 01 năm 2021  
 Đơn vị: VND

**23. PHẢI TRẢ NGÁN HẠN KHÁC (tiếp theo)**

(\*) Khoản này thể hiện phần vốn góp từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh và các công ty khác theo các HĐHTKD để thực hiện cung cấp dịch vụ tiếp thị và phân phối bất động sản và được hưởng khoản chia lợi nhuận.

**24. VAY**

	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
<b>Ngắn hạn</b>	<b>766.021.291.464</b>	<b>630.247.810.028</b>
Vay ngân hàng (TM 24.1)	550.450.280.245	439.456.507.860
Trái phiếu (TM 24.2)	149.850.839.163	119.801.118.882
Vay dài hạn đến hạn trả (TM 24.3)	61.343.854.056	61.613.865.286
Vay đối tượng khác	4.376.318.000	9.376.318.000
<b>Dài hạn</b>	<b>147.723.096.073</b>	<b>145.346.096.069</b>
Vay ngân hàng (TM 24.3)	147.723.096.073	145.346.096.069
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>913.744.387.537</b>	<b>775.593.906.097</b>

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2021 đến 31/03/2021	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2020 đến 31/03/2020
Số đầu kỳ	775.593.906.097	679.412.837.390
Vay trong kỳ	232.230.356.487	184.253.442.520
Trả nợ gốc vay	(124.129.595.328)	(128.971.927.051)
Phát hành trái phiếu	30.000.000.000	-
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	49.720.281	-
Số cuối kỳ	<b>913.744.387.537</b>	<b>734.694.352.859</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
 vào ngày 31 tháng 03 năm 2021 và cho kỳ kế toán Quý 01 năm 2021  
 Đơn vị: VND

**24. VAY (tiếp theo)**

**24.1 Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng**

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2021</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
<b>Ngân hàng Liên doanh Việt Nga – Chi nhánh Đà Nẵng</b>				
Khoản vay 1	115.000.000.000	Đến ngày 30 tháng 7 năm 2021	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh TP.HCM</b>				
Khoản vay 1	65.854.356.180	Đến ngày 4 tháng 8 năm 2021	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm</b>				
Khoản vay 1	7.100.036.568	Đến ngày 5 tháng 7 năm 2021	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh KCN Biên Hòa</b>				
Khoản vay 1	70.249.392.192	Đến ngày 18 tháng 4 năm 2021	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long</b>				
Khoản vay 1	65.000.000.000	Đến ngày 30 tháng 9 năm 2021	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Hà</b>				
Khoản vay 1	51.290.886.028	Đến ngày 27 tháng 9 năm 2021	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Hai Bà Trưng</b>				
Khoản vay 1	45.752.500.000	Đến ngày 21 tháng 9 năm 2021	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long</b>				
Khoản vay 1	50.000.000.000	Đến ngày 25 tháng 3 năm 2022	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Hội Sở</b>				
Khoản vay 1	66.285.591.277	Đến ngày 7 tháng 9 năm 2021	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam</b>				
Khoản vay 1	13.917.518.000	Đến ngày 30 tháng 9 năm 2021	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>550.450.280.245</b>			

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
 vào ngày 31 tháng 03 năm 2021 và cho kỳ kế toán Quý 01 năm 2021  
 Đơn vị: VND

**24. VAY (tiếp theo)**

**24.2 Trái phiếu**

Tổ chức thu xếp phát hành	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
<b>Công ty Cổ phần Chứng khoán Công Thương Việt Nam</b>				
Ngày 24 tháng 12 năm 2020	150.000.000.000	12 tháng	Tài trợ dự án	Thế chấp
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(149.160.837)			
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>149.850.839.163</b>			

**24.3 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	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng Thương mại Hàng Hải Việt Nam</b>				
Khoản vay 1	200.000.000.000	Ngày 10 tháng 07 năm 2023	Tài trợ dự án	Thế chấp
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Hai Bà Trưng</b>				
Khoản vay 1	3.707.050.147	Đến ngày 26 tháng 7 năm 2026	Mua phương tiện vận tải	Thế chấp
Khoản vay 2	117.333.317	Đến ngày 21 tháng 2 năm 2022	Mua phương tiện vận tải	Thế chấp
Khoản vay 3	847.000.000	Đến ngày 13 tháng 1 năm 2026	Mua phương tiện vận tải	Thế chấp
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Cửu Long</b>				
Khoản vay 1	693.750.000	Đến ngày 18 tháng 6 năm 2027	Mua phương tiện vận tải	Thế chấp
Khoản vay 2	17.850.000	Đến ngày 18 tháng 6 năm 2025	Mua phương tiện vận tải	Tin chấp
<b>Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh</b>				
Khoản vay 1	756.000.000	Đến ngày 10 tháng 11 năm 2025	Mua phương tiện vận tải	Thế chấp
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Cần Thơ</b>				
Khoản vay 1	769.500.000	Đến ngày 24 tháng 5 năm 2024	Mua phương tiện vận tải	Thế chấp



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
 vào ngày 31 tháng 03 năm 2021 và cho kỳ kế toán Quý 01 năm 2021  
 Đơn vị: VND

**24. VAY (tiếp theo)**

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2021</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Nghệ An</b>				
Khoản vay 1	322.833.331	Đến ngày 6 tháng 1 năm 2023	Mua phương tiện vận tải	Thế chấp
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 7</b>				
Khoản vay 1	59.800.000	Đến ngày 25 tháng 5 năm 2021	Mua phương tiện vận tải	Thế chấp
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Bắc Ninh</b>				
Khoản vay 1	835.833.334	Đến ngày 4 tháng 2 năm 2024	Mua phương tiện vận tải	Thế chấp
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Tế Việt Nam - Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi</b>				
Khoản vay 1	940.000.000	Đến ngày 2 tháng 2 năm 2024	Mua phương tiện vận tải	Thế chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>209.066.950.129</u></b>			
<i>Trong đó:</i>				
Vay dài hạn đến hạn trả	61.343.854.056			
Vay dài hạn	147.723.096.073			

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2021 và cho kỳ kế toán Quý 01 năm 2021  
Đơn vị: VND

### 25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 25.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư 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
<b>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2021</b>							
Số dư đầu kỳ	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
Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	14.291.900.000	14.291.900.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	201.908.737.584	140.848.079.203	342.756.816.787
Cổ tức trả cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(100.502.440.910)	(100.502.440.910)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(18.152.023.421)	(11.268.216.840)	(29.420.240.261)
Thay đổi tỷ lệ sở hữu tại các công ty con	-	-	-	-	1.727.806.819	(1.727.806.819)	-
Thay đổi khác	-	(80.000.000)	-	-	-	-	(80.000.000)
Số dư cuối kỳ	<u>3.224.710.220.000</u>	<u>340.603.172.475</u>	<u>(9.350.460.000)</u>	<u>5.083.303.511</u>	<u>641.475.091.095</u>	<u>1.863.861.967.253</u>	<u>6.066.383.294.334</u>
<b>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2020</b>							
Số dư đầu kỳ	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
Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	30.120.000.000	30.120.000.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	127.516.115.370	13.522.082.373	141.038.197.743
Cổ tức đã công bố	-	-	-	-	(300.000.000.000)	-	(300.000.000.000)
Cổ tức trả cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(260.184.400.000)	(260.184.400.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(34.515.276.976)	(10.640.576.409)	(45.155.853.385)
Số dư cuối kỳ	<u>3.000.000.000.000</u>	<u>-</u>	<u>(9.350.460.000)</u>	<u>5.083.303.511</u>	<u>254.505.706.277</u>	<u>1.394.108.725.857</u>	<u>4.644.347.275.645</u>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
 vào ngày 31 tháng 03 năm 2021 và cho kỳ kế toán Quý 01 năm 2021  
 Đơn vị: VND

**25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2021 đến 31/03/2021	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2020 đến 31/03/2020
<b>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số dư đầu kỳ	3.224.710.220.000	3.000.000.000.000
Phát hành mới	-	-
Số dư cuối kỳ	<u>3.224.710.220.000</u>	<u>3.000.000.000.000</u>
<b>Cổ tức đã công bố trong kỳ</b>		
Cổ tức đã công bố	-	300.000.000.000
Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	-	276.000.000.000
Cổ tức đã trả cho cổ đông không kiểm soát	14.291.900.000	266.424.400.000

**25.3 Cổ phiếu phổ thông**

	Ngày 31 tháng 3 năm 2021 Số cổ phiếu	Ngày 31 tháng 12 năm 2020 Số cổ phiếu
Cổ phiếu được phép phát hành	322.471.022	322.471.022
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ Cổ phiếu phổ thông	322.471.022	322.471.022
Cổ phiếu đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	322.471.022	322.471.022

Mệnh giá cổ phiếu là 10,000 VND/cổ phần.

**25.4 Lãi trên cổ phiếu**

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

	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2021 đến 31/03/2021	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2020 đến 31/03/2020
Lợi nhuận sau thuế	201.908.737.584	127.516.115.370
Trừ: Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	<u>201.908.737.584</u>	<u>127.516.115.370</u>
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	322.471.022	300.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	<u>626</u>	<u>425</u>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
 vào ngày 31 tháng 03 năm 2021 và cho kỳ kế toán Quý 01 năm 2021  
 Đơn vị: VND

**26. DOANH THU**

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

	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2021 đến 31/03/2021	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2020 đến 31/03/2020
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>1.062.277.138.034</b>	<b>449.692.169.599</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu dịch vụ bất động sản</i>	875.347.615.885	395.975.304.859
<i>Doanh thu bán căn hộ, nhà phố và đất nền</i>	176.328.224.167	47.261.899.573
<i>Doanh thu khác</i>	10.601.297.982	6.454.965.167
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>(21.657.775.478)</b>	<b>-</b>
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b><u>1.040.619.362.556</u></b>	<b><u>449.692.169.599</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với bên khác</i>	897.234.734.533	445.109.732.014
<i>Doanh thu với bên liên quan (TM 32)</i>	143.384.628.023	4.582.437.585

**26.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2021 đến 31/03/2021	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2020 đến 31/03/2020
Thu nhập từ lãi tiền gửi, lãi cho vay	7.919.420.271	16.026.827.066
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>7.919.420.271</u></b>	<b><u>16.026.827.066</u></b>

**27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2021 đến 31/03/2021	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2020 đến 31/03/2020
Giá vốn dịch vụ bất động sản	226.596.311.246	62.916.346.587
Giá vốn bán căn hộ, nhà phố và đất nền	119.751.836.019	37.385.530.542
Giá vốn dịch vụ khác	8.023.243.909	4.982.062.195
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>354.371.391.175</u></b>	<b><u>105.283.939.324</u></b>

**28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2021 đến 31/03/2021	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2020 đến 31/03/2020
Chi phí đi vay	11.959.135.037	12.488.600.381
Khác	49.720.281	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>12.008.855.318</u></b>	<b><u>12.488.600.381</u></b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
 vào ngày 31 tháng 03 năm 2021 và cho kỳ kế toán Quý 01 năm 2021  
 Đơn vị: VND

**29. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<i>Cho kỳ kế toán từ 01/01/2021 đến 31/03/2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán từ 01/01/2020 đến 31/03/2020</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>129.197.207.321</b>	<b>90.465.464.614</b>
- Chi phí lương	84.838.992.505	51.831.191.832
- Chi phí quảng cáo, môi giới	21.646.879.871	17.974.997.346
- Chi phí khấu hao và hao mòn	631.313.522	566.301.818
- Chi phí khác	22.080.021.423	20.092.973.619
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>110.074.587.181</b>	<b>79.868.095.075</b>
- Chi phí lương	63.403.199.668	42.725.797.388
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.391.422.558	15.436.361.856
- Chi phí khấu hao và hao mòn	4.316.368.693	3.766.449.514
- Chi phí lợi thế thương mại	5.245.204.460	208.294.964
- Chi phí khác	19.718.391.802	17.731.191.352
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>239.271.794.501</u></b>	<b><u>170.333.559.689</u></b>

**30. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Cho kỳ kế toán từ 01/01/2021 đến 31/03/2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán từ 01/01/2020 đến 31/03/2020</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>5.783.503.375</b>	<b>2.061.062.041</b>
- Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	5.230.540.697	1.605.104.005
- Khác	552.962.678	455.958.036
<b>Chi phí khác</b>	<b>5.161.409.635</b>	<b>3.284.925.776</b>
- Chi phí phạt thanh lý và vi phạm hợp đồng	121.000.000	1.472.962.950
- Chi phí phạt chậm nộp thuế	4.901.167.606	949.795.925
- Chi phí phạt hành chính	-	17.500.000
- Khác	139.242.029	844.666.901
<b>LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC</b>	<b><u>622.093.740</u></b>	<b><u>(1.223.863.735)</u></b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
 vào ngày 31 tháng 03 năm 2021 và cho kỳ kế toán Quý 01 năm 2021  
 Đơn vị: VND

**31. 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.

	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2021 đến 31/03/2021	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2020 đến 31/03/2020
Chi phí thuế TNDN hiện hành	96.808.780.382	35.783.571.341
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	3.943.238.404	(432.735.548)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>100.752.018.786</b>	<b>35.350.835.793</b>

**32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2021 đến 31/03/2021	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2020 đến 31/03/2020
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đất Xanh ("DXG")	Công ty mẹ	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	929.215.020	-
		Chia cổ tức	-	271.500.000.000
		Lợi nhuận phân chia từ HĐHTKD	-	1.160.643.441
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An ("Hà An")	Công ty cùng Tập đoàn	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	142.455.413.003	-
Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn ("Vicco")	Công ty cùng Tập đoàn	Chi phí thuê văn phòng	1.924.552.710	1.283.035.140
Công ty Cổ phần Xây dựng FBV ("FBV")	Công ty cùng Tập đoàn	Chi phí dịch vụ dự án	467.663.952	6.254.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc ("DXI")	Công ty cùng Tập đoàn	Góp vốn theo HĐHTKD	-	6.784.891.779

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 vào ngày 31 tháng 03 năm 2021 và cho kỳ kế toán Quý 01 năm 2021  
 Đơn vị: VND

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
<b><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i></b>				
Hà An	Công ty cùng Tập đoàn	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	392.477.783.809	373.314.546.386
DXI	Công ty cùng Tập đoàn	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	60.686.692.798	60.686.692.798
FBV	Công ty cùng Tập đoàn	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	27.454.432.234	27.454.432.234
DXG	Công ty mẹ	Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	24.603.029.831	23.551.779.175
			<b>505.221.938.672</b>	<b>485.007.450.593</b>
<b><i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i></b>				
FBV	Công ty cùng Tập đoàn	Xây dựng nhà mẫu	7.049.916.025	5.549.916.025
DXI	Công ty cùng Tập đoàn	Trả trước dịch vụ môi giới	5.650.947.449	2.849.369.450
DXG	Công ty mẹ	Trả trước dịch vụ môi giới	96.526.734	96.526.734
			<b>12.797.390.208</b>	<b>8.495.812.209</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
 vào ngày 31 tháng 03 năm 2021 và cho kỳ kế toán Quý 01 năm 2021  
 Đơn vị: VND

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

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

***Phải thu ngắn hạn khác***

Hà An	Công ty cùng Tập đoàn	Ký quỹ dự án Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư	1.141.450.000.000 746.785.214.721	1.141.450.000.000 586.750.000.000
DXG	Công ty mẹ	Ký quỹ dự án Chi hộ	38.049.744.458 2.461.012.482	37.449.744.458 2.461.012.482
FBV	Công ty cùng Tập đoàn	Góp vốn theo HĐHTKD	13.545.956.720	13.545.956.720
Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam	Công ty cùng Tập đoàn	Ký quỹ dự án	182.382.257.533	182.382.257.533
DXI	Công ty cùng Tập đoàn	Ký quỹ dự án	4.600.000.000	-
Vicco	Công ty cùng Tập đoàn	Đặt cọc thuê văn phòng	855.356.760	855.356.760
			<b>2.130.129.542.674</b>	<b>1.964.894.327.953</b>

***Phải thu dài hạn khác***

FBV	Công ty cùng Tập đoàn	Góp vốn theo HĐHTKD	15.685.405.800	15.685.405.800
			<b>15.685.405.800</b>	<b>15.685.405.800</b>

***Phải trả người bán ngắn hạn***

DXG	Công ty mẹ	Lợi nhuận phân chia từ HĐHTKD	38.212.215.765	38.212.215.765
			<b>38.212.215.765</b>	<b>38.212.215.765</b>

***Phải trả ngắn hạn khác***

DXG	Công ty mẹ	Góp vốn theo HĐHTKD	126.474.757.578	140.179.184.000
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng	Công ty cùng Tập đoàn	Góp vốn theo HĐHTKD	10.000.000.000	10.000.000.000
			<b>136.474.757.578</b>	<b>150.179.184.000</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2021 và cho kỳ kế toán Quý 01 năm 2021  
Đơn vị: VND

**33. 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
 vào ngày 31 tháng 03 năm 2021 và cho kỳ kế toán Quý 01 năm 2021  
 Đơn vị: VND

**33. 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
<b>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021</b>				
<b>Doanh thu thuần</b>				
Doanh thu hoạt động kinh doanh	1.046.544.544.504	176.328.224.167	(182.253.406.115)	1.040.619.362.556
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>				
Lợi nhuận gộp của bộ phận	623.395.874.433	56.576.388.148	6.275.708.800	686.247.971.381
Chi phí không phân bổ				(239.271.794.501)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				446.976.176.880
Doanh thu hoạt động tài chính				7.919.420.271
Chi phí tài chính				(12.008.855.318)
Lãi khác				622.093.740
Lợi nhuận trước thuế				443.508.835.573
Chi phí thuế TNDN hiện hành				(96.808.780.382)
Thu nhập/chi phí thuế TNDN hoãn lại				(3.943.238.404)
Lợi nhuận thuần sau thuế				342.756.816.787
Lợi ích cổ đông không kiểm soát				140.848.079.203
<b>Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ</b>				<b>201.908.737.584</b>
<b>Vào ngày 31 tháng 3 năm 2021</b>				
<b>Tài sản và công nợ</b>				
Tài sản bộ phận	9.432.803.568.045	1.729.715.558.770	(1.010.788.385.678)	10.151.730.741.137
Tài sản không phân bổ				1.712.801.049.392
<b>Tổng tài sản</b>				<b>11.864.531.790.529</b>
Công nợ bộ phận	5.703.098.381.032	232.338.071.732	(965.679.581.731)	4.969.756.871.033
Công nợ không phân bổ				828.391.625.162
<b>Tổng công nợ</b>				<b>5.798.148.496.195</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
 vào ngày 31 tháng 03 năm 2021 và cho kỳ kế toán Quý 01 năm 2021  
 Đơn vị: VND

**33. 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):

	Dịch vụ bất động sản	Đầu tư và phát triển dự án bất động sản	Loại trừ	Tổng cộng
<b>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020</b>				
<b>Doanh thu thuần</b>				
Doanh thu hoạt động kinh doanh	453.040.997.688	45.681.763.328	(49.030.591.417)	449.692.169.599
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>				
Lợi nhuận gộp của bộ phận	332.617.812.740	9.717.232.186	2.073.185.349	344.408.230.275
Chi phí không phân bổ				<u>(170.333.559.689)</u>
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				174.074.670.586
Doanh thu hoạt động tài chính				16.026.827.066
Chi phí tài chính				(12.488.600.381)
Lãi khác				<u>(1.223.863.735)</u>
Lợi nhuận trước thuế				176.389.033.536
Chi phí thuế TNDN hiện hành				(35.783.571.341)
Thu nhập/chi phí thuế TNDN hoãn lại				<u>432.735.548</u>
Lợi nhuận thuần sau thuế				141.038.197.743
<i>Lợi ích cổ đông không kiểm soát</i>				<u>13.522.082.373</u>
<b>Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ</b>				<u><b>127.516.115.370</b></u>
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020</b>				
<b>Tài sản và công nợ</b>				
Tài sản bộ phận	8.394.528.217.724	2.060.153.418.795	(789.133.424.732)	9.665.548.211.787
Tài sản không phân bổ				<u>1.429.493.073.724</u>
<b>Tổng tài sản</b>				<u><b>11.095.041.285.511</b></u>
Công nợ bộ phận	4.875.613.233.333	264.023.687.925	(716.844.594.137)	4.422.792.327.121
Công nợ không phân bổ				<u>832.911.699.672</u>
<b>Tổng công nợ</b>				<u><b>5.255.704.026.793</b></u>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2021 và cho kỳ kế toán Quý 01 năm 2021  
Đơn vị: VND

**34. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

Không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán 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 20 tháng 04 năm 2021

ĐẤT XANH