

**Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh
Nhà Khang Điền**

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020



Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	8 - 40

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("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 số 4103006559 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH&ĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 2 tháng 5 năm 2007, và theo các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh/ Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKHCM") với mã KDH theo Quyết định niêm yết số 11/QĐ-SGDHCM do SGDCKHCM cấp ngày 21 tháng 1 năm 2010.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") là cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở để bán và cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất, xây dựng dân dụng và công nghiệp, và tư vấn bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Phòng 1 và 2, Lầu 11, Saigon Centre, 67 Đường Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, 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:

Bà Mai Trần Thanh Trang	Chủ tịch	
Ông Lý Điền Sơn	Phó chủ tịch	
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên	
Ông Lê Quang Minh	Thành viên	bổ nhiệm ngày 19 tháng 6 năm 2020
Bà Ngô Thị Mai Chi	Thành viên	từ nhiệm ngày 19 tháng 6 năm 2020

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Nguyễn Phương Nam	Trưởng ban kiểm soát	bổ nhiệm ngày 22 tháng 6 năm 2020
Bà Phạm Kim Thoa	Trưởng ban kiểm soát	từ nhiệm ngày 22 tháng 6 năm 2020
Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Thành viên	
Bà Lưu Thị Xuân Lai	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 Lê Quang Minh	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 22 tháng 6 năm 2020
	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 22 tháng 6 năm 2020
Bà Ngô Thị Mai Chi	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2020
Ông Trương Minh Duy	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 22 tháng 6 năm 2020
Ông Bùi Quang Huy	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Thùy Trang	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2020

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 1 tháng 1 năm 2020 đến ngày 21 tháng 6 năm 2020 là Bà Ngô Thị Mai Chi và từ ngày 22 tháng 6 năm 2020 đến ngày lập báo cáo này là Ông Lê Quang Minh.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Lê Quang Minh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 01 năm 2021

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

Ngàn VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		12.976.226.155	12.326.995.869
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	1.826.215.294	1.174.994.416
111	1. Tiền		366.376.120	430.646.149
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.459.839.174	744.348.267
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		9.532.583	32.490.641
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		9.532.583	32.490.641
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.483.453.148	3.777.835.110
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	580.624.245	1.614.477.111
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	2.237.059.164	1.700.470.697
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	666.744.636	463.768.688
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(974.897)	(881.386)
140	IV. Hàng tồn kho	9	7.338.047.180	7.037.108.743
141	1. Hàng tồn kho		7.338.047.180	7.037.108.743
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		318.977.950	304.566.959
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	264.955.950	250.231.916
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		51.716.741	54.259.655
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		2.305.259	75.388
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		911.788.912	910.329.204
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		78.586.066	95.819.247
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6	67.176.792	77.954.214
212	2. Trả trước cho người bán dài hạn	7	1.728.585	1.728.585
216	3. Phải thu dài hạn khác	8	11.680.689	18.136.448
219	4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	6	(2.000.000)	(2.000.000)
220	II. Tài sản cố định		47.431.468	47.761.628
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	47.431.468	47.761.628
222	Nguyên giá		116.211.566	109.142.032
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(68.780.098)	(61.380.404)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		339.700	339.700
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(339.700)	(339.700)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	60.109.591	99.666.817
231	1. Nguyên giá		65.973.562	104.566.383
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(5.863.971)	(4.899.566)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		694.548.005	629.487.717
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	694.548.005	629.487.717
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	14	14.300.000	14.300.000
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		14.000.000	14.000.000
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		300.000	300.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		16.813.782	23.293.795
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	5.232.886	10.957.661
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	9.770.259	9.563.044
269	3. Lợi thế thương mại	15	1.810.637	2.773.090
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		13.888.015.067	13.237.325.073

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

Ngàn VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		5.730.258.393	5.572.964.711
310	I. Nợ ngắn hạn		4.156.542.704	4.571.654.220
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	243.030.512	695.698.468
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	2.121.948.738	2.772.929.571
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	549.721.153	294.417.957
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	21.322.498	75.424.337
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	14.470.366	1.330.504
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	372.332.389	319.815.817
320	7. Vay ngắn hạn	23	786.915.760	377.291.025
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	46.801.288	34.746.541
330	II. Nợ dài hạn		1.573.715.689	1.001.310.491
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	17	193.431	26.526.233
333	2. Chi phí phải trả dài hạn	19	74.221.025	69.227.791
336	3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	8.344.071	10.159.880
337	4. Phải trả dài hạn khác	21	396.939.100	436.260.677
338	5. Vay dài hạn	23	1.058.235.534	405.200.418
341	6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31.3	34.443.103	52.500.279
342	7. Dự phòng phải trả dài hạn		1.339.425	1.435.213
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		8.157.756.674	7.664.360.362
410	I. Vốn chủ sở hữu		8.157.756.674	7.664.360.362
411	1. Vốn cổ phần	24.1	5.786.572.190	5.444.291.090
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		5.786.572.190	5.444.291.090
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	24.1	744.153.163	720.153.163
415	3. Cổ phiếu quỹ	24.1	(419.064.794)	-
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	24.1	179.339.505	133.577.863
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	24.1	1.836.104.362	1.327.039.024
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước		683.690.846	411.806.179
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		1.152.413.516	915.232.845
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	25	30.652.248	39.299.222
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		13.888.015.067	13.237.325.073

Lưu Thị Minh Hiếu
Người lập

Phạm Thị Thu Thủy
Kế toán trưởng

Lê Quang Minh
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 01 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Ngàn VND

Mã số	CHỈ TIÊU	TM	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	1.310.133.627	953.705.640	4.602.191.532	2.844.774.366
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	(19.101.125)	(1.316.573)	(70.123.013)	(31.420.938)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	1.291.032.502	952.389.067	4.532.068.519	2.813.353.428
11	4. Giá vốn hàng bán	27	(623.176.763)	(367.321.847)	(2.568.396.591)	(1.312.924.322)
20	5. Lãi gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		667.855.739	585.067.220	1.963.671.928	1.500.429.106
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	9.814.296	6.790.005	34.972.240	41.460.133
22	7. Chi phí tài chính	28	(17.602.845)	(241.382)	(84.678.164)	(41.617.734)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-	-	(1.519.427)
25	8. Chi phí bán hàng	29	(136.029.810)	(36.209.974)	(246.995.212)	(115.390.554)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(47.070.892)	(37.015.199)	(169.374.956)	(162.284.584)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		476.966.488	518.390.670	1.497.595.836	1.222.596.367
31	11. Thu nhập khác	30	12.769.364	4.780.263	32.758.463	32.910.340
32	12. Chi phí khác	30	(29.524.788)	-	(72.582.010)	(65.666.550)
40	13. (Lỗ) lợi nhuận khác	30	(16.755.424)	4.780.263	(39.823.547)	(32.756.210)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		460.211.064	523.170.933	1.457.772.289	1.189.840.157
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(89.086.117)	(120.278.949)	(321.912.711)	(284.168.467)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31.3	11.974.786	2.564.576	18.264.391	11.204.972
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		383.099.733	405.456.560	1.154.123.969	916.876.662
61	18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		382.576.223	404.859.313	1.152.413.516	915.232.845
62	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		523.510	597.247	1.710.453	1.643.817
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (Ngàn VND/ cổ phiếu)	32	0,68	0,66	2,05	1,48
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (Ngàn VND/ cổ phiếu)	32	0,68	0,66	2,05	1,48

Lưu Thị Minh Hiếu
Người lập

Phạm Thị Thu Thủy
Kế toán trưởng

Lê Quang Minh
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 01 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Ngàn VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		1.457.772.289	1.189.840.157
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	11,12,15	10.747.087	9.344.289
03	Hoàn nhập dự phòng		(2.277)	(2.067.995)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(34.972.240)	(41.460.133)
06	Chi phí lãi vay	28	152.158	1.588.101
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.433.697.017	1.157.244.419
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		265.680.958	(2.006.442.350)
10	Tăng hàng tồn kho		(300.938.437)	(1.268.707.451)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(977.246.086)	2.470.492.144
12	Tăng chi phí trả trước		(8.999.259)	(159.595.252)
14	Tiền lãi vay đã trả		(135.906.659)	(89.909.787)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(77.527.672)	(229.395.213)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	22	(33.706.895)	(37.214.410)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		165.052.967	(163.527.900)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(50.875.487)	(234.743.660)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		102.000	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(9.532.583)	(92.490.641)
24	Thu tiền gửi ngân hàng		32.490.641	60.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(9.600.000)	-
27	Lãi tiền gửi, cổ tức được chia		37.257.518	66.422.658
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(157.911)	(200.811.643)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ nhận góp vốn của chủ sở hữu		104.000.000	96.500.000
	Tiền thu từ vốn góp của cổ đông không kiểm soát		1.020.000	-
32	Tiền chi mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		(419.064.794)	-
33	Tiền thu từ đi vay		1.879.803.875	534.764.080
34	Tiền trả nợ gốc vay		(817.144.024)	(720.624.757)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho sở hữu		(262.289.235)	(207.011.676)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		486.325.822	(296.372.353)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Ngàn VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		651.220.878	(660.711.896)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		1.174.994.416	1.835.706.312
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	1.826.215.294	1.174.994.416

Lưu Thị Minh Hiếu
Người lập

Phạm Thị Thu Thủy
Kế toán trưởng



Lê Quang Minh
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 01 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("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 số 4103006559 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH&ĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 2 tháng 5 năm 2007, và theo các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh/ Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKHCM") với mã KDH theo Quyết định niêm yết số 11/QĐ-SGDHCM do SGDCKHCM cấp ngày 21 tháng 1 năm 2010.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") là cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở để bán và cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất, xây dựng dân dụng và công nghiệp, và tư vấn bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Phòng 1 và 2, Lầu 11, Saigon Centre, 67 Đường Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 322 (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 327).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Công ty có 26 công ty con tại Thành phố Hồ Chí Minh, đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty:

Tên công ty con	Hoạt động kinh doanh	Tình trạng hoạt động	% sở hữu và quyền biểu quyết	
			Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
(1) Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,90	99,90
(2) Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,80	99,80
(3) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,90	99,90
(4) Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,80	99,80
(5) Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,90	99,90
(6) Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,95	99,95
(7) Công ty TNHH Một Thành viên Hào Khang	Xây dựng và kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	100,00	100,00
(8) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,90	99,90
(9) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Liên Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,70	99,70
(10) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,70	99,70

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Công ty có 26 công ty con tại Thành phố Hồ Chí Minh, đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty: (tiếp theo)

Tên công ty con	Hoạt động kinh doanh	Tình trạng hoạt động	% sở hữu và quyền biểu quyết	
			Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
(11) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,90	99,90
(12) Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,85	99,85
(13) Công ty Cổ phần Vi La	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,00	99,00
(14) Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Tháp Mười	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,80	99,80
(15) Công ty Cổ phần Việt Hữu Phú	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,00	99,00
(16) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	98,01	98,01
(17) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,80	99,80
(18) Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	Kinh doanh bất động sản; xây dựng nhà; đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	Đang hoạt động	100,00	100,00

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Công ty có 26 công ty con tại Thành phố Hồ Chí Minh, đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty: (tiếp theo)

Tên công ty con	Hoạt động kinh doanh	Tình trạng hoạt động	% sở hữu và quyền biểu quyết	
			Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
(19) Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BCCI	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	100,00	100,00
(20) Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Minh Phát	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	51,00	51,00
(21) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,90	99,90
(22) Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú (Thuyết minh số 4)	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,00	51,00
(23) Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	98,90	98,90
(24) Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Nguyên Phát (*)	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,80	-
(25) Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Phú Hải (**)	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,80	-
(26) Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Thông (***)	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,80	-

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

- (*) Trong kỳ, nhóm Công ty đã thành lập Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Nguyên Phát (“NP”), một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0316461487 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31 tháng 8 năm 2020. NP có trụ sở chính đăng ký tại Vietoffice 481 Đường Điện Biên Phủ, Phường 3, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- (**) Trong kỳ, nhóm Công ty đã thành lập Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Phú Hải (“PH”), một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0316466157 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 1 tháng 9 năm 2020. PH có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 46, Tòa tháp tài chính Bitexco, Số 2 Hải Triều, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- (***) Trong kỳ, nhóm Công ty đã thành lập Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Thông (“NT”), một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0316468644 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 3 tháng 9 năm 2020. NT có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 1, Tòa nhà Packsimex, 52 Đông Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty được trình bày bằng ngàn Việt Nam đồng (“Ngàn VND”) phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Nhóm Công ty là Chứng từ ghi sổ và Nhật ký chung.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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

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

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ 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 các cổ đông của Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho kỳ kế toán quý 4 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 kinh doanh bình thường của Nhóm Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí kế hoạch, 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 chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

Nguyên vật liệu - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào tài khoản giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

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

3.4 Tài sản cố định

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

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

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

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

3.5 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

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

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 đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 20 năm
Máy móc thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm
Giấy chứng nhận ISO	3 - 10 năm
Phần mềm kế toán	3 - 10 năm

3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

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 Nhóm Công ty 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 đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Cơ sở hạ tầng	25 - 46 năm
---------------	-------------

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

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

3.7 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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

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

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

3.9 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí hoặc thời gian với 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 để phân bổ dần hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

- ▶ Chi phí trả trước về thuê cơ sở hạ tầng;
- ▶ Công cụ, dụng cụ;
- ▶ Chi phí hoa hồng môi giới;
- ▶ Chiết khấu; và
- ▶ Chi phí cải tạo khu công nghiệp.

3.10 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

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

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

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là 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 kỳ phát sinh.

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.

3.11 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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 ghi 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 trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

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 tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.12 *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 mà không phụ thuộc vào việc Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.13 *Trợ cấp thôi việc phải trả*

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Nhóm Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ luật Lao động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

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

3.14 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.15 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản hoàn thành

Doanh thu được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với việc chuyển giao vô điều kiện của các hợp đồng. Đối với việc chuyển giao có điều kiện, doanh thu chỉ được ghi nhận khi tất cả điều kiện trọng yếu được thỏa mãn.

Doanh thu cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp

Nhóm Công ty ghi nhận doanh thu theo hướng dẫn của Công văn số 17239/BTC-CĐKT ngày 20 tháng 12 năm 2017 của Bộ Tài Chính. Theo đó, khi chưa thu đủ 90% tiền cho thuê theo hợp đồng, Nhóm Công ty thực hiện phân bổ dần doanh thu theo thời gian cho thuê. Việc ghi nhận toàn bộ doanh thu còn lại chỉ được thực hiện khi Nhóm Công ty thu được 90% số tiền cho thuê từ bên đi thuê.

Tiền cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

Tiền lãi 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.

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Nhóm Công ty được xác lập.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

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

3.16 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 ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả 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 cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ 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 doanh nghiệp 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 doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

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

3.17 *Lãi trên cổ phiếu*

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

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho 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.

3.18 *Thông tin bộ phận*

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác.

Hoạt động kinh doanh bất động sản trong lãnh thổ Việt Nam chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Nhóm Công ty, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Nhóm Công ty, do vậy Ban Tổng Giám đốc của Nhóm Công ty giả định rằng Nhóm Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là kinh doanh bất động sản và một bộ phận chia theo vùng địa lý trọng yếu là Việt Nam. Vì vậy, báo cáo bộ phận không được trình bày.

3.19 *Các bên liên quan*

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

4. SỰ KIẾN QUAN TRỌNG TRONG KỲ

Mua thêm sở hữu vào công ty con hiện hữu - Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú ("Nam Phú")

Vào ngày 22 tháng 6 năm 2020, Nhóm Công ty đã mua thêm 48% sở hữu vào Nam Phú, tăng phần sở hữu thành 99% vào ngày này. Giá mua thêm là 9.600.000 ngàn VND được thanh toán bằng tiền cho các cổ đông không kiểm soát. Giá trị ghi sổ của tài sản thuần của Nam Phú (không bao gồm lợi thế thương mại từ nghiệp vụ mua lần đầu) tại ngày mua là 20.421.720 ngàn VND, và giá trị ghi sổ của phần sở hữu tăng mua thêm là 9.802.426 ngàn VND. Chênh lệch giữa giá mua và giá trị ghi sổ của phần sở hữu tăng mua thêm là 202.426 ngàn VND được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối. (Thuyết minh số 24.1)

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Tiền mặt	14.719.335	12.751.358
Tiền gửi ngân hàng	351.656.785	417.894.791
Các khoản tương đương tiền (*)	1.459.839.174	744.348.267
TỔNG CỘNG	1.826.215.294	1.174.994.416

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có thời hạn gốc không quá 3 tháng và hưởng tiền lãi theo lãi suất dao động từ 2,9% đến 4% mỗi năm.

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	580.624.245	1.614.477.111
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	580.624.245	1.614.477.111
Dài hạn	67.176.792	77.954.214
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	67.176.792	77.954.214
TỔNG CỘNG	647.801.037	1.692.431.325
Dự phòng phải thu khó đòi	(2.974.897)	(2.881.386)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Ngắn hạn</i>	(974.897)	(881.386)
<i>Dài hạn</i>	(2.000.000)	(2.000.000)
GIÁ TRỊ THUẬN	644.826.140	1.689.549.939

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	2.237.059.164	1.700.470.697
Trả trước để mua quyền sử dụng đất	2.222.663.974	1.244.320.795
Trả trước cho dịch vụ xây dựng	-	448.064.465
Khác	14.395.190	8.085.437
Dài hạn	1.728.585	1.728.585
Trả trước cho dịch vụ xây dựng	1.728.585	1.728.585
TỔNG CỘNG	2.238.787.749	1.702.199.282

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU KHÁC

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	666.744.636	463.768.688
Tạm ứng công tác đền bù dự án	588.992.513	390.657.926
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (i)	55.819.358	55.713.905
Khác	21.932.765	17.396.857
Dài hạn	11.680.689	18.136.448
Tiền sử dụng đất nộp thừa	6.399.496	6.399.496
Ký cược, ký quỹ	3.452.372	5.048.500
Khác	1.828.821	6.688.452
TỔNG CỘNG	678.425.325	481.905.136

(i) Theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22 tháng 6 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp, Nhóm Công ty thực hiện kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 20% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng trừ đi chi phí tương ứng hoặc theo thuế suất 1% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng.

9. HÀNG TỒN KHO

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Bất động sản dở dang (*)	7.129.752.839	6.828.333.749
Hàng hóa bất động sản	208.019.911	208.321.111
Nguyên vật liệu	274.430	453.883
TỔNG CỘNG	7.338.047.180	7.037.108.743

(*) Bất động sản dở dang bao gồm các dự án đang triển khai để phát triển các khu dân cư:

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Khang Phúc - Khu Dân cư Tân Tạo	2.794.596.973	2.428.853.680
Khang Phúc - Lovera Vista	940.376.266	182.937.754
Khang Phúc - Khu Dân cư Bình Hưng 11A	490.309.027	470.472.151
Bình Trưng - Bình Trưng Đông	476.838.753	380.864.855
Thủy Sinh Phú Hữu (**)	429.816.877	422.791.129
Sapphire Phú Hữu	350.322.827	1.280.602.155
Verosa Phú Hữu	55.494.904	439.576.487
Các dự án khác (**)	1.591.997.212	1.222.235.538
TỔNG CỘNG	7.129.752.839	6.828.333.749

(**) Một phần trong các dự án này đã được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 23).

Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 149.369.811 ngàn VND. Các chi phí này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản của Nhóm Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Ngàn VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Ngắn hạn	264.955.950	250.231.916
Phí hoa hồng môi giới	112.522.408	161.921.346
Chiết khấu	93.171.134	63.660.875
Khác	59.262.408	24.649.695
Dài hạn	5.232.886	10.957.661
Chi phí cải tạo Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng	3.094.460	5.932.455
Khác	2.138.426	5.025.206
TỔNG CỘNG	270.188.836	261.189.577

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

					Ngàn VND
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	30.258.993	51.702.807	24.469.469	2.710.763	109.142.032
Mua trong kỳ	-	7.890.289	146.264	155.365	8.191.918
Thanh lý	-	(768.664)	(310.850)	(42.870)	(1.122.384)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>30.258.993</u>	<u>58.824.432</u>	<u>24.304.883</u>	<u>2.823.258</u>	<u>116.211.566</u>
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	660.728	27.717.459	4.486.043	2.104.815	34.969.045
Giá trị khấu hao lũy kế					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(9.911.283)	(35.506.773)	(13.459.473)	(2.502.875)	(61.380.404)
Khấu hao trong kỳ	(1.979.574)	(2.971.522)	(3.199.538)	(169.784)	(8.320.418)
Thanh lý	-	567.005	310.849	42.870	920.724
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>(11.890.857)</u>	<u>(37.911.290)</u>	<u>(16.348.162)</u>	<u>(2.629.789)</u>	<u>(68.780.098)</u>
Giá trị còn lại					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>20.347.710</u>	<u>16.196.034</u>	<u>11.009.996</u>	<u>207.888</u>	<u>47.761.628</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>18.368.136</u>	<u>20.913.142</u>	<u>7.956.721</u>	<u>193.469</u>	<u>47.431.468</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Ngàn VND
Cơ sở hạ tầng

Nguyên giá

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	104.566.383
Giảm trong kỳ	<u>(38.592.821)</u>

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>65.973.562</u>
-------------------------------	-------------------

Giá trị khấu hao lũy kế

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(4.899.566)
Khấu hao trong kỳ	(1.464.216)
Giảm trong kỳ	<u>499.811</u>

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>(5.863.971)</u>
-------------------------------	--------------------

Giá trị còn lại

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>99.666.817</u>
-------------------------------	-------------------

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>60.109.591</u>
-------------------------------	-------------------

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ trên cơ sở hầu hết bất động sản đầu tư đã được cho thuê vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Ngàn VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
--	------------------------------	------------------------------

Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng	<u>694.548.005</u>	<u>629.487.717</u>
--------------------------------------	--------------------	--------------------

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Ngàn VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
--	------------------------------	------------------------------

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 14.1)	14.000.000	14.000.000
---	------------	------------

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 14.2)	<u>300.000</u>	<u>300.000</u>
--	----------------	----------------

TỔNG CỘNG	<u>14.300.000</u>	<u>14.300.000</u>
------------------	--------------------------	--------------------------

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

14.1 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
	Giá trị Ngàn VND	% sở hữu	Giá trị Ngàn VND	% sở hữu
Công ty TNHH CVH Mùa Xuân	14.000.000	5	14.000.000	5

14.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đây là 30 trái phiếu với mệnh giá 10.000 ngàn VND/trái phiếu, kỳ hạn gốc 10 năm và được hưởng tiền lãi với lãi suất là lãi suất tiền gửi tiết kiệm tham chiếu cộng 0,8%/năm được phát hành bởi Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội.

15. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Tình hình tăng, giảm lợi thế thương mại trong kỳ được trình bày như sau:

	Ngàn VND
Nguyên giá	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2020	34.008.874
Giá trị hao mòn lũy kế	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(31.235.784)
Phân bổ trong kỳ	(962.453)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	(32.198.237)
Giá trị còn lại	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	2.773.090
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	1.810.637

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Công ty TNHH Xây dựng An Phong	80.620.431	236.133.913
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	77.685.137	258.715.812
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình	-	120.061.256
Khác	84.724.944	80.787.487
TỔNG CỘNG	243.030.512	695.698.468

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	2.121.948.738	2.772.929.571
Nhận trước tiền bán nhà và căn hộ (*)	2.118.685.911	2.611.735.095
Nhận tạm ứng chuyển nhượng dự án	-	161.000.000
Khác	3.262.827	194.476
Dài hạn	193.431	26.526.233
Nhận trước tiền bán nhà và căn hộ (*)	193.431	26.526.233
TỔNG CỘNG	<u>2.122.142.169</u>	<u>2.799.455.804</u>

(*) Đây là khoản nhận tạm ứng theo tiến độ hợp đồng từ khách hàng mua nhà và căn hộ thuộc các dự án đang được thi công xây dựng của Nhóm Công ty. Nhóm Công ty sẽ bàn giao nhà và căn hộ cho khách hàng sau khi hoàn thành xây dựng và ghi nhận doanh thu tương ứng.

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Thuế thu nhập doanh nghiệp	517.935.181	280.441.636
Thuế giá trị gia tăng	28.502.610	12.505.832
Thuế thu nhập cá nhân	3.270.568	1.449.043
Khác	12.794	21.446
TỔNG CỘNG	<u>549.721.153</u>	<u>294.417.957</u>

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	21.322.498	75.424.337
Chi phí phát triển dự án	10.378.915	35.885.011
Chi phí lãi vay	5.898.518	6.638.220
Phí hoa hồng môi giới	637.756	18.448.934
Khác	4.407.309	14.452.172
Dài hạn	74.221.025	69.227.791
Chi phí phát triển dự án	74.221.025	69.227.791
TỔNG CỘNG	<u>95.543.523</u>	<u>144.652.128</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	14.470.366	1.330.504
Khoản thu trước dịch vụ quản lý	14.470.366	-
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	-	1.330.504
Dài hạn	8.344.071	10.159.880
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	8.344.071	10.159.880
TỔNG CỘNG	22.814.437	11.490.384

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	372.332.389	319.815.817
Quỹ bảo trì	271.298.087	152.764.996
Hỗ trợ tài chính cho khách hàng	43.305.414	-
Nhận ký quỹ, ký cược	19.545.574	149.020.738
Khác	38.183.314	18.030.083
Dài hạn	396.939.100	436.260.677
Nhận vốn góp từ Hợp đồng Hợp tác Đầu tư ("HĐHTĐT") (i)	362.000.000	362.000.000
Phải trả đền bù đất (ii)	13.983.160	21.115.860
Nhận ký quỹ, ký cược	13.568.490	46.343.967
Khác	7.387.450	6.800.850
TỔNG CỘNG	769.271.489	756.076.494

(i) Đây là các khoản nhận vốn góp từ Công ty Cổ phần Bất động sản Phúc Đạt và Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Nam Hưng theo các HĐHTĐT với số tiền lần lượt là 252.000.000 ngàn VND và 110.000.000 ngàn VND trong thời hạn 18 tháng từ ngày 9 tháng 12 năm 2019 liên quan đến việc phát triển dự án Khu dân cư tại Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

(ii) Đây là khoản phải trả đền bù đất cho các chủ đất nơi Nhóm Công ty đang phát triển dự án Khu dân cư Ấp 2 Tân Tạo. Khoản phải trả này sẽ được thanh toán bằng các lô đất đã được đầu tư phát triển từ dự án nói trên.

22. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI

	Ngàn VND	
	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
Số đầu kỳ	34.746.541	31.557.041
Tăng	45.761.642	40.403.910
Giảm	(33.706.895)	(37.214.410)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

23. VAY

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	786.915.760	377.291.025
Trái phiếu đến hạn trả (<i>Thuyết minh số 23.1</i>)	282.897.500	224.952.671
Vay dài hạn đến hạn trả (<i>Thuyết minh số 23.2</i>)	504.018.260	152.338.354
Dài hạn	1.058.235.534	405.200.418
Trái phiếu (<i>Thuyết minh số 23.1</i>)	123.980.000	224.952.671
Vay ngân hàng (<i>Thuyết minh số 23.2</i>)	934.255.534	180.247.747
TỔNG CỘNG	1.845.151.294	782.491.443

23.1 Trái phiếu

Chi tiết của trái phiếu phát hành như sau:

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020		Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	Ngàn VND	Mục đích	%/năm	
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	<u>406.877.500</u>	Tài trợ vốn lưu động	12	Tín chấp
<i>Trong đó:</i>				
<i>Ngắn hạn</i>	282.897.500			
<i>Dài hạn</i>	123.980.000			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.2 Vay ngân hàng

Chi tiết các khoản vay ngân hàng như sau:

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 12 năm 2020 Ngàn VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Quận 4					
Khoản vay 1	650.000.000	36 tháng	Đầu tư phát triển dự án LMX mở rộng và Khu dân cư Tân Tạo	11,9	Quyền tài sản của dự án LMX mở rộng
Khoản vay 2	127.839.260	36 tháng	Tài trợ phát triển dự án Phường Phú Hữu, Quận 9	12,0	Quyền tài sản phát sinh từ nhà ở hình thành trong tương lai tại Phường Phú Hữu, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh
Khoản vay 3	81.211.059	36 tháng	Tài trợ phát triển dự án Phường Phú Hữu, Quận 9	12,0	Quyền tài sản phát sinh từ nhà ở hình thành trong tương lai tại Phường Phú Hữu, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11					
Khoản vay 1	527.347.939	30 tháng	Tài trợ dự án Lovera Vista	11,5	Quyền sử dụng 43.452 m2 đất và quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất tại Phường Phú Hữu, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh
Khoản vay 2	2.828.215	48 tháng	Tài trợ dự án tại Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân	10,5	Quyền tài sản phát sinh từ Dự án tại Phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.2 Vay ngân hàng (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngân hàng như sau: (tiếp theo)

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 12 năm 2020 Ngàn VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Kỳ Đồng					
Khoản vay 1	49.047.321	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	8,0	Tín chấp
TỔNG CỘNG	1.438.273.794				
<i>Trong đó:</i>					
Vay dài hạn đến hạn trả	504.018.260				
Vay dài hạn	934.255.534				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 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	Ngàn VND Tổng cộng
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	4.140.233.530	1.724.205.883	-	93.173.953	906.630.515	6.864.243.881
Phát hành cổ phiếu	1.097.052.720	(1.004.052.720)	-	-	-	93.000.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	915.232.845	915.232.845
Chi cổ tức bằng cổ phiếu	207.004.840	-	-	-	(207.004.840)	-
Chi cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(207.011.676)	(207.011.676)
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	40.403.910	(40.403.910)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(40.403.910)	(40.403.910)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>5.444.291.090</u>	<u>720.153.163</u>	<u>-</u>	<u>133.577.863</u>	<u>1.327.039.024</u>	<u>7.625.061.140</u>
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	5.444.291.090	720.153.163	-	133.577.863	1.327.039.024	7.625.061.140
Phát hành cổ phiếu (i)	80.000.000	24.000.000	-	-	-	104.000.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	1.152.413.516	1.152.413.516
Mua lại cổ phiếu đã phát hành	-	-	(419.064.794)	-	-	(419.064.794)
Mua thêm từ lợi ích của các cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	202.426	202.426
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	45.761.642	(45.761.642)	-
Trích lập quỹ thưởng Hội đồng quản trị và Ban điều hành	-	-	-	-	(27.456.985)	(27.456.985)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(45.761.642)	(45.761.642)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (i)	262.281.100	-	-	-	(262.281.100)	-
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(262.289.235)	(262.289.235)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>5.786.572.190</u>	<u>744.153.163</u>	<u>(419.064.794)</u>	<u>179.339.505</u>	<u>1.836.104.362</u>	<u>8.127.104.426</u>

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

(i) Vào ngày 26 tháng 8 năm 2020, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 26.228.110 cổ phiếu phổ thông để chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu và phát hành 8.000.000 cổ phiếu phổ thông cho người lao động theo chương trình ESOP với giá phát hành là 13.000 VND/cổ phiếu theo Nghị quyết số 01/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19 tháng 6 năm 2020. Vào ngày 7 tháng 9 năm 2020, Công ty đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 26 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 5.444.291.090.000 VND lên 5.786.572.190.000 VND.

24.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	Ngàn VND	
	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu kỳ	5.444.291.090	4.140.233.530
Tăng trong kỳ	<u>342.281.100</u>	<u>1.304.057.560</u>
Số cuối kỳ	<u>5.786.572.190</u>	<u>5.444.291.090</u>
Cổ tức đã công bố và đã trả trong kỳ		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông	524.570.335	414.016.516
Cổ tức trả bằng tiền: 500 VND/cổ phiếu	262.289.235	207.011.676
Cổ tức trả bằng cổ phiếu: 5 cổ phiếu/100 cổ phiếu hiện hữu	262.281.100	207.004.840

24.3 Cổ phiếu

	Số cổ phiếu	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Cổ phiếu được phép phát hành	578.657.219	544.429.109
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ		
Cổ phiếu phổ thông	578.657.219	544.429.109
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)		
Cổ phiếu phổ thông	(19.850.640)	-
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	558.806.579	544.429.109

Mệnh giá mỗi cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (năm 2019: 10.000 VND/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

25. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Vốn điều lệ đã góp	27.397.444	35.977.444
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	2.988.818	3.055.792
Tăng từ các nghiệp vụ mua tài sản	265.568	265.568
Quỹ đầu tư và phát triển	418	418
TỔNG CỘNG	30.652.248	39.299.222

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Ngàn VND			
	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	1.310.133.627	953.705.640	4.602.191.532	2.844.774.366
<i>Trong đó:</i>				
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	1.296.391.208	936.413.275	4.544.878.011	2.745.247.150
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	9.781.753	2.217.743	34.559.620	42.628.314
<i>Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng</i>	3.456.293	14.467.154	20.438.429	52.829.156
<i>Doanh thu cho thuê hoạt động</i>	504.373	607.468	2.315.472	4.069.746
Các khoản giảm trừ doanh thu	(19.101.125)	(1.316.573)	(70.123.013)	(31.420.938)
Hàng bán bị trả lại	(16.272.017)	-	(62.011.990)	(29.528.487)
Chiết khấu thương mại	(2.829.108)	(1.316.573)	(8.111.023)	(1.892.451)
Doanh thu thuần	1.291.032.502	952.389.067	4.532.068.519	2.813.353.428
<i>Trong đó:</i>				
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	1.277.290.083	935.096.702	4.474.754.998	2.713.826.212
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	9.781.753	2.217.743	34.559.620	42.628.314
<i>Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng</i>	3.456.293	14.467.154	20.438.429	52.829.156
<i>Doanh thu cho thuê hoạt động</i>	504.373	607.468	2.315.472	4.069.746

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

26. DOANH THU (tiếp theo)

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
			Ngàn VND	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	9.814.296	6.790.005	34.972.240	38.460.133
Lợi nhuận được chia	-	-	-	3.000.000
TỔNG CỘNG	9.814.296	6.790.005	34.972.240	41.460.133

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

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
			Ngàn VND	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	610.078.372	348.562.271	2.520.800.336	1.243.255.306
Giá vốn dịch vụ cung cấp	11.469.119	14.320.418	40.450.712	51.448.373
Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	1.046.953	4.380.523	6.372.864	17.524.899
Giá vốn cho thuê hoạt động	582.319	58.635	772.679	695.744
TỔNG CỘNG	623.176.763	367.321.847	2.568.396.591	1.312.924.322

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
			Ngàn VND	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chiết khấu thanh toán	16.869.694	-	76.691.221	28.684.068
Hỗ trợ tài chính cho khách hàng	733.151	-	7.834.785	11.345.565
Lãi vay	-	-	-	1.519.427
Khác	-	241.382	152.158	68.674
TỔNG CỘNG	17.602.845	241.382	84.678.164	41.617.734

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

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

	Ngàn VND			
	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	136.029.810	36.209.974	246.995.212	115.390.554
Chi phí hoa hồng	130.902.295	18.922.281	211.536.946	59.966.545
Chi phí quảng cáo	580.624	14.677.263	24.585.709	23.948.009
Chi phí lương	3.729.467	1.819.374	9.885.982	7.540.701
Khác	817.424	791.056	986.575	23.935.299
Chi phí quản lý doanh nghiệp	47.070.892	37.015.199	169.374.956	162.284.584
Chi phí lương	21.701.980	19.768.336	87.300.496	92.074.429
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.038.843	12.484.190	50.579.398	45.731.559
Khác	12.330.069	4.762.673	31.495.062	24.478.596
TỔNG CỘNG	183.100.702	73.225.173	416.370.168	277.675.138

30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Ngàn VND			
	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	12.769.364	4.780.263	32.758.463	32.910.340
Doanh thu dịch vụ quản lý	8.242.445	3.201.846	19.058.662	22.971.811
Khác	4.526.919	1.578.417	13.699.801	9.938.529
Chi phí khác	(29.524.788)	-	(72.582.010)	(65.666.550)
Chi phí dịch vụ quản lý	(22.662.618)	-	(50.099.980)	(47.129.757)
Khác	(6.862.170)	-	(22.482.030)	(18.536.793)
(LỖ) LÃI KHÁC	(16.755.424)	4.780.263	(39.823.547)	(32.756.210)

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.1 Chi phí thuế TNDN

	Ngàn VND	
	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
Chi phí thuế TNDN hiện hành	320.109.154	269.296.721
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	1.803.557	14.871.746
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(18.264.391)</u>	<u>(11.204.972)</u>
TỔNG CỘNG	<u>303.648.320</u>	<u>272.963.495</u>

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

	Ngàn VND	
	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>1.457.772.289</u>	<u>1.189.840.157</u>
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	291.554.456	237.968.029
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	4.415.897	4.288.178
Lỗi của các công ty con chưa được ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	12.404.416	13.654.507
Điều chỉnh hợp nhất	(895.737)	(3.784.567)
Lỗi năm trước chuyển sang	(5.634.269)	(517.919)
Điều chỉnh lỗi thuế theo quyết định của cơ quan thuế	-	6.483.521
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	<u>1.803.557</u>	<u>14.871.746</u>
Chi phí thuế TNDN	<u>303.648.320</u>	<u>272.963.495</u>

31.2 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 Nhóm Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty và các công ty con đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả với các biến động như sau:

	<i>Bảng cân đối</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động</i>	
	<i>kế toán hợp nhất</i>		<i>kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Ngày 31 tháng</i>	<i>Ngày 31 tháng</i>	<i>Cho kỳ kế</i>	<i>Cho kỳ kế</i>
	<i>12 năm 2020</i>	<i>12 năm 2019</i>	<i>toán 12 tháng</i>	<i>toán 12 tháng</i>
			<i>kết thúc ngày</i>	<i>kết thúc ngày</i>
			<i>31 tháng 12</i>	<i>31 tháng 12</i>
			<i>năm 2020</i>	<i>năm 2019</i>
<i>Ngàn VND</i>				
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí lãi vay	9.192.916	8.805.871	387.045	5.028.105
Dự phòng phải thu khó đòi	400.000	400.000	-	-
Dự phòng trợ cấp thôi việc	153.872	173.029	(19.157)	16.013
Thu nhập lãi vay dự thu	(278.877)	(155.668)	(123.209)	(18.905)
Lợi nhuận chưa thực hiện	302.348	339.812	(37.464)	-
Điều chỉnh do hợp nhất công ty con	-	-	-	(28.142)
TỔNG CỘNG	9.770.259	9.563.044	207.215	4.997.071
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Lỗ thuế	41.647.429	25.966.594	15.680.835	1.529.699
Trợ cấp thôi việc phải trả	111.200	111.200	-	-
Chi phí phải trả	152.054	358.502	(206.448)	358.502
Thu nhập lãi vay dự thu	(25.403.387)	(10.588.847)	(14.814.540)	(7.087.861)
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	(33.235.179)	(33.235.179)	-	-
Điều chỉnh do hợp nhất công ty con	(17.715.220)	(35.112.549)	17.397.329	11.407.561
TỔNG CỘNG	(34.443.103)	(52.500.279)	18.057.176	6.207.901
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại thuần			18.264.391	11.204.972

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

32. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Nhóm Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	Ngàn VND	
	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 (điều chỉnh lại)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	1.152.413.516	915.232.845
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	(45.761.642)
Thù lao và thưởng HĐQT	-	(27.456.985)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (*)	1.152.413.516	842.014.217
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (**)	<u>560.877.773</u>	<u>565.994.409</u>
Lãi trên cổ phiếu		
- Lãi cơ bản (ngàn VND/cổ phiếu)	2,05	1,48
- Lãi suy giảm (ngàn VND/cổ phiếu)	2,05	1,48

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao và thưởng HĐQT từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2019 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên ngày 19 tháng 6 năm 2020.

Quỹ khen thưởng phúc lợi và thù lao và thưởng HĐQT cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 chưa được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

(**) Tổng số cổ phiếu bình quân trong kỳ trước được điều chỉnh do việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu vào ngày 26 tháng 8 năm 2020.

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

33. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Nhóm Công ty thuê văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Đến 1 năm	25.258.306	11.106.868
Trên 1 đến 5 năm	48.537.386	103.929
TỔNG CỘNG	<u>73.795.692</u>	<u>11.210.797</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

34. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán quý 4 yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty.



Lưu Thị Minh Hiếu
Người lập



Phạm Thị Thu Thủy
Kế toán trưởng





Lê Quang Minh
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 01 năm 2021