

## **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 2019



## **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 2019



**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 - 50

# 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	bổ nhiệm ngày 2 tháng 1 năm 2020
Ông Nguyễn Trường Sơn	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 1 tháng 4 năm 2019
	Thành viên	miễn nhiệm ngày 2 tháng 1 năm 2020
		miễn nhiệm ngày 1 tháng 4 năm 2019
Ông Trần Công Luận	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 2 tháng 1 năm 2020
Ông Trần Mạnh Hào	Thành viên	miễn nhiệm ngày 1 tháng 4 năm 2019
		bổ nhiệm ngày 25 tháng 7 năm 2019
		miễn nhiệm ngày 2 tháng 1 năm 2020
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên	bổ nhiệm ngày 1 tháng 4 năm 2019
Ông Nguyễn Minh Tuấn	Thành viên	bổ nhiệm ngày 2 tháng 1 năm 2020
Ông Phạm Anh Khởi	Thành viên	bổ nhiệm ngày 2 tháng 1 năm 2020
Ông Bùi Ngọc Đức	Thành viên	bổ nhiệm ngày 1 tháng 4 năm 2019
		miễn nhiệm ngày 2 tháng 1 năm 2020
Ông Lương Trí Tú	Thành viên	miễn nhiệm ngày 1 tháng 4 năm 2019
Ông Hà Hữu Khương	Thành viên	bổ nhiệm ngày 1 tháng 4 năm 2019
		miễn 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	miễn nhiệm ngày 6 tháng 5 năm 2019
		bổ nhiệm ngày 2 tháng 1 năm 2020
Ông Trần Mạnh Hào	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 6 tháng 5 năm 2019
		miễn 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 là ông Nguyễn Trường Sơn.

### 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 2019.

### 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 2019, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Nguyễn Trường Sơn  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 14 tháng 2 năm 2020



Số tham chiếu: 61441573/21241493/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 14 tháng 2 năm 2020 và được trình bày từ trang 5 đến trang 50, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 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 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

### **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



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

Vũ Anh Thi  
Kiểm toán viên  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 4632-2018-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 14 tháng 2 năm 2020

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>8.339.472.703.054</b>	<b>5.591.199.531.955</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>350.802.374.807</b>	<b>321.715.069.301</b>
111	1. Tiền		178.682.374.807	206.044.627.661
112	2. Các khoản tương đương tiền		172.120.000.000	115.670.441.640
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>98.309.415.870</b>	<b>47.529.644.785</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	98.309.415.870	47.529.644.785
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>6.674.077.728.785</b>	<b>4.365.557.581.021</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	1.640.225.171.775	1.008.242.045.007
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	323.929.836.621	178.315.812.418
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	180.854.964.715	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	4.545.562.741.347	3.191.841.743.553
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	11	(16.494.985.673)	(12.842.019.957)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>12</b>	<b>1.143.945.808.407</b>	<b>807.851.701.581</b>
141	1. Hàng tồn kho		1.143.945.808.407	807.851.701.581
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>72.337.375.185</b>	<b>48.545.535.267</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	66.709.612.743	48.070.604.246
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		5.385.796.780	473.931.021
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		241.965.662	1.000.000



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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>653.666.398.254</b>	<b>391.643.681.861</b>
<b>210</b>	<b>I. Khoản phải thu dài hạn</b>		<b>379.953.251.287</b>	<b>194.176.485.259</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng		215.840.000	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	10	379.737.411.287	194.176.485.259
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>139.702.453.480</b>	<b>54.382.065.510</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	112.331.925.106	35.580.440.532
222	Nguyên giá		135.248.187.822	49.136.319.141
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(22.916.262.716)	(13.555.878.609)
227	2. Tài sản cố định vô hình	15	27.370.528.374	18.801.624.978
228	Nguyên giá		30.178.389.592	19.681.354.792
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.807.861.218)	(879.729.814)
<b>220</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>		<b>9.082.220.741</b>	-
231	1. Nguyên giá		9.117.840.487	-
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(35.619.746)	-
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>33.349.542.366</b>	<b>36.823.291.416</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	33.349.542.366	36.823.291.416
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>17</b>	<b>30.000.000.000</b>	<b>68.472.200.000</b>
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	68.472.200.000
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		30.000.000.000	-
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>61.578.930.380</b>	<b>37.789.639.676</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	38.979.528.726	19.859.216.574
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	32.3	15.170.214.610	9.668.056.202
269	3. Lợi thế thương mại	18	7.429.187.044	8.262.366.900
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>8.993.139.101.308</b>	<b>5.982.843.213.816</b>

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>3.914.609.770.021</b>	<b>3.747.680.963.482</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>3.912.346.627.968</b>	<b>3.746.722.266.225</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19	177.767.382.279	204.286.222.512
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20	70.601.056.737	169.698.532.839
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	591.054.078.654	357.177.624.428
314	4. Phải trả người lao động	22	101.854.390.585	72.917.447.886
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	265.068.254.683	249.475.439.288
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	11.115.936.331	5.195.181.081
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	24	1.939.069.048.712	2.421.093.401.284
320	8. Vay ngắn hạn	25	677.149.695.337	238.477.660.043
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		78.666.784.650	28.400.756.864
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>2.263.142.053</b>	<b>958.697.257</b>
338	1. Vay dài hạn	25	2.263.142.053	958.697.257
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>5.078.529.331.287</b>	<b>2.235.162.250.334</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>26.1</b>	<b>5.078.529.331.287</b>	<b>2.235.162.250.334</b>
411	1. Vốn cổ phần		3.000.000.000.000	1.100.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.000.000.000.000	1.100.000.000.000
414b	2. Phụ trội hợp nhất		(9.350.460.000)	(9.350.460.000)
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		5.083.303.511	5.083.303.511
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		461.604.867.883	191.768.671.405
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		111.390.564	2.647.670.280
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		461.393.477.319	189.121.001.125
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		1.621.291.619.893	947.660.735.418
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>8.993.139.101.308</b>	<b>5.982.843.213.816</b>



Phạm Võ Quang Đại  
Người lập



Trần Thị Phương Loan  
Kế toán trưởng



Nguyễn Trường Sơn  
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 2 năm 2020



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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Tổng doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	4.091.947.786.098	2.479.333.720.204
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27.1	(1.214.818.184)	(181.136.363)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	4.090.732.967.914	2.479.152.583.841
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	(1.413.486.197.625)	(617.985.899.140)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.677.246.770.289	1.861.166.684.701
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	127.240.317.654	6.260.313.002
22	7. Chi phí tài chính	29	(32.941.742.365)	(19.332.756.153)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(32.880.835.365)	(19.332.756.153)
25	8. Chi phí bán hàng	30	(435.182.318.611)	(330.999.672.914)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(324.584.509.342)	(190.120.988.756)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		2.011.778.517.625	1.326.973.579.880
31	11. Thu nhập khác	31	73.557.726.086	10.299.304.895
32	12. Chi phí khác	31	(36.864.439.302)	(22.802.076.958)
40	13. Lợi nhuận (lỗ) khác	31	36.693.286.784	(12.502.772.063)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		2.048.471.804.409	1.314.470.807.817
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	(421.029.817.752)	(277.070.374.928)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	32.3	5.502.158.408	3.774.066.480
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.632.944.145.065	1.041.174.499.369
61	18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		1.061.393.477.319	511.246.273.949
62	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		571.550.667.746	529.928.225.420
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	26.4	4.289	8.814
70	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	26.4	4.289	8.814



Phạm Võ Quang Đại  
Người lập



Trần Thị Phương Loan  
Kế toán trưởng



Nguyễn Trường Sơn  
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 2 năm 2020

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>2.048.471.804.409</b>	<b>1.314.470.807.817</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		12.157.315.113	6.391.802.530
03	Dự phòng		3.652.965.716	6.587.898.579
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	27.2	(127.240.317.654)	(6.260.313.002)
06	Chi phí lãi vay	29	32.880.835.365	19.332.756.153
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>1.969.922.602.949</b>	<b>1.340.522.952.077</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(1.824.253.318.470)	(1.935.210.738.030)
10	Tăng hàng tồn kho		(342.676.956.646)	(406.624.237.044)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(90.445.655.320)	1.434.531.125.114
12	Tăng chi phí trả trước		(37.759.320.649)	(24.076.558.430)
14	Tiền lãi vay đã trả		(35.383.326.032)	(20.778.330.555)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	21	(255.660.106.980)	(174.687.546.926)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(44.424.405.218)	(67.655.239.918)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(660.680.486.366)</b>	<b>146.021.426.288</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(93.167.654.431)	(43.764.828.746)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		-	75.970.816
23	Tiền chi cho vay, gửi ngân hàng có kỳ hạn và mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(408.591.802.025)	(39.960.735.700)
24	Tiền thu hồi từ tiền cho vay, gửi có kỳ hạn và bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		151.858.395.670	4.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(489.740.000.000)	(558.645.432.737)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		174.924.690.000	126.150.812.000
27	Tiền thu lãi cho vay		12.243.353.826	6.260.313.002
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(652.473.016.960)</b>	<b>(505.883.899.365)</b>



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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31.1	Nhận vốn góp từ cổ đông không kiểm soát		476.880.302.000	32.574.087.000
31.2	Nhận vốn góp từ chủ sở hữu		1.596.405.520.000	1.519.104.120.000
33	Tiền thu từ đi vay	25	1.086.196.770.013	803.814.490.262
34	Tiền trả nợ gốc vay	25	(646.220.289.923)	(836.643.080.041)
36	Cổ tức đã trả	26.2	(1.171.021.493.258)	(1.030.688.689.893)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>1.342.240.808.832</b>	<b>488.160.927.328</b>
<b>50</b>	<b>Tăng tiền và tương đương tiền thuần trong năm</b>		<b>29.087.305.506</b>	<b>128.298.454.251</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>		<b>321.715.069.301</b>	<b>193.416.615.050</b>
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>5</b>	<b>350.802.374.807</b>	<b>321.715.069.301</b>

Phạm Võ Quang Đại  
Người lập

Trần Thị Phương Loan  
Kế toán trưởng



Nguyễn Trường Sơn  
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 2 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần 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 12 năm 2019 là 3.470 (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 3.104).

**Cơ cấu tổ chức**

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 10 công ty con trực tiếp và 17 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 2019	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018
			(%)	(%)
(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	51	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	51	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	51	51
(5) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây ("Đất Xanh Miền Tây") (trước đây là Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Đất Xanh Tây Nam Bộ)	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51	51
(6) Công ty Cổ phần Đất Xanh Nam Bộ ("Đất Xanh Nam Bộ") (trước đây là Công ty Cổ phần Đất Xanh Long An)	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51	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") (trước đây là Công ty Cổ phần Địa ốc Đất Xanh Nha Trang)	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51	51

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

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)**

**Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)**

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết	
			Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018
			(%)	(%)
(9) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Đông ("Đất Xanh Miền Đông") (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh Central)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	-
(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 Dịch vụ và Địa ốc Vinahomes ("Vinhomes")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(12) Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ ("Bất động sản Bắc Trung Bộ") (trước đây là Công ty Cổ phần Đất Xanh Nghệ An)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(13) Công ty Cổ phần Bất động sản Duyên Hải ("Đất Xanh Duyên Hải") (trước đây là Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Quảng Ninh)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(14) Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Miền Trung ("Đất Xanh Bắc Miền Trung")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(15) Công ty Cổ phần Đất Xanh Đà Nẵng ("Đất Xanh Đà Nẵng")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(16) 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
(17) Công ty TNHH MTV Smart City ("Smart City")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(18) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ City Real ("City Real") (trước đây là Công ty Cổ phần Đất Xanh Thành Phố)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	60	60
(19) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Saigon Real ("Saigon Real") (trước đây là Công ty Cổ phần Đất Xanh Sài Gòn)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	60	60
(20) Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald ("Bất động sản Emerald") (trước đây là Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung Emerald)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	-



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

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)**

**Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)**

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết	
			Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018
			(%)	(%)
(21) Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Quảng Ngãi ("Phát triển Đô thị Quảng Ngãi") (trước đây là Công ty TNHH MTV Đất Xanh Quảng Ngãi)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	-
(22) Công ty Cổ phần Bất động sản Cần Thơ ("Bất động sản Cần Thơ") (trước đây là Công ty Cổ phần Dịch vụ Đất Xanh Cần Thơ)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	-
(23) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Nam Miền Tây ("Bất động sản Nam Miền Tây") (trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Đất Xanh An Giang)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	-
(24) 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	-
(25) 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	99.96	-
(26) Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Miền Tây ("Bất động sản Bắc Miền Tây")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51	-
(27) Công ty Cổ phần Bất Động Sản Bắc Bộ ("Bất Động Sản Bắc Bộ")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51	-



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

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính hợp nhất của 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày 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 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

#### 3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

#### 3.2 Hàng tồn kho

##### Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của 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 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.3 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà 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 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.7 *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 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.9 *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 công 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 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 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.13 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 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.14 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 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 thuận 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 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

#### 4. HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ TÁI CẤU TRÚC

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

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

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

#### 5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	4.357.731.984	5.782.139.957
Tiền gửi ngân hàng	174.324.642.823	200.262.487.704
Các khoản tương đương tiền (*)	172.120.000.000	115.670.441.640
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>350.802.374.807</b>	<b>321.715.069.301</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 0,5 – 5,5%/năm.

Khoản tương đương tiền trị giá 11.000.000.000 VND được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 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 56.100.086.425 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 2019 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	1.620.650.965.060	996.027.905.830
- Công Ty Cổ phần Bất Động Sản Linkgroup	586.523.163.770	-
- Công ty TNHH Dịch vụ Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Minh Bình	169.402.487.531	179.402.487.531
- Công ty TNHH IDE Việt Nam (i)	71.886.015.215	71.886.015.215
- Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú Land (ii)	10.889.156.954	399.630.480.687
- Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Kiến trúc Hà Nội	-	42.994.532.893
- Công ty TNHH Bến Du Thuyền Đà Nẵng	-	23.264.007.712
- Các khách hàng khác	781.950.141.590	278.850.381.792
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 33)	19.574.206.715	12.214.139.177
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.640.225.171.775</b>	<b>1.008.242.045.007</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 11)	(13.909.371.558)	(11.893.557.474)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>1.626.315.800.217</b>	<b>996.348.487.533</b>

(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.

(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 2019 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	319.765.318.303	178.219.285.684
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long	208.152.975.385	18.936.753.516
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại VT	16.740.672.529	18.878.108.631
- Công ty TNHH Đồng Nai Long Châu	15.070.000.000	15.070.000.000
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Nhà Tân	8.076.821.928	31.094.321.928
- Các nhà cung cấp khác	71.724.848.461	94.240.101.609
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 33)	4.164.518.318	96.526.734
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>323.929.836.621</b>	<b>178.315.812.418</b>
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 11)	(862.818.506)	(948.462.483)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>323.067.018.115</b>	<b>177.367.349.935</b>

**9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho vay bên khác	180.854.964.715	-
Chi tiết khoản cho vay ngắn hạn tín chấp bên khác được trình bày như sau:		
Bên vay	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc
	VND	
Công ty Cổ phần Grand Property	175.460.000.000	Ngày 4 tháng 2 năm 2020
Lê Minh Cường	3.271.500.000	Ngày 25 tháng 12 năm 2020
Khác	2.040.962.500	Từ ngày 26 tháng 12 năm 2020 đến ngày 27 tháng 12 năm 2020
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>180.854.964.715</b>	

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 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**10. PHẢI THU KHÁC**

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Ký quỹ, ký cược cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản	2.915.293.776.924	3.025.452.026.710
- Dự án Khu đô thị Đất Quảng Riverside	769.000.000.000	602.000.000.000
- Dự án Lộc Phát	286.952.350.000	-
- Dự án Sài Đồng	201.860.462.785	26.000.000.000
- Dự án Green Pearl Bắc Ninh	171.781.389.262	37.310.000.000
- Dự án Ven sông Tắc	150.443.665.298	87.826.256.000
- Dự án Khu đô thị Phú Mỹ An	147.295.626.533	78.137.333.683
- Dự án Trần Thủ Độ	146.680.697.000	57.879.412.500
- Dự án Khu dân cư đô thị Yên Thanh	70.000.000.000	70.000.000.000
- Dự án Khu dân cư Tam Hiệp	60.000.000.000	60.000.000.000
- Dự án kết hợp (Nguyễn Cửu Vân - Phan Huy Ích - Nơ Trang Long)	59.100.000.000	59.100.000.000
- Dự án Saigon Gateway	56.401.119.972	341.014.300.000
- Dự án Khu đô thị Ngọc Dương	54.284.019.414	112.000.000.000
- Dự án Green Hill	37.200.000.000	37.200.000.000
- Dự án Kalong Riverside	35.000.000.000	-
- Dự án Lakeside Bau Trám	32.640.006.079	141.473.700.206
- Dự án Tây Đô	20.000.000.000	47.000.000.000
- Khác	616.654.440.580	1.268.511.024.321
Vốn góp theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") (i)	638.856.511.155	16.396.210.913
Đặt cọc để nhận chuyển nhượng vốn cổ phần	489.740.000.000	-
Tạm ứng nhân viên	298.816.327.206	96.222.422.104
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	187.856.126.063	36.771.083.826
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.545.562.741.347</b>	<b>3.191.841.743.553</b>
Trong đó:		
Phải thu bên khác	3.987.449.244.060	3.156.521.861.699
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 33)	558.113.497.287	35.319.881.854
<b>Dài hạn</b>		
Vốn góp của các HĐHTKD (ii)	376.932.859.350	191.911.150.246
Ký quỹ, ký cược	1.927.600.000	1.844.107.550
Khác	876.951.937	421.227.463
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>379.737.411.287</b>	<b>194.176.485.259</b>
Trong đó:		
Phải thu bên khác	2.804.551.937	2.265.335.013
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 33)	376.932.859.350	191.911.150.246

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

(ii) Khoản này thể hiện phần vốn góp theo HĐHTKD với Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh ("DXG"), công ty mẹ, và các công ty trong Tập đoàn liên quan đến việc hợp tác tìm kiếm, thực hiện các hợp đồng phân phối độc quyền các dự án bất động sản.



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

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

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng phải thu của khách hàng	13.909.371.558	11.893.557.474
Dự phòng các khoản kỳ quỹ, tạm ứng	1.722.795.609	-
Dự phòng trả trước cho người bán	862.818.506	948.462.483
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>16.494.985.673</b>	<b>12.842.019.957</b>

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

		VND
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	12.842.019.957	6.254.121.378
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	7.114.060.597	8.071.541.955
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	(3.461.094.881)	(1.483.643.376)
Số cuối năm	16.494.985.673	12.842.019.957

**12. HÀNG TỒN KHO**

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (i)	1.034.597.928.409	761.331.465.440
Bất động sản hàng hóa (ii)	90.378.932.895	27.606.329.684
Bất động sản thành phẩm	16.183.294.485	18.648.330.032
- Dự án Khu dân cư nút giao thông		
Phó Đức Chính và Ngõ Quyền	11.948.084.902	11.948.084.902
- Dự án An Viên	4.235.209.583	4.235.209.583
- Dự án One River - Phú Mỹ An	-	2.465.035.547
Công cụ, dụng cụ	2.785.652.618	265.576.425
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.143.945.808.407</b>	<b>807.851.701.581</b>

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

**12. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**

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

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án La Maison Premium	431.217.821.337	-
Dự án Tuyền Sơn	312.399.630.631	308.575.184.627
Dự án Lakeside	93.021.268.562	42.473.019.249
Dự án One River - Phú Mỹ An (*)	90.335.247.902	116.952.389.392
Dự án C1	48.051.898.701	45.962.759.558
Dự án C2	41.232.633.154	41.101.724.063
Dự án Khu dân cư Gold Hill	1.474.985.429	1.682.557.035
Dự án Khu dân cư Sunshine	-	194.891.178.345
Khác	16.864.442.693	9.692.653.171
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.034.597.928.409</b>	<b>761.331.465.440</b>

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

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

**Chi phí lãi vay vốn hóa**

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 2.502.490.667 VND (năm trước: 1.004.888.889 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.

**13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí hoa hồng môi giới	52.005.828.192	38.175.087.629
Công cụ, dụng cụ	6.320.173.782	4.691.182.828
Chi phí thuê văn phòng	4.968.722.275	1.925.810.199
Khác	3.414.888.494	3.278.523.590
	<b>66.709.612.743</b>	<b>48.070.604.246</b>
<b>Dài hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ	23.922.513.320	14.294.374.877
Chi phí hoa hồng môi giới, nhà mẫu	5.080.605.510	422.099.028
Chi phí sửa chữa văn phòng	4.627.048.179	3.125.440.472
Chi phí thuê văn phòng	1.185.397.632	214.685.617
Khác	4.163.964.085	1.802.616.580
	<b>38.979.528.726</b>	<b>19.859.216.574</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>105.689.141.469</b>	<b>67.929.820.820</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 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	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
						VND
<b>Nguyên giá:</b>						
Số đầu năm	7.516.919.419	140.241.818	39.064.678.994	1.181.456.765	1.233.022.145	49.136.319.141
Mua trong năm	74.309.000	528.625.454	18.795.102.544	4.563.684.335	946.415.173	24.908.136.506
Kết chuyển từ đầu tư xây dựng cơ bản dở dang	53.972.258.464	-	-	7.231.473.711	-	61.203.732.175
Số cuối năm	61.563.486.883	668.867.272	57.859.781.538	12.976.614.811	2.179.437.318	135.248.187.822
<b>Trong đó:</b>						
Đã khấu hao hết	-	-	2.517.682.547	358.656.220	-	2.876.338.767
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Số đầu năm	(176.053.431)	(22.274.100)	(12.364.860.367)	(774.996.230)	(217.694.481)	(13.555.878.609)
Khấu hao trong năm	(426.634.677)	(181.824.710)	(7.313.980.476)	(1.143.157.952)	(294.786.292)	(9.360.384.107)
Số cuối năm	(602.688.108)	(204.098.810)	(19.678.840.843)	(1.918.154.182)	(512.480.773)	(22.916.262.716)
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu năm	7.340.865.988	117.967.718	26.699.818.627	406.460.535	1.015.327.664	35.580.440.532
Số cuối năm	60.960.796.775	464.768.462	38.180.940.695	11.058.460.629	1.666.956.545	112.331.925.106
<b>Trong đó:</b>						
Thế chấp để đảm bảo các khoản vay (Thuyết minh số 25.1 và 25.3)	-	-	8.595.157.101	-	-	8.595.157.101



# 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 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tài sản khác	VND Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>				
Số đầu năm	13.363.683.792	6.145.672.000	171.999.000	19.681.354.792
Mua trong năm	-	10.464.534.800	-	10.464.534.800
Kết chuyển từ đầu tư xây dựng cơ bản dở dang	-	32.500.000	-	32.500.000
Số cuối năm	13.363.683.792	16.642.706.800	171.999.000	30.178.389.592
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>				
Số đầu năm	-	(842.463.364)	(37.266.450)	(879.729.814)
Hao mòn trong năm	-	(1.893.731.604)	(34.399.800)	(1.928.131.404)
Số cuối năm	-	(2.736.194.968)	(71.666.250)	(2.807.861.218)
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số đầu năm	13.363.683.792	5.303.208.636	134.732.550	18.801.624.978
Số cuối năm	13.363.683.792	13.906.511.832	100.332.750	27.370.528.374

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

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

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phát triển phần mềm	25.112.125.581	7.904.574.242
Dự án Tòa nhà văn phòng Võ Văn Kiệt	-	28.336.280.030
Khác	8.237.416.785	582.437.144
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>33.349.542.366</b>	<b>36.823.291.416</b>

**17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 17.1)	-	68.472.200.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 17.2)	30.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>30.000.000.000</b>	<b>68.472.200.000</b>

**17.1 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

				VND
		Số cuối năm	Số đầu năm	
Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ biểu quyết	Giá trị ghi sổ	Tỷ lệ biểu quyết	Giá trị ghi sổ
	%	VND	%	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư LDG ("LDG")	Kinh doanh bất động sản	-	6,00	68.472.200.000

Vào ngày 8 tháng 10 năm 2019, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư góp vốn vào LDG với giá chuyển nhượng 174.924.690.000 VND theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 0909/2019/NQ-HĐQT ngày 9 tháng 9 năm 2019.

**17.2 Đầu tư 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 tham chiếu + 1%/năm.

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

**18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

VND

**Nguyên giá:**

Số đầu năm và cuối năm 8.331.798.555

**Phân bổ lũy kế:**

Số đầu năm (69.431.855)

Phân bổ trong năm (833.179.856)

Số cuối năm (902.611.511)

**Giá trị còn lại:**

Số đầu năm 8.262.366.900

Số cuối năm 7.429.187.044

**19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

VND

Số cuối năm Số đầu năm

Phải trả nhà cung cấp 137.418.352.591 83.773.870.457

- Công ty Cổ phần Vật tư Thiết bị và Đầu tư  
Xây dựng M.E.I 38.129.044.052 12.346.593.929

- Công ty Cổ phần Vinaconex 25 33.259.722.939 27.106.705.859

- Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng - 1.917.000.000

- Khác 66.029.585.600 42.403.570.669

Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 33) 40.349.029.688 120.512.352.055

**TỔNG CỘNG** 177.767.382.279 204.286.222.512

**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 58.256.110.259 159.646.141.190

Khách hàng khác trả tiền trước 12.344.946.478 10.052.391.649

**TỔNG CỘNG** 70.601.056.737 169.698.532.839



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

**21. THUÊ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

	VND			
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	76.871.721.449	239.271.713.185	(165.812.180.285)	150.331.254.349
Thuế TNDN	249.729.234.461	421.029.817.752	(255.660.106.980)	415.098.945.233
Thuế thu nhập cá nhân	30.559.732.152	91.798.738.580	(97.190.275.754)	25.168.192.978
Thuế nhà thầu	-	959.025.029	(931.567.048)	27.457.981
Khác	16.936.366	2.685.745.336	(2.274.453.589)	428.228.113
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>357.177.624.428</b>	<b>755.745.037.882</b>	<b>(521.868.583.656)</b>	<b>591.054.078.654</b>

**22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGÁN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng dự án	225.807.763.627	191.607.042.549
Phí môi giới	22.011.668.486	35.081.791.153
Chi phí quảng cáo	5.454.615.577	12.785.677.131
Lương và thưởng	3.391.837.401	3.925.126.475
Khác	8.402.369.592	6.075.801.980
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>265.068.254.683</b>	<b>249.475.439.288</b>

**23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

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

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

**24. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	1.265.109.692.271	1.263.623.999.185
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	328.767.413.544	34.066.584.615
Nhận đặt cọc của khách hàng cá nhân mua căn hộ	36.103.845.026	11.928.185.408
Nhận góp vốn theo HĐHTKD (i)	270.802.484.400	656.821.807.948
Cổ tức phải trả	2.128.431.909	96.509.697.059
Nhận tạm ứng góp vốn	-	336.168.567.000
Khác	36.157.181.562	21.974.560.069
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.939.069.048.712</b>	<b>2.421.093.401.284</b>
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả bên khác	1.360.417.746.122	1.454.997.333.691
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 33)	578.651.302.590	966.096.067.593

(i) 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 sản và được hưởng khoản chia lợi nhuận.

**25. VAY**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>677.149.695.337</b>	<b>238.477.660.043</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 25.1)	671.054.806.805	237.774.041.783
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 25.2)	5.000.000.000	-
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 25.3)	1.094.888.532	703.618.260
<b>Dài hạn</b>	<b>2.263.142.053</b>	<b>958.697.257</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 25.3)	2.263.142.053	958.697.257
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>679.412.837.390</b>	<b>239.436.357.300</b>

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu năm	239.436.357.300	272.264.947.079
Vay trong năm	1.086.196.770.013	803.814.490.262
Trả nợ gốc vay	(646.220.289.923)	(836.643.080.041)
Số dư cuối năm	679.412.837.390	239.436.357.300



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

**25. 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 - Chi nhánh Quảng Nam**

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

**Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng**

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

Khoản vay 1	50.000.000.000	Từ ngày 4 tháng 9 năm 2020 đến ngày 11 tháng 9 năm 2020	Bổ sung vốn lưu động	Khoản tiền gửi trị giá 11.000.000.000 VND
-------------	----------------	---	----------------------	---

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

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

**Ngân hàng liên doanh Việt Nam Nga**

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

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

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

**Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam**

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

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

Khoản vay 1	18.981.310.583	Từ ngày 6 tháng 1 năm 2020 đến ngày 15 tháng 6 năm 2020	Bổ sung vốn lưu động	Quyền tài sản phát sinh liên quan đến dự án Eco-Green Saigon, Asiana Capella; Khoản tiền gửi trị giá 1.000.000.000 VND
-------------	----------------	---	----------------------	--

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

**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	18.000.000.000	Từ ngày 23 tháng 9 năm 2019 đến ngày 22 tháng 10 năm 2019	Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất của 4 lô đất tại Đồng Nai với giá trị sổ sách 9.888.000.000 VND
Khoản vay 2	10.000.000.000	Từ ngày 4 tháng 10 năm 2019 đến ngày 4 tháng 10 năm 2020	Bổ sung vốn lưu động	Phương tiện vận tải với giá trị còn lại 3.433.000.000 VND

**Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong**

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

**TỔNG CỘNG** **671.054.806.805**

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

**25.2 Vay ngắn hạn từ bên liên quan**

Chi tiết khoản vay ngắn hạn từ bên liên quan được trình bày như sau: (Thuyết minh số 33)

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

**Công ty Cổ phần Xây dựng FBV ("Xây dựng FBV")**

Khoản vay 1	5.000.000.000	Ngày 10 tháng 10 năm 2019	Bổ sung vốn lưu động	Tin chấp
-------------	---------------	---------------------------	----------------------	----------

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

**25. 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 Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Cần Thơ**

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

**Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Hải Bà Trung**

Khoản vay 1	817.000.000	Từ ngày 27 tháng 4 năm 2019 đến ngày 26 tháng 4 năm 2020	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 1.154.672.908 VND
-------------	-------------	--	-------------------------	--

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

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

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

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

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

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

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

**TỔNG CỘNG** 3.358.030.585

Trong đó:

Vay dài hạn 2.263.142.053

Vay dài hạn

đến hạn trả 1.094.888.532

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 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 26.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

	Vốn cổ phần	Phụ trội hợp nhất	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
							VND
Năm trước							
Số đầu năm	99.928.860.000	-	326.570.000.000	5.095.306.226	270.625.765.096	589.968.305.155	1.282.188.236.477
Phát hành cổ phiếu	1.000.071.140.000	-	-	-	-	-	1.000.071.140.000
Góp vốn từ Công ty mẹ cao nhất	-	-	215.438.500.000	-	-	-	215.438.500.000
Góp vốn từ cổ đông	-	-	-	-	-	439.745.830.736	439.745.830.736
không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	511.246.273.949	529.928.225.420	1.041.174.499.369
Cổ tức	-	-	-	-	(555.755.272.824)	-	(555.755.272.824)
đã công bố	-	-	-	-	-	-	-
Cổ tức trả cho cổ đông	-	-	-	-	-	(569.250.827.944)	(569.250.827.944)
không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-
Trích quỹ	-	-	-	(12.002.715)	12.002.715	-	-
đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(34.360.087.531)	(42.730.797.949)	(77.090.895.480)
Giảm do thanh lý khoản đầu tư	-	(9.350.460.000)	(542.008.500.000)	-	-	-	(551.358.960.000)
Số cuối 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

# 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 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

### 26.1 *Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)*

	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	VND
<b>Năm nay</b>						
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 (i)	1.900.000.000.000	-	-	-	-	1.900.000.000.000
Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	1.061.393.477.319	476.880.302.000	476.880.302.000
Cổ tức đã công bố (ii)	-	-	-	(743.755.000.000)	571.550.667.746	1.632.944.145.065
Cổ tức trả cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(743.755.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(328.011.933.108)	(328.011.933.108)
Hợp nhất công ty con dưới sự kiểm soát chung	-	-	-	(48.880.872.608)	(45.809.560.396)	(94.690.433.004)
	-	-	-	978.591.767	(978.591.767)	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>3.000.000.000.000</b>	<b>(9.350.460.000)</b>	<b>5.083.303.511</b>	<b>461.504.867.883</b>	<b>1.621.291.619.893</b>	<b>5.078.529.331.287</b>

(i) Vào ngày 8 tháng 3 năm 2019, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 31.900.000 cổ phiếu phổ thông với giá phát hành 10.000 VND/cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu với tổng giá trị 319.000.000.000 VND theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông bất thường số 07/2018/NQ-DHĐCĐ ngày 7 tháng 12 năm 2018. Việc tăng vốn này đã được SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh thông qua bởi việc cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 11 ngày 8 tháng 3 năm 2019.

Vào ngày 19 tháng 4 năm 2019, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 158.100.000 cổ phiếu phổ thông với giá phát hành 10.000 VND/cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với tổng giá trị 1.581.000.000.000 VND theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông bất thường số 03/2019/NQ-DHĐCĐ ngày 18 tháng 4 năm 2019. Việc tăng vốn này đã được SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh thông qua bởi việc cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 12 ngày 19 tháng 4 năm 2019.

(ii) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông bất thường số 02/2019/BB-DHĐCĐ ngày 8 tháng 4 năm 2019, các cổ đông của Công ty đã thống nhất thông qua Tờ trình của Hội đồng Quản trị về việc chi cổ tức năm 2018 cho các cổ đông hiện hữu với giá trị là 143.755.000.000 VND.

Theo Nghị quyết số 109/2019/NQ-HĐQT ngày 10 tháng 9 năm 2019 và Nghị quyết số 309/2019/NQ-HĐQT ngày 30 tháng 9 năm 2019, các cổ đông của Công ty đã thống nhất thông qua Tờ trình của Hội đồng Quản trị về việc chi cổ tức tạm ứng năm 2019 cho các cổ đông hiện hữu với tổng giá trị là 600.000.000.000 VND.

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

**26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

	Năm nay	VND Năm trước
<b>Vốn đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số dư đầu năm	1.100.000.000.000	99.928.860.000
Phát hành cổ phiếu	1.900.000.000.000	1.000.071.140.000
Số dư cuối năm	3.000.000.000.000	1.100.000.000.000
<b>Cổ tức đã công bố trong năm</b>		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức 2018 đã công bố	143.755.000.000	9.000.000.000
Tạm ứng cổ tức 2019 đã công bố	600.000.000.000	290.005.272.824
Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	743.757.659.098	296.874.181.818
Cổ tức đã trả cho Công ty mẹ cao nhất	-	257.910.250.000
Cổ tức đã trả cho cổ đông không kiểm soát	427.263.834.161	475.904.258.075

**26.3 Cổ phiếu phổ thông**

	Số cuối năm	Số cổ phiếu Số đầu năm
Cổ phiếu được phép phát hành	300.000.000	110.000.000
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ Cổ phiếu phổ thông	300.000.000	110.000.000
Cổ phiếu đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	300.000.000	110.000.000
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)	1.081.393.477.319	511.246.273.949
Trừ: Quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND) (i)	-	(34.360.097.531)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	1.081.393.477.319	476.886.176.418
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	247.451.507	54.105.613
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>4.289</b>	<b>8.814</b>

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



THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 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
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>4.091.947.786.098</b>	<b>2.479.333.720.204</b>
Trong đó:		
Doanh thu dịch vụ bất động sản	3.185.552.091.502	2.332.523.666.535
Doanh thu từ bán căn hộ, nhà phố và đất nền	808.077.227.119	115.898.333.605
Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	81.181.818.182	25.630.000.000
Doanh thu khác	17.136.649.295	5.281.720.064
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>(1.214.818.184)</b>	<b>(181.136.363)</b>
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b>4.090.732.967.914</b>	<b>2.479.152.583.841</b>
Trong đó:		
Doanh thu với bên khác	4.006.739.784.833	2.441.933.573.804
Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 33)	83.993.183.081	37.219.010.037

**27.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư	106.452.490.000	-
Thu nhập từ lãi cho vay, lãi tiền gửi	20.787.827.654	6.260.313.002
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>127.240.317.654</b>	<b>6.260.313.002</b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn dịch vụ bất động sản	821.312.855.405	496.064.930.671
Giá vốn bán căn hộ, nhà phố và đất nền	500.818.824.039	90.843.627.564
Giá vốn hợp đồng xây dựng	80.283.304.374	29.368.623.162
Giá vốn dịch vụ khác	11.071.213.807	1.708.717.743
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.413.486.197.625</b>	<b>617.985.899.140</b>

**29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí đi vay	32.880.835.365	19.332.756.153
Khác	60.907.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>32.941.742.365</b>	<b>19.332.756.153</b>

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

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

		VND
	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>435.182.318.611</b>	<b>330.999.672.914</b>
- Chi phí lương	232.583.166.339	172.560.457.294
- Chi phí quảng cáo	87.834.535.914	111.767.859.254
- Chi phí môi giới	25.057.974.115	1.521.581.427
- Chi phí khấu hao và hao mòn	2.834.148.259	1.144.428.455
- Chi phí khác	86.872.493.984	44.005.346.484
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>324.584.509.342</b>	<b>190.120.988.756</b>
- Chi phí lương	178.893.285.190	105.343.184.952
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	69.679.978.889	36.605.743.449
- Chi phí khấu hao và hao mòn	8.489.986.998	4.922.566.982
- Chi phí dự phòng	3.652.965.716	6.587.898.579
- Chi phí lợi thế thương mại	833.179.856	69.431.655
- Chi phí khác	63.035.112.693	36.592.163.139
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>759.766.827.953</b>	<b>521.120.661.670</b>

**31. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

		VND
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>73.557.726.086</b>	<b>10.299.304.895</b>
- Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	68.570.161.725	9.581.733.456
- Khác	4.987.564.361	717.571.439
<b>Chi phí khác</b>	<b>36.864.439.302</b>	<b>22.802.076.958</b>
- Chi phí phạt thanh lý hợp đồng	25.817.637.358	55.030.146
- Chi phí phạt chậm nộp thuế	9.460.788.233	39.500.000
- Chi phí phạt hành chính	508.023.778	137.655.384
- Chi phí phạt chậm nộp tiền sử dụng đất	-	18.750.400.135
- Khác	1.077.989.933	3.819.491.293
<b>LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC</b>	<b>36.693.286.784</b>	<b>(12.502.772.063)</b>

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

### 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

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	420.844.197.582	276.225.650.741
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	185.620.170	844.724.187
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(5.502.158.408)	(3.774.066.480)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>415.527.659.344</b>	<b>273.296.308.448</b>

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:

	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>2.048.471.804.409</b>	<b>1.314.470.807.817</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Nhóm Công ty	409.694.360.882	262.894.161.563
<b>Các khoản điều chỉnh:</b>		
Chi phí không được trừ	6.721.427.238	8.474.562.845
Lỗ thuế trong năm chưa ghi nhận thuế hoãn lại	1.467.656.207	1.068.973.522
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	185.620.170	844.724.187
Phân bổ lợi thế thương mại	166.635.971	13.886.331
Thu nhập đã bị đánh thuế trong các kỳ trước	(2.721.324.500)	-
Lỗ thuế năm trước chuyển sang	(457.187.324)	-
Khác	470.470.700	-
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>415.527.659.344</b>	<b>273.296.308.448</b>

#### 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 2019 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>
Chi phí phải trả	6.191.332.449	7.234.571.282	(1.043.238.833)	1.671.761.711
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	7.532.092.958	1.600.219.890	5.931.873.068	1.600.219.890
Dự phòng các khoản phải thu Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (*)	282.072.001	299.200.797	(17.128.796)	-
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>15.170.214.610</b>	<b>9.668.058.202</b>		
<b>Thu nhập thuế TNDN hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất</b>			<b>5.502.158.408</b>	<b>3.774.066.480</b>

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

**33. 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:

			VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
DXG	Công ty mẹ	Góp vốn theo HĐQT	1.447.025.800.000	282.196.000.246
		Nhận vốn góp	1.615.109.860.000	1.215.509.640.000
		Chia cổ tức	686.752.386.273	555.750.000.000
		Nhận góp vốn theo HĐQT	100.000.000.000	80.734.228.400
		Mua trái phiếu	72.302.400.000	-
		Lợi nhuận phân chia từ HĐQT	67.437.899.324	65.751.377.029
		Lãi trái phiếu	2.305.238.580	-
		Nhận chuyển nhượng cổ phần	-	551.358.960.000
		Nhận tạm ứng góp vốn	-	303.594.480.000
		Phí dịch vụ môi giới	-	52.139.903.153
		Chi phí lãi vay	-	262.011.639
		Phí dịch vụ khác	-	180.030.791

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

**33. 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)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	VND Năm trước
LDG	Bên liên quan	Tam 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	-
		Doanh thu dịch vụ BĐS	80.864.232.073	37.219.010.037
		Phí dịch vụ khác	97.265.372	-
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	6.041.430.000
		Phí dịch vụ môi giới	-	13.636.363.636
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Đất Xanh ("DXI")	Công ty trong Tập đoàn	Góp vốn theo HĐHTKD	36.910.122.959	9.029.614.000
		Nhận góp vốn theo HĐHTKD	12.468.879.000	-
		Lợi nhuận phân chia từ HĐHTKD	1.017.889.029	-
Xây dựng FBV	Công ty trong Tập đoàn	Đi vay	56.000.000.000	-
		Phí dịch vụ môi giới	278.620.920	132.570.000
Công ty Cổ phần Đất Xanh Premium ("Đất Xanh Premium")	Bên liên quan	Phí dịch vụ môi giới	1.617.399.900	-
		Doanh thu dịch vụ BĐS	305.941.038	-
Ông Nguyễn Trường Sơn	Tổng Giám đốc	Góp vốn	5.795.000.000	2.470.000.000
		Chia cổ tức	2.200.000.000	5.600.000.000

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

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, 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
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>				
LDG	Bên liên quan	Doanh thu dịch vụ môi giới	17.181.207.067	10.940.817.461
DXG	Công ty mẹ	Doanh thu dịch vụ môi giới	1.273.321.716	1.273.321.716
DXI	Công ty trong Tập đoàn	Doanh thu dịch vụ môi giới	1.119.677.932	
			<b>19.574.206.715</b>	<b>12.214.139.177</b>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>				
Xây dựng FBV	Công ty trong Tập đoàn	Xây dựng nhà mẫu	2.067.991.584	-
DXI	Công ty trong Tập đoàn	Trả trước dịch vụ môi giới	2.000.000.000	
DXG	Công ty mẹ	Trả trước dịch vụ môi giới	96.526.734	96.526.734
			<b>4.164.518.318</b>	<b>96.526.734</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
LDG	Bên liên quan	Tạm ứng mua cổ phần	489.740.000.000	-
		Ký quỹ	7.000.000.000	9.481.796.659
		Chi hộ	2.606.672.527	5.096.885.041
DXI	Công ty trong Tập đoàn	Vốn góp theo HĐHTKD	45.939.736.959	9.029.614.000
		Ký quỹ	2.500.899.313	-
DXG	Công ty mẹ	Ký quỹ	7.883.744.458	-
		Chi hộ	2.442.444.030	3.025.989.241
		Vốn góp theo HĐHTKD	-	7.366.596.913
Ông Trần Công Luận	Chủ tịch Hội đồng quản trị	Tạm ứng	-	1.319.000.000
			<b>558.113.497.287</b>	<b>35.319.881.854</b>



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

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

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

VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b><i>Phải thu dài hạn khác</i></b>				
DXG	Công ty mẹ	Vốn góp theo HĐHTKD	376.932.859.350	191.911.150.246
<b><i>Phải trả người bán ngắn hạn</i></b>				
DXG	Công ty mẹ	Lợi nhuận phân chia từ HĐHTKD	40.138.943.103	50.950.396.567
		Phí dịch vụ môi giới	-	66.539.793.415
Xây dựng FBV	Công ty trong Tập đoàn	Phí thi công nhà mẫu	-	2.872.562.201
LDG	Bên liên quan	Phí dịch vụ quản lý	106.991.909	-
		Thanh lý tài sản	60.000.000	60.000.000
Đất Xanh Premium	Bên liên quan	Khoản phải trả	43.094.676	89.599.872
			<b>40.042.416.369</b>	<b>120.512.352.055</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, 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
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>				
DXG	Công ty mẹ	Góp vốn theo HĐHTKD	203.116.960.400	656.636.054.948
		Cổ tức	2.125.818.182	2.125.818.182
		Nhận tạm ứng góp vốn	-	303.594.480.000
		Lãi vay	-	262.011.839
LDG	Bên liên quan	Tạm ứng	316.250.000.000	31.000.000
		Góp vốn theo HĐHTKD	30.866.645.000	-
		Thu hộ	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	3.041.430.000
Đất Xanh Premium	Bên liên quan	Khác	1.200.000.000	400.000.000
Ông Trần Công Luận	Chủ tịch HĐQT	Cổ tức	-	2.636.412
Ông Lương Trí Tú	Cổ đông	Cổ tức	-	2.636.412
			<b>578.651.302.590</b>	<b>966.096.067.593</b>

**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 kỳ kế toán, 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	14.702.602.921	13.063.758.734
Trên 1 đến 5 năm	14.700.562.629	17.925.300.458
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>29.403.165.550</b>	<b>30.989.059.192</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

**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.

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



# Công ty Cổ phần 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 2019 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 2019				
Doanh thu thuần	3.411.657.594.871	910.138.845.708	(231.063.472.665)	4.090.732.967.914
Doanh thu hoạt động kinh doanh				
Kết quả hoạt động kinh doanh	2.434.391.989.939	315.559.938.468	(72.815.158.118)	2.677.246.770.289
Lợi nhuận gộp của bộ phận				(759.766.827.953)
Chi phí không phân bổ				1.917.479.942.336
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				127.240.317.654
Doanh thu hoạt động tài chính				(32.941.742.365)
Chi phí tài chính				36.693.286.784
Lãi khác				2.048.471.804.409
Lợi nhuận trước thuế				(421.029.917.752)
Chi phí thuế TNDN				5.502.158.408
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại				1.632.944.145.065
Lợi nhuận thuần sau thuế				571.550.667.746
Lợi ích cổ đông không kiểm soát				1.061.393.477.319
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019				
Tài sản và công nợ	7.794.447.292.531	1.351.360.825.168	(643.512.985.491)	8.502.295.132.208
Tài sản bộ phận				493.072.981.303
Tài sản không phân bổ				8.995.368.113.511
Tổng tài sản		204.610.411.871	(583.717.952.083)	3.143.034.516.132
Công nợ bộ phận	3.522.142.056.344			773.804.266.092
Công nợ không phân bổ				3.916.838.782.224
Tổng công nợ				

# 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 2019 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)

	Dịch vụ bất động sản	Đầu tư và phát triển dự án bất động sản	Loại trừ	VND Tổng cộng
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018</b>				
Doanh thu thuần	2.490.340.813.901	141.528.333.605	(152.716.563.665)	2.479.152.583.841
Doanh thu hoạt động kinh doanh				
Kết quả hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận gộp của bộ phận	1.848.580.757.985	21.316.082.879	(296.702.971.167)	1.861.166.684.701
Chi phí không phân bổ				(521.120.661.570)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				1.340.046.023.031
Doanh thu hoạt động tài chính				6.260.313.002
Chi phí tài chính				(19.332.756.153)
Lợi nhuận khác				(12.502.772.063)
Lợi nhuận trước thuế				1.314.470.807.817
Chi phí thuế TNDN				(277.070.374.928)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại				3.774.066.480
Lợi nhuận thuần sau thuế				1.041.174.499.369
Lợi ích cổ đông không kiểm soát				511.246.273.949
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ				529.928.225.420
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018</b>				
Tài sản và công nợ				
Tài sản bộ phận	5.410.051.431.623	612.252.995.571	(482.741.461.630)	5.539.562.965.564
Tài sản không phân bổ				443.280.248.252
Tổng tài sản				5.982.843.213.816
Công nợ bộ phận	3.698.120.748.021	65.804.748.461	(474.740.362.178)	3.289.185.134.304
Công nợ không phân bổ				458.495.829.178
Tổng công nợ				3.747.680.963.482

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

**36. 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 14 tháng 2 năm 2020