

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

Báo cáo tài chính riêng

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



MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2-3
Bảng cân đối kế toán riêng	4 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 46

CÔNG TY

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

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

Hoạt động kinh doanh chính trong năm hiện tại của Công ty là xây dựng, kinh doanh bất động sản (“BDS”), dịch vụ môi giới bất động sản và các dịch vụ khác.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

Các thành viên Ban kiểm toán nội bộ trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trần Việt Anh	Trưởng Ban	Từ ngày 06 tháng 8 năm 2020
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên	Từ ngày 06 tháng 8 năm 2020
Ông Bùi Ngọc Đức	Thành viên	Từ ngày 06 tháng 8 năm 2020

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Bùi Ngọc Đức	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2020
Ông Lương Trí Thìn	Tổng Giám đốc	Từ nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2020
Bà Đỗ Thị Thái	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Hà Đức Hiếu	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2020

Ông Lương Trí Thảo	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lê Hào	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2020
Bà Bùi Thanh Thảo	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2020
Bà Trần Thị Thùy Trang	Kế toán trưởng	Từ nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2020

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Bùi Ngọc Đức.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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 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 riêng; và
- lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng 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 riêng của 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 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 riêng kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.



Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc: 

Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 20 tháng 01 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

QUÝ IV NĂM 2020

TẠI NGÀY 31/12/2020

Đơn vị tính: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2020	Tại ngày 31/12/2019
A- TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.717.483.851.405	2.928.260.238.084
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	126.085.142.343	281.436.736.367
1. Tiền	111		16.085.142.343	81.436.736.367
2. Các khoản tương đương tiền	112		110.000.000.000	200.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		15.230.000.000	148.430.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	15.230.000.000	148.430.000.000
IV. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		783.473.221.636	784.582.483.118
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	169.042.330.412	211.365.981.154
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	161.931.293.100	109.044.038.482
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	72.296.113.717	44.388.934.820
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	393.432.012.300	429.328.429.985
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(13.228.527.893)	(9.544.901.323)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	5.7	1.789.743.068.488	1.706.055.642.828
1. Hàng tồn kho	141		1.789.743.068.488	1.706.055.642.828
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2.952.418.938	7.755.375.771
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		2.952.418.938	4.358.942.232
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	3.396.433.539
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

QUÝ IV NĂM 2020

TẠI NGÀY 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2020	Tại ngày 31/12/2019
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		8.678.682.052.580	8.024.469.395.204
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		11.167.463.000	30.239.305.732
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Phải thu về cho vay dài hạn	215		9.637.000.000	28.708.842.732
3. Phải thu dài hạn khác	216		1.530.463.000	1.530.463.000
II. Tài sản cố định	220		12.915.874.407	17.192.517.624
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	9.897.024.654	13.658.380.440
<i>Nguyên giá</i>	222		29.387.866.306	28.967.597.124
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(19.490.841.652)	(15.309.216.684)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.9	3.018.849.753	3.534.137.184
<i>Nguyên giá</i>	228		8.477.412.007	7.707.480.039
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(5.458.562.254)	(4.173.342.855)
IV. Bất động sản đầu tư	230	5.10	72.735.571.032	74.272.833.972
<i>Nguyên giá</i>	231		77.572.433.258	77.572.433.258
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(4.836.862.226)	(3.299.599.286)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		3.332.724.995	458.427.495
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		3.332.724.995	458.427.495
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		8.448.109.303.988	7.823.206.154.217
1. Đầu tư vào công ty con	251	5.11	8.587.351.944.217	7.446.689.944.217
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	5.12	-	376.516.210.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(139.242.640.229)	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		130.421.115.158	79.100.156.164
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.13	126.279.874.595	77.500.696.722
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.14	2.751.240.563	209.459.442
3. Tài sản dài hạn khác	268		1.390.000.000	1.390.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		11.396.165.903.985	10.952.729.633.288



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

Mẫu số B 01a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
QUÝ IV NĂM 2020
TẠI NGÀY 31/12/2020

Đơn vị tính: VNĐ

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2020	Tại ngày 31/12/2019
A- NỢ PHẢI TRẢ	300		5.204.006.802.606	4.965.676.471.016
I. Nợ ngắn hạn	310		2.702.260.426.827	2.636.968.138.322
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.15	116.872.776.002	112.618.686.738
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.16	275.124.054.871	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.17	21.179.661.497	87.604.183.816
4. Phải trả người lao động	314		9.387.506.471	8.477.871.542
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.18	23.502.058.574	69.634.312.052
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.19	113.125.514	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.20	1.650.777.031.554	2.140.889.349.297
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.21	564.943.682.468	195.134.281.560
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		40.360.529.877	22.609.453.317
II. Nợ dài hạn	330		2.501.746.375.779	2.328.708.332.694
1. Phải trả dài hạn khác	337	5.20	2.006.433.875.777	498.457.104.551
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.21	459.312.500.002	1.830.251.228.143
B- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		6.192.159.101.379	5.987.053.162.272
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.22	6.192.159.101.379	5.987.053.162.272
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		5.200.346.670.000	5.200.346.670.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		5.200.346.670.000	5.200.346.670.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		10.677.980.806	10.677.980.806
3. Cổ phiếu quỹ	415		(2.500.560.000)	(2.500.560.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		76.946.451.831	52.616.156.713
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		906.688.558.742	725.912.914.753
- LN sau thuế chưa phân phối năm trước	421a		661.784.225.774	-
- LN sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		244.904.332.968	725.912.914.753
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430			-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		11.396.165.903.985	10.952.729.633.288

NGƯỜI LẬP BIỂU

LÊ THỊ THANH HƯƠNG

KẾ TOÁN TRƯỞNG

BÙI THANH THẢO



Ngày 20 tháng 01 năm 2021

TỔNG GIÁM ĐỐC

BÙI NGỌC ĐỨC



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐÁT XANH
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

Mẫu số B 02a - DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ IV NĂM 2020

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế		Đơn vị tính: VND
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		5.197.078.693	30.153.494.935	115.624.647.551	989.794.396.516	
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	6.1	5.197.078.693	30.153.494.935	115.624.647.551	989.794.396.516	
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	27.354.414.371	9.904.659.338	24.769.056.815	605.563.012.552	
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	6.3	(22.157.335.678)	20.248.835.597	90.855.590.736	384.231.383.964	
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.4	4.779.656.799	278.142.991.525	562.834.669.431	936.375.002.695	
7. Chi phí tài chính	22		165.697.894.297	42.402.180.990	267.664.920.650	165.692.607.835	
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		23.732.792.084	39.352.495.155	111.851.495.179	155.241.244.315	
8. Chi phí bán hàng	25	6.5	1.554.361.861	1.917.602.194	6.398.418.658	51.022.061.300	
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	44.793.573.042	44.376.668.501	130.313.695.894	148.386.350.053	
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(229.423.508.079)	209.695.375.437	249.313.224.965	955.505.367.471	
11. Thu nhập khác	31	6.7	192.146.416	465.295.321	5.661.213.125	36.977.234.721	
12. Chi phí khác	32	6.8	4.388.438.226	1.262.787.281	5.225.215.764	2.124.892.498	
13. Lợi nhuận khác	40		(4.196.291.810)	(797.491.960)	435.997.361	34.852.342.223	
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(233.619.799.889)	208.897.883.477	249.749.222.326	990.357.709.694	
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		2.144.374.318	(15.253.985.979)	7.386.670.479	69.567.477.681	
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(2.137.040.984)	(194.792.774)	(2.541.781.121)	14.093.346.720	
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(233.627.133.223)	224.346.662.230	244.904.332.968	906.696.885.293	

Ngày 30 tháng 01 năm 2021

NGƯỜI LẬP BIỂU

Lê Thị Thanh Hương

LÊ THỊ THANH HƯƠNG

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Bùi Thanh Thảo

BÙI THANH THẢO



Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính riêng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
(THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)
QUÝ IV NĂM 2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		249.749.222.326	990.357.709.694
2. Điều chỉnh cho các khoản			(284.482.014.904)	(544.915.951.815)
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		7.004.107.307	6.789.670.328
- Các khoản dự phòng	03		142.926.266.799	(527.777.777)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(562.834.669.431)	(716.870.452.201)
- Chi phí lãi vay	06		128.422.280.421	165.692.607.835
- Các khoản điều chỉnh khác	07			
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(34.732.792.578)	445.441.757.880
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		36.037.351.132	501.810.672.813
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(83.687.425.660)	431.380.266.422
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		1.895.999.212.547	(1.208.378.230.193)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(47.316.952.079)	33.480.756.532
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	330.019.350.000
- Tiền lãi vay đã trả	14		(120.076.530.101)	(146.571.828.339)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(88.323.859.091)	(75.355.695.797)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(22.047.317.301)	(26.338.064.845)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		1.535.851.686.869	285.488.984.473
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(4.120.201.150)	(40.279.405.190)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	666.573.793
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(182.735.336.165)	(386.471.407.232)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		307.100.000.000	176.691.430.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1.345.732.000.000)	(3.954.656.233.120)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		21.516.801.520	2.271.080.949.130
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		494.009.764.127	712.526.330.789
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(709.960.971.668)	(1.220.441.761.830)

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính riêng

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP) QUÝ IV NĂM 2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
IV. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	874.363.390.000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	7.1	874.300.000.000	859.569.670.949
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	7.2	(1.855.540.938.800)	(1.268.861.569.600)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(1.370.425)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(981.242.309.225)	465.071.491.349
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(155.351.594.024)	(469.881.286.008)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5.1	281.436.736.367	751.318.022.375
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	5.1	126.085.142.343	281.436.736.367

Ngày 20 tháng 01 năm 2021

NGƯỜI LẬP BIỂU

LÊ THỊ THANH HƯƠNG
KẾ TOÁN TRƯỞNG

BÙI THANH THẢO

TỔNG GIÁM ĐỐC

BÙI NGỌC ĐỨC

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đất Xanh (dưới đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần được thành lập do chuyển đổi từ Công ty TNHH Dịch vụ Xây dựng Địa ốc Đất Xanh theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh Công ty Cổ phần số 4103008531 ngày 23/11/2007 do Phòng đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp;

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công Ty Cổ Phần số 0303104343 ngày 29/10/2019 là 5.200.346.670.000 đồng.

Trụ sở chính được đặt tại số 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Bất động sản.

1.3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

1.4. Cấu trúc doanh nghiệp

a. Danh sách các công ty con

STT	Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết
1.	Công ty TNHH Xây Dựng TM DV Hà Thuận Hùng ⁽⁵⁾ (“Hà Thuận Hùng”)	Xây dựng	99,97	99,97
2.	Công Ty CP Dịch Vụ Bất Động Sản Đất Xanh (“DXS”)	Kinh doanh BĐS	84,19	84,19
3.	Công ty Cổ Phần Xây Dựng FBV (“Xây Dựng FBV”)	Xây dựng	51	51
4.	Công ty TNHH Đầu tư XD TM Xuân Định (“Xuân Định”) ⁽⁵⁾	Kinh doanh BĐS	99,99	99,99
5.	Công ty Cổ phần In Nông Nghiệp ⁽⁵⁾ (“In Nông Nghiệp”)	Kinh doanh BĐS	99,99	99,99
6.	Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn (“Vicco Sài Gòn”)	Kinh doanh BĐS	99,99	99,99
7.	Công ty Cổ phần Đầu tư Đất Viễn Đông ⁽⁵⁾ (“Vidoland”)	Kinh doanh BĐS	99,99	99,99
8.	Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside ⁽⁵⁾ (“Sài Gòn Riverside”)	Kinh doanh BĐS	75	75
9.	Công ty Cổ phần Dầu Khí Thăng Long ⁽⁵⁾ (“Thăng Long Petrol”)	Kinh doanh BĐS	99,90	99,90

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

STT	Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết
10.	Công ty Cổ Phần Hội An Invest (“Đất Xanh Hội An”)	Kinh doanh BĐS	99,99	99,99
11.	Công ty Cổ Phần Sài Gòn Riverview (“Sài Gòn Riverview”)	Kinh doanh BĐS	100	100
12.	Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Dịch Vụ Đất Xanh Miền Đông (trước đây là Công ty CP Đầu tư và BĐS Đất Xanh Central) ⁽¹⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	51,3	61
13.	Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản Miền Bắc (“DXI”) (trước đây là Công ty TNHH Đầu Tư BĐS Đất Xanh) ⁽⁵⁾	Kinh doanh BĐS	99,90	99,90
14.	Công ty CP Đầu Tư Kinh Doanh BĐS Hà An (“Hà An”)	Kinh doanh BĐS	99,99	99,99
15.	Công Ty CP Đầu Tư và Dịch Vụ Đất Xanh Miền Nam (“Đất Xanh Miền Nam”) ⁽¹⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	54,72	65
16.	Công ty Cổ phần DV và ĐT Đất Xanh Đông Nam Bộ (“Đất Xanh Đông Nam Bộ”) ⁽¹⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	58,93	70
17.	Công Ty CP Dịch Vụ Và Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc (“Đất Xanh Miền Bắc”) ⁽¹⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	53,46	63,5
18.	Công Ty Cổ Phần Đất Xanh Miền Trung (“Đất Xanh Miền Trung”) ⁽¹⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	46,3	55
19.	Công ty Cổ phần DV và ĐT Đất Xanh Miền Tây (“Đất Xanh Miền Tây”) ⁽¹⁾ (trước đây là công ty CP DV và XD Đất Xanh Tây Nam Bộ)	Kinh doanh và môi giới BĐS	51,35	61
20.	Công ty Cổ phần Đất Xanh Nam Bộ (“trước đây Công ty CP Đất Xanh Long An”) ⁽¹⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	53,03	63
21.	Công Ty CP Công nghệ BĐS Việt Nam (TERA) ⁽¹⁾	Công nghệ thông tin	42,92	50,98
22.	Công ty Cổ phần Địa Ốc Viethomes (“Viethomes”) ⁽²⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	27,26	51
23.	Công ty Cổ Phần KD BĐS Đông Nam Bộ ⁽²⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	99,99	100
24.	Công ty CP DV BĐS Đất Xanh Nam Trung Bộ ⁽¹⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	59,77	71
25.	Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Bắc Trung Bộ (trước đây là công ty CP Đất Xanh Nghệ An) ⁽²⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	27,26	51
26.	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa Ốc Đất Xanh Duyên Hải (“Đất Xanh Duyên Hải”) ²⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	27,26	51
27.	Công ty Cổ Phần DV Quản Lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan ⁽²⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	27,26	51

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

STT	Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết
28.	Công ty CP Bất Động Sản Bắc Bộ ⁽²⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	27,26	51
29.	Công ty CP DV và ĐT BĐS Kinh Bắc ⁽²⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	27,26	51
30.	Công ty Cổ Phần Hùng Vương ⁽²⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	27,26	51
31.	Công ty Cổ Phần Đô Thị Thông Minh Việt Nam (trước đây là Công ty CP Đất Xanh Đà Nẵng) ⁽³⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	23,62	51
32.	Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Nam Miền Trung (“Đất Xanh Nam Miền Trung”) ⁽³⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	23,62	51
33.	Công ty TNHH MTV Smart City ⁽³⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	46,3	100
34.	Công ty CP Phát Triển Bất Động Sản Emerald ⁽³⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	23,62	51
35.	Công ty TNHH MTV Phát Triển Đô Thị Quảng Ngãi ⁽³⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	46,3	100
36.	Công ty Cổ phần Đầu Tư và Dịch Vụ Sai Gon Real (“Saigon Real”) ⁽⁴⁾ (trước đây là Công ty CP Đất Xanh Sài Gòn)	Kinh doanh và môi giới BĐS	32,83	60
37.	Công ty Cổ phần Đầu Tư và Dịch Vụ City Real (“City Real”) ⁽⁴⁾ (trước đây là công ty Đất Xanh Thành phố)	Kinh doanh và môi giới BĐS	32,83	60
38.	Công ty Cổ Phần Bất Động sản Cần Thơ ⁽⁶⁾ (trước đây là Công ty CP Dịch Vụ Đất Xanh Cần Thơ)	Kinh doanh và môi giới BĐS	26,19	51
39.	Công ty Cổ Phần DV Bất Động Sản Nam Miền Tây (trước đây là Công ty CP BĐS Đất Xanh An Giang) ⁽⁶⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	26,19	51
40.	Công ty CP Bất động sản Bắc Miền Tây ⁽⁶⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	26,19	51
41.	Công ty CP Công Nghệ Thông Tin BĐS Việt Nam ⁽¹⁾	Công nghệ thông tin	45,46	54
42.	Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam ⁽⁵⁾	Đầu tư KD Bất Động Sản	99,99	100
43.	Công ty CP Đầu Tư Bất Động Sản Tây Nam Bộ ⁽⁵⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	99,99	100
44.	Công ty TNHH Đầu Tư BĐS Hà An Land ⁽⁵⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	99,99	100
45.	Công ty CP Đầu Tư B BĐS Gia Long ⁽⁵⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	99,99	100
46.	Công ty TNHH Smart Property ⁽³⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	46,30	100
47.	Công ty TNHH Phát Triển Đô Thị Quảng Bình ⁽³⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	59,73	100
48.	Công ty CP DV Tài chính Bất Động Sản Tulip ⁽¹⁾	Dịch vụ tài chính	50,51	60
49.	Công ty CP DV và ĐT Địa Ốc Bình Thuận ⁽⁷⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	27,91	70,34

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

STT	Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết
50.	Công ty CP DV và ĐT Phát triển nhà Đông Nam Bộ ⁽⁷⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	30,06	51
51.	Công ty CP Địa Ốc Indochine ⁽⁷⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	27,91	100
52.	Công ty CP Đất Xanh Premium ⁽¹⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	49,67	59
53.	Công ty CP Bất Động Sản Đất Xanh Plus ⁽¹⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	46,30	55
54.	Công ty CP Bất Động Sản Linkgroup ⁽¹⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	67,75	80,47
55.	Công ty CP Bất Động Sản Unihomes ⁽⁸⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	34,55	51
56.	Công ty CP Bất Động Sản Unihomes Nam Sài Gòn ⁽⁸⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	16,82	48,69
57.	Công ty CP Bất Động Sản Unihomes Miền Nam ⁽⁸⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	17,62	51
58.	Công ty Cổ Phần BĐS Ecohome ⁽⁸⁾	Kinh doanh BĐS -Xây dựng	58,99	100
59.	Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Kết Nối ⁽⁸⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	35,71	52,71
60.	Công Ty TNHH Đầu Tư Linkland ⁽⁸⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	67,75	100
61.	Công ty Cổ Phần Bất Động Sản LinkHouse ⁽⁸⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	34,55	51
62.	Công Ty Cổ Phần Công Nghệ Cocome ⁽⁸⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	17,62	47,44
63.	Công ty Cổ Phần Bất Động Sản LinkHouse Tây Nam ⁽⁸⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	17,62	51
64.	Công ty Cổ Phần Bất Động Sản LinkHouse Miền Trung ⁽⁸⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	17,62	51
65.	Công ty Cổ Phần Bất Động Sản LinkHouse Nghĩa Kỳ ⁽⁸⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	34,55	100
66.	Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Dầu Khí Nha Trang ⁽⁵⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	99,83	99,86
67.	Công ty CP Đầu tư BĐS Miền Đông ⁽⁵⁾	Kinh doanh và môi giới BĐS	99,99	100
68.	Công ty TNHH ĐT XD Ngọc Lễ ⁽⁸⁾	Xây dựng	57,04	75

- (1) Công ty mẹ sở hữu gián tiếp thông qua công ty DXS.
- (2) Công ty mẹ sở hữu gián tiếp thông qua công ty Đất Xanh Miền Bắc.
- (3) Công ty mẹ sở hữu gián tiếp thông qua công ty Đất Xanh Miền Trung.
- (4) Công ty mẹ sở hữu gián tiếp thông qua công ty Đất Xanh Miền Nam.
- (5) Công ty mẹ sở hữu gián tiếp thông qua công ty Hà An.
- (6) Công ty mẹ sở hữu gián tiếp thông qua công ty Đất Xanh Miền Tây.
- (7) Công ty mẹ sở hữu gián tiếp thông qua công ty Đất Xanh Đông Nam Bộ.
- (8) Công ty mẹ sở hữu gián tiếp thông qua công ty Linkgroup

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

b. Danh sách các đơn vị trực thuộc

STT	Tên chi nhánh	Địa chỉ
1.	Công ty CP DV và XD Địa Ốc Đất Xanh - CN Hà Nội	Tầng 16. Tòa nhà Center Building. Số 1 Nguyễn Huy Tưởng. Phường Thanh Xuân Trung. Quận Thanh Xuân. Tp.Hà Nội

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH. KỶ KẾ TOÁN. ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1. Kỳ kế toán năm

Năm tài chính bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2.2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam (VNĐ).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng chế độ kế toán Việt Nam theo Thông tư 200/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

3.2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VNĐ), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam. Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Các báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính.

4.1. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam. Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam yêu cầu Tổng Giám Đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

4.2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

4.3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính bao gồm:

a. Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh bao gồm các loại chứng khoán theo quy định của pháp luật nắm giữ vì mục đích kinh doanh (kể cả chứng khoán có thời gian đáo hạn trên 12 tháng mua vào bán ra để kiếm lời).

Chứng khoán kinh doanh bao gồm:

- Cổ phiếu, trái phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán;
- Các loại chứng khoán và công cụ tài chính khác.

b. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, căn cứ vào kỳ hạn còn lại để trình bày các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tài sản ngắn hạn hoặc dài hạn.

c. Các khoản cho vay

Các khoản cho vay bao gồm các khoản cho vay theo kế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán, Tùy theo từng hợp đồng, các khoản cho vay theo kế ước có thể được thu hồi một lần tại thời điểm đáo hạn hoặc thu hồi dần từng kỳ.

d. Đầu tư vào công ty con

Công ty con là đơn vị có tư cách pháp nhân, hạch toán độc lập, chịu sự kiểm soát của Công ty (công ty mẹ). Công ty mẹ nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của Công ty con nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của công ty con.

Trường hợp Công ty tạm thời nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết tại đơn vị nhưng không dự định thực thi quyền biểu quyết do mục đích đầu tư là mua – bán công cụ vốn để kiếm lời thì không theo dõi khoản đầu tư này là đầu tư vào công ty con.

Công ty nắm giữ ít hơn 50% quyền biểu quyết tại công ty con vẫn được ghi nhận là đầu tư vào công ty con trong các trường hợp sau:

- Các nhà đầu tư khác thoả thuận dành cho công ty mẹ hơn 50% quyền biểu quyết;
- Công ty mẹ có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động theo quy chế thoả thuận;
- Công ty mẹ có quyền bổ nhiệm hoặc bãi miễn đa số các thành viên Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương;

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

- Công ty mẹ có quyền bỏ đa số phiếu tại các cuộc họp của Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương.

e. Đầu tư vào Công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận theo nguyên tắc giá gốc trên bảng cân đối kế toán riêng.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

f. Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

g. Phương pháp ghi nhận và lập dự phòng các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính trên được phản ánh theo nguyên giá. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi giá thị trường của các khoản đầu tư giảm xuống thấp hơn nguyên giá hoặc nếu công ty nhận đầu tư bị lỗ. Sau khi khoản dự phòng này được lập, nếu giá trị có thể thu hồi của khoản đầu tư tăng lên thì khoản dự phòng sẽ được hoàn nhập.

4.4. Nguyên tắc ghi nhận các giao dịch hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập.

Nếu BCC quy định các bên khác tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của hợp đồng, trường hợp này kế toán theo bản chất của hợp đồng là thuê tài sản.

Nếu BCC quy định các bên khác trong BCC chỉ được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, đồng thời phải gánh chịu lỗ, trường hợp này kế toán theo bản chất của BCC là chia doanh thu, chi phí.

4.5. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới một (1) năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản ngắn hạn.
- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên một (1) năm (hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản dài hạn.

Các khoản phải thu được hạch toán theo nguyên tắc giá gốc và các khoản dự phòng.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Tại ngày lập báo cáo tài chính, Công ty xác định các khoản nợ phải thu khó đòi có khả năng không đòi được để trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
 - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên sáu (6) tháng đến dưới một (1) năm;
 - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ một (1) năm đến dưới hai (2) năm;
 - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ hai (2) năm đến dưới ba (3) năm;
 - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn trên ba (3) năm.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

4.6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Đối với thành phẩm và sản phẩm dở dang, giá gốc bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung đã được phân bổ.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Tại ngày lập báo cáo tài chính, khi có những bằng chứng đáng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho Công ty tiến hành trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

4.7. Nguyên tắc ghi nhận và các khấu hao TSCĐ, bất động sản đầu tư

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

Thời gian khấu hao ước tính cho các nhóm tài sản như sau:

Phương tiện vận tải truyền dẫn	05 – 10 năm
Máy móc và thiết bị	05 – 10 năm

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Thiết bị văn phòng

03 – 06 năm

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Giá trị ban đầu của tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, sau khi ghi nhận ban đầu, trong quá trình sử dụng, TSCĐ vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, khấu hao lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự tính.

Thời gian khấu hao ước tính như sau:

Phần mềm, website và tài sản vô hình khác

03 - 06 năm

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư của Công ty là giá trị quyền sử dụng đất và nhà của các căn hộ thương mại do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê, được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình và các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 30 năm.

Công ty không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì đánh giá giảm nguyên giá và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán.

4.8. Nguyên tắc kế toán thuế TNDN hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp bảng cân đối kế toán cho các chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích tính thuế của các khoản mục tài sản và nợ phải trả.

Cơ sở tính thuế thu nhập của tài sản là giá trị sẽ được trừ khỏi thu nhập chịu thuế khi thu hồi giá trị ghi sổ của tài sản. Cơ sở tính thuế của nợ phải trả là giá trị ghi sổ của nó trừ đi giá trị sẽ được khấu trừ vào thu nhập chịu thuế khi thanh toán nợ phải trả trong các kỳ tương lai.

Chênh lệch tạm thời được khấu trừ là các khoản chênh lệch tạm thời làm phát sinh các khoản được khấu trừ khi xác định thu nhập chịu thuế trong tương lai khi giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản được thu hồi hoặc nợ phải trả được thanh toán.

Thuế suất áp dụng khi tính thuế thu nhập hoãn lại là mức thuế suất có hiệu lực tại thời điểm dự kiến sẽ hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại.

4.9. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm khoản trả trước tiền thuê văn phòng, chi phí thành lập và các khoản chi phí trả trước khác.

Tiền thuê văn phòng thể hiện số tiền thuê văn phòng đã được trả trước. Tiền thuê văn phòng trả trước được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Chi phí thành lập bao gồm các chi phí phát sinh trong quá trình thành lập các Công ty trước ngày có Giấy chứng nhận đầu tư và được đánh giá là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Chi phí thành lập được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong vòng ba năm kể từ ngày các Công ty chính thức đi vào hoạt động.

Các khoản chi phí trả trước dài hạn khác bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng, các chi phí quảng cáo phát sinh trong giai đoạn trước khi các Công ty đi vào hoạt động chính thức và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho các Công ty với thời hạn từ một năm trở lên. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng trong vòng ba năm theo các quy định kế toán hiện hành.

4.10. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác:

Khoản phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác, khoản vay tại thời điểm báo cáo, nêu:

- Có thời hạn thanh toán dưới một (1) năm (hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là nợ ngắn hạn.
- Có thời hạn thanh toán trên một (1) năm (hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là nợ dài hạn.

Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm tai nạn, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp:

- Bảo hiểm xã hội được trích trên tiền lương cơ bản theo hợp đồng lao động, hạch toán vào chi phí hoạt động là 17,5% và trừ lương cán bộ công nhân viên 8%.
- Bảo hiểm tai nạn được trích trên tiền lương cơ bản theo hợp đồng lao động, hạch toán vào chi phí hoạt động là 1%.
- Bảo hiểm y tế được trích trên tiền lương cơ bản theo hợp đồng lao động, hạch toán vào chi phí hoạt động là 3% và trừ lương cán bộ công nhân viên 1,5%.
- Bảo hiểm thất nghiệp được trích trên tiền lương cơ bản theo hợp đồng lao động, hạch toán vào chi phí hoạt động là 1% và trừ lương cán bộ công nhân viên 1%.

Theo luật Bảo hiểm xã hội và Bảo hiểm y tế, mức đóng bởi mỗi bên được tính bằng tỷ lệ như đã nêu trên của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của nhân viên hoặc 20 lần mức lương tối thiểu chung đối với bảo hiểm xã hội, bảo hiểm tai nạn, bảo hiểm y tế và 20 lần mức lương tối thiểu vùng đối với bảo hiểm thất nghiệp.

4.11. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính được trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính được trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

Số dư nợ thuê tài chính là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

4.12. Trái phiếu chuyển đổi

Trái phiếu chuyển đổi là loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông của cùng một tổ chức phát hành theo các điều kiện đã được xác định trong phương án phát hành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, Công ty tính toán và xác định riêng biệt giá trị cấu phần nợ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi theo phương pháp lãi suất thực tế. Phần nợ gốc được ghi nhận là nợ phải trả; cấu phần vốn (quyền chọn cổ phiếu) được ghi nhận là vốn chủ sở hữu. Sau khi ghi nhận ban đầu, định kỳ Công ty ghi nhận lãi trái phiếu theo lãi suất thực tế. Các chi phí phát hành trái phiếu khi phát sinh được ghi giảm phần nợ gốc, định kỳ phân bổ vào chi phí tài chính/ vốn hóa theo phương pháp đường thẳng.

Khi đáo hạn, cấu phần vốn là giá trị quyền chọn cổ phiếu được chuyển sang ghi nhận là thặng dư vốn cổ phần mà không phụ thuộc vào việc người nắm giữ trái phiếu có thực hiện quyền chuyển đổi thành cổ phiếu hay không.

4.13. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận là một khoản chi phí trong kỳ khi chi phí này phát sinh.

Các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến khoản vay và chi phí lãi vay phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa và ghi nhận vào nguyên giá của các tài sản này.

4.14. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo và các khoản phải trả cho người lao động trong kỳ như phải trả về tiền lương nghỉ phép và các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo phải trích trước.

4.15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ báo cáo.

Các khoản dự phòng phải trả bao gồm:

- Dự phòng phải trả tái cơ cấu doanh nghiệp;
- Dự phòng phải trả bảo hành sản phẩm;
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng;
- Dự phòng phải trả khác.

4.16. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: Số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; Khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; Và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác như: Khoản chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống...

4.17. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Ghi nhận cổ tức: Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày công bố cổ tức.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Nguyên tắc trích lập các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế: Quỹ đầu tư phát triển, Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích lập theo nghị quyết Đại hội cổ đông dựa trên lợi nhuận sau thuế trước khi chia cổ tức cho cổ đông theo tỷ lệ góp vốn.

Phân phối lợi nhuận: Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Hội đồng quản trị phê duyệt theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

4.18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng của Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Công ty về hợp đồng xây dựng (xem chi tiết dưới đây).

Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành, Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

Thu nhập khác

Thu nhập khác là khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp, bao gồm:

- Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý TSCĐ;
- Chênh lệch giữa giá trị hợp lý tài sản được chia từ BCC cao hơn chi phí đầu tư xây dựng tài sản đồng kiểm soát;
- Thu nhập từ nghiệp vụ bán và thuê lại tài sản;
- Các khoản thuế phải nộp khi bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ nhưng sau đó được giảm, được hoàn;
- Thu tiền được phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng;
- Thu tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất;
- Thu các khoản nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ;
- Thu các khoản nợ phải trả không xác định được chủ;
- Các khoản tiền thưởng của khách hàng liên quan đến tiêu thụ hàng hóa, sản phẩm, dịch vụ không tính trong doanh thu;
- Thu nhập quà biếu, quà tặng bằng tiền, hiện vật của các tổ chức, cá nhân tặng cho doanh nghiệp;
- Giá trị số hàng khuyến mại không phải trả lại;
- Các khoản thu nhập khác ngoài các khoản nêu trên.

4.19. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ, gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại, không bao gồm các khoản thuế được giảm trừ vào doanh thu như thuế GTGT đầu ra phải nộp tính theo phương pháp trực tiếp.

Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh;

Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính, được điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán và ghi giảm doanh thu, trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo;

Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì được ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

4.20. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán bao gồm:

- Trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư;
- Giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong kỳ;
- Chi phí khấu hao, chi phí sửa chữa, chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động;
- Chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư.

4.21. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

4.22. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng là chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển....

Chi phí quản lý doanh nghiệp là chi phí quản lý chung của Công ty gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

4.23. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất là 20%.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

4.24. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu và trình bày

Tài sản tài chính

Theo Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 hướng dẫn áp dụng chuẩn mực kế toán quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành. Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, các khoản cho vay và các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả kinh doanh, các khoản nợ phải trả được xác định theo giá trị phân bổ, Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan đến việc phát hành.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác, nợ và các khoản vay ngân hàng.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu đơn vị có quyền hợp pháp thì hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: VNĐ

5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 31/12/2020	Tại ngày 31/12/2019
Tiền mặt	720.872.079	159.938.570
Tiền gửi ngân hàng	15.364.270.264	81.276.797.797
Các khoản tương đương tiền ⁽¹⁾	110.000.000.000	200.000.000.000
Tổng cộng	126.085.142.343	281.436.736.367

(1) Đây là các khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá ba (03) tháng tại các ngân hàng.

5.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn trên ba (03) tháng và kỳ hạn còn lại không quá mười hai (12) tháng kể từ thời điểm báo cáo tại các ngân hàng.

5.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2020	Tại ngày 31/12/2019
Phải thu các khách hàng khác	124.471.156.793	167.907.939.016
Phải thu từ bên liên quan ⁽¹⁾	44.571.173.619	43.458.042.138
Tổng cộng	169.042.330.412	211.365.981.154
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng	(1.560.212.670)	-
Giá trị thuần	167.482.117.742	211.365.981.154

(1) Các khoản phải thu khách hàng là bên liên quan bao gồm:

	Tại ngày 31/12/2020	Tại ngày 31/12/2019
Công ty CP Dịch Vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc	-	926.728.340
Công Ty Cổ Phần DV và ĐT Đất Xanh Đông Nam Bộ	38.115.689.031	39.115.689.031
Công ty CP BĐS Unihomes	830.864.787	-
Công ty CP Đầu Tư Kinh doanh BĐS Hà An	2.890.000.000	-
Ông Lương Trí Tú	1.440.995.636	1.661.122.641
Ông Lương Trí Thảo	1.293.624.165	1.754.502.126
Tổng cộng	44.571.173.619	43.458.042.138

5.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2020	Tại ngày 31/12/2019
Tổng Công ty Xây Dựng Thủy Lợi 4	91.490.048.921	91.490.048.921
Công Ty Cổ Phần C.T- Phương Nam	8.714.962.753	8.714.962.753

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Công ty CP Tập đoàn và thương mại Thăng Long	47.385.634.545	-
Các khoản trả trước cho nhà cung cấp khác	14.340.646.881	8.839.026.808
Tổng cộng	161.931.293.100	109.044.038.482
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	(840.015.000)	(790.015.000)
Giá trị thuần	161.091.278.100	108.254.023.482

5.5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2020	Tại ngày 31/12/2019
	72.296.113.717	44.388.934.820
Tổng cộng	72.296.113.717	44.388.934.820

Chi tiết khoản cho vay các bên liên quan như sau:

Bên vay	Tại ngày 31/12/2020	Hình thức đảm bảo
Công ty CP Đầu Tư Bất Động Sản Miền Bắc	41.867.336.165	Tín chấp
Công ty CP Dầu Khí Nha Trang	1.719.934.820	Tín chấp
Công ty CP Sài Gòn Riverview	28.708.842.732	Tín chấp
	72.296.113.717	

5.6. Phải thu ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2020	Tại ngày 31/12/2019
Góp vốn hợp tác kinh doanh ⁽¹⁾	225.912.377.826	306.181.067.224
- Công ty Cổ phần Vina Holdings	71.000.000.000	71.000.000.000
- Các bên liên quan	140.179.184.000	203.116.959.398
- Khác	14.733.193.826	32.064.107.826
Tạm ứng đầu tư	72.021.714.000	54.683.618.750
- Công ty CP Đầu Tư và Thương Mại Việt Tin	48.600.000.000	48.600.000.000
- Khác	23.421.714.000	6.083.618.750
Phải thu về góp vốn	-	-
Tạm ứng nhân viên	11.667.641.301	11.657.984.883
Ký cược, ký quỹ	43.020.395.103	44.738.819.512
Phải thu lãi vay	8.077.168.699	2.034.878.550
Cổ tức phải thu	-	2.125.818.182
Các khoản khác	32.732.715.371	7.906.242.884
Tổng cộng	393.432.012.300	429.328.429.985
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(10.828.300.223)	(8.754.886.323)
Giá trị thuần	382.603.712.077	420.573.543.662

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

(1) Khoản này thể hiện phần vốn góp trong các hợp đồng hợp tác kinh doanh liên quan đến việc hợp tác thực hiện các hợp đồng phân phối độc quyền và phát triển các dự án bất động sản với các chủ đầu tư dự án.

Khoản phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan bao gồm:

	Tại ngày 31/12/2020	Tại ngày 31/12/2019
Công ty CP Dịch Vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc	13.266.000.000	47.887.084.998
Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung	-	22.673.326.400
Công ty CP Đầu Tư Dầu Khí Nha Trang	224.812.238	77.229.402
Công ty CP DV và Đầu Tư Đất Xanh Đông Nam Bộ	21.000.000.000	25.643.364.000
Công ty Cổ Phần Đất Xanh Nam Trung Bộ	105.913.184.000	106.913.184.000
Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Unihomes	60.000.000	60.000.000
Công ty CP DV Bất Động Sản Đất Xanh	-	2.125.818.182
Công ty CP Vicco Sài Gòn	2.566.070.280	2.566.070.280
Công ty TNHH XD TM DV Hà Thuận Hùng	33.103.726	33.103.726
Công ty CP Sài Gòn Riverview	3.375.954.827	451.159.120
Công ty CP Đầu Tư BĐS Miền Bắc	4.443.297.908	1.473.386.302
Ông Lương Trí Tú	1.793.413.900	1.793.713.900
Công ty CP Đầu Tư và DV Đất Xanh Miền Nam	23.382.852.455	-
Ông Nguyễn Khánh Hưng	-	2.922.600
Tổng cộng	176.058.689.334	211.700.362.910

5.7. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2020	Tại ngày 31/12/2019
Bất động sản dở dang	1.757.779.177.128	1.673.908.094.132
- DA Gem Riverside	1.558.225.957.674	1.558.629.876.118
- DA ST Moritz	188.564.396.868	113.183.609.626
- DA xây dựng khác	10.988.822.586	2.094.608.388
Bất động sản thành phẩm	31.374.627.174	31.374.693.716
- DA Lux Garden	29.291.978.221	29.292.044.763
- DA Sunview 1.2	2.082.648.953	2.082.648.953
Công cụ, dụng cụ	419.186.527	461.216.526
Hàng hoá	170.077.659	311.638.454
Tổng cộng	1.789.743.068.488	1.706.055.642.828
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Giá trị thuần	1.789.743.068.488	1.706.055.642.828

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

5.8. Tăng, Giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	18.600.102.298	9.402.000.606	965.494.220	28.967.597.124
Mua trong kỳ	-	420.269.182	-	420.269.182
Thanh lý, Nhượng bán	-	-	-	-
Số dư cuối năm	18.600.102.298	9.822.269.788	965.494.220	29.387.866.306
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	9.992.901.510	4.734.209.894	582.105.280	15.309.216.684
Khấu hao trong kỳ	1.959.120.609	2.052.673.453	169.830.906	4.181.624.968
Thanh lý, Nhượng bán	-	-	-	-
Số dư cuối năm	11.952.022.119	6.786.883.347	751.936.186	19.490.841.652
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	8.607.200.788	4.667.790.712	383.388.940	13.658.380.440
Số dư cuối năm	6.648.080.179	3.035.386.441	213.558.034	9.897.024.654

5.9. Tăng, Giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Phần mềm máy vi tính	Trang web	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	6.739.579.434	657.166.005	310.734.600	7.707.480.039
Mua trong năm	769.931.968	-	-	769.931.968
Tăng từ xây dựng cơ bản dở dang, Mua sắm tài sản	-	-	-	-
Số dư cuối năm	7.509.511.402	657.166.005	310.734.600	8.477.412.007
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	3.220.442.250	642.166.005	310.734.600	4.173.342.855
Khấu hao trong năm	1.270.219.399	15.000.000	-	1.285.219.399
Số dư cuối năm	4.490.661.649	657.166.005	310.734.600	5.458.562.254
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	3.519.137.184	15.000.000	-	3.534.137.184
Số dư cuối năm	3.018.849.753	-	-	3.018.849.753

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

5.10. Bất động sản đầu tư

	Nhà cửa và vật kiến trúc
Nguyên giá:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	77.572.433.258
Kết chuyển từ hàng tồn kho	-
Khác	-
Thanh lý	-
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	77.572.433.258
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(3.299.599.286)
Khấu hao trong kỳ	(1.537.262.940)
Thanh lý	-
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	(4.836.862.226)
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	74.272.833.972
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	72.735.571.032



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

Mẫu số B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020
(Thẻ hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

5.11. Đầu tư vào công ty con

Tên công ty con	Tình trạng hoạt động		Ngày 31/12/2020		Ngày 31/12/2019	
	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư
Công ty CP Dịch Vụ Bất Động Sản Đất Xanh	84.19	2.714.910.140.000	90.5	2.714.910.140.000	90.5	2.714.910.140.000
Công ty CP Hội An Invest	99.99	999.980.000.000	100	1.000.000.000.000	100	1.000.000.000.000
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh BĐS Hà An	99.99	4.195.017.224.626	99.99	2.878.991.224.626	99.99	2.878.991.224.626
Công ty Cổ Phần Sài Gòn Riverview	100	349.650.000.000	99.99	349.650.000.000	99.99	349.650.000.000
Công ty TNHH ĐT XD TM Xuân Định	-	-	-	-	99.99	205.000.000.000
Công ty CP Vicco Sài Gòn	99.99	257.855.025.849	99.99	228.149.025.849	99.99	228.149.025.849
Công ty CP Xây Dựng FBV	51	18.235.112.848	51	18.235.112.848	51	18.235.112.848
Công ty CP Đầu tư BĐS Miền Bắc	99.9	51.704.440.894	100	51.754.440.894	100	51.754.440.894
Tổng cộng		8.587.351.944.217		7.446.689.944.217		7.446.689.944.217

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

5.12. Đầu tư vào công ty liên kết

	Tại ngày 31/12/2020	Tại ngày 31/12/2019
Công ty Cổ phần Đầu tư LDG	-	376.516.210.000
Tổng cộng	-	376.516.210.000

5.13. Chi phí trả trước dài hạn

	Tại ngày 31/12/2020	Tại ngày 31/12/2019
Chi phí hoa hồng, môi giới, nhà mẩu các dự án	124.042.402.840	74.444.355.642
Công cụ dụng cụ và chi phí trả trước dài hạn khác	2.237.471.755	3.056.341.080
Tổng cộng	126.279.874.595	77.500.696.722

5.14. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Tại ngày 31/12/2020	Tại ngày 31/12/2019
Thuế suất Thuế TNDN	20%	20%
Thuế TNDN tạm nộp tính trên doanh thu thu tiền của hoạt động chuyển nhượng BĐS các dự án	2.751.240.563	-
Tài sản thuế TNDN hoãn lại từ chênh lệch tạm thời được khấu trừ	-	209.459.442
Tổng cộng	2.751.240.563	209.459.442

5.15. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2020	Tại ngày 31/12/2019
Công ty TNHH Xây Dựng Bình Định	14.664.909.374	24.664.909.374
Công ty TNHH XD TM DV An Thiên Phú	3.640.255.001	12.498.932.654
Công ty CP Đầu tư và Xây Dựng Hưng Long Phát	15.806.206.524	20.645.235.223
Công ty TNHH XD và Xây Lắp Điện Thế Minh	-	680.891.851
Công ty CP Xây Lắp và Vật tư Xây Dựng	10.988.895.277	10.988.895.277
Công ty TNHH Xây Dựng Vững Bền	7.613.783.975	11.242.916.728
Công ty CP Xây Dựng Phước Thành	14.930.282.173	
Các khoản phải trả người bán khác	22.601.903.249	29.110.396.239
Các khoản phải trả các bên liên quan ⁽¹⁾	26.626.540.429	2.786.509.392
Tổng cộng	116.872.776.002	112.618.686.738

(1) Khoản phải trả người bán là các bên liên quan bao gồm:

	Tại ngày 31/12/2020	Tại ngày 31/12/2019
Công ty CP DV và Đầu Tư Đất Xanh Đông Nam Bộ	1.273.321.716	1.273.321.716
Công ty CP DV và Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc	1.561.573.578	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Công ty CP Bất Động Sản Unihomes	1.513.187.676	1.513.187.676
Công ty CP ĐT và DV Đất Xanh Miền Nam	22.278.457.459	-
Tổng cộng	26.626.540.429	2.786.509.392

5.16. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Người mua trả tiền trước là các khoản khách hàng ứng trước tiền mua các căn hộ của các dự án do Công ty làm chủ đầu tư.

5.17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 31/12/2019	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Tại ngày 31/12/2020
Thuế giá trị gia tăng	2.966.598.327	21.608.375.665	7.721.390.375	16.853.583.617
Thuế thu nhập doanh nghiệp	82.239.368.187	8.228.865.222	88.323.859.091	2.144.374.318
Thuế thu nhập cá nhân	2.398.217.302	15.941.885.866	16.158.399.606	2.181.703.562
Thuế khác	-	-	-	-
Tổng cộng	87.604.183.816	45.779.126.753	112.203.649.072	21.179.661.497

5.18. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2020	Tại ngày 31/12/2019
Chi phí trích trước để hoàn thành các dự án	12.029.585.150	40.502.001.405
Chi phí trích trước về lãi vay	11.472.473.424	28.121.680.107
Chi phí trích trước khác	-	1.010.630.540
Tổng cộng	23.502.058.574	69.634.312.052

5.19. Doanh thu chưa thực hiện

	Tại ngày 31/12/2020	Tại ngày 31/12/2019
Doanh thu về phí quản lý	-	-
Doanh thu cho thuê văn phòng, căn hộ	113.125.514	-
Tổng cộng	113.125.514	-

Trong đó
Ngắn hạn

113.125.514 -

Dài hạn

- -

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
 Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

5.20. Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2020	Tại ngày 31/12/2019
Phải trả ngắn hạn khác		
Nhận góp vốn HĐQT	1.455.810.629.975	1.776.161.409.045
- Công ty CP Đầu Tư và DV Đất Xanh Miền Nam	7.366.596.913	7.366.596.913
- Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Xuân Định	131.186.646.990	131.370.646.990
- Công ty CP Đầu Tư Đất Viễn Đông	122.876.039.416	122.876.039.416
- Công ty TNHH Đầu Tư Sài Gòn Riverside	382.475.642.030	382.700.642.030
- Công ty TNHH MTV Đất Xanh Hội An	629.526.000.000	997.000.000.000
- Công ty TNHH ĐT và PT DL Khang Hưng	-	60.000.000.000
- Công ty CP In Nông Nghiệp	69.667.483.696	74.847.483.696
- Công ty CP ĐT Dầu Khí Thăng Long	112.712.220.930	-
Phải trả các khoản đầu tư	52.286.114.777	296.879.563.440
- Công ty CP Đầu tư Hạ Tầng và Đô Thị Dầu Khí	46.726.595.200	46.726.595.200
- Công ty CP Đầu tư Bất Động Sản Hà An	-	245.000.000.000
- Khác	5.559.519.577	5.152.968.240
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	5.532.347.020	6.064.161.132
Nhận đặt cọc mua sản phẩm các dự án	2.871.769.496	1.260.687.336
Phí bảo trì, lệ phí trước bạ thu hộ của các dự án	432.296.199	432.296.199
Phải trả cổ tức	80.034.700	81.405.125
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	130.486.662.138	54.901.065.214
Các khoản khác	3.277.177.249	5.108.761.806
	1.650.777.031.554	2.140.889.349.297
Phải trả dài hạn khác		
Nhận góp vốn HĐQT từ các bên liên quan	-	490.689.080.280
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	2.006.433.875.777	7.768.024.271
	2.006.433.875.777	498.457.104.551
Tổng cộng	3.657.210.907.331	2.639.346.453.848

Trong đó, khoản phải trả khác cho các bên liên quan là:

	Tại ngày 31/12/2020	Tại ngày 31/12/2019
Công Ty TNHH MTV Đất Xanh Hội An	629.526.000.000	997.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside	382.475.642.030	382.700.642.030
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Dầu Khí Thăng Long	112.712.220.930	113.756.220.930
Công ty TNHH Đầu tư XD TM Xuân Định	131.186.646.990	131.370.646.990
Công ty Cổ phần Đầu tư Đất Viễn Đông	122.876.039.416	122.876.039.416
Công ty Cổ phần In Nông Nghiệp	69.667.483.696	74.847.483.696
Công ty CP DV Bất Động Sản Đất Xanh	2.461.012.482	379.375.303.380
Công Ty CP Đầu Tư và DV Đất Xanh Miền Nam	34.666.596.913	7.783.744.458
Công Ty TNHH XD TM DV Hà Thuận Hùng	2.911.174.538	2.894.625.164
Công ty CP Đầu Tư Kinh Doanh BĐS Hà An	2.092.950.000	245.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Công ty CP DV và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc	100.000.000	50.000.000
Công ty CP DV và Đầu Tư Đất Xanh Đông Nam Bộ	100.000.000	50.000.000
Công ty CP Đầu Tư và Dịch Vụ Đất Xanh Miền Đông	50.000.000	-
Công ty CP DV và Đầu Tư Đất Xanh Miền Tây	100.000.000	-
Công ty CP Đất Xanh Miền Trung	100.000.000	-
Công ty CP DV BĐS Nam Trung Bộ	100.000.000	-
Ông Lương Trí Thảo	418.284.000	418.284.000
Ông Lương Trí Thìn	42.000.000	42.000.000
Tổng cộng	3.582.443.100.995	2.458.164.990.064

5.21. Vay và nợ thuê tài chính

	Tại ngày 31/12/2020	Tại ngày 31/12/2019
Vay ngắn hạn	564.943.682.468	195.134.281.560
- Vay ngắn hạn ngân hàng	-	78.339.228.800
- Vay trái phiếu ⁽¹⁾	99.758.333.330	-
- Vay tổ chức ⁽¹⁾	-	-
- Vay dài hạn đến hạn trả ⁽²⁾	465.185.349.138	116.795.052.760
Vay dài hạn⁽³⁾	495.312.500.002	1.830.251.228.143
- Vay dài hạn ngân hàng	-	2.341.030.000
- Trái phiếu	495.312.500.002	1.827.910.198.143
Tổng cộng	1.060.256.182.470	2.025.385.509.703
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	2.025.385.509.703	2.424.226.044.834
Tăng trong năm/kỳ	882.000.000.000	869.563.228.800
Giảm trong năm/kỳ	(1.855.540.938.800)	(1.268.861.569.600)
Chi phí phát hành trái phiếu	(7.700.000.000)	(9.993.557.851)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	16.111.611.567	10.451.363.520
Số cuối năm/kỳ	1.060.256.182.470	2.025.385.509.703

Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2020 bao gồm các hợp đồng sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

(1) Vay ngắn hạn:

Trái phiếu

<i>Tổ chức thu xếp phát hành</i>	<i>Số dư tại ngày 31/12/2020</i>	<i>Kỳ hạn</i>	<i>Mục đích</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Kiến Thiết				
Ngày phát hành 28 tháng 02 năm 2020	100.000.000.000	1 năm	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Chi phí phát hành trái phiếu	(1.450.000.000)			
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	1.208.333.330			
	<u>99.758.333.330</u>			

(2) Vay dài hạn đến hạn trả

Trái phiếu

<i>Tổ chức thu xếp phát hành</i>	<i>Số dư tại ngày 31/12/2020</i>	<i>Kỳ hạn</i>	<i>Mục đích</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Công ty Cổ phần Chứng Khoán SSI				
<i>Trái phiếu 1</i>				
Ngày phát hành 03 tháng 07 năm 2019	74.000.000.000	2 năm	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Trả nợ gốc	(22.200.000.000)			
Chi phí phát hành trái phiếu	(2.350.000.000)			
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	1.664.583.366			
	<u>51.114.583.366</u>			
<i>Trái phiếu 2</i>				
Ngày phát hành 30 tháng 08 năm 2019	50.000.000.000	2 năm	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Trả nợ gốc	(22.200.000.000)			
Chi phí phát hành trái phiếu	(1.700.000.000)			
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	1.133.333.328			
	<u>27.233.333.328</u>			

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Ngân hàng Tiên Phong

Ngày phát hành 22 tháng 12 năm 2017	500.000.000.000	4 năm	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Trả nợ gốc	(340.000.000.000)			
Chi phí phát hành trái phiếu	(12.404.545.454)			
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	9.303.409.087			
	<u>156.898.863.633</u>			

Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Bản Việt (*)

Ngày phát hành 28 tháng 05 năm 2019	234.000.000.000	5 năm	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Chi phí phát hành trái phiếu	(5.943.557.851)			
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	1.882.126.662			
	<u>229.938.568.811</u>			

(3) Vay dài hạn

<i>Tổ chức thu xếp phát hành</i>	<i>Số dư tại ngày 31/12/2020</i>	<i>Kỳ hạn</i>	<i>Mục đích</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
----------------------------------	----------------------------------	---------------	-----------------	--------------------------

Công ty CP Chứng Khoán VNDIRECT
Trái phiếu 1

Ngày phát hành 22 tháng 06 năm 2020	50.000.000.000	2 năm	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Chi phí phát hành trái phiếu	(1.250.000.000)			
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	312.499.998			
	<u>49.062.499.998</u>			

Trái phiếu 2

Ngày phát hành 22 tháng 06 năm 2020	<u>68.000.000.000</u>	2 năm	Tài trợ cho dự án đang triển khai	Thế chấp
-------------------------------------	-----------------------	-------	-----------------------------------	----------

Trái phiếu 3

Ngày phát hành 23 tháng 06 năm 2020	<u>50.000.000.000</u>	2 năm	Tài trợ cho dự án đang triển khai	Thế chấp
-------------------------------------	-----------------------	-------	-----------------------------------	----------

Trái phiếu 4



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

Mẫu số B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Ngày phát hành 23 tháng 06 năm 2020	100.000.000.000	2 năm	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Chi phí phát hành trái phiếu	(2.500.000.000)			
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	625.000.002			
	<u>98.125.000.002</u>			
<i>Trái phiếu 5</i>				
Ngày phát hành 24 tháng 06 năm 2020	100.000.000.000	2 năm	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Chi phí phát hành trái phiếu	(2.500.000.000)			
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	625.000.002			
	<u>98.125.000.002</u>			
<i>Trái phiếu 6</i>				
Ngày phát hành 28 tháng 07 năm 2020	<u>100.000.000.000</u>	2 năm	Tài trợ cho dự án đang triển khai	Thế chấp
<i>Trái phiếu 7</i>				
Ngày phát hành 28 tháng 07 năm 2020	<u>32.000.000.000</u>	2 năm	Tài trợ cho dự án đang triển khai	Thế chấp
Tổng cộng	<u>1.060.256.182.470</u>			

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

(*) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành 234 Trái phiếu Chuyển Đổi vào ngày 28/05/2019 (“ Ngày phát hành”) theo mệnh giá bằng Việt Nam đồng cho nhà đầu tư Công ty TNHH Đầu Tư & Chứng Khoán Kis (với tư cách Nhà đầu tư đại diện cho Asam Vietnam Mezzanine Bond Balanced Hedge Fund 1). Gói Trái Phiếu Chuyển Đổi có tổng giá trị 234.000.000.000 đồng với mệnh giá là 1.000.000.000 đồng/ Trái Phiếu. sẽ đáo hạn vào ngày 28/05/2024 (“ Ngày đáo hạn”) chịu lãi Trái Phiếu là 7%/năm và được trả sáu (6)tháng/lần. Trái phiếu không có tài sản đảm bảo và có thể được chuyển đổi thành cổ phần công ty sau một (1) năm kể từ ngày phát hành. Giá chuyển đổi ban đầu được xác định bằng 29.228 đồng/cổ phần và có thể được điều chỉnh. Do số lượng cổ phần có thể được chuyển đổi tại ngày đáo hạn trái phiếu chưa được xác định cụ thể tại ngày phát hành. Vì vậy, Công ty thực hiện việc ghi nhận kế toán trái phiếu chuyển đổi này như trái phiếu thường.

Tính đến ngày 31/12/2020 gói trái phiếu này đã đủ 18 (mười tám) tháng tính từ Ngày phát hành, và theo điều khoản 6.2 của Hợp đồng Đặt mua trái phiếu thì kể từ thời gian này một Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền yêu cầu Tổ chức phát hành mua lại trái phiếu mà người sở hữu Trái phiếu đó đang nắm giữ. Do vậy, Công ty chuyển khoản trái phiếu này từ dài hạn sang ngắn hạn.



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐÁT XANH
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

Mẫu số B 09a - DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020
(Thẻ hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

5.22. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Nội dung	Đơn vị tính: VND					
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Cho niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019						
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	3.500.714.120.000	10.867.980.806	(2.500.560.000)	29.047.617.008	703.216.538.723	4.241.345.696.537
Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động	55.520.000.000	-	-	-	(55.520.000.000)	-
Phát hành cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu	874.553.390.000	(190.000.000)	-	-	-	874.363.390.000
Cổ tức bằng cổ phiếu	769.559.160.000	-	-	-	(769.559.160.000)	-
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	906.696.885.293	906.696.885.293
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	23.568.539.705	(23.568.539.705)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(35.352.809.558)	(35.352.809.558)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	5.200.346.670.000	10.677.980.806	(2.500.560.000)	52.616.156.713	725.912.914.753	5.987.053.162.272
Cho niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020						
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	5.200.346.670.000	10.677.980.806	(2.500.560.000)	52.616.156.713	725.912.914.753	5.987.053.162.272
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	244.904.332.968	244.904.332.968
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(39.798.393.861)	(39.798.393.861)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	24.330.295.118	(24.330.295.118)	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	5.200.346.670.000	10.677.980.806	(2.500.560.000)	76.946.451.831	906.688.558.742	6,192,159,101,379

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

b. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2020	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2019
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	5.200.346.670.000	3.500.714.120.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-	1.699.632.550.000
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	5.200.346.670.000	5.200.346.670.000

c. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2020	Tại ngày 31/12/2019
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	520.034.667	520.034.667
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	520.034.667	520.034.667
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(1.747.486)	(1.238.375)
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	518.287.181	518.796.292
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000	10.000

d. Các quỹ của doanh nghiệp

	Tại ngày 31/12/2020	Tại ngày 31/12/2019
Quỹ đầu tư phát triển	76.946.451.831	52.616.156.713
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

6.1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý IV năm 2020	Quý IV năm 2019	Lũy kế năm 2020	Lũy kế năm 2019
Doanh thu bán hàng hóa BĐS	-	-	-	-
Doanh thu bán các thành phẩm BĐS	-	1.127.136.072	-	877.238.120.961
Doanh thu dịch vụ	-	27.743.823.223	18.338.786.463	107.883.859.895
Doanh thu dịch vụ quản lý, cho thuê	3.940.909.089	-	93.125.720.093	-
Doanh thu từ BĐS đầu tư	1.256.169.604	1.290.188.108	4.160.140.995	4.680.068.128
Tổng cộng	5.197.078.693	30.153.494.935	115.624.647.551	989.794.396.516

6.2. Giá vốn hàng bán

	Quý IV năm 2020	Quý IV năm 2019	Lũy kế năm 2020	Lũy kế năm 2019
Giá vốn của hàng hóa BĐS đã bán	-	-	-	-
Giá vốn của thành phẩm BĐS đã bán	368.400.000	4.992.419.521	(21.457.835.819)	584.120.829.514
Giá vốn dịch vụ	-	4.520.744.929	27.485.055	19.917.874.764
Giá vốn dịch vụ quản lý, cho thuê	26.594.519.484	-	44.633.428.031	-
Giá vốn bán BĐS đầu tư	391.494.887	391.494.888	1.565.979.548	1.524.308.274
Tổng cộng	27.354.414.371	9.904.659.338	24.769.056.815	605.563.012.552

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý IV Năm 2020	Quý IV năm 2019	Lũy kế năm 2020	Lũy kế năm 2019
Lãi tiền gửi, cho vay	4.779.656.799	6.642.991.525	21.848.867.911	21.965.780.195
Cổ tức lợi nhuận được chia	-	271.500.000.000	479.469.000.000	686.752.386.273
Lãi chuyển nhượng khoản đầu tư	-	-	61.516.801.520	227.656.822.848
Tổng cộng	4.779.656.799	278.142.991.525	562.834.669.431	936.375.002.695

6.4. Chi phí tài chính

	Quý IV năm 2020	Quý IV năm 2019	Lũy kế năm 2020	Lũy kế năm 2019
Chi phí lãi vay	23.732.792.084	39.352.495.155	111.851.495.179	155.241.244.315
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	2.722.461.984	3.049.685.835	16.111.611.567	10.451.363.520
Dự phòng đầu tư tài chính	139.242.640.229	-	139.242.640.229	-
Chi phí tài chính khác	-	-	459.173.675	-
Tổng cộng	165.697.894.297	42.402.180.990	267.664.920.650	165.692.607.835

6.5. Chi phí bán hàng

	Quý IV năm 2020	Quý IV năm 2019	Lũy kế năm 2020	Lũy kế năm 2019
Chi phí nhân viên bán hàng	1.091.430.791	808.913.655	3.638.193.975	7.218.430.544
Chi phí môi giới	-	-	769.976.910	24.562.458.827
Chi phí quảng cáo	-	589.410.456	94.118.855	15.798.546.417
Chi phí khấu hao TSCĐ	116.499.845	182.111.591	575.352.280	728.446.351
Chi phí bằng tiền khác	346.431.225	337.166.492	1.320.776.638	2.714.179.161
Tổng cộng	1.554.361.861	1.917.602.194	6.398.418.658	51.022.061.300

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

6.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý IV năm 2020	Quý IV năm 2019	Lũy kế năm 2020	Lũy kế năm 2019
Chi phí nhân viên quản lý	25.602.475.065	27.617.729.886	80.075.736.513	87.655.597.184
Chi phí khấu hao TSCĐ, CCDC	2.184.648.197	1.215.764.804	9.038.387.724	3.342.911.654
Chi phí dự phòng	4.033.626.570	-	3.983.626.570	(527.777.777)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.597.950.500	9.221.003.855	20.645.085.206	30.171.157.085
Chi phí bằng tiền khác	6.374.872.710	6.322.169.956	16.570.859.881	27.744.461.907
Tổng cộng	<u>44.793.573.042</u>	<u>44.376.668.501</u>	<u>130.313.695.894</u>	<u>148.386.350.053</u>

6.7. Thu nhập khác

	Quý IV năm 2020	Quý IV năm 2019	Lũy kế năm 2020	Lũy kế năm 2019
Tiền phạt thu được	145.900.000	604.137.120	5.150.772.077	35.251.900.735
Các khoản khác	46.246.416	(138.841.799)	510.441.048	1.725.333.986
Tổng cộng	<u>192.146.416</u>	<u>465.295.321</u>	<u>5.661.213.125</u>	<u>36.977.234.721</u>

6.8. Chi phí khác

	Quý IV năm 2020	Quý IV năm 2019	Lũy kế năm 2020	Lũy kế năm 2019
Chi phí phạt	4.386.803.246	974.437.953	4.923.580.782	1.686.539.902
Các khoản khác	1.634.980	288.349.328	301.634.982	438.352.596
Tổng cộng	<u>4.388.438.226</u>	<u>1.262.787.281</u>	<u>5.225.215.764</u>	<u>2.124.892.498</u>

7. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

7.1. Số tiền đi vay trong kỳ

	Lũy kế năm 2020	Lũy kế năm 2019
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	282.000.000.000	511.563.228.800
Thu từ phát hành trái phiếu	600.000.000.000	348.006.442.149
Chi phí phát hành trái phiếu	(7.700.000.000)	-
Tổng cộng	<u>874.300.000.000</u>	<u>859.569.670.949</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

7.2. Số tiền đã trả gốc vay trong kỳ

	Lũy kế năm 2020	Lũy kế năm 2019
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	363.140.938.800	576.861.569.600
Trả nợ gốc trái phiếu	1.492.400.000.000	692.000.000.000
Tổng cộng	1.855.540.938.800	1.268.861.569.600

8. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

8.1. Thông tin về các bên liên quan

Ngoài các số dư với bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh khác của Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, trong kỳ này và kỳ trước Công ty có các giao dịch với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Lũy kế 2020	Lũy kế 2019
DXS	Công ty con	Góp vốn	-	1.615.020.000.000
		Cổ tức	479.469.000.000	686.752.386.273
		Góp vốn hợp tác kinh doanh	-	1.447.025.800.000
		Thu tiền môi giới BĐS	-	61.171.023
		Chi phí môi giới dự án	-	1.985.633.035
		Thu hộ	18.568.452	156.784.996
		Hoàn trả tiền thu hộ	-	196.774.756
		Hoàn tiền HTKD	376.932.859.350	1.262.004.090.896
		Thanh toán phí môi giới	-	1.985.633.035
		Thu hồi tiền lãi cho vay	2.125.818.182	262.011.639
Đất Xanh Miền Trung	Công ty con	Góp vốn hợp tác kinh doanh	-	-
		Phân chia doanh thu hợp tác kinh doanh	5.031.092749	955.151.005
		Hoàn trả tiền góp vốn HTKD	22.673.326.400	138.931.060.000
		Thu tiền phí HTKD	5.534.202.024	20.125.310.345
		Thu tiền ký quỹ	100.000.000	-
Sài Gòn Riverview	Công ty con	Góp vốn	-	29.924.404.015
		Cho vay	12.190.000.000	34.212.842.732
		Thu hồi tiền cho vay	8.057.000.000	-
		Lãi vay	2.924.795.707	451.159.120
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Góp vốn hợp tác kinh doanh	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

		Thu hồi tiền HTKD	34.621.084.998	280.993.136.972
		Phân chia doanh thu hợp tác kinh doanh	13.307.693.713	27.096.413.293
		Thu tiền ký quỹ thương hiệu	50.000.000	50.000.000
		Nhận chuyển nhượng căn hộ	51.747.850.000	-
		Thanh toán tiền chuyển nhượng căn hộ	50.186.276.422	-
		Phạt vi phạm hợp đồng	-	24.011.688.000
		Thu tiền doanh thu HTKD	15.565.191.424	57.931.797.930
Vicco Sài Gòn	Công ty con	Góp vốn	29.706.000.000	29.781.670.097
		Ký quỹ thuê văn phòng công ty	-	2.566.070.280
		Tiền thuê văn phòng	8.468.031.924	12.702.047.886
		Thanh toán tiền thuê văn phòng	8.468.031.924	12.702.047.886
Xây Dựng FBV	Công ty con	Doanh thu bán bất động sản đầu tư	-	-
		Chi phí xây dựng dự án	-	4.844.294.888
		Thanh toán tiền xây dựng	-	13.271.924.612
		Phạt vi phạm hợp đồng	-	500.000.000
Hà Thuận Hùng	Công ty con	Hoàn tiền thu hộ	3.589.790	-
		Thu hộ	20.139.164	730.725.718
		Lãi từ cho vay	-	14.896.677
		Thu tiền vay	-	6.041.430.000
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con	Thu tiền ký quỹ	27.300.000.000	-
		Thu lại tiền HTKD	-	123.483.384.428
		Phân chia doanh thu hợp tác kinh doanh	-	1.024.451.944
		Thu tiền phân chia doanh thu HTKD	-	55.993.933.870
		Phí dịch vụ môi giới phải trả	47.840.050.410	-
		Thanh toán tiền phí dịch vụ môi giới	30.345.597.992	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

		Tiền đặt chỗ	38.000.000.000	
		Thu tiền đặt chỗ	14.200.000.000	
DXI	Công ty con	Góp vốn	-	25.216.674.318
		Cho vay	48.137.336.165	37.630.000.000
		Thu hồi tiền cho vay	43.900.000.000	
		Lãi cho vay	6.260.247.771	1.473.386.302
		Thu tiền lãi vay	3.290.336.165	-
Đất Xanh Nam Trung Bộ	Công ty con	Góp vốn hợp tác kinh doanh	-	100.000.000.000
		Thu hồi tiền HTKD	1.000.000.000	19.434.726.400
		Phân chia doanh thu hợp tác kinh doanh	-	15.839.498.000
		Thu tiền phân chia doanh thu HTKD	-	15.946.084.380
		Tiền ký quỹ thương hiệu	100.000.000	
Đất Xanh Đông Nam Bộ	Công ty con	Cổ tức	-	-
		Phân chia doanh thu hợp tác kinh doanh	-	27.809.661.679
		Thu hồi tiền HTKD	4.643.364.000	10.700.000.000
		Thu tiền phân chia doanh thu HTKD	1.000.000.000	-
		Tiền ký quỹ sử dụng thương hiệu	50.000.000	50.000.000
Thăng Long Petrol	Công ty con	Hoàn tiền HTĐT	1.044.000.000	24.743.779.070
Sài Gòn Riverside	Công ty con	Góp vốn	-	-
		Hoàn tiền HTĐT	225.000.000	692.632.970
Xuân Định	Công ty con	Góp vốn	-	-
		Hoàn tiền HTĐT	184.000.000	629.353.010
Viễn Đông	Công ty con	Góp vốn	-	1.225.000.000
		Hoàn tiền HTĐT	-	1.626.866.861
Hà An	Công ty con	Góp vốn	1.316.026.000.000	2.506.082.964.690
		Doanh thu dịch vụ	93.118.181.818	6.956.785.714
		Thu tiền dịch vụ	99.540.000.000	6.956.785.714
		Cho vay	70.000.000.000	140.300.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

		Thu hồi tiền cho vay	70.000.000.000	140.300.000.000
		Lãi cho vay	517.808.219	1.512.460.275
		Thu tiền lãi vay	517.808.219	1.512.460.275
		Chuyển nhượng vốn	255.000.000.000	1.953.735.214.130
		Thu tiền chuyển nhượng vốn	10.000.000.000	1.953.735.214.130
		Thu tiền ký quỹ	2.092.950.000.000	-
		Nhận tiền vay	92.000.000.000	-
		Thu tiền ký quỹ	100.000.000	-
ĐX Miền Tây	Công ty con	Thu hồi tiền HTKD	-	4.000.000.000
		Phân chia doanh thu hợp tác kinh doanh	-	5.298.000.000
		Thu tiền phân chia HTKD	-	5.298.000.000
In Nông Nghiệp	Công ty con	Hoàn tiền HTĐT	5.180.000.000	652.516.304
BDS Miền Đông	Công ty con	Thu tiền ký quỹ	50.000.000	-

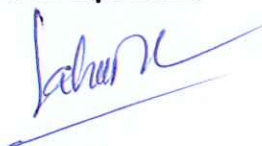
Thu nhập và thù lao của các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám Đốc như sau:

	Lũy kế Năm 2020	Lũy kế Năm 2019
Lương và thưởng	18.294.023.337	18.105.013.682
Tổng cộng	18.294.023.337	18.105.013.682

8.2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Công ty và kết quả hoạt động của Công ty sau ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 01 năm 2021

NGƯỜI LẬP BIỂU

LÊ THỊ THANH HƯƠNG
KẾ TOÁN TRƯỞNG

BÙI THANH THẢO

TỔNG GIÁM ĐỐC 


BÙI NGỌC ĐỨC