

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

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



CÔNG TY CỔ
PHẦN ĐẦU TƯ VÀ
KINH DOANH
NHÀ KHANG ĐIỀN

Digitally signed by CÔNG
TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ
KINH DOANH NHÀ
KHANG ĐIỀN
Date: 2021.03.22
16:54:00 +07'00'

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
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 42

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 ("GCNĐKKD") 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 GCNĐKKD/ Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") 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 năm 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 năm 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 độc lập	
Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên độc lập	
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 năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Phương Nam	Trưởng Ban	bổ nhiệm ngày 22 tháng 6 năm 2020
Bà Phạm Kim Thoa	Trưởng Ban	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 năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Vương Văn Minh	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 3 tháng 3 năm 2021
	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 8 tháng 2 năm 2021
		từ nhiệm ngày 3 tháng 3 năm 2021
Ông Lê Quang Minh	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 22 tháng 6 năm 2020
		từ nhiệm ngày 3 tháng 3 năm 2021
	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2020
		từ nhiệm ngày 22 tháng 6 năm 2020
Bà Ngô Thị Mai Chi	Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 22 tháng 6 năm 2020
Ông Trương Minh Duy	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Bùi Quang Huy	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Thùy Trang	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2020
Ông Lê Hoàng Khởi	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 8 tháng 2 năm 2021

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Bà Ngô Thị Mai Chi	từ ngày 1 tháng 1 năm 2020 đến ngày 21 tháng 6 năm 2020
Ông Lê Quang Minh	từ ngày 22 tháng 6 năm 2020 đến ngày 3 tháng 3 năm 2021
Ông Vương Văn Minh	từ ngày 4 tháng 3 năm 2021 đến ngày lập báo cáo này

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 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 năm tài chính 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 năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, 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 năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Vương Văn Minh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 19 tháng 3 năm 2021

Số tham chiếu: 60766189/22006883-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") và các công ty con ("Nhóm Công ty") được lập ngày 19 tháng 3 năm 2021 và được trình bày từ trang 5 đến trang 42, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Dương Lê Anthony
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 2223-2018-004-1



Lý Hồng Mỹ
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 4175-2017-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 19 tháng 3 năm 2021

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

Ngàn VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		13.021.590.958	12.326.995.869
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	1.835.747.877	1.174.994.416
111	1. Tiền		360.375.041	430.646.149
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.475.372.836	744.348.267
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		-	32.490.641
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	32.490.641
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.528.726.882	3.777.835.110
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	628.305.189	1.614.477.111
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	2.237.161.864	1.700.470.697
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	664.234.726	463.768.688
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(974.897)	(881.386)
140	IV. Hàng tồn kho		7.337.992.558	7.037.108.743
141	1. Hàng tồn kho	9	7.337.992.558	7.037.108.743
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		319.123.641	304.566.959
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	265.101.641	250.231.916
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		51.945.028	54.259.655
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		2.076.972	75.388
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		912.881.282	910.329.204
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		79.822.125	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	12.916.748	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	14.1	14.000.000	14.000.000
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	14.2	300.000	300.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		16.670.093	23.293.795
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	5.089.197	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		13.934.472.240	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	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		5.776.372.073	5.572.964.711
310	I. Nợ ngắn hạn		4.207.932.830	4.571.654.220
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	242.016.157	695.698.468
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	2.170.746.738	2.772.929.571
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	548.987.642	294.417.957
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	24.508.429	75.424.337
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	15.418.843	1.330.504
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	372.537.973	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		1.568.439.243	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	69.807.101	69.227.791
336	3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	7.404.315	10.159.880
337	4. Phải trả dài hạn khác	21	396.010.400	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	35.449.037	52.500.279
342	7. Dự phòng phải trả dài hạn		1.339.425	1.435.213
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		8.158.100.167	7.664.360.362
410	I. Vốn chủ sở hữu		8.158.100.167	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	1.836.456.359	1.327.039.024
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		683.690.846	411.806.179
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		1.152.765.513	915.232.845
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	25	30.643.744	39.299.222
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		13.934.472.240	13.237.325.073

Lưu Thị Minh Hiếu
Người lập

Phạm Thị Thu Thủy
Kế toán trưởng

Vương Văn Minh
Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 3 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Ngàn VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	4.616.848.433	2.844.774.366
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	(84.779.914)	(31.420.938)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	4.532.068.519	2.813.353.428
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(2.568.451.212)	(1.312.924.322)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.963.617.307	1.500.429.106
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	34.994.379	41.460.133
22	7. Chi phí tài chính	28	(84.692.054)	(41.617.734)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		-	(1.519.427)
25	8. Chi phí bán hàng	29	(246.995.212)	(115.390.554)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(169.410.471)	(162.284.584)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.497.513.949	1.222.596.367
31	11. Thu nhập khác	30	33.228.706	32.910.340
32	12. Chi phí khác	30	(72.334.521)	(65.666.550)
40	13. Lỗ khác	30	(39.105.815)	(32.756.210)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.458.408.134	1.189.840.157
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(321.199.130)	(284.168.467)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31.3	17.258.457	11.204.972
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.154.467.461	916.876.662
61	18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		1.152.765.513	915.232.845
62	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		1.701.948	1.643.817
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (ngàn VND/cổ phiếu)	33	2,06	1,48
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (ngàn VND/cổ phiếu)	33	2,06	1,48

Lưu Thị Minh Hiếu
Người lập

Phạm Thị Thu Thủy
Kế toán trưởng

Yương Văn Minh
Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 3 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Ngàn VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		1.458.408.134	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	10.747.089	9.344.289
03	Dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		93.511	(2.067.995)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(35.087.106)	(41.460.133)
06	Chi phí lãi vay và lãi phát hành trái phiếu		-	1.588.101
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.434.161.628	1.157.244.419
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		263.465.111	(2.006.442.350)
10	Tăng hàng tồn kho		(300.883.815)	(1.268.707.451)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(1.011.259.822)	2.470.492.144
12	Tăng chi phí trả trước		(9.001.261)	(159.595.252)
14	Tiền lãi vay đã trả		(83.644.441)	(89.909.787)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(96.519.145)	(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		162.611.360	(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		(48.030.511)	(234.743.660)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		102.000	-
23	Tiền chi gửi ngân hàng		-	(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	Thu lãi tiền gửi		36.854.149	66.422.658
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		11.816.279	(200.811.643)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		104.000.000	96.500.000
	Tiền thu từ vốn góp của cổ đông không kiểm soát		1.020.000	-
32	Mua lại cổ phiếu đã phát hành		(419.064.794)	-
33	Tiền thu từ đi vay		2.019.565.003	534.764.080
34	Tiền trả nợ gốc vay		(956.905.152)	(720.624.757)
36	Cổ tức đã trả	24.2	(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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Ngàn VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		660.753.461	(660.711.896)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.174.994.416	1.835.706.312
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	1.835.747.877	1.174.994.416


Lưu Thị Minh Hiếu
Người lập


Phạm Thị Thu Thủy
Kế toán trưởng


Vương Văn Minh
Tổng Giám đốc



Ngày 19 tháng 3 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. THÔNG TIN 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 ("GCNĐKKD") 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 GCNĐKKD/ Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") 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 năm 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 năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Công ty có 26 công ty con được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty:

<i>Tên công ty con</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động kinh doanh</i>	<i>Tình trạng hoạt động</i>	<i>% sở hữu và quyền biểu quyết</i>	
				<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
(1) Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	Thành phố Hồ Chí Minh	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	Thành phố Hồ Chí 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	Thành phố Hồ Chí Minh	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	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,80	99,80
(5) Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	Thành phố Hồ Chí Minh	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	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,95	99,95
(7) Công ty TNHH Một Thành viên Hào Khang	Thành phố Hồ Chí Minh	Xây dựng và kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	100	100
(8) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	Thành phố Hồ Chí Minh	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	Thành phố Hồ Chí 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	Thành phố Hồ Chí Minh	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 năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Công ty có 26 công ty con được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty: (tiếp theo)

Tên công ty con	Trụ sở chính	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	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,90	99,90
(12) Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,85	99,85
(13) Công ty Cổ phần Vi La	Thành phố Hồ Chí Minh	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	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,80	99,80
(15) Công ty Cổ phần Việt Hữu Phú	Thành phố Hồ Chí Minh	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	Thành phố Hồ Chí Minh	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	Thành phố Hồ Chí Minh	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	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản; xây dựng nhà; đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	Đang hoạt động	100	100

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Công ty có 26 công ty con được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty: (tiếp theo)

Tên công ty con	Trụ sở chính	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	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	100	100
(20) Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Minh Phát	Thành phố Hồ Chí Minh	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	Thành phố Hồ Chí Minh	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)	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,00	51,00
(23) Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	98,90	98,90
(24) Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Nguyên Phát (*)	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,80	-
(25) Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Phú Hải (**)	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,80	-
(26) Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Thông (***)	Thành phố Hồ Chí Minh	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 năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

- (*) Trong năm, Nhóm Công ty đã thành lập Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Nguyên Phát ("Nguyên Phát"), một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0316461487 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31 tháng 8 năm 2020. Nguyên Phát có trụ sở chính đăng ký tại Tòa nhà Vietoffice, 481 Đường Điện Biên Phủ, Phường 3, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- (**) Trong năm, Nhóm Công ty đã thành lập Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Phú Hải ("Phú Hải"), một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0316466157 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 1 tháng 9 năm 2020. Phú Hải có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 46, Tòa tháp Tài chính Bitexco, 2 Đường Hải Triều, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- (***) Trong năm, Nhóm Công ty đã thành lập Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Thông ("Nam Thông"), một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0316468644 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 3 tháng 9 năm 2020. Nam Thông có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 1, Tòa nhà Packsimex, 52 Đường 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 năm tài chính 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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

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

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ 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.

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.

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

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

3.2 Hàng tồn kho

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, thuê 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:

Công cụ, dụng cụ - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với hàng tồn kho 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 năm. 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 năm. 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 năm tài chính 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 năm tài chính 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 năm 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 năm 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 năm tài chính 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 năm 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 năm. 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 năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.14 *Cổ phiếu quỹ*

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

3.15 *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.

3.16 *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 năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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 năm sau của các khoản lỗ 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 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 năm 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 năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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.

3.18 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 năm.

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

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

3.18 Lãi trên cổ phiếu (tiếp theo)

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 năm 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 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.

3.20 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 nói trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

4. HỢP NHẤT KINH DOANH

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.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Ngàn VND Số đầu năm
Tiền mặt	14.719.336	12.751.358
Tiền gửi ngân hàng	345.655.705	417.894.791
Các khoản tương đương tiền (*)	1.475.372.836	744.348.267
TỔNG CỘNG	1.835.747.877	1.174.994.416

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

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

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Ngàn VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	628.305.189	1.614.477.111
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	628.146.252	1.614.477.111
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng	158.937	-
Dài hạn	67.176.792	77.954.214
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	67.176.792	77.954.214
TỔNG CỘNG	695.481.981	1.692.431.325
Dự phòng phải thu khó đòi	(2.974.897)	(2.881.386)
Trong đó:		
Ngắn hạn	(974.897)	(881.386)
Dài hạn	(2.000.000)	(2.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	692.507.084	1.689.549.939

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Ngàn VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	2.237.161.864	1.700.470.697
Trả trước để mua quyền sử dụng đất	1.945.893.284	1.244.320.795
Trả trước để nhận chuyển nhượng vốn góp	264.600.000	-
Trả trước cho dịch vụ xây dựng	10.333.868	448.064.465
Khác	16.334.712	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	2.238.890.449	1.702.199.282

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

8. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Ngàn VND	
Ngắn hạn	664.234.726	463.768.688
Tạm ứng công tác đền bù dự án	588.363.542	390.657.926
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (i)	55.819.358	55.713.905
Khác	20.051.826	17.396.857
Dài hạn	12.916.748	18.136.448
Tiền sử dụng đất nộp thừa	6.399.496	6.399.496
Ký quỹ, ký cược	3.450.372	5.048.500
Khác	3.066.880	6.688.452
TỔNG CỘNG	677.151.474	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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Ngàn VND	
Hàng hóa bất động sản (*)	7.337.718.128	7.036.654.860
Công cụ, dụng cụ	274.430	453.883
TỔNG CỘNG	7.337.992.558	7.037.108.743

(*) Hàng hóa bất động sản chủ yếu là giá trị quỹ đất đã được bồi thường, chi phí san lấp mặt bằng, chi phí xây dựng, chi phí lãi vay vốn hóa và các chi phí phát triển khác cho các dự án bất động sản đang triển khai sau đây:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Ngàn VND	
Khang Phúc - Khu Dân cư Tân Tạo (**)	2.794.596.973	2.428.853.680
Khang Phúc - Lovera Vista	940.376.266	183.885.368
Khang Phúc - Khu Dân cư Bình Hưng 11A	490.309.027	470.472.151
Bình Trưng - Bình Trưng Đông	476.857.671	380.864.855
Khang Phúc - An Dương Vương	443.449.267	198.469.392
Thủy Sinh - Phú Hữu (**)	429.816.876	422.791.129
Safira	350.379.341	1.280.602.155
Khang Phúc - Khu tái định cư Phong Phú 4	228.745.239	217.594.222
Verosa (**)	171.014.090	439.576.487
Các dự án khác	1.012.173.378	1.013.545.421
TỔNG CỘNG	7.337.718.128	7.036.654.860

(**) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc các dự án này đã được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 23).

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

9. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 82.409.960 ngàn VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019: 85.074.932 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.

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Ngàn VND Số đầu năm
Ngắn hạn	265.101.641	250.231.916
Phí hoa hồng môi giới	118.928.992	161.921.346
Chiết khấu	98.173.042	63.660.875
Khác	47.999.607	24.649.695
Dài hạn	5.089.197	10.957.661
Chi phí cải tạo Khu Công nghiệp		
Lê Minh Xuân mở rộng	3.924.991	5.932.455
Khác	1.164.206	5.025.206
TỔNG CỘNG	270.190.838	261.189.577

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

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	<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>Ngàn VND Tổng cộng</i>
Nguyên giá					
Số đầu năm	30.258.993	51.702.807	24.469.469	2.710.763	109.142.032
Mua mới	-	-	-	301.627	301.627
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	7.490.912	399.378	-	-	7.890.290
Thanh lý, nhượng bán	-	(768.664)	(310.849)	(42.870)	(1.122.383)
Số cuối năm	37.749.905	51.333.521	24.158.620	2.969.520	116.211.566
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	660.728	27.773.627	5.546.959	2.333.787	36.315.101
Giá trị khấu hao lũy kế					
Số đầu năm	(9.911.283)	(35.506.773)	(13.459.473)	(2.502.875)	(61.380.404)
Khấu hao trong năm	(1.979.576)	(2.971.522)	(2.986.224)	(383.097)	(8.320.419)
Thanh lý, nhượng bán	-	567.005	310.850	42.870	920.725
Số cuối năm	(11.890.859)	(37.911.290)	(16.134.847)	(2.843.102)	(68.780.098)
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	20.347.710	16.196.034	11.009.996	207.888	47.761.628
Số cuối năm	25.859.046	13.422.231	8.023.773	126.418	47.431.468

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

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Ngàn VND
Cơ sở hạ tầng

Nguyên giá

Số đầu năm	104.566.383
Thanh lý, nhượng bán	(6.368.616)
Giảm khác	(32.224.205)
Số cuối năm	65.973.562

Giá trị khấu hao lũy kế

Số đầu năm	(4.899.566)
Khấu hao trong năm	(1.464.217)
Thanh lý, nhượng bán	177.570
Giảm khác	322.242
Số cuối năm	(5.863.971)

Giá trị còn lại

Số đầu năm	99.666.817
Số cuối năm	60.109.591

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 năm. 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 này.

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Ngàn VND
Số cuối năm Số đầu năm

Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng (*)	694.548.005	629.487.717
--	-------------	-------------

(*) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc dự án này đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 23).

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Ngàn VND
Số cuối năm Số đầu năm

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)	300.000	300.000
TỔNG CỘNG	14.300.000	14.300.000

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

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

14.1 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	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 năm được trình bày như sau:

	Ngàn VND
Nguyên giá	
Số đầu năm và số cuối năm	34.008.874
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số đầu năm	(31.235.784)
Phân bổ trong năm	(962.453)
Số cuối năm	(32.198.237)
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	2.773.090
Số cuối năm	1.810.637

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
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	83.710.589	80.787.487
TỔNG CỘNG	242.016.157	695.698.468

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

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Ngàn VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	2.170.746.738	2.772.929.571
Nhận trước tiền chuyển nhượng bất động sản (*)	2.167.483.911	2.772.735.095
Khác	3.262.827	194.476
Dài hạn	193.431	26.526.233
Nhận trước tiền chuyển nhượng bất động sản (*)	193.431	26.526.233
TỔNG CỘNG	2.170.940.169	2.799.455.804

(*) Đây là khoản nhận tạm ứng theo tiến độ hợp đồng từ khách hàng mua hàng hóa bất động sản thuộc các dự án đang được thi công xây dựng của Nhóm Công ty. Nhóm Công ty sẽ bàn giao hàng hóa bất động sản 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			
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	280.441.636	333.279.178	(96.519.145)	517.201.669
Thuế giá trị gia tăng	12.505.832	260.393.426	(244.396.648)	28.502.610
Thuế thu nhập cá nhân	1.449.043	15.099.629	(13.278.103)	3.270.569
Khác	21.446	6.585.309	(6.593.961)	12.794
TỔNG CỘNG	294.417.957	615.357.542	(360.787.857)	548.987.642

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Ngàn VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	24.508.429	75.424.337
Chi phí phát triển dự án	15.386.020	35.885.011
Chi phí lãi vay	7.387.717	6.638.220
Phí hoa hồng môi giới	637.756	18.448.934
Khác	1.096.936	14.452.172
Dài hạn	69.807.101	69.227.791
Chi phí phát triển dự án	69.807.101	69.227.791
TỔNG CỘNG	94.315.530	144.652.128

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

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối năm	Ngàn VND Số đầu năm
Ngắn hạn	15.418.843	1.330.504
Khoản thu trước phí quản lý	14.479.087	-
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	939.756	1.330.504
Dài hạn	7.404.315	10.159.880
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	7.404.315	10.159.880
TỔNG CỘNG	22.823.158	11.490.384

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	Ngàn VND Số đầu năm
Ngắn hạn	372.537.973	319.815.817
Quỹ bảo trì	272.278.245	152.764.996
Hỗ trợ tài chính cho khách hàng	43.305.413	-
Nhận ký quỹ, ký cược	37.980.317	149.020.738
Khác	18.973.998	18.030.083
Dài hạn	396.010.400	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	3.597.758	46.343.967
Khác	16.429.482	6.800.850
TỔNG CỘNG	768.548.373	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 liên quan 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 THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Năm nay	Ngàn VND Năm trước
Số đầu năm	34.746.541	31.557.041
Tăng	45.761.642	40.403.910
Giảm	(33.706.895)	(37.214.410)
Số cuối năm	46.801.288	34.746.541

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

23. VAY

	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Phân loại lại	Ngàn VND Số cuối năm
Ngắn hạn	377.291.025	141.905.322	(377.291.027)	645.010.440	786.915.760
Trái phiếu (Thuyết minh số 23.1)	224.952.671	-	(224.952.671)	282.897.500	282.897.500
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 23.2)	-	49.047.321	-	-	49.047.321
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23.3)	152.338.354	92.858.001	(152.338.356)	362.112.940	454.970.939
Dài hạn	405.200.418	1.877.659.681	(579.614.125)	(645.010.440)	1.058.235.534
Trái phiếu (Thuyết minh số 23.1)	224.952.671	239.820.000	(57.895.171)	(282.897.500)	123.980.000
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 23.3)	180.247.747	1.637.839.681	(521.718.954)	(362.112.940)	934.255.534
TỔNG CỘNG	782.491.443	2.019.565.003	(956.905.152)	-	1.845.151.294

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

23. VAY (tiếp theo)

23.1 Trái phiếu

Chi tiết của trái phiếu phát hành như sau:

	Số cuối năm Ngàn VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	<u>406.877.500</u>	Ngày 21 tháng 5 năm 2021 và ngày 26 tháng 6 năm 2022	Tài trợ vốn lưu động	12	Tín chấp
Trong đó:					
Ngắn hạn	282.897.500				
Dài hạn	123.980.000				

23.2 Vay ngân hàng ngắn hạn

Chi tiết khoản vay ngân hàng ngắn hạn như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm 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	<u>49.047.321</u>	Từ ngày 17 tháng 6 năm 2021 đến ngày 25 tháng 6 năm 2021	Tài trợ vốn lưu động	8	Tín chấp

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

23. VAY (tiếp theo)

23.3 Vay ngân hàng dài hạn

Chi tiết các khoản vay ngân hàng dài hạn như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm 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	Từ ngày 25 tháng 12 năm 2021 đến ngày 25 tháng 6 năm 2023	Tài trợ dự án Lê Minh Xuân mở rộng và Ấp 2 Tân Tạo	11,9	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền thuộc dự án Lê Minh Xuân mở rộng
Khoản vay 2	127.839.260	Từ ngày 15 tháng 9 năm 2021 đến ngày 14 tháng 12 năm 2022	Tài trợ dự án Verosa	12	Một số căn biệt thự với tổng diện tích 2.164 m ² thuộc dự án Verosa
Khoản vay 3	81.211.059	Từ ngày 4 tháng 3 năm 2023 đến ngày 10 tháng 3 năm 2023	Tài trợ dự án Verosa	12	Một số căn biệt thự với tổng diện tích 1.002 m ² thuộc dự án Verosa
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11					
Khoản vay 1	527.347.939	Ngày 12 tháng 8 năm 2022	Tài trợ dự án Lovera Vista	11,5	Quyền sử dụng 43.452 m ² đất và tài sản gắn liền tại Phường Phú Hữu, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh
Khoản vay 2	2.828.215	Ngày 25 tháng 12 năm 2024	Tài trợ dự án tại Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân	10,5	Quyền tài sản phát sinh từ nhà ở hình thành trong tương lai tại Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh
TỔNG CỘNG	1.389.226.473				
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	454.970.939				
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 năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Ngàn VND					
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước						
Số đầu năm	4.140.233.530	1.724.205.883	-	93.173.953	906.630.515	6.864.243.881
Phát hành cổ phiếu mới	1.097.052.720	(1.004.052.720)	-	-	-	93.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	915.232.845	915.232.845
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	40.403.910	(40.403.910)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(40.403.910)	(40.403.910)
Chi cổ tức bằng cổ phiếu	207.004.840	-	-	-	(207.004.840)	-
Chi cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(207.011.676)	(207.011.676)
Số cuối năm	5.444.291.090	720.153.163	-	133.577.863	1.327.039.024	7.625.061.140
Năm nay						
Số đầu năm	5.444.291.090	720.153.163	-	133.577.863	1.327.039.024	7.625.061.140
Phát hành cổ phiếu mới (*)	80.000.000	24.000.000	-	-	-	104.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	1.152.765.513	1.152.765.513
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	45.761.642	(45.761.642)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(45.761.642)	(45.761.642)
Trích lập quỹ thưởng Hội đồng	-	-	-	-	-	-
Quản trị và Ban điều hành	-	-	-	-	(27.456.985)	(27.456.985)
Mua thêm từ lợi ích của các cổ đồng không kiểm soát	-	-	-	-	202.426	202.426
Chi cổ tức bằng cổ phiếu (*)	262.281.100	-	-	-	(262.281.100)	-
Chi cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(262.289.235)	(262.289.235)
Mua lại cổ phiếu đã phát hành	-	-	(419.064.794)	-	-	(419.064.794)
Số cuối năm	5.786.572.190	744.153.163	(419.064.794)	179.339.505	1.836.456.359	8.127.456.423

(*) 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 là 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 GCNĐKDN 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.

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Năm nay	Ngàn VND Năm trước
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu năm	5.444.291.090	4.140.233.530
Tăng trong năm	342.281.100	1.304.057.560
Số cuối năm	5.786.572.190	5.444.291.090
Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông	524.570.335	414.016.516
Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2019: 500 VND/cổ phiếu (2018: 500 VND/ cổ phiếu)	262.289.235	207.011.676
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2019: 5 cổ phiếu/100 cổ phiếu hiện hữu (2018: 5 cổ phiếu/100 cổ phiếu hiện hữu)	262.281.100	207.004.840

24.3 Cổ phiếu

	Số cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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
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 cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 10.000 VND/cổ phiếu).

25. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	Số cuối năm	Ngàn VND Số đầu năm
Vốn điều lệ đã góp	27.397.444	35.977.444
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	2.980.314	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	30.643.744	39.299.222

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

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Ngàn VND Năm trước
Tổng doanh thu	4.616.848.433	2.844.774.366
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	4.546.772.389	2.745.247.150
Doanh thu cung cấp dịch vụ	47.322.143	42.628.314
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng (*)	20.438.430	52.829.156
Doanh thu cho thuê hoạt động	2.315.471	4.069.746
Các khoản giảm trừ doanh thu	(84.779.914)	(31.420.938)
Hàng bán bị trả lại	(79.944.814)	(29.528.487)
Chiết khấu thương mại	(4.835.100)	(1.892.451)
Doanh thu thuần	4.532.068.519	2.813.353.428
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	4.461.992.475	2.713.826.212
Doanh thu cung cấp dịch vụ	47.322.143	42.628.314
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng (*)	20.438.430	52.829.156
Doanh thu cho thuê hoạt động	2.315.471	4.069.746

(*) Trong năm, Nhóm Công ty đã ghi nhận doanh thu một lần từ hoạt động cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng tại khu công nghiệp Lê Minh Xuân vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo chính sách kế toán như được trình bày tại *Thuyết minh số 3.15*. Nếu doanh thu từ việc cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng này được phân bổ đều trong thời gian cho thuê đất, ảnh hưởng đến doanh thu, giá vốn và lợi nhuận gộp của Công ty trong năm tài chính hiện hành như sau:

	Ghi nhận doanh thu một lần	Ngàn VND Ghi nhận doanh thu theo cho thuê hoạt động
Doanh thu	20,438,430	547.547
Giá vốn	(6.372.864)	(170.729)
Lợi nhuận gộp	14,065,566	376.818

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Ngàn VND Năm trước
Lãi tiền gửi	34.994.379	38.460.133
Khác	-	3.000.000
TỔNG CỘNG	34.994.379	41.460.133

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

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

	Năm nay	Ngàn VND Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	2.507.426.241	1.243.255.306
Giá vốn dịch vụ cung cấp	53.879.427	51.448.373
Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	6.372.864	17.524.899
Giá vốn cho thuê hoạt động	772.680	695.744
TỔNG CỘNG	2.568.451.212	1.312.924.322

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Ngàn VND Năm trước
Chiết khấu thanh toán	77.901.929	28.684.068
Hỗ trợ tài chính cho khách hàng	6.774.287	11.345.565
Lãi vay	-	1.519.427
Khác	15.838	68.674
TỔNG CỘNG	84.692.054	41.617.734

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

	Năm nay	Ngàn VND Năm trước
Chi phí bán hàng	246.995.212	115.390.554
Phí hoa hồng môi giới	224.071.804	59.966.545
Chi phí quảng cáo	11.259.170	23.948.009
Lương	9.843.948	7.540.701
Khác	1.820.290	23.935.299
Chi phí quản lý doanh nghiệp	169.410.471	162.284.584
Lương	95.423.018	92.074.429
Chi phí dịch vụ mua ngoài	49.489.842	45.731.559
Khác	24.497.611	24.478.596
TỔNG CỘNG	416.405.683	277.675.138

30. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	Ngàn VND Năm trước
Thu nhập khác	33.228.706	32.910.340
Dịch vụ quản lý	20.721.859	22.971.811
Phạt vi phạm hợp đồng	9.482.924	6.794.869
Khác	3.023.923	3.143.660
Chi phí khác	(72.334.521)	(65.666.550)
Dịch vụ quản lý	(57.620.031)	(47.129.757)
Phạt vi phạm hợp đồng	(7.410.650)	(14.197.140)
Khác	(7.303.840)	(4.339.653)
LỖ KHÁC	(39.105.815)	(32.756.210)

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

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.

31.1 Chi phí thuế TNDN

	Năm nay	Ngàn VND Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	318.075.984	269.296.721
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	3.123.146	14.871.746
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(17.258.458)	(11.204.972)
TỔNG CỘNG	303.940.672	272.963.495

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:

	Năm nay	Ngàn VND Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.458.408.134	1.189.840.157
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	291.681.627	237.968.029
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	3.091.153	4.288.178
Lỗ của các công ty con chưa được ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	(1.312.850)	13.654.507
Điều chỉnh hợp nhất	14.752.022	(3.784.567)
Lỗ năm trước chuyển sang	(6.264.757)	(517.919)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	3.123.146	14.871.746
Thuế TNDN được giảm (*)	(1.129.669)	-
Điều chỉnh lỗ thuế theo quyết định của cơ quan thuế	-	6.483.521
Chi phí thuế TNDN	303.940.672	272.963.495

(*) Theo hướng dẫn của Nghị định số 114/2020/NĐ-CP ngày 25 tháng 9 năm 2020 do Chính phủ ban hành về giảm 30% số thuế TNDN phải nộp của năm 2020 đối với trường hợp doanh nghiệp có tổng doanh thu năm không quá 200.000.000 ngàn VND áp dụng cho năm tính thuế 2020, Công ty và các công ty con đã ghi nhận điều chỉnh giảm chi phí thuế TNDN của năm hiện hành với tổng giá trị là 1.129.669 ngàn VND.

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

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.2 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty và các công ty con 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 năm 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 Công ty và các công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

31.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<i>Ngàn VND</i>				
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí phải trả	9.192.917	8.805.871	387.046	5.028.105
Dự phòng	400.000	400.000	-	-
Trợ cấp thôi việc phải trả	153.872	173.029	(19.157)	16.013
Thu nhập lãi vay dự thu	(278.877)	(155.668)	(123.209)	(18.905)
Điều chỉnh do hợp nhất công ty con	302.347	339.812	(37.465)	(28.142)
TỔNG CỘNG	9.770.259	9.563.044	207.215	4.997.071
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Lỗ thuế	40.688.654	25.966.594	14.722.060	1.529.699
Trợ cấp thôi việc phải trả	111.200	111.200	-	-
Chi phí phải trả	658.912	358.502	300.410	358.502
Thu nhập lãi vay dự thu	(27.072.292)	(10.588.847)	(16.483.445)	(7.087.861)
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	(32.131.215)	(33.235.179)	1.103.964	-
Điều chỉnh do hợp nhất công ty con	(17.704.296)	(35.112.549)	17.408.253	11.407.561
TỔNG CỘNG	(35.449.037)	(52.500.279)	17.051.242	6.207.901
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại thuần			17.258.457	11.204.972

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

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị ("HĐQT"), Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc:

Tên	Chức vụ	Thu nhập	
		Năm nay	Năm trước
Bà Mai Trần Thanh Trang	Chủ tịch	2.468.728	2.106.228
Ông Lý Điền Sơn	Phó Chủ tịch	489.485	120.000
Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên độc lập HĐQT	217.500	-
Ông Vương Văn Minh	Tổng Giám đốc	1.263.000	-
Ông Lê Quang Minh	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc (đã từ nhiệm)	1.838.301	-
Bà Ngô Thị Mai Chi	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc (đã từ nhiệm)	1.379.601	1.660.321
Bà Nguyễn Thùy Trang	Phó Tổng Giám đốc	1.323.820	936.106
Ông Trương Minh Duy	Phó Tổng Giám đốc	2.398.400	2.108.400
Ông Bùi Quang Huy	Phó Tổng Giám đốc	1.929.445	1.235.548
Ông Lê Hoàng Sơn	Phó Tổng Giám đốc (đã từ nhiệm)	-	461.872
Bà Phạm Thị Thu Thủy	Kế toán trưởng	247.991	-
Bà Nguyễn Trần Cẩm Hiền	Kế toán trưởng (đã từ nhiệm)	730.534	1.093.521
Ông Nguyễn Phương Nam	Trưởng Ban Kiểm soát	63.182	-
Bà Phạm Kim Thoa	Trưởng Ban Kiểm soát (đã từ nhiệm)	56.818	322.357
Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Thành viên Ban Kiểm soát	60.000	60.000
Bà Lưu Thị Xuân Lai	Thành viên Ban Kiểm soát	60.000	319.093
TỔNG CỘNG		14.526.805	10.423.446

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

33. 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:

	Năm nay	Năm trước (điều chỉnh lại)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	1.152.765.513	915.232.845
Trừ: Thù lao và thưởng HĐQT (*)	-	(27.456.985)
Quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	(45.761.642)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (ngàn VND)	1.152.765.513	842.014.217
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (cổ phiếu) (**)	560.877.773	567.548.726
Lãi trên cổ phiếu		
- Lãi cơ bản (ngàn VND/cổ phiếu)	2,06	1,48
- Lãi suy giảm (ngàn VND/cổ phiếu)	2,06	1,48

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 để phản ánh khoản 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 năm nay 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 năm trước được điều chỉnh do việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu vào ngày 26 tháng 8 năm 2020.

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

34. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Nhóm Công ty thuê văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động với các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai được trình bày như sau:

	Số cuối năm	Ngàn VND Số đầu năm
Đến 1 năm	25.258.306	11.457.995
Trên 1 đến 5 năm	48.537.386	-
TỔNG CỘNG	73.795.692	11.457.995

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

35. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

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

		
_____ Lưu Thị Minh Hiếu Người lập	_____ Phạm Thị Thu Thủy Kế toán trưởng	_____ Vương Văn Minh Tổng Giám đốc



Ngày 19 tháng 3 năm 2021