

# **Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020



# Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	11 - 62

# Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

### BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Nguyễn Văn Bang	Trưởng Ban
Bà Trịnh Thị Ngọc Hà	Thành viên
Ông Nguyễn Quốc Vy Liêm	Thành viên

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

# Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc.

Bùi Ngọc Đức  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 12 tháng 8 năm 2020

Số tham chiếu: 61281235/22101888/LR-HN

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") được lập ngày 12 tháng 8 năm 2020 và được trình bày từ trang 5 đến trang 62, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đi kèm.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

### **Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ.

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



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 12 tháng 8 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>17.215.185.055.719</b>	<b>17.066.173.125.309</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>1.266.336.830.529</b>	<b>793.292.599.726</b>
111	1. Tiền		591.019.007.625	355.672.599.726
112	2. Các khoản tương đương tiền		675.317.822.904	437.620.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư ngắn hạn</b>		<b>233.095.267.472</b>	<b>305.739.415.870</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	233.095.267.472	305.739.415.870
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>6.660.197.683.136</b>	<b>9.023.334.431.632</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	1.331.379.978.412	1.938.830.273.317
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	1.154.107.658.520	894.177.558.351
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	6.300.319.450	659.339.899.535
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	4.197.485.673.128	5.560.112.646.803
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(29.075.946.374)	(29.125.946.374)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>11</b>	<b>8.844.317.958.949</b>	<b>6.791.464.181.384</b>
141	1. Hàng tồn kho		8.844.317.958.949	6.791.464.181.384
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>211.237.315.633</b>	<b>152.342.496.697</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	123.036.915.595	69.692.389.880
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		87.403.269.065	82.381.172.075
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		797.130.973	268.934.742

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>3.263.471.726.790</b>	<b>2.814.344.089.504</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>421.889.714.408</b>	<b>172.279.360.955</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng		-	215.840.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	421.889.714.408	172.063.520.955
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>352.881.964.475</b>	<b>361.641.326.887</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	323.664.255.596	330.163.750.695
222	Nguyên giá		387.064.747.316	379.436.775.712
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(63.400.491.720)	(49.273.025.017)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	29.217.708.879	31.477.576.192
228	Nguyên giá		38.457.018.659	38.550.037.600
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(9.239.309.780)	(7.072.461.408)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>15</b>	<b>112.508.718.043</b>	<b>92.441.808.628</b>
231	1. Nguyên giá		118.295.696.637	96.898.852.370
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(5.786.978.594)	(4.457.043.742)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>71.979.161.365</b>	<b>75.114.948.488</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	71.979.161.365	75.114.948.488
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>17</b>	<b>1.137.755.506.777</b>	<b>1.184.818.253.242</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		542.015.506.777	1.078.818.253.242
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		565.740.000.000	76.000.000.000
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		30.000.000.000	30.000.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>1.166.456.661.722</b>	<b>928.048.391.304</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	1.017.261.642.624	801.832.154.722
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.3	65.660.715.097	36.571.033.429
268	3. Tài sản dài hạn khác		1.390.000.000	1.390.000.000
269	4. Lợi thế thương mại	18	82.144.304.001	88.255.203.153
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>20.478.656.782.509</b>	<b>19.880.517.214.813</b>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>11.829.722.935.608</b>	<b>10.652.695.846.729</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>6.797.508.695.642</b>	<b>7.276.583.447.080</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19	823.498.807.466	1.186.513.733.894
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20	2.086.620.798.168	907.818.136.727
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	725.140.018.624	699.386.258.859
314	4. Phải trả người lao động		86.718.566.345	113.456.584.655
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	271.394.555.477	472.343.371.897
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	33.321.674.082	36.024.397.565
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	24	1.725.730.970.049	2.695.649.800.567
320	8. Vay ngắn hạn	25	892.454.436.166	1.063.200.299.649
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		911.553.612	911.553.612
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		151.717.315.653	101.279.309.655
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>5.032.214.239.966</b>	<b>3.376.112.399.649</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác		60.285.405.800	21.168.024.271
338	2. Vay dài hạn	25	4.952.136.492.400	3.336.530.707.182
341	3. Thuế hoãn lại phải trả	32.3	1.378.673.570	-
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn		18.413.668.196	18.413.668.196
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>8.648.933.846.901</b>	<b>9.227.821.368.084</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>26.1</b>	<b>8.648.933.846.901</b>	<b>9.227.821.368.084</b>
411	1. Vốn cổ phần		5.200.346.670.000	5.200.346.670.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		5.200.346.670.000	5.200.346.670.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		10.677.980.806	10.677.980.806
414	3. Vốn khác thuộc chủ sở hữu		21.830.490.000	6.530.490.000
415	4. Cổ phiếu quỹ		(2.500.560.000)	(2.500.560.000)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		82.496.494.457	58.104.879.339
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.108.109.554.785	1.715.781.731.515
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		1.596.230.566.210	499.266.975.593
421b	- (Lỗ) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		(488.121.011.425)	1.216.514.755.922
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		2.227.973.216.853	2.238.880.176.424
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>20.478.656.782.509</b>	<b>19.880.517.214.813</b>

Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn  
Người lập

Bùi Thanh Thảo  
Kế toán trưởng

Bùi Ngọc Đức  
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 8 năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	1.079.827.022.710	2.340.703.509.655
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	(358.715.038.994)	(1.163.981.331.094)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		721.111.983.716	1.176.722.178.561
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	38.343.717.447	238.731.845.071
22	5. Chi phí tài chính	29	(678.894.721.289)	(99.061.036.116)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(140.501.339.538)	(94.476.231.843)
24	6. Phần (lỗ) lãi trong công ty liên kết		(10.584.315.801)	57.933.272.752
25	7. Chi phí bán hàng	30	(184.696.804.414)	(233.734.740.244)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(209.652.962.976)	(218.506.694.160)
30	9. (Lỗ) lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(324.373.103.317)	922.084.825.864
31	10. Thu nhập khác	31	47.296.129.345	56.253.705.440
32	11. Chi phí khác	31	(20.510.989.362)	(7.197.462.753)
40	12. Lợi nhuận khác	31	26.785.139.983	49.056.242.687
50	13. Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế		(297.587.963.334)	971.141.068.551
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	(104.160.794.952)	(182.479.887.766)
52	15. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	32.3	27.711.008.098	746.959.602
60	16. (Lỗ) lợi nhuận sau thuế TNDN		(374.037.750.188)	789.408.140.387
61	17. (Lỗ) lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		(488.121.011.425)	556.386.597.461
62	18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		114.083.261.237	233.021.542.926
70	19. (Lỗ) lãi cơ bản trên cổ phiếu	26.4	(941)	1.195
71	20. (Lỗ) lãi suy giảm trên cổ phiếu	26.4	(941)	1.192

Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn  
Người lập

Bùi Thanh Thảo  
Kế toán trưởng

Bùi Ngọc Đức  
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 8 năm 2020

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>(297.587.963.334)</b>	<b>971.141.068.551</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	13, 14, 15, 18	24.302.408.833	17.342.312.367
03	Dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		526.168.430.664	(13.038.944.544)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(24.675.199.833)	(76.623.686.790)
06	Chi phí đi vay	29	151.168.027.110	99.061.036.116
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>379.375.703.440</b>	<b>997.881.785.700</b>
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		842.085.032.649	(2.498.051.092.699)
10	Tăng hàng tồn kho		(2.037.383.123.519)	(8.667.968.990)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(126.876.604.530)	992.115.575.372
12	Tăng chi phí trả trước		(271.315.834.834)	(32.674.794.170)
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		-	330.019.350.000
14	Tiền lãi vay đã trả		(150.156.593.886)	(104.299.981.025)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(121.410.052.673)	(282.795.740.226)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(55.251.860.179)	(47.058.467.389)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(1.540.933.333.532)</b>	<b>(653.531.333.427)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(30.734.112.912)	(160.653.321.262)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		503.725.752	-
23	Tiền chi cho vay, gửi tiết kiệm		(176.174.477.943)	(36.955.502.718)
24	Tiền thu hồi cho vay		901.858.206.426	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(160.000.000.000)	(51.000.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		26.496.137.406	91.345.735.000
27	Tiền thu lãi cho vay		52.808.598.140	18.315.283.882
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>		<b>614.758.076.869</b>	<b>(138.947.805.098)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Nhận vốn góp từ cổ đông không kiểm soát		362.405.013.794	638.122.000.000
32	Tiền trả lại vốn góp cho cổ đông không kiểm soát		(8.971.327.000)	-
33	Tiền thu từ đi vay	25	3.736.600.875.367	1.134.490.981.551
34	Tiền trả nợ gốc vay	25	(2.282.400.886.018)	(953.705.236.153)
36	Tiền chi trả cổ tức		(408.414.188.677)	(321.898.336.878)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>1.399.219.487.466</b>	<b>497.009.408.520</b>
<b>50</b>	<b>Tăng (giảm) tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ</b>		<b>473.044.230.803</b>	<b>(295.469.730.005)</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>		<b>793.292.599.726</b>	<b>1.158.571.308.567</b>
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>4</b>	<b>1.266.336.830.529</b>	<b>863.101.578.562</b>



Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn  
Người lập

  

Bùi Thanh Thảo  
Kế toán trưởng

Bùi Ngọc Đức  
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 8 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 là 4.564 (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 4.219).

**Cơ cấu tổ chức**

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 7 công ty con trực tiếp và 40 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 30 tháng 6 năm 2020 (%)	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 (%)
<b>Lĩnh vực kinh doanh bất động sản</b>				
(1) Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn ("Vicco Saigon")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(2) Công ty TNHH MTV Đất Xanh Hội An ("Đất Xanh Hội An")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(3) Công ty Cổ phần Sài Gòn Riverview ("Saigon Riverview")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,9	99,9
(4) Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An ("Hà An")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(5) Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng ("Hà Thuận Hùng")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,92	99,91
(6) Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside ("Saigon Riverside")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	75	75
(7) Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long ("Thăng Long Petrol")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,9	99,9
(8) Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại Xuân Định ("Xuân Định")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(9) Công ty Cổ phần In Nông Nghiệp ("In Nông Nghiệp")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 30 tháng 6 năm 2020 (%)	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 (%)
<b>Lĩnh vực kinh doanh bất động sản</b> (tiếp theo)				
(10) Công ty Cổ phần Đầu tư Đất Viễn Đông ("Vidoland")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(11) Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hà An Land ("Hà An Land")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(12) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tây Nam Bộ ("Bất động sản Tây Nam Bộ")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(13) Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam ("Charm & CI")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(14) Công ty TNHH MTV Smart City ("Smart City")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(15) Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Miền Tây ("Bất động sản Bắc Miền Tây")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51	51
(16) Công ty Cổ phần Bất Động Sản Bắc Bộ ("Bất Động Sản Bắc Bộ")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51	51
(17) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc ("DXI")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
<b>Lĩnh vực kinh doanh và môi giới bất động sản</b>				
(18) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("DXS")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	90,50	90,50
(19) Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung ("Đất Xanh Miền Trung")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	55
(20) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc ("Đất Xanh Miền Bắc")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(21) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam ("Đất Xanh Miền Nam")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(22) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Đông Nam Bộ ("Đất Xanh Đông Nam Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(23) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây ("Đất Xanh Miền Tây")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 30 tháng 6 năm 2020 (%)	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 (%)
<b>Lĩnh vực kinh doanh và môi giới bất động sản</b> (tiếp theo)				
(24) Công ty Cổ phần Địa ốc Viethomes ("Viethomes")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(25) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Vinahomes ("Vinahomes")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(26) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất Động Sản Đất Xanh Nam Trung Bộ ("Đất Xanh Nam Trung Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(27) Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ ("Bất động sản Bắc Trung Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(28) Công ty Cổ phần Đất Xanh Đà Nẵng ("Đất Xanh Đà Nẵng")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(29) Công ty Cổ phần Đất Xanh Nam Miền Trung ("Đất Xanh Nam Miền Trung")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(30) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Duyên Hải ("Đất Xanh Duyên Hải")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(31) Công ty Cổ phần Đất Xanh Nam Bộ ("Đất Xanh Nam Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(32) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ City Real ("City Real")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	60	60
(33) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Saigon Real ("Saigon Real")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	60	60
(34) Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung Emerald ("Đất Xanh Miền Trung Emerald")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(35) Công ty TNHH MTV Đất Xanh Quảng Ngãi ("Đất Xanh Quảng Ngãi")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	100
(36) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Đông ("Đất Xanh Miền Đông")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 30 tháng 6 năm 2020 (%)	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 (%)
<b>Lĩnh vực kinh doanh và môi giới bất động sản (tiếp theo)</b>				
(37) Công ty Cổ phần Bất động sản Cần Thơ ("Bất động sản Cần Thơ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(38) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Nam Miền Tây ("Bất động sản Nam Miền Tây")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(39) 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	100
(40) Công ty TNHH MTV Smart Property ("Smart Prop")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	-
(41) Công ty Cổ phần Phát triển nhà Đồng Nam Bộ ("DNBHouse")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	-
(42) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Địa ốc Bình Thuận ("DOBT")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	-
(43) Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình ("Đất Xanh Quảng Bình")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	-
<b>Lĩnh vực khác</b>				
(44) Công ty Cổ phần Xây dựng FBV ("Xây dựng FBV")	Xây dựng	Đang hoạt động	51	51
(45) 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
(46) Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan ("Asahi")	Quản lý tài sản và đầu tư BĐS	Đang hoạt động	51	51
(47) Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip ("Tulip")	Dịch vụ tài chính	Đang hoạt động	60	-



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ của Tập đoàn được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

### 2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

### 2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

### 2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

### 2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020.

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 Tập đoàn, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

##### *Hàng tồn kho khác*

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

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

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

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

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

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

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 giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

#### 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

##### *Quyền sử dụng đất*

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

#### 3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.7 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

Nhà cửa và vật kiến trúc 25 – 30 năm

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

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

#### 3.8 *Chi phí đi vay*

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

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

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

#### 3.9 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước 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 giữa niên độ:

- ▶ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

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

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

#### 3.11 *Đầu tư vào công ty liên kết*

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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

*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 kỳ trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

**3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**3.14 Trái phiếu phát hành**

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

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

**3.15 Các khoản dự phòng**

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

**3.16 Cổ phiếu quỹ**

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

**3.17 Phân chia lợi nhuận**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.17 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)**

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

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

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

**3.18 Lãi (lỗ) trên cổ phiếu**

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

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

**3.19 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu bán nhà phố và căn hộ*

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

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

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

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

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

*Hợp đồng xây dựng*

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

Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thường 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

*Tiền lãi*

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

*Tiền cho thuê*

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

**3.20 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ 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 giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các 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 giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.20 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

**3.21 Các bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan của Tập đoàn nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Tập đoàn và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan 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.

**3.22 Thông tin bộ phận**

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

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Tiền mặt	6.764.051.029	5.819.559.290
Tiền gửi ngân hàng	584.254.956.596	349.853.040.436
Các khoản tương đương tiền (*)	675.317.822.904	437.620.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.266.336.830.529</u></b>	<b><u>793.292.599.726</u></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 4,0 – 5,4%/ năm.

Khoản tương đương tiền trị giá 10.000.000.000 VND được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngắn hạn ngân hàng (*Thuyết minh số 25.1*).

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

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

Khoản tiền gửi ngân hàng trị giá 110.136.445.550 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phải thu từ bên khác	1.299.226.567.962	1.907.414.656.088
- Công ty Cổ phần Bất Động Sản Linkgroup	175.300.043.602	591.454.880.274
- Công ty TNHH Dịch vụ Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Minh Bình	154.402.487.531	169.402.487.531
- Công ty Cổ phần Bắc Phước Kiến	76.719.117.939	35.985.840.417
- Công ty TNHH IDE Việt Nam	71.886.015.215	71.886.015.215
- Công ty Cổ phần Mặt Trời Cửu Long - Phú Mỹ Gold City	41.413.321.130	34.807.867.500
- Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú Land (i)	29.608.596.774	68.608.082.615
- Công ty TNHH MTV Setia Lái Thiêu	23.226.201.345	18.937.439.521
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long	19.536.628.373	17.397.652.810
- Công ty TNHH DCT Partner Việt Nam	16.663.842.078	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Angkora	10.187.090.409	1.863.365.023
- Các khách hàng cá nhân mua căn hộ, nhà phố	377.973.646.537	491.226.053.946
- Các khách hàng khác	302.309.577.029	405.844.971.236
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 33)	32.153.410.450	31.415.617.229
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.331.379.978.412</b>	<b>1.938.830.273.317</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 10)	(11.239.124.331)	(11.239.124.331)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>1.320.140.854.081</b>	<b>1.927.591.148.986</b>

(i) Khoản phải thu từ Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú Land trị giá 16.718.925.661 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn	435.562.260.000	435.562.260.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long	208.152.975.385	208.152.975.385
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Du lịch Hoàng Trường	143.000.000.000	-
Tổng Công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - CTCP	91.490.048.921	91.490.048.921
Công ty Cổ phần Xây Dựng Phước Thành	30.757.048.949	-
Sở tài chính Quảng Bình	25.931.425.000	-
Trần Văn Trọng	23.971.022.750	3.407.250.000
Công ty Cổ phần Hawee Cơ điện	23.529.884.457	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại VT	11.324.525.522	16.740.672.529
Công ty Cổ phần C.T - Phương Nam	8.714.962.753	8.714.962.753
Công ty TNHH MTV Xây dựng Nhà Tân	7.354.001.928	8.076.821.928
Các nhà cung cấp khác	144.319.502.855	122.032.566.835
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.154.107.658.520</b>	<b>894.177.558.351</b>
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 10)	(9.039.713.497)	(9.131.935.720)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>1.145.067.945.023</b>	<b>885.045.622.631</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Cho vay bên khác (i)	<u>6.300.319.450</u>	<u>659.339.899.535</u>

(i) Chi tiết khoản cho vay tín chấp ngắn hạn như sau:

Bên vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2020 VND	Kỳ hạn trả gốc
<b>Nguyễn Thị Huyền</b> 01/2020/HĐCV	3.600.000.000	Ngày 16 tháng 1 năm 2021
<b>Nha Trang Petrol</b> 3110/2018/HĐCVV/DXG-DKNT	1.569.934.820	Ngày 24 tháng 6 năm 2020
<b>Lê Minh Cường</b> 2512/2019/BB-LMC	1.044.544.630	Ngày 25 tháng 12 năm 2020
<b>Khác</b>	85.840.000	Từ ngày 26 tháng 12 năm 2020 đến ngày 27 tháng 12 năm 2020
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>6.300.319.450</b></u>	

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**9. PHẢI THU KHÁC**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
		VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Ký quỹ, ký cược và thanh toán hộ cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản	2.723.913.480.284	2.956.608.303.046
- Dự án Đất Quảng Riverside	669.627.555.360	769.000.000.000
- Dự án Sài Đồng	307.734.334.171	201.860.462.785
- Dự án Green Pearl Bắc Ninh	220.927.592.375	171.781.389.262
- Dự án KĐT Phú Mỹ An	155.495.626.533	147.295.626.533
- Dự án Ven sông Tắc	148.943.665.298	150.443.665.298
- Dự án Trần Thủ Độ	116.148.815.757	146.680.697.000
- Dự án Khu nhà xã hội	95.000.000.000	-
- Dự án KĐT Ngọc Dương	79.284.019.414	79.284.019.414
- Dự án Khu dân cư Đô thị Yên Thanh	72.040.000.000	70.000.000.000
- Dự án Kim Dinh IV	70.000.000.000	-
- Dự án Khu dân cư Bàu Mạc	65.424.710.618	65.424.710.618
- Dự án kết hợp (Nguyễn Cửu Vân - Phan Huy Ích - Nơ Trang Long)	59.100.000.000	59.100.000.000
- Dự án Saigon Gateway	56.401.119.972	56.401.119.972
- Dự án Dragon Smart City	51.690.000.000	41.690.000.000
- Dự án Lakeside Bau Tram	38.030.929.454	25.571.186.010
- Dự án Kalong Riverside	35.000.000.000	35.000.000.000
- Dự án Green Hill	31.895.209.778	37.200.000.000
- Dự án Phú Mỹ Gold	20.400.000.000	20.400.000.000
- Dự án Lộc Phát	-	286.952.350.000
- Dự án Khu dân cư Tam Hiệp	-	60.000.000.000
- Khác	430.769.901.554	532.523.076.154
Vốn góp của các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") (i)	947.418.037.044	871.223.204.666
- Công ty Cổ phần Bất động sản LinkGroup	550.000.000.000	579.360.000.000
- Công ty Cổ phần Grand Property	182.382.257.533	-
- Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn	129.302.585.685	129.302.585.685
- Công ty Cổ phần Vina Holdings	71.000.000.000	71.000.000.000
- Khác	14.733.193.826	91.560.618.981
Thu hộ tiền khách hàng đặt cọc mua căn hộ Tạm ứng nhân viên	181.148.199.756	660.160.122.223
Tạm ứng đầu tư và nhận chuyển nhượng dự án	72.040.932.750	314.219.049.982
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Việt Tín	48.600.000.000	544.423.618.750
- Công ty Cổ phần Đầu tư LDG	-	48.600.000.000
- Khác	23.440.932.750	489.740.000.000
Phải thu lãi từ cho vay	3.295.172.744	6.083.618.750
Khác	269.669.850.550	21.050.849.782
	<u>4.197.485.673.128</u>	<u>5.560.112.646.803</u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**9. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>Dài hạn</b>		
Vốn góp của các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	411.785.419.697	162.727.506.018
- Công ty Cổ phần Phú Tâm Minh (ii)	350.712.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư LDG (iii)	61.073.419.697	162.727.506.018
Ký quỹ, ký cược	6.530.463.000	7.720.063.000
Khác	3.573.831.711	1.615.951.937
	<u>421.889.714.408</u>	<u>172.063.520.955</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.619.375.387.536</b>	<b>5.732.176.167.758</b>
Dự phòng phải thu khác (Thuyết minh số 10)	(8.797.108.546)	(8.754.886.323)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>4.610.578.278.990</b>	<b>5.723.421.281.435</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu bên khác</i>	4.536.404.869.574	5.048.924.440.875
<i>Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	82.970.517.962	683.251.726.883
(ii) Khoản này thể hiện phần vốn góp trong HĐHTKD liên quan đến việc hợp tác tìm kiếm, thực hiện các hợp đồng phân phối độc quyền và phát triển các dự án bất động sản.		
(iii) Khoản này thể hiện phần vốn góp tương ứng tỷ lệ 40% theo HĐHTKD với Công ty Cổ phần Đầu tư LDG ("LDG") nhằm phát triển dự án Khu dân cư Tân Thịnh tại Xã Đồi 61, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.		

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Dự phòng các khoản phải thu	11.239.124.331	11.239.124.331
Dự phòng các khoản đặt cọc, ký quỹ	8.797.108.546	8.754.886.323
Dự phòng trả trước cho người bán	9.039.713.497	9.131.935.720
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>29.075.946.374</b>	<b>29.125.946.374</b>

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Số đầu kỳ	29.125.946.374	26.000.758.435
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	-	2.382.777.107
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(50.000.000)	(1.869.145.976)
Số cuối kỳ	<u>29.075.946.374</u>	<u>26.514.389.566</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**11. HÀNG TỒN KHO**

		VND
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Bất động sản dở dang	(i) 8.516.358.172.607	6.442.659.029.053
Bất động sản thành phẩm	47.561.188.201	47.557.988.201
- Dự án Lux Garden	29.295.244.763	29.292.044.763
- Dự án Khu dân cư nút giao thông Phố Đức Chính và Ngô Quyền	11.948.084.902	11.948.084.902
- Dự án An Viên	4.235.209.583	4.235.209.583
- Dự án Sunview 1, 2	2.082.648.953	2.082.648.953
Các công trình xây dựng dở dang	142.903.510.438	149.540.103.421
Bất động sản hàng hóa	111.926.979.590	138.891.881.864
Nguyên vật liệu xây dựng	22.775.473.619	8.983.568.183
Công cụ, dụng cụ	2.086.877.657	2.982.812.672
Hàng hóa	705.756.837	848.797.990
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.844.317.958.949</b>	<b>6.791.464.181.384</b>

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

		VND
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Dự án Gem Sky World	3.289.056.266.927	1.572.442.205.061
Dự án Gem Riverside	1.579.866.304.849	1.558.629.876.118
Dự án Opal Boulevard	748.894.351.906	500.888.501.677
Dự án Lamaison	451.344.000.769	431.217.821.337
Dự án Phố Mơ	382.149.995.604	381.529.162.020
Dự án Opal City	370.504.022.588	370.427.658.950
Dự án Tuyên Sơn	319.024.506.125	312.399.630.631
Dự án Sunview Sky	202.647.731.907	196.771.279.691
Dự án Opal Skyline	180.280.030.307	178.211.461.329
Dự án Khu dân cư Yên Thanh	162.015.435.132	159.891.916.127
Dự án Cityview	142.299.369.851	140.236.813.494
Dự án Opal Skyview	131.547.642.227	113.183.609.626
Dự án Lakeside	113.796.537.378	93.021.268.562
Dự án Luxstar	119.656.286.062	119.541.740.606
Dự án Hiệp Bình Phước - Thủ Đức	111.644.950.104	111.608.962.654
Dự án One River - Phú Mỹ An	97.529.203.464	90.335.247.902
Dự án C1	45.972.071.834	48.051.898.701
Dự án C2	41.101.724.063	41.232.633.154
Dự án Khu dân cư Gold Hill	1.474.985.429	1.474.985.429
Khác	25.552.756.081	21.562.355.984
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.516.358.172.607</b>	<b>6.442.659.029.053</b>

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với một số dự án được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn ngân hàng và phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 25.2 và 25.3).

**Chi phí lãi vay vốn hóa**

Trong kỳ, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 190.433.235.292 VND (kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019: 47.731.957.789 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản đang triển khai của Tập đoàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí hoa hồng môi giới	105.221.868.061	43.048.458.663
Công cụ, dụng cụ	4.018.586.635	10.601.238.577
Chi phí cải tạo văn phòng	1.506.644.937	268.864.090
Chi phí thuê văn phòng	367.866.280	10.045.711.041
Khác	11.921.949.682	5.728.117.509
	<u>123.036.915.595</u>	<u>69.692.389.880</u>
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí hoa hồng môi giới, nhà mẫu	922.467.515.499	731.726.840.296
Chi phí hỗ trợ khách hàng	18.643.098.958	-
Công cụ, dụng cụ	17.816.215.781	21.831.023.522
Chi phí thuê đất	13.560.058.147	15.906.408.053
Chi phí sửa chữa văn phòng	12.195.563.032	13.629.636.532
Khác	32.579.191.207	18.738.246.319
	<u>1.017.261.642.624</u>	<u>801.832.154.722</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>1.140.298.558.219</b></u>	<u><b>871.524.544.602</b></u>



## Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 13. TÀI SẢN CỐ 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
<b>Nguyên giá:</b>						VND
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	255.104.703.689	19.615.195.481	77.349.169.450	24.222.775.554	3.144.931.538	379.436.775.712
Mua trong kỳ	-	1.148.018.182	2.562.732.364	249.008.183	40.800.000	4.000.568.729
Kết chuyển từ đầu tư xây dựng cơ bản dở dang	-	-	6.212.800.000	-	-	6.212.800.000
Thanh lý	-	-	(635.663.000)	(33.600.000)	-	(669.263.000)
Thanh lý công ty con	(136.309.000)	(338.723.636)	(1.322.098.181)	(118.993.308)	-	(1.916.124.125)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	254.968.394.689	20.424.490.027	84.166.940.633	24.319.190.429	3.185.731.538	387.064.747.316
<b>Trong đó:</b>						
Đã khấu hao hết	-	2.527.927.273	7.400.619.389	3.187.670.736	509.090.909	13.625.308.307
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(6.431.987.708)	(4.881.316.944)	(29.991.635.805)	(6.873.498.507)	(1.094.586.053)	(49.273.025.017)
Khấu hao trong kỳ	(5.228.139.404)	(2.196.550.924)	(4.889.226.658)	(2.036.431.583)	(286.311.220)	(14.636.659.789)
Thanh lý	-	-	165.537.248	-	-	165.537.248
Thanh lý công ty con	19.215.444	83.163.078	234.310.380	6.966.936	-	343.655.838
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	(11.640.911.668)	(6.994.704.790)	(34.481.014.835)	(8.902.963.154)	(1.380.897.273)	(63.400.491.720)
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	248.672.715.981	14.733.878.537	47.357.533.645	17.349.277.047	2.050.345.485	330.163.750.695
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	243.327.483.021	13.429.785.237	49.685.925.798	15.416.227.275	1.804.834.265	323.664.255.596
<b>Trong đó:</b>						
Thế chấp để đảm bảo các khoản vay (Thuyết minh số 25.1 và 25.2)	-	2.728.266.388	14.204.476.968	-	-	16.932.743.356

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Trang web	Tài sản khác	VND Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	13.604.427.761	23.805.710.234	657.166.005	482.733.600	38.550.037.600
Mua trong kỳ	-	139.981.059	48.000.000	-	187.981.059
Kết chuyển từ đầu tư xây dựng cơ bản dở dang	-	50.000.000	-	-	50.000.000
Thanh lý công ty con	-	(331.000.000)	-	-	(331.000.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	13.604.427.761	23.664.691.293	705.166.005	482.733.600	38.457.018.659
<b>Trong đó:</b>					
Đã hao mòn hết	-	160.324.000	54.900.000	54.900.000	270.124.000
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	-	(6.047.894.547)	(642.166.017)	(382.400.844)	(7.072.461.408)
Hao mòn trong kỳ	-	(2.192.715.152)	(16.652.448)	(15.547.440)	(2.224.915.040)
Thanh lý công ty con	-	58.066.668	-	-	58.066.668
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	-	(8.182.543.031)	(658.818.465)	(397.948.284)	(9.239.309.780)
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	13.604.427.761	17.757.815.687	14.999.988	100.332.756	31.477.576.192
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	13.604.427.761	15.482.148.262	46.347.540	84.785.316	29.217.708.879

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

VND

Nhà cửa và  
vật kiến trúc

**Nguyên giá:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	96.898.852.370
Mua mới	<u>21.396.844.267</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>118.295.696.637</u>

**Giá trị khấu hao lũy kế:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(4.457.043.742)
Khấu hao trong kỳ	<u>(1.329.934.852)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>(5.786.978.594)</u>

**Giá trị còn lại:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>92.441.808.628</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>112.508.718.043</u>

*Thuyết minh bổ sung:*

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	3.623.465.106	2.520.507.117
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	768.631.470	836.028.116

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 34.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 năm 2020. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của tài sản, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Dự án Opal Tower	28.044.217.051	28.004.645.868
Dự án Tòa nhà văn phòng Vicco	8.213.181.025	9.502.781.025
Chi phí dự án khác	35.721.763.289	37.607.521.595
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>71.979.161.365</u></b>	<b><u>75.114.948.488</u></b>

**17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 17.1)	542.015.506.777	1.078.818.253.242
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 17.2)	565.740.000.000	76.000.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 17.3)	30.000.000.000	30.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.137.755.506.777</u></b>	<b><u>1.184.818.253.242</u></b>

**17.1 Đầu tư vào công ty liên kết**

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

	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 6 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
		Tỷ lệ lợi ích %	Giá trị ghi sổ VND	Tỷ lệ lợi ích %	Giá trị ghi sổ VND
LDG	Kinh doanh BĐS	36,72	<u>542.015.506.777</u>	36,72	<u>1.078.818.253.242</u>

Vào ngày 22 tháng 7 năm 2020 và ngày 24 tháng 7 năm 2020, Tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong LDG theo Nghị quyết số 10/2020/NQ-HĐQT ngày 16 tháng 7 năm 2020 (Thuyết minh số 36).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**

**17.1 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)**

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

VND

**Giá gốc khoản đầu tư:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và 30 tháng 6 năm 2020 496.516.210.000

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 582.302.043.242  
 Phần lợi nhuận từ công ty liên kết trong kỳ 874.267.638  
 Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (11.458.583.439)  
 Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 571.717.727.441

**Dự phòng:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 -  
 Dự phòng trích lập trong kỳ (526.218.430.664)  
 Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 (526.218.430.664)

**Giá trị còn lại:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 1.078.818.253.242  
 Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 542.015.506.777

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

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

Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 6 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019		
	Tỷ lệ biểu quyết	Giá trị ghi sổ	Tỷ lệ biểu quyết	Giá trị ghi sổ	
	%	VND	%	VND	
Công ty Cổ phần Địa ốc Bình Nguyên (*)	Kinh doanh BĐS	99,9	489.740.000.000	-	-
Công ty TNHH Du lịch Địa ốc Phú Lạc - Phú Quốc	Dịch vụ du lịch	19	76.000.000.000	19	76.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<u><b>565.740.000.000</b></u>		<u><b>76.000.000.000</b></u>

(\*) Quyền kiểm soát của Tập đoàn chỉ là tạm thời vì công ty con này chỉ được mua và nắm giữ cho mục đích bán lại trong thời gian không quá 12 tháng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN** (tiếp theo)

**17.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

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

**18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

VND

**Nguyên giá:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 30 tháng 6 năm 2020 122.217.983.114

**Phân bổ lũy kế:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 (33.962.779.961)

Phân bổ trong kỳ (6.110.899.152)

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 (40.073.679.113)

**Giá trị còn lại:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 88.255.203.153

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 82.144.304.001

**19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phải trả bên thứ ba	817.187.076.406	1.185.795.936.249
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Khang Hưng	244.120.494.885	657.770.771.665
- Công ty TNHH Kim Hưng Phát	59.753.416.839	55.444.440.569
- Công ty TNHH Xây dựng Trung Quốc (Đồng Nam Á)	58.433.930.157	1.511.336.841
- Công ty Cổ phần Constrexim Số 1 (CONFITECH)	45.847.488.776	-
- Công ty Cổ phần Vật tư Thiết bị và Đầu tư Xây dựng M.E.I	33.523.597.944	38.129.044.052
- Công ty Cổ phần Vinaconex 25	27.203.772.607	33.259.722.939
- Công ty Cổ phần Siêu thị Vật liệu Xây dựng Thế giới nhà	18.251.231.630	11.191.341.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Và Xây dựng Hưng Long Phát	15.806.206.524	20.645.235.223
- Nguyễn Lịch - Dự Án Phó Mơ	14.881.698.483	14.881.698.483
- Công ty TNHH Xây dựng Bình Định	14.664.909.374	33.303.115.283
- Công ty Cổ phần Xây lắp và Vật tư Xây dựng	10.988.895.277	10.988.895.277
- Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ An Thiên Phú	10.319.650.974	19.178.328.627
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 39	10.032.293.073	8.632.766.259
- Khác	253.359.489.863	280.859.240.031
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 33)	6.311.731.060	717.797.645
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>823.498.807.466</b>	<b>1.186.513.733.894</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
		VND
Người mua căn hộ và đất nền trả tiền trước	2.034.292.250.685	771.387.233.574
Khách hàng khác trả tiền trước	52.328.547.483	29.480.753.193
Bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 33)	-	106.950.149.960
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.086.620.798.168</u></b>	<b><u>907.818.136.727</u></b>

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Thanh lý công con	Ngày 30 tháng 6 năm 2020
Thuế giá trị gia tăng	155.009.874.482	199.190.951.783	(155.468.512.773)	(342.446.282)	198.389.867.210
Thuế TNDN	515.680.026.374	104.160.794.952	(121.410.052.673)	(8.956.285.884)	489.474.482.769
Thuế thu nhập cá nhân	27.858.974.205	60.724.022.100	(51.369.326.843)	-	37.213.669.462
Khác	837.383.798	1.534.104.220	(2.309.488.835)	-	61.999.183
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>699.386.258.859</b>	<b>365.609.873.055</b>	<b>(330.557.381.124)</b>	<b>(9.298.732.166)</b>	<b>725.140.018.624</b>

VND



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Chi phí xây dựng dự án	109.773.023.490	367.723.201.538
Chi phí lãi vay	101.536.052.933	64.329.536.197
Phí môi giới	16.731.166.207	18.658.158.584
Phí phát hành trái phiếu	9.200.000.000	-
Khác	34.154.312.847	21.632.475.578
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>271.394.555.477</u></b>	<b><u>472.343.371.897</u></b>

**23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	30.835.717.498	33.693.814.826
Khác	2.485.956.584	2.330.582.739
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>33.321.674.082</u></b>	<b><u>36.024.397.565</u></b>

**24. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	997.485.746.166	1.252.262.762.886
Nhận vốn góp HĐHTKD	117.866.645.000	90.866.645.000
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Khang Hưng	90.000.000.000	60.000.000.000
- LDG	27.866.645.000	30.866.645.000
Nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	397.170.963.416	1.178.372.888.814
- LDG	316.250.000.000	316.250.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Khang Hưng	37.309.238.282	637.411.823.600
- Công ty Cổ phần Grand Property	-	160.000.000.000
- Khác	43.611.725.134	64.711.065.214
Phải trả các khoản đầu tư	53.620.187.168	72.825.144.248
- Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí	46.726.595.200	46.726.595.200
- Khác	6.893.591.968	26.098.549.048
Nhận đặt cọc của khách hàng cá nhân mua căn hộ	69.011.521.536	45.201.724.505
Thu hộ phí bảo trì	662.296.199	816.310.574
Cổ tức phải trả	21.085.126.639	84.018.852
Khác	68.828.483.925	55.220.305.688
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.725.730.970.049</u></b>	<b><u>2.695.649.800.567</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên khác</i>	1.346.477.145.605	2.321.971.624.545
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	379.253.824.444	373.678.176.022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**25. VAY VÀ NỢ**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>Ngắn hạn</b>	<b>892.454.436.166</b>	<b>1.063.200.299.649</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 25.1)	712.116.323.274	846.447.318.178
Trái phiếu (Thuyết minh số 25.3)	99.033.333.332	-
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 25.2)	81.304.779.560	216.752.981.471
<b>Dài hạn</b>	<b>4.952.136.492.400</b>	<b>3.336.530.707.182</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 25.2)	21.431.989.113	63.787.175.709
Trái phiếu (Thuyết minh số 25.3)	4.930.704.503.287	3.272.743.531.473
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.844.590.928.566</u></b>	<b><u>4.399.731.006.831</u></b>

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Số đầu kỳ	4.399.731.006.831	2.865.820.538.726
Vay trong kỳ	3.736.600.875.367	1.134.490.981.551
Trả nợ gốc vay	(2.282.400.886.018)	(953.705.236.153)
Chi phí phát hành trái phiếu	(35.545.490.415)	(5.537.303.306)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	26.205.422.801	4.584.804.273
Số cuối kỳ	<b><u>5.844.590.928.566</u></b>	<b><u>3.045.653.785.091</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**25. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)**

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

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng để bổ sung vốn lưu động được trình bày như sau:

<i>Ngân hàng</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020 (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng</b>			
Khoản vay 1	146.163.491.342	Từ ngày 21 tháng 7 năm 2020 đến ngày 3 tháng 4 năm 2021	Khoản tiền gửi trị giá 48.777.445.550 VND
Khoản vay 2	50.000.000.000	Từ ngày 4 tháng 9 năm 2020 đến ngày 11 tháng 9 năm 2020	Khoản tiền gửi trị giá 10.000.000.000 VND
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long</b>			
Khoản vay 1	97.653.445.120	Từ ngày 21 tháng 2 năm 2021 đến ngày 30 tháng 3 năm 2021	Khoản tiền gửi trị giá 20.300.000.000 VND
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm</b>			
Khoản vay 1	89.315.100.630	Từ ngày 6 tháng 7 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020	Khoản tiền gửi trị giá 9.000.000.000 VND; Khoản phải thu từ dự án Hải Âu, dự án Marina và máy móc thiết bị với giá trị còn lại là 2.728.266.388 VND
Khoản vay 2	9.498.628.561	Từ ngày 15 tháng 7 năm 2020 đến ngày 15 tháng 10 năm 2020	Quyền tài sản phát sinh liên quan đến dự án Eco-Green Saigon, Asiana Capella
<b>Ngân hàng liên doanh Việt Nga</b>			
Khoản vay 1	81.227.222.510	Từ ngày 2 tháng 8 năm 2020 đến ngày 11 tháng 5 năm 2021	Quyền sử dụng đất 4.798 m2 tại Khu đô thị Phú Mỹ An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**25. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)**

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

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng để bổ sung vốn lưu động được trình bày như sau: (tiếp theo)

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2020 (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh KCN Biên Hòa</b>			
Khoản vay 1	72.000.000.000	Ngày 18 tháng 1 năm 2021	Quyền sử dụng đất của 2 lô đất tại Đồng Nai với giá trị sổ sách là 150.425.000.000 VND
Khoản vay 2	14.000.000.000	Từ ngày 24 tháng 9 năm 2020 đến ngày 31 tháng 10 năm 2020	Quyền sử dụng đất của 4 lô đất tại Đồng Nai với giá trị sổ sách là 9.888.000.000 VND
Khoản vay 3	10.000.000.000	Ngày 5 tháng 10 năm 2020	Phương tiện vận tải giá trị còn lại là 3.433.000.00 VND
<b>Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam</b>			
Khoản vay 1	52.716.848.969	Từ ngày 17 tháng 4 năm 2021 đến ngày 29 tháng 10 năm 2021	Khoản tiền gửi trị giá 22.059.000.000 VND
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thăng Long</b>			
Khoản vay 1	45.000.000.000	Từ ngày 23 tháng 11 năm 2020 đến ngày 21 tháng 12 năm 2020	Khoản tiền gửi trị giá 10.000.000.000 VND
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Lợi</b>			
Khoản vay 1	44.541.586.142	Từ ngày 3 tháng 7 năm 2020 đến ngày 30 tháng 12 năm 2020	Khoản hàng hóa, quyền đòi nợ và các khoản phải thu
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>712.116.323.274</u></b>		

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**25. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)**

**25.2 Các khoản vay từ ngân hàng dài hạn**

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2020 (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
-----------	--------------------------------------	----------------	-----------------	-------------------

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

Khoản vay 1	95.650.000.000	Từ ngày 9 tháng 7 năm 2020 đến ngày 9 tháng 7 năm 2021	Tài trợ các dự án đang phát triển	Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với dự án Sunview Sky
-------------	----------------	--	-----------------------------------	--

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	80.000.000.000
----------------------------	----------------

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

Khoản vay 1	4.230.682.355	Từ ngày 26 tháng 7 năm 2020 đến ngày 26 tháng 7 năm 2026	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 5.876.644.444 VND
-------------	---------------	--	-------------------------	--

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	642.635.292
----------------------------	-------------

Khoản vay 2	213.333.320	Từ ngày 26 tháng 7 năm 2020 đến ngày 21 tháng 2 năm 2022	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 491.942.558 VND
-------------	-------------	--	-------------------------	--

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	128.000.004
----------------------------	-------------

Khoản vay 3	172.485.245	Từ ngày 26 tháng 7 năm 2020 đến ngày 21 tháng 2 năm 2022	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 593.940.023 VND
-------------	-------------	--	-------------------------	--

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	172.485.245
----------------------------	-------------

**Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Cần Thơ**

Khoản vay 1	951.750.000	Từ ngày 24 tháng 5 năm 2021 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
-------------	-------------	--	-------------------------	--

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	121.500.000
----------------------------	-------------

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**25. VAY VÀ NỢ** (tiếp theo)

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

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2020 (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong – Chi nhánh Cửu Long</b>				
Khoản vay 1	777.000.000	Từ ngày 24 tháng 5 năm 2021 đến ngày 23 tháng 5 năm 2024	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 1.136.059.659 VND
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	111.000.000			
Khoản vay 2	21.000.000	Từ ngày 6 tháng 1 năm 2021 đến ngày 6 tháng 1 năm 2023	Mua phương tiện vận tải	Tín chấp
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	4.200.000			
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Nghệ An</b>				
Khoản vay 1	434.583.325	Từ ngày 6 tháng 1 năm 2021 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
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	74.500.002			
<b>Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội</b>				
Khoản vay 1	285.934.428	Từ ngày 4 tháng 5 năm 2021 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
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	50.459.016			
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>102.736.768.673</b>			
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	81.304.779.560			
Vay dài hạn	21.431.989.113			

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**25. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)**

**25.3 Trái phiếu**

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

Tổ chức thu xếp phát hành	Ngày 30 tháng 6 năm 2020 (VND)	Kỳ hạn	Mục đích	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng</b>				
Ngày phát hành 17 tháng 4 năm 2020	1.550.000.000.000	3 năm	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc sở hữu của Thăng Long Petrol. Toàn bộ số cổ phần phổ thông Thăng Long Petrol thuộc sở hữu của Công ty. Quyền sử dụng đất tại Phường An Phú, Quận 2, thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Công ty
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(15.473.421.856)			
	<u>1.534.526.578.144</u>			
Ngày phát hành 16 tháng 1 năm 2020	1.200.000.000.000	2 năm	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền tài sản phát sinh từ đấu giá thành công khu dân cư theo kế hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai
Ngày phát hành 23 tháng 10 năm 2019	750.000.000.000	2 năm	Tài trợ các dự án đang triển khai	
Ngày phát hành 23 tháng 10 năm 2019	498.000.000.000	3 năm	Tài trợ các dự án đang triển khai	
<b>Công ty Cổ Phần Chứng Khoán VNDIRECT</b>				
Ngày phát hành 22 tháng 6 năm 2020	368.000.000.000	2 năm	Tài trợ các dự án đang phát triển	36% cổ phần tại DXS. Quyền phải thu và số dư trên tài khoản quản lý doanh thu của Dự án Saint Moritz và Opal Boulevard
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(6.250.000.000)			
	<u>361.750.000.000</u>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**25. VAY VÀ NỢ** (tiếp theo)

**25.3 Trái phiếu** (tiếp theo)

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

Tổ chức thu xếp phát hành	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Kỳ hạn	Mục đích	Hình thức đảm bảo
------------------------------	-----------------------------	--------	----------	-------------------

(VND)

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

Ngày phát hành 22 tháng 12 năm 2017	240.000.000.000	4 năm	Bổ sung vốn lưu động	4 quyền sử dụng đất tại Phường Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Saigon Riverview;  Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc sở hữu của Vicco Saigon
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(4.651.704.574)			
	<u>235.348.295.426</u>			

**Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt**

Ngày phát hành 28 tháng 5 năm 2019 (*)	234.000.000.000	5 năm	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(4.655.786.977)			
	<u>229.344.213.023</u>			

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

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

Mục đích: Phát triển quỹ đất, bổ sung vốn lưu động và cơ cấu lại nguồn vốn hoạt động của Công ty.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**25. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)**

**25.3 Trái phiếu (tiếp theo)**

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

Tổ chức thu xếp phát hành	Ngày 30 tháng 6 năm 2020 Kỳ hạn (VND)	Mục đích	Hình thức đảm bảo
------------------------------	---	----------	-------------------

**Công ty Cổ phần Chứng Khoán Kiến Thiết Việt Nam**

Ngày phát hành 28 tháng 2 năm 2020	100.000.000.000	1 năm	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(966.666.668)			
	<u>99.033.333.332</u>			

**Công ty Cổ Phần Chứng Khoán SSI**

Ngày phát hành 3 tháng 7 năm 2019	74.000.000.000	2 năm	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(1.272.916.636)			
Ngày phát hành 30 tháng 8 năm 2019	50.000.000.000	2 năm	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(991.666.670)			
	<u>121.735.416.694</u>			

**TỔNG CỘNG**

**5.029.737.836.619**

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	99.033.333.332
Vay dài hạn	4.930.704.503.287

Khoản trái phiếu được tính theo lãi suất thị trường áp dụng theo Hợp đồng đặt mua trái phiếu.

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
							VND
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</b>							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	3.500.714.120.000	10.867.980.806	(2.500.560.000)	35.018.748.857	1.455.564.086.735	1.199.429.709.585	6.199.094.085.983
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	556.386.597.461	233.021.542.926	789.408.140.387
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	23.568.539.705	(23.568.539.705)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(77.828.003.331)	(42.365.747.584)	(120.193.750.915)
Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	638.122.000.000	638.122.000.000
Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(237.735.404.551)	(237.735.404.551)
Chuyển nhượng cổ phần	-	-	-	-	948.459.799	20.397.275.201	21.345.735.000
Thay đổi từ việc tái cấu trúc	-	-	-	(482.409.223)	(18.837.341.987)	19.319.751.210	-
<b>Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019</b>	<b>3.500.714.120.000</b>	<b>10.867.980.806</b>	<b>(2.500.560.000)</b>	<b>58.104.879.339</b>	<b>1.892.665.258.972</b>	<b>1.830.189.126.787</b>	<b>7.290.040.805.904</b>

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Vốn khác thuộc chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</b>								
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	5.200.346.670.000	10.677.980.806	(2.500.560.000)	58.104.879.339	6.530.490.000	1.715.781.731.515	2.238.880.176.424	9.227.821.368.084
Công ty con phát hành cổ phiếu từ lợi nhuận giữ lại	-	-	-	-	15.300.000.000	(15.300.000.000)	-	-
(Lỗ) lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	24.391.615.118	-	(488.121.011.425)	114.083.261.237	(374.037.750.188)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	(24.391.615.118)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(79.859.550.187)	(25.830.315.990)	(105.689.866.177)
Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	(429.415.296.464)	(429.415.296.464)
Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	362.405.013.794	362.405.013.794
Vốn góp trả lại cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	(8.971.327.000)	(8.971.327.000)
Thanh lý công ty con	-	-	-	-	-	-	(23.178.295.148)	(23.178.295.148)
<b>Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020</b>	<b>5.200.346.670.000</b>	<b>10.677.980.806</b>	<b>(2.500.560.000)</b>	<b>82.496.494.457</b>	<b>21.830.490.000</b>	<b>1.108.109.554.785</b>	<b>2.227.973.216.853</b>	<b>8.648.933.846.901</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
<b>Vốn đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số đầu kỳ và cuối kỳ	5.200.346.670.000	3.500.714.120.000
<b>Cổ tức trong kỳ báo cáo</b>		
Cổ tức đã trả cho cổ đông không kiểm soát	408.414.188.677	321.898.336.878
<b>26.3 Cổ phiếu phổ thông</b>		
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
	Số cổ phiếu	Số cổ phiếu
Cổ phiếu được phép phát hành	520.034.667	520.034.667
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ Cổ phiếu phổ thông	520.034.667	520.034.667
Cổ phiếu quỹ Cổ phiếu phổ thông	(1.238.375)	(1.238.375)
Cổ phiếu đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	518.796.292	518.796.292

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**26.4 (Lỗ) lãi trên cổ phiếu**

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

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
(Lỗ) lợi nhuận sau thuế (VND)	(488.121.011.425)	556.386.597.461
Trừ: Quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND) (i)	-	(39.798.393.861)
(Lỗ) lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	(488.121.011.425)	516.588.203.600
Ảnh hưởng suy giảm do chi phí lãi vay phát sinh từ trái phiếu chuyển đổi	6.282.739.726	1.220.646.575
<b>(Lỗ) lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b>(481.838.271.699)</b>	<b>517.808.850.175</b>
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (ii)	518.796.292	432.329.272
Ảnh hưởng suy giảm do Trái phiếu chuyển đổi (iii)	10.459.114	1.964.695
<b>Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm.</b>	<b>529.255.406</b>	<b>434.293.967</b>
<b>(Lỗ) lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>(941)</b>	<b>1.195</b>
<b>(Lỗ) lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu) (iii)</b>	<b>(941)</b>	<b>1.192</b>

(i) Lỗ dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế của năm 2020 do phân phối lợi nhuận năm 2020 chưa được thông qua.

(ii) Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 để phản ánh việc phát hành cổ phiếu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đã thực hiện trong năm 2019.

(iii) Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 trái phiếu chuyển đổi có tác động suy giảm ngược. Vì vậy, việc tính lỗ suy giảm trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 không giả định việc chuyển đổi các trái phiếu này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**27. DOANH THU**

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Doanh thu dịch vụ bất động sản	697.029.740.597	1.038.133.107.248
Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	199.499.121.188	269.520.096.588
Doanh thu từ bán căn hộ, nhà phố và đất nền	174.988.574.641	1.015.486.699.235
Doanh thu từ dịch vụ quản lý, cho thuê	8.309.586.284	17.563.606.584
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.079.827.022.710</u></b>	<b><u>2.340.703.509.655</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu với bên khác	1.007.142.728.721	2.227.491.601.274
Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 33)	72.684.293.989	113.211.908.381

**27.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Lãi cho vay, lãi tiền gửi	35.052.921.102	18.751.195.071
Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư	2.400.869.860	219.980.650.000
Khác	889.926.485	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>38.343.717.447</u></b>	<b><u>238.731.845.071</u></b>

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Giá vốn dịch vụ bất động sản	63.500.374.881	229.154.486.594
Giá vốn hợp đồng xây dựng	183.212.876.619	250.809.414.628
Giá vốn bán căn hộ, nhà phố và đất nền	90.322.291.364	673.902.158.102
Giá vốn dịch vụ quản lý, cho thuê	21.679.496.130	10.115.271.770
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>358.715.038.994</u></b>	<b><u>1.163.981.331.094</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Dự phòng đầu tư	526.218.430.664	-
Chi phí lãi vay	140.501.339.538	94.476.231.843
Chi phí phát hành trái phiếu	10.666.687.572	4.584.804.273
Khác	1.508.263.515	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>678.894.721.289</u></b>	<b><u>99.061.036.116</u></b>

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>184.696.804.414</b>	<b>233.734.740.244</b>
- Chi phí lương	96.726.516.991	112.258.526.430
- Chi phí quảng cáo	55.470.416.905	82.307.825.011
- Chi phí khấu hao và hao mòn	5.398.355.286	7.169.451.222
- Chi phí khác	27.101.515.232	31.998.937.581
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>209.652.962.976</b>	<b>218.506.694.160</b>
- Chi phí lương	122.385.158.314	124.632.830.222
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	49.522.692.625	41.673.922.989
- Phân bổ lợi thế thương mại	6.110.899.152	6.110.899.152
- Chi phí khấu hao và hao mòn	13.176.367.649	8.047.630.123
- Chi phí dự phòng	(50.000.000)	696.872.811
- Chi phí khác	18.507.845.236	37.344.538.863
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>394.349.767.390</u></b>	<b><u>452.241.434.404</u></b>

**31. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>47.296.129.345</b>	<b>56.253.705.440</b>
- Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	42.025.678.793	50.961.092.480
- Khác	5.270.450.552	5.292.612.960
<b>Chi phí khác</b>	<b>20.510.989.362</b>	<b>7.197.462.753</b>
- Chi phí phạt	14.810.482.520	5.080.738.612
- Khác	5.700.506.842	2.116.724.141
<b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b><u>26.785.139.983</u></b>	<b><u>49.056.242.687</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

#### 32.1 Chi phí thuế TNDN

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Chi phí thuế TNDN hiện hành	99.886.475.771	184.264.792.932
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu (thừa) trong những kỳ trước	4.274.319.181 (27.711.008.098)	(1.784.905.166) (746.959.602)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>76.449.786.854</u>	<u>181.732.928.164</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>		

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
<b>Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>(297.587.963.334)</b>	<b>971.141.068.551</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Tập đoàn	(59.517.592.667)	194.228.213.710
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	119.917.059.383	1.078.649.649
Lỗ thuế trong kỳ chưa ghi nhận thuế hoãn lại	10.394.874.794	1.791.112.991
Phân bổ lợi thế thương mại	1.222.179.830	1.222.179.830
Thu nhập đã chịu thuế trong các kỳ trước	-	(2.721.324.500)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu (thừa) trong những kỳ trước	4.274.319.181	(1.784.905.166)
Lỗ (lợi nhuận) từ công ty liên kết	2.116.863.160	(11.586.654.550)
Điều chỉnh hợp nhất	(919.651.814)	(494.343.800)
Khác	(1.038.265.013)	-
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>76.449.786.854</u></b>	<b><u>181.732.928.164</u></b>

#### 32.2 Thuế TNDN hiện hành

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**32.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
	VND			
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	39.315.071.933	19.186.737.978	20.128.333.956	13.759.478.668
Chi phí phải trả	6.316.539.355	6.400.791.892	(84.252.537)	(209.643.484)
Dự phòng các khoản phải thu Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (*)	282.072.002	282.072.002	-	-
	<u>19.747.031.807</u>	<u>10.701.431.557</u>	9.045.600.249	(12.802.875.582)
	<b><u>65.660.715.097</u></b>	<b><u>36.571.033.429</u></b>		
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Dự phòng khoản đầu tư vào các công ty con	(1.378.673.570)	-	(1.378.673.570)	-
			<b><u>27.711.008.098</u></b>	<b><u>746.959.602</u></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.

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

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

**Các chênh lệch tạm thời**

Lỗi chuyển sang các kỳ sau của các công ty con	91.168.432.497
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>1.979.066.323</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>93.147.498.820</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
LDG	Công ty liên kết	Doanh thu dịch vụ BĐS	8.176.452.948	35.663.045.552
		Nhận vốn góp HĐHTKD	-	190.866.645.000
		Nhận ký quỹ HĐHTKD	-	100.000.000.000
		Vốn góp HĐHTKD dài hạn	-	74.930.478.058
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát ("Đại Thịnh Phát")	Bên liên quan	Doanh thu dịch vụ xây dựng	55.383.277.902	61.209.425.334
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn ("Nam Sài Gòn")	Bên liên quan	Doanh thu dịch vụ bất động sản	9.124.563.139	-
		Doanh thu dịch vụ xây dựng	-	16.339.437.495

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>				
Nam Sài Gòn	Bên liên quan	Doanh thu dịch vụ xây dựng	18.078.544.334	9.578.688.195
LDG	Công ty liên kết	Doanh thu dịch vụ BĐS	9.764.965.718	17.181.207.067
		Doanh thu dịch vụ xây dựng	1.271.531.359	1.240.097.200
Ông Lương Trí Tú	Cổ đồng	Doanh thu bán căn hộ	1.560.995.636	1.754.502.126
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên Hội đồng Quản trị ("HĐQT")	Doanh thu bán căn hộ	1.477.373.403	1.661.122.641
			<b>32.153.410.450</b>	<b>31.415.617.229</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
<b><i>Phải thu khác</i></b>				
LDG	Công ty liên kết	Vốn góp HĐHTKD dài hạn	61.073.419.697	162.712.506.018
		Ký quỹ	7.000.000.000	7.000.000.000
		Chi hộ	2.606.672.527	2.606.672.527
		Ứng tiền nhận chuyển nhượng dự án	-	489.740.000.000
		Khác	60.000.000	-
Ông Lương Trí Tú	Cổ đông	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	10.417.011.838	10.417.011.838
		Tạm ứng	1.813.413.900	1.813.713.900
Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	-	7.014.000.000
Ông Trần Công Luận	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	-	1.549.000.000
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Phó Chủ tịch HĐQT	Tạm ứng	-	398.822.600
			<b>82.970.517.962</b>	<b>683.251.726.883</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>				
Công ty Cổ phần Đất Xanh Premium ("Đất Xanh Premium")	Bên liên quan	Khoản phải trả	5.647.692.731	43.094.676
LDG	Công ty liên kết	Phí dịch vụ Thanh lý tài sản	446.647.829	413.122.469
			60.000.000	60.000.000
Đại Thịnh Phát	Bên liên quan	Khoản phải trả	107.390.500	201.580.500
Ông Lương Trí Thìn	Bên liên quan	Chi phí thuê	50.000.000	-
			<b>6.311.731.060</b>	<b>717.797.645</b>
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>				
Đại Thịnh Phát	Bên liên quan	Tạm ứng hợp đồng xây dựng	-	106.950.149.960
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>				
LDG	Công ty liên kết	Nhận ký quỹ HĐHTKD	316.250.000.000	316.250.000.000
		Nhận vốn góp HĐHTKD	27.866.645.000	30.866.645.000
		Nhận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	8.830.895.444	22.078.247.014
		Tạm ứng	210.000.000	210.000.000
		Thu hộ	2.000.000	2.563.000.008
Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch HĐQT	Khác	18.426.000.000	42.000.000
Đất Xanh Premium	Bên liên quan	Ký quỹ Khác	1.200.000.000	1.200.000.000
			6.000.000.000	-
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên HĐQT	Khác	418.284.000	418.284.000
Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó TGĐ	Khác	50.000.000	50.000.000
			<b>379.253.824.444</b>	<b>373.678.176.022</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

***Các giao dịch khác với các bên liên quan***

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Lương và thưởng	<u>9.535.273.337</u>	<u>10.314.834.161</u>

**34. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

***Cam kết theo hợp đồng cho thuê hoạt động***

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

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Đến 1 năm	5.461.495.726	5.443.624.709
Trên 1 đến 5 năm	18.977.018.530	19.653.435.670
Trên 5 năm	<u>124.961.274.238</u>	<u>125.261.056.056</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>149.399.788.494</u></b>	<b><u>150.358.116.435</u></b>

***Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động***

Tập đoàn 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 như sau:

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Đến 1 năm	17.020.362.094	18.723.327.227
Trên 1 đến 5 năm	<u>13.727.649.269</u>	<u>18.246.843.138</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>30.748.011.363</u></b>	<b><u>36.970.170.365</u></b>

**35. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN**

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

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

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

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

VND

	Dịch vụ bất động sản	Đầu tư và phát triển dự án bất động sản	Dịch vụ xây dựng	Loại trừ	Tổng cộng
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</b>					
Doanh thu thuần	1.020.607.163.240	321.212.090.104	205.132.133.975	(467.124.364.609)	1.079.827.022.710
Doanh thu hoạt động kinh doanh					
Kết quả hoạt động kinh doanh	656.168.251.785	84.666.283.277	16.188.305.928	(35.910.857.274)	721.111.983.716
Lợi nhuận gộp của bộ phận					(394.349.767.390)
Chi phí không phân bổ					326.762.216.326
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					(10.584.315.801)
Lợi nhuận từ công ty liên kết					38.343.717.447
Doanh thu hoạt động tài chính					(678.894.721.289)
Chi phí tài chính					26.785.139.983
Lợi nhuận khác					(297.587.963.334)
Lỗ trước thuế					(104.160.794.952)
Chi phí thuế TNDN					27.711.008.098
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại					(374.037.750.188)
Lỗ thuần sau thuế					114.083.261.237
Lợi ích cổ đông không kiểm soát					(488.121.011.425)
<b>Lỗ thuộc về cổ đông công ty mẹ</b>					
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020					
Tài sản và công nợ					17.633.149.704.969
Tài sản bộ phận	4.657.320.222.747	18.294.695.644.161	443.363.013.246	(5.762.229.175.185)	2.845.507.077.540
Tài sản không phân bổ					20.478.656.782.509
Tổng tài sản					10.785.157.733.808
Nợ phải trả bộ phận					1.044.565.201.800
Nợ phải trả không phân bổ	2.639.580.426.425	11.048.323.375.437	383.337.781.043	(3.286.083.849.097)	11.829.722.935.608
Tổng nợ phải trả					

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau: (tiếp theo)

VND

	Dịch vụ bất động sản	Đầu tư và phát triển dự án bất động sản	Dịch vụ xây dựng	Loại trừ	Tổng cộng
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</b>					
Doanh thu thuần	1.290.965.207.999	1.015.486.699.235	269.520.096.588	(235.268.494.167)	2.340.703.509.655
Doanh thu hoạt động kinh doanh					
Kết quả hoạt động kinh doanh	881.379.693.810	341.584.541.133	18.710.681.960	(64.952.738.342)	1.176.722.178.561
Lợi nhuận gộp của bộ phận					(452.241.434.404)
Chi phí không phân bổ					724.480.744.157
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					57.933.272.752
Lợi nhuận từ công ty liên kết					238.731.845.071
Doanh thu hoạt động tài chính					(99.061.036.116)
Chi phí tài chính					49.056.242.687
Lợi nhuận khác					971.141.068.551
Lợi nhuận trước thuế					(182.479.887.766)
Chi phí thuế TNDN					746.959.602
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại					789.408.140.387
Lợi nhuận thuần sau thuế					233.021.542.926
Lợi ích cổ đông không kiểm soát					556.386.597.461
<b>Lợi nhuận thuộc về cổ đông công ty mẹ</b>					
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019</b>					
Tài sản và công nợ	4.802.041.282.162	15.711.597.217.288	489.775.676.284	(3.586.487.626.784)	17.416.926.548.950
Tài sản bộ phận					2.463.590.665.863
Tài sản không phân bổ					19.880.517.214.813
Tổng tài sản					9.698.080.447.481
Nợ phải trả bộ phận	3.889.730.078.801	8.283.203.618.892	476.469.241.427	(2.951.322.491.639)	954.615.399.248
Nợ phải trả không phân bổ					10.652.695.846.729
Tổng nợ phải trả					

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**36. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỶ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

Ngoài sự kiện nêu tại Thuyết minh số 17.1, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn.



Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn  
Người lập



Bùi Thanh Thảo  
Kế toán trưởng

Bùi Ngọc Đức  
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 8 năm 2020