

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019



Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 47

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

Hoạt động kinh doanh chính trong 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 SOÁT

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Lương Trí Thìn	Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 23 tháng 12 năm 2019
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Bùi Ngọc Đức	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Đỗ Thị Thái	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 26 tháng 7 năm 2019
Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Công Luận	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Trần Thị Thùy Trang	Kế toán trưởng	

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Lương Trí Thìn.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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 2019, 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 để ngày 4 tháng 2 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:



Lương Trí Thìn
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 4 tháng 2 năm 2020

Số tham chiếu: 61281235/21164353

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh (“Công ty”) được lập ngày 4 tháng 2 năm 2020 và được trình bày từ trang 5 đến trang 47, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như 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 Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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



Dương Thị Nữ
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 3796-2016-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 4 tháng 2 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.928.260.238.084	4.799.789.732.916
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	281.436.736.367	751.318.022.375
111	1. Tiền		81.436.736.367	176.318.022.375
112	2. Các khoản tương đương tiền		200.000.000.000	575.000.000.000
120	II. Đầu tư ngắn hạn		148.430.000.000	334.969.350.000
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	-	330.019.350.000
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	148.430.000.000	4.950.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		784.582.483.118	1.560.538.050.286
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	211.365.981.154	266.878.175.982
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	109.044.038.482	112.110.477.422
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	44.388.934.820	6.797.800.320
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	429.328.429.985	1.184.824.275.662
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(9.544.901.323)	(10.072.679.100)
140	IV. Hàng tồn kho	11	1.706.055.642.828	2.145.875.953.023
141	1. Hàng tồn kho		1.706.055.642.828	2.145.875.953.023
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		7.755.375.771	7.088.357.232
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		4.358.942.232	6.798.290.050
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		3.396.433.539	290.067.182

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		8.024.469.395.204	5.760.047.972.647
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		30.239.305.732	1.573.329.462
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng		-	42.866.462
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	8	28.708.842.732	-
216	3. Phải thu dài hạn khác		1.530.463.000	1.530.463.000
220	II. Tài sản cố định		17.192.517.624	11.176.356.006
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	13.658.380.440	8.043.491.320
222	Nguyên giá		28.967.597.124	19.204.947.214
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(15.309.216.684)	(11.161.455.894)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	3.534.137.184	3.132.864.686
228	Nguyên giá		7.707.480.039	6.166.845.522
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(4.173.342.855)	(3.033.980.836)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	74.272.833.972	37.668.585.252
231	1. Nguyên giá		77.572.433.258	39.573.619.596
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(3.299.599.286)	(1.905.034.344)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		458.427.495	2.067.000.223
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		458.427.495	2.067.000.223
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	15	7.823.206.154.217	5.583.360.217.379
251	1. Đầu tư vào công ty con		7.446.689.944.217	5.206.844.007.379
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		376.516.210.000	376.516.210.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		79.100.156.164	124.202.484.325
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	16	77.500.696.722	108.509.678.163
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	28.3	209.459.442	14.302.806.162
268	3. Tài sản dài hạn khác		1.390.000.000	1.390.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		10.952.729.633.288	10.559.837.705.563

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4.965.676.471.016	6.318.492.009.026
310	I. Nợ ngắn hạn		2.636.968.138.322	2.372.550.142.138
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	112.618.686.738	264.576.625.686
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		-	746.739.527.144
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	87.604.183.816	93.255.099.156
314	4. Phải trả người lao động		8.477.871.542	7.653.674.542
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	69.634.312.052	175.208.693.608
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		-	7.612.206.223
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	2.140.889.349.297	917.470.327.575
320	8. Vay ngắn hạn	21	195.134.281.560	146.439.279.600
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		22.609.453.317	13.594.708.604
330	II. Nợ dài hạn		2.328.708.332.694	3.945.941.866.888
337	1. Phải trả dài hạn khác	20	498.457.104.551	1.668.155.101.654
338	2. Vay dài hạn	21	1.830.251.228.143	2.277.786.765.234
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		5.987.053.162.272	4.241.345.696.537
410	I. Vốn chủ sở hữu	22.1	5.987.053.162.272	4.241.345.696.537
411	1. Vốn cổ phần		5.200.346.670.000	3.500.714.120.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		5.200.346.670.000	3.500.714.120.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		10.677.980.806	10.867.980.806
415	3. Cổ phiếu quỹ		(2.500.560.000)	(2.500.560.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		52.616.156.713	29.047.617.008
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		725.912.914.753	703.216.538.723
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		-	-
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm này		725.912.914.753	703.216.538.723
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		10.952.729.633.288	10.559.837.705.563

Lê Thị Thanh Hương

Lê Thị Thanh Hương
Người lập

Trần Thị Thùy Trang

Trần Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng



Lương Trí Thìn
Lương Trí Thìn
Tổng Giám đốc

Ngày 4 tháng 2 năm 2020

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	989.794.396.516	1.685.876.617.922
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(605.563.012.552)	(972.514.979.670)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		384.231.383.964	713.361.638.252
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	936.375.002.695	701.636.641.568
22 23	5. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	25	(165.692.607.835) (155.241.244.315)	(168.278.487.797) (140.039.311.060)
25	6. Chi phí bán hàng	26	(51.022.061.300)	(102.721.136.983)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(148.386.350.053)	(123.916.746.513)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		955.505.367.471	1.020.081.908.527
31	9. Thu nhập khác	27	36.977.234.721	9.014.251.125
32	10. Chi phí khác	27	(2.124.892.498)	(2.452.703.706)
40	11. Lợi nhuận khác	27	34.852.342.223	6.561.547.419
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		990.357.709.694	1.026.643.455.946
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(69.567.477.681)	(95.323.766.430)
52	14. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	28.3	(14.093.346.720)	121.710.783
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		906.696.885.293	931.441.400.299


Lê Thị Thanh Hương
Người lập


Trần Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng


Lương Trí Thín
Tổng Giám đốc

Ngày 4 tháng 2 năm 2020

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

VND


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		990.357.709.694	1.026.643.455.946
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	12, 13, 14	6.789.670.328	4.658.486.409
03	Hoàn nhập dự phòng		(527.777.777)	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(716.870.452.201)	(711.312.566.827)
06	Chi phí đi vay	25	165.692.607.835	166.513.685.089
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		445.441.757.879	486.503.060.617
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		501.810.672.813	(80.696.501.226)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		431.380.266.422	(100.880.919.367)
11	Giảm các khoản phải trả		(1.208.352.192.118)	(271.156.313.441)
12	Giảm chi phí trả trước		33.480.756.532	13.988.817.423
13	Giảm (tăng) chứng khoán kinh doanh		330.019.350.000	(300.767.700.000)
14	Tiền lãi vay đã trả		(146.571.828.338)	(167.585.937.421)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(75.355.695.797)	(83.781.545.381)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(26.338.064.845)	(37.445.337.275)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		285.515.022.548	(541.822.376.071)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(40.279.405.190)	(5.125.018.420)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		666.573.793	338.988.648
23	Tiền chi cho vay		(386.471.407.232)	(29.375.456.869)
24	Tiền thu hồi cho vay		176.691.430.000	119.027.656.549
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(3.954.656.233.120)	(1.887.797.161.953)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		2.271.080.949.130	777.358.960.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức được chia		712.526.330.789	586.583.121.053
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(1.220.441.761.830)	(438.988.910.992)

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	22.1	874.363.390.000	75.000.000.000
33	Tiền thu từ đi vay	21	859.569.670.949	1.770.707.653.787
34	Tiền trả nợ gốc vay	21	(1.268.861.569.600)	(1.592.651.186.937)
36	Tiền chi trả cổ tức	22.2	(26.038.075)	(48.675.625)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		465.045.453.274	253.007.791.225
50	Giảm tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(469.881.286.008)	(727.803.495.838)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		751.318.022.375	1.479.121.518.213
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	281.436.736.367	751.318.022.375


Lê Thị Thanh Hương
Người lập


Trần Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng


Lương Trí Thìn
Tổng Giám đốc 

Ngày 4 tháng 2 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 286 (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 418).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 15.1. 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 để ngày 4 tháng 2 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.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

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

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Hàng tồn kho khác

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

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

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

- Hàng hóa - chi phí mua theo phương pháp thực tế đích danh
- Công cụ dụng cụ - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

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

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

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

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

Phương tiện vận tải	6 – 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 – 6 năm
Phần mềm máy tính, trang web	4 – 5 năm

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	30 năm
--------------------------	--------

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

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

3.8 Chi phí đi vay

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

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

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

3.9 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 2 đến 5 năm hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng:

- ▶ Công cụ dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn và được sử dụng trên một năm;
- ▶ Nhà mẫu; và
- ▶ Chi phí hoa hồng môi giới.

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

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

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận thuần lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

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

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kì kế toán.

Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Trái phiếu phát hành

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

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

3.13 Cổ phiếu quỹ

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

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

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

3.14 Phân chia lợi nhuận

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

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

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

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

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

3.15 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán căn hộ

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

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

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

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

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

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

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

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

3.17 Các bên liên quan

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	159.938.570	4.919.386.695
Tiền gửi ngân hàng	81.276.797.797	171.398.635.680
Các khoản tương đương tiền (*)	<u>200.000.000.000</u>	<u>575.000.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>281.436.736.367</u>	<u>751.318.022.375</u>

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 5 – 5,5%/ năm.

5. ĐẦU TƯ NGẮN HẠN

5.1 Chứng khoán kinh doanh

Vào ngày 12 tháng 6 năm 2019, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang (“Nha Trang Petrol”) cho một bên thứ ba với giá chuyển nhượng 550.000.000.000 VND theo Nghị quyết số 03/2019/NQ-HĐQT ngày 22 tháng 1 năm 2019.

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc từ ba (3) đến mười hai (12) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 6.8 - 7%/ năm.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ bên khác	167.907.939.016	149.422.530.494
- Các khách hàng mua căn hộ	163.384.743.733	146.875.675.707
- Khách hàng khác	4.523.195.283	2.546.854.787
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 29)	<u>43.458.042.138</u>	<u>117.455.645.488</u>
TỔNG CỘNG	<u>211.365.981.154</u>	<u>266.878.175.982</u>

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tổng Công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - Công ty Cổ phần	91.490.048.921	89.675.944.433
Công ty Cổ phần C.T - Phương Nam	8.714.962.753	8.300.598.355
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Quốc tế	-	3.343.832.758
Khác	<u>8.839.026.808</u>	<u>10.790.101.876</u>
TỔNG CỘNG	<u>109.044.038.482</u>	<u>112.110.477.422</u>
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 10)	<u>(790.015.000)</u>	<u>(947.792.777)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>108.254.023.482</u>	<u>111.162.684.645</u>

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

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Nha Trang Petrol	1.254.934.820	756.370.320
Cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 29)	<u>71.842.842.732</u>	<u>6.041.430.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>73.097.777.552</u>	<u>6.797.800.320</u>
Trong đó:		
Ngắn hạn	44.388.934.820	6.797.800.320
Dài hạn	28.708.842.732	-

Chi tiết các khoản cho vay như sau:

Bên vay	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND		
Nha Trang Petrol	1.254.934.820	từ 5% đến 10%	Tín chấp
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc ("Đất Xanh Miền Bắc")	37.630.000.000	từ 10% đến 15%	Tín chấp
Công ty Cổ phần Sài Gòn Riverview ("Saigon Riverview")	34.212.842.732	8%	Tín chấp
TỔNG CỘNG	<u>73.097.777.552</u>		

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

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vốn góp của các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") (i)	306.181.067.224	780.967.875.024
- Các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	203.116.959.398	656.647.579.198
- Công ty Cổ phần Vina Holdings	71.000.000.000	71.000.000.000
- Công ty Cổ phần Bất động sản LinkGroup	-	23.025.188.000
- Khác	32.064.107.826	30.295.107.826
Tạm ứng đầu tư	54.683.618.750	54.683.618.750
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Việt Tín	48.600.000.000	48.600.000.000
- Khác	6.083.618.750	6.083.618.750
Ký quỹ, ký cược	44.738.819.512	14.642.035.232
Tạm ứng nhân viên	11.657.984.883	18.261.038.083
Cổ tức	2.125.818.182	2.125.818.182
Phải thu lãi cho vay	2.034.878.550	5.843.029.492
Phải thu về góp vốn	-	303.594.480.000
Khác	7.906.242.884	4.706.380.899
TỔNG CỘNG	429.328.429.985	1.184.824.275.662
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 10)	(8.754.886.323)	(9.124.886.323)
GIÁ TRỊ THUẦN	420.573.543.662	1.175.699.389.339
Trong đó:		
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 29)	211.563.203.508	970.687.349.862
Phải thu bên khác	217.765.226.477	214.136.925.800

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

10. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng các khoản đặt cọc, ký quỹ	8.754.886.323	9.124.886.323
Dự phòng trả trước cho người bán	790.015.000	947.792.777
TỔNG CỘNG	9.544.901.323	10.072.679.100

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	10.072.679.100	10.072.679.100
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	30.000.000	-
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	(557.777.777)	-
Số cuối năm	<u>9.544.901.323</u>	<u>10.072.679.100</u>

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

11. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang	1.673.908.094.132	1.526.723.439.566
- Dự án Gem Riverside	1.558.629.876.118	1.427.307.573.651
- Dự án Opal Skyview	113.183.609.626	98.363.876.512
- Dự án khác	2.094.608.388	1.051.989.403
Bất động sản thành phẩm	31.374.693.716	616.347.864.499
- Dự án Luxgarden	29.292.044.763	67.782.980.530
- Dự án Sunview 1, 2	2.082.648.953	2.916.521.279
- Dự án Opal Garden	-	508.245.868.666
- Dự án Luxcity Block C	-	33.305.610.202
- Dự án Opal Riverside	-	4.096.883.822
Công cụ, dụng cụ	461.216.526	334.573.808
Hàng hóa	311.638.454	2.470.075.150
TỔNG CỘNG	<u>1.706.055.642.828</u>	<u>2.145.875.953.023</u>

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với các dự án được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn ngân hàng và phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 21.2 và 21.3).

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 84.032.250.550 VND (năm trước 90.395.407.067 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản đang triển khai của Công ty.

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

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND			
	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tài sản cố định khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:				
Số dư đầu năm	12.460.018.661	6.056.297.969	688.630.584	19.204.947.214
Mua trong năm	<u>6.140.083.637</u>	<u>3.345.702.637</u>	<u>276.863.636</u>	<u>9.762.649.910</u>
Số dư cuối năm	<u>18.600.102.298</u>	<u>9.402.000.606</u>	<u>965.494.220</u>	<u>28.967.597.124</u>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã khấu hao hết</i>	5.014.936.842	790.294.770	-	5.805.231.612
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số dư đầu năm	(8.033.780.898)	(2.798.366.531)	(329.308.465)	(11.161.455.894)
Khấu hao trong năm	<u>(1.959.120.612)</u>	<u>(1.935.843.363)</u>	<u>(252.796.815)</u>	<u>(4.147.760.790)</u>
Số dư cuối năm	<u>(9.992.901.510)</u>	<u>(4.734.209.894)</u>	<u>(582.105.280)</u>	<u>(15.309.216.684)</u>
Giá trị còn lại:				
Số dư đầu năm	<u>4.426.237.763</u>	<u>3.257.931.438</u>	<u>359.322.119</u>	<u>8.043.491.320</u>
Số dư cuối năm	<u>8.607.200.788</u>	<u>4.667.790.712</u>	<u>383.388.940</u>	<u>13.658.380.440</u>

Phương tiện vận tải với số tiền 4.237.942.600 VND được thế chấp cho khoản vay ngân hàng dài hạn (*Thuyết minh 21.2*).

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

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

				VND
	Phần mềm	Trang web	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số dư đầu năm	5.198.944.917	657.166.005	310.734.600	6.166.845.522
Mua trong năm	<u>1.540.634.517</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.540.634.517</u>
Số dư cuối năm	<u>6.739.579.434</u>	<u>657.166.005</u>	<u>310.734.600</u>	<u>7.707.480.039</u>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã hao mòn hết</i>	701.917.309	442.166.005	310.734.600	1.454.817.914
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số dư đầu năm	(2.167.742.735)	(580.916.003)	(285.322.098)	(3.033.980.836)
Hao mòn trong năm	<u>(1.052.699.515)</u>	<u>(61.250.002)</u>	<u>(25.412.502)</u>	<u>(1.139.362.019)</u>
Số dư cuối năm	<u>(3.220.442.250)</u>	<u>(642.166.005)</u>	<u>(310.734.600)</u>	<u>(4.173.342.855)</u>
Giá trị còn lại:				
Số dư đầu năm	<u>3.031.202.182</u>	<u>76.250.002</u>	<u>25.412.502</u>	<u>3.132.864.686</u>
Số dư cuối năm	<u>3.519.137.184</u>	<u>15.000.000</u>	<u>-</u>	<u>3.534.137.184</u>

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND
	Nhà cửa và vật kiến trúc
Nguyên giá:	
Số dư đầu năm	39.573.619.596
Kết chuyển từ hàng tồn kho	8.440.043.773
Mua trong năm	31.454.545.455
Bán	<u>(1.895.775.566)</u>
Số dư cuối năm	<u>77.572.433.258</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Số dư đầu năm	(1.905.034.344)
Khấu hao trong năm	<u>(1.502.547.519)</u>
Bán	<u>107.982.577</u>
Số dư cuối năm	<u>(3.299.599.286)</u>
Giá trị còn lại:	
Số dư đầu năm	<u>37.668.585.252</u>
Số dư cuối năm	<u>74.272.833.972</u>

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

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Thuyết minh bổ sung:

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	4.680.068.128	3.623.465.106
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	1.502.547.519	1.179.035.215

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong *Thuyết minh số 30*.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2019. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của tài sản, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con (<i>Thuyết minh số 15.1</i>)	7.446.689.944.217	5.206.844.007.379
Đầu tư vào công ty liên kết (<i>Thuyết minh số 15.2</i>)	<u>376.516.210.000</u>	<u>376.516.210.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>7.823.206.154.217</u>	<u>5.583.360.217.379</u>

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

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

15.1 Đầu tư vào công ty con

Chi tiết khoản đầu tư vào các công ty con như sau:

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Số cuối năm		Số đầu năm	
			Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư
			%	VND	%	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An (“Hà An”) (i)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	2.878.991.224.626	99,99	372.908.259.936
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (“DXS”) (ii)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	90,50	2.714.910.140.000	99,99	1.099.890.140.000
Công ty TNHH MTV Đất Xanh Hội An (“Đất Xanh Hội An”)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	1.000.000.000.000	100	1.000.000.000.000
Công ty Cổ phần Sài Gòn Riverview (“Saigon Riverview”)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	349.650.000.000	99,9	319.725.595.985
Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn (“Vicco Saigon”)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	228.149.025.849	99,99	198.367.355.752
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại Xuân Định (“Xuân Định”)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	205.000.000.000	99,99	205.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng FBV (“Xây dựng FBV”) (iii)	Xây dựng	Đang hoạt động	51	18.235.112.848	89,26	31.914.675.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc (“DXI”) (trước đây là Công ty TNHH Đầu Tư BĐS Đất Xanh)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	51.754.440.894	100	26.537.766.576
Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside (“Saigon Riverside”) (iv)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	-	-	75	712.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long (“Thăng Long Petrol”) (iv)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	-	-	99,9	573.275.645.890
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng (“Hà Thuận Hùng”) (iv)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	-	-	99,91	295.740.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Đất Viễn Đông (“Vidoland”) (iv)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	-	-	99,99	237.998.968.240
Công ty Cổ phần In Nông Nghiệp (“In Nông Nghiệp”) (iv)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	-	-	99,99	132.985.600.000
TỔNG CỘNG				7.446.689.944.217		5.206.844.007.379

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

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

15.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

- (i) Công ty đã góp thêm vốn vào Hà An số tiền là 2.506.082.964.690 VND theo Nghị quyết số 17/2019/NQ-HĐQT ngày 4 tháng 6 năm 2019 và Nghị quyết số 32/2019/NQ-HĐQT ngày 21 tháng 10 năm 2019. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, Hà An đã nhận được GCNĐKKD điều chỉnh lần thứ 6 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ lên 2.702.000.000.000 VND.
- (ii) Công ty đã góp thêm vốn vào DXS số tiền là VND 1.615.020.000.000 VND theo Nghị quyết số 08/2019/NQ-HĐQT ngày 24 tháng 4 năm 2019. Vào ngày 19 tháng 4 năm 2019, DXS đã nhận được GCNĐKKD điều chỉnh lần thứ 12 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ lên 3.000.000.000.000 VND.
- (iii) Vào ngày 18 tháng 5 năm 2019, Công ty đã chuyển nhượng 1.423.049 cổ phần của Xây dựng FBV với giá chuyển nhượng là VND 21.345.735.000 theo Nghị quyết số 02/2019/NQ-HĐQT ngày 11 tháng 1 năm 2019. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Xây dựng FBV giảm xuống còn 51%.
- (iv) Theo Nghị quyết số 16/2019/NQ-HĐQT ngày 3 tháng 6 năm 2019, Công ty đã tiến hành chuyển nhượng toàn bộ cổ phần nắm giữ tại các công ty con cho Hà An bao gồm Saigon Riverside, Dầu khí Thăng Long, Hà Thuận Hùng, Vidoland, và In Nông Nghiệp.

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

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

15.2 Đầu tư vào công ty liên kết

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

Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm		
	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc đầu tư	
	(%)	VND	(%)	VND	
Công ty Cổ phần Đầu tư LDG ("LDG") (*)	Kinh doanh BDS	36,72	<u>376.516.210.000</u>	42,96	<u>376.516.210.000</u>

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty đang nắm giữ 36,72% sở hữu trong LDG bao gồm 26,27% sở hữu trực tiếp và 10,45% sở hữu gián tiếp thông qua Hà Thuận Hùng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, toàn bộ số cổ phần của LDG thuộc sở hữu của Công ty được dùng làm tài sản thế chấp để phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 21.3).

16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí hoa hồng môi giới, nhà mẫu	74.444.355.642	105.673.694.615
Công cụ, dụng cụ	1.986.255.769	2.580.989.989
Khác	1.070.085.311	254.993.559
TỔNG CỘNG	<u>77.500.696.722</u>	<u>108.509.678.163</u>

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

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên khác	111.345.365.022	254.375.674.246
- Công ty TNHH Xây dựng Bình Định	24.664.909.374	52.257.990.064
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hưng Long Phát	20.645.235.223	36.774.364.298
- Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ An Thiên Phú	12.498.932.654	37.407.113.956
- Công ty TNHH Xây dựng Vững Bền	11.242.916.728	11.242.916.728
- Công ty Cổ phần Xây lắp và Vật tư Xây dựng	10.988.895.277	10.988.895.277
- Công ty TNHH An Phú Vinh	2.334.217.075	6.464.794.915
- Công ty TNHH Xây dựng và Xây lắp điện Thế Minh	680.891.851	25.127.016.790
- Công ty TNHH Xây dựng An Phong	-	13.048.844.223
- Khác	28.289.366.840	61.063.737.995
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 29)	1.273.321.716	10.200.951.440
TỔNG CỘNG	112.618.686.738	264.576.625.686

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	2.966.598.327	6.584.975.838	(6.584.975.838)	2.966.598.327
Thuế TNDN	88.027.586.303	69.567.477.681	(75.355.695.797)	82.239.368.187
Thuế thu nhập cá nhân	2.260.914.526	17.893.408.668	(17.756.105.892)	2.398.217.302
TỔNG CỘNG	93.255.099.156	94.045.862.187	(99.696.777.527)	87.604.183.816

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng dự án	40.502.001.405	140.513.655.571
Chi phí lãi vay	28.121.680.107	32.100.797.106
Khác	1.010.630.540	2.594.240.931
TỔNG CỘNG	69.634.312.052	175.208.693.608

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

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Nhận góp vốn từ HĐHTKD (i)	1.776.161.409.045	759.259.871.913
- Bên liên quan (Thuyết minh số 29)	1.716.161.409.045	390.759.871.913
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Khang Hưng	60.000.000.000	368.500.000.000
Phải trả các khoản đầu tư	296.879.563.440	50.446.114.777
- Bên liên quan (Thuyết minh số 29)	245.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí	46.726.595.200	46.726.595.200
- Khác	5.152.968.240	3.719.519.577
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	54.901.065.214	33.372.818.200
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	6.064.161.132	4.857.899.272
Đặt cọc khách hàng cá nhân mua căn hộ	1.260.687.336	1.760.687.336
Thu hộ phí bảo trì các dự án	432.296.199	62.298.278.210
Cổ tức phải trả	81.405.125	107.443.200
Khác	5.108.761.806	5.367.214.667
	<u>2.140.889.349.297</u>	<u>917.470.327.575</u>
Dài hạn		
Nhận góp vốn từ HĐHTKD từ bên liên quan (i)	490.689.080.280	1.659.414.056.523
- Đất Xanh Hội An	-	997.000.000.000
- Khác	490.689.080.280	662.414.056.523
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	7.768.024.271	8.741.045.131
	<u>498.457.104.551</u>	<u>1.668.155.101.654</u>
TỔNG CỘNG	<u>2.639.346.453.848</u>	<u>2.585.625.429.229</u>
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 29)	2.480.243.237.078	2.056.020.257.803
Phải trả bên khác	159.103.216.770	529.605.171.426

- (i) Khoản này thể hiện phần vốn góp đã nhận trong HĐHTKD liên quan đến việc hợp tác tìm kiếm, đàm phán và thực hiện phương án kinh doanh bất động sản dưới hình thức độc quyền phân phối và bao tiêu sản phẩm. Theo đó, Công ty sẽ được hưởng 50% hoặc 30% lợi nhuận sau thuế.

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

21. VAY

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	195.134.281.560	146.439.279.600
Vay ngân hàng (<i>Thuyết minh số 21.1</i>)	78.339.228.800	146.439.279.600
Vay dài hạn đến hạn trả	116.795.052.760	-
Dài hạn	1.830.251.228.143	2.277.786.765.234
Vay ngân hàng (<i>Thuyết minh số 21.2</i>)	2.341.030.000	-
Trái phiếu (<i>Thuyết minh số 21.3</i>)	1.827.910.198.143	2.277.786.765.234
TỔNG CỘNG	<u>2.025.385.509.703</u>	<u>2.424.226.044.834</u>

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	2.424.226.044.834	2.247.140.767.296
Vay trong năm	869.563.228.800	1.770.707.653.787
Trả nợ gốc vay	(1.268.861.569.600)	(1.592.651.186.937)
Chi phí phát hành trái phiếu	(9.993.557.851)	(14.306.881.720)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	10.451.363.520	13.335.692.408
Số cuối năm	<u>2.025.385.509.703</u>	<u>2.424.226.044.834</u>

21.1 Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
	<i>(VND)</i>			

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

Khoản vay 1	<u>78.339.228.800</u>	Ngày 13 tháng 4 năm 2020	Bổ sung vốn lưu động	Khoản phải thu từ HĐHTKD ngày 4 tháng 4 năm 2019 trị giá 147.826.368.000 VND
-------------	-----------------------	--------------------------	----------------------	------------------------------------------------------------------------------

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

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

21. VAY (tiếp theo)

21.2 Các khoản vay dài hạn từ ngân hàng

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

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

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xuất nhập khẩu Việt Nam

Khoản vay 1	<u>2.801.710.000</u>	đến ngày 11 tháng 1 năm 2026	Mua tài sản	Phương tiện vận tải trị giá 4.237.942.600
-------------	----------------------	---------------------------------	-------------	-------------------------------------------------

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	460.680.000
Vay dài hạn chưa đến hạn trả	2.341.030.000

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

21.3 Trái phiếu

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

Tổ chức thu xếp phát hành	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn	Mục đích	Hình thức đảm bảo
------------------------------	----------------------	--------	----------	-------------------

**Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh
Thành phố Hồ Chí Minh**

Ngày phát hành 31 tháng 7 năm 2018	680.000.000.000	4 năm	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với dự án được tài trợ
Ngày phát hành 23 tháng 10 năm 2018	470.000.000.000	3 năm	Bổ sung vốn lưu động	Hai (2) quyền sử dụng đất tại phường An Phú, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(5.360.303.032)			
Ngày phát hành 24 tháng 8 năm 2018	18.000.000.000	2 năm	Bổ sung vốn lưu động	Hai (2) quyền sử dụng đất tại phường An Phú, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(1.665.627.240)			
	<u>1.160.974.069.728</u>			

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

21. VAY (tiếp theo)

21.3 Trái phiếu (tiếp theo)

Chi tiết các khoản trái phiếu được trình bày như sau

*Tổ chức thu xếp
phát hành*

*Số cuối năm
(VND)*

Kỳ hạn

Mục đích

Hình thức đảm bảo

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong

Ngày phát hành 22 tháng 12 năm 2017	340.000.000.000	4 năm	Bổ sung vốn lưu động	Bốn (4) quyền sử dụng đất tại phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Saigon Riverview;
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(6.202.272.727)			Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc sở hữu của Vicco Saigon;
	<u>333.797.727.273</u>			Toàn bộ số cổ phần phổ thông LDG thuộc sở hữu của Công ty và các công ty con

Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Bản Việt

Ngày phát hành 28 tháng 5 năm 2019 (*)	234.000.000.000	5 năm	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(5.250.142.765)			
	<u>228.749.857.235</u>			

Công ty Cổ Phần Chứng Khoán SSI

Ngày phát hành 3 tháng 7 năm 2019	74.000.000.000	2 năm	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(1.860.416.665)			
Ngày phát hành 30 tháng 8 năm 2019	50.000.000.000	2 năm	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(1.416.666.668)			
	<u>120.722.916.667</u>			

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

21. VAY (tiếp theo)

21.3 Trái phiếu (tiếp theo)

Chi tiết các khoản trái phiếu được trình bày như sau

Tổ chức thu xếp phát hành	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn	Mục đích	Hình thức đảm bảo
------------------------------	----------------------	--------	----------	-------------------

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng

Ngày phát hành 24 tháng 4 năm 2017	100.000.000.000	3 năm	Tài trợ các dự án đang phát triển	Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với dự án được tài trợ;
---------------------------------------	-----------------	-------	-----------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------

TỔNG CỘNG 1.944.244.570.903

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	116.334.372.760
Vay dài hạn	1.827.910.198.143

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

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

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

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

						VND
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước						
Số dư đầu năm	3.031.926.860.000	10.867.980.806	(2.500.560.000)	21.538.709.553	205.776.177.346	3.267.609.167.705
Phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho người lao động	75.000.000.000	-	-	-	-	75.000.000.000
Cổ tức bằng cổ phiếu	393.787.260.000	-	-	-	(393.787.260.000)	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	931.441.400.299	931.441.400.299
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	7.508.907.455	(7.508.907.455)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(32.704.871.467)	(32.704.871.467)
Số dư cuối năm	<u>3.500.714.120.000</u>	<u>10.867.980.806</u>	<u>(2.500.560.000)</u>	<u>29.047.617.008</u>	<u>703.216.538.723</u>	<u>4.241.345.696.537</u>
Năm nay						
Số dư đầu năm	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 cho cổ đông hiện hữu (*)	874.553.390.000	(190.000.000)	-	-	-	874.363.390.000
Phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho người lao động (*)	55.520.000.000	-	-	-	(55.520.000.000)	-
Cổ tức bằng cổ phiếu (*)	769.559.160.000	-	-	-	(769.559.160.000)	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	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)
Số dư cuối năm	<u>5.200.346.670.000</u>	<u>10.677.980.806</u>	<u>(2.500.560.000)</u>	<u>52.616.156.713</u>	<u>725.912.914.753</u>	<u>5.987.053.162.272</u>

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 16 tháng 3 năm 2019, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 10/2019/NQ-HĐQT ngày 2 tháng 5 năm 2019, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 11/2019/NQ-HĐQT ngày 2 tháng 5 năm 2019 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 30/2019/NQ-HĐQT ngày 23 tháng 9 năm 2019, Công ty đã phát hành 5.552.000 cổ phiếu cho cán bộ công nhân viên Công ty từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối; 76.955.916 cổ phiếu để chi trả cổ tức là và phát hành mới 87.455.339 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với giá phát hành là 10.000 VND/cổ phiếu.

Theo đó, vốn điều lệ đăng ký của Công ty tăng từ 3.500.714.120.000 VND lên 5.200.346.670.000 theo GCNĐKKD điều chỉnh lần thứ 12 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 20 tháng 10 năm 2019.

22.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	3.500.714.120.000	3.031.926.860.000
Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	874.553.390.000	-
Cổ tức bằng cổ phiếu	769.559.160.000	393.787.260.000
Phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho người lao động	55.520.000.000	75.000.000.000
Số cuối kỳ	<u>5.200.346.670.000</u>	<u>3.500.714.120.000</u>
Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm		
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>		
Cổ tức bằng cổ phiếu đã công bố	769.559.160.000	393.787.260.000
Cổ tức đã trả	26.038.075	48.675.625

22.3 Cổ phiếu phổ thông

	Số cổ phiếu	Số cổ phiếu
Cổ phiếu được phép phát hành	520.034.667	350.071.412
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	520.034.667	350.071.412
Cổ phiếu quỹ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(1.238.375)	(250.056)
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	518.796.292	349.821.356

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

23. DOANH THU

23.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu từ bán căn hộ và đất nền	877.238.120.961	1.545.323.821.056
Doanh thu dịch vụ bất động sản	90.252.350.578	110.975.324.163
Doanh thu từ dịch vụ quản lý, cho thuê	20.040.032.482	15.015.099.195
Doanh thu từ bán bất động sản đầu tư	2.263.892.495	14.562.373.508
TỔNG CỘNG	<u>989.794.396.516</u>	<u>1.685.876.617.922</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với bên khác</i>	906.690.533.046	1.565.102.680.970
<i>Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	83.103.863.470	120.773.936.952

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cổ tức	686.752.386.273	555.750.000.000
Lãi cho vay, lãi tiền gửi	21.965.793.574	36.096.093.577
Thu nhập từ thanh lý các khoản đầu tư	227.656.822.848	109.790.547.991
TỔNG CỘNG	<u>936.375.002.695</u>	<u>701.636.641.568</u>

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán căn hộ và đất nền	584.120.829.514	946.998.979.960
Giá vốn dịch vụ bất động sản	111.843.818	1.999.869.457
Giá vốn dịch vụ quản lý, cho thuê	19.806.030.946	19.112.143.834
Giá vốn bán bất động sản đầu tư	1.524.308.274	4.403.986.419
TỔNG CỘNG	<u>605.563.012.552</u>	<u>972.514.979.670</u>

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí đi vay	165.692.607.835	166.513.685.089
Khác	-	1.764.802.708
TỔNG CỘNG	<u>165.692.607.835</u>	<u>168.278.487.797</u>

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	51.022.061.300	102.721.136.983
- Chi phí môi giới	24.562.458.827	33.257.136.643
- Chi phí lương	7.218.430.544	32.513.150.673
- Chi phí quảng cáo	15.798.546.417	32.352.334.481
- Chi phí khấu hao và hao mòn	728.446.351	740.633.140
- Chi phí khác	2.714.179.161	3.857.882.046
Chi phí quản lý doanh nghiệp	148.386.350.053	123.916.746.513
- Chi phí lương	87.655.597.184	74.437.822.535
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	30.171.157.085	27.893.675.046
- Chi phí khấu hao và hao mòn	4.558.676.458	2.738.818.054
- Chi phí khác	26.000.919.326	18.846.430.878
TỔNG CỘNG	<u>199.408.411.353</u>	<u>226.637.883.496</u>

27. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	36.977.234.721	9.014.251.125
- Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	35.251.900.735	6.961.219.820
- Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	-	37.411.370
- Khác	1.725.333.986	2.015.619.935
Chi phí khác	2.124.892.498	2.452.703.706
- Chi phí phạt	1.686.539.902	1.658.081.326
- Chi phí thanh lý tài sản	-	36.142.583
- Khác	438.352.596	758.479.797
LỢI NHUẬN KHÁC	<u>34.852.342.223</u>	<u>6.561.547.419</u>

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

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

28.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	69.567.477.681	95.323.766.430
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	14.093.346.720	(121.710.783)
TỔNG CỘNG	83.660.824.401	95.202.055.647

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	990.357.709.694	1.026.643.455.946
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	198.071.541.938	205.328.691.189
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Cổ tức nhận được	(137.350.477.255)	(111.150.000.000)
Trích lập dự phòng	(111.555.555)	-
Chi phí không được trừ	23.051.288.926	681.865.570
Lỗi thuế trong năm của chi nhánh chưa ghi nhận thuế hoãn lại	26.347	341.498.888
Chi phí thuế TNDN	83.660.824.401	95.202.055.647

28.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc năm tài chính.

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

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại với các biến động trong năm nay và năm trước như sau:

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí phải trả Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (*)	209.459.442	533.514.853	(324.055.411)	56.697.084
	-	13.769.291.309	(13.769.291.309)	65.013.699
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	209.459.442	14.302.806.162		
(Chi phí) thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng			(14.093.346.720)	121.710.783

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

28.4 Thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

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

	VND
Các chênh lệch tạm thời	
Lỗi chuyển sang các năm sau của chi nhánh Hà Nội	7.660.499.757
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	1.421.288.546
TỔNG CỘNG	9.081.788.303

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

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm này và năm trước bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND			
			Năm nay	Năm trước		
DXS	Công ty con	Góp vốn	1.615.020.000.000	1.303.594.480.000		
		Nhận vốn góp theo HĐHTKD	1.447.182.584.996	282.196.000.246		
		Cổ tức	686.752.386.273	299.000.000.000		
		Doanh thu chuyển nhượng Đất Xanh Miền Trung	-	231.495.000.000		
		Doanh thu chuyển nhượng Đất Xanh Miền Bắc	-	196.014.100.009		
		Cho vay	-	99.118.276.154		
		Doanh thu chuyển nhượng Đất Xanh Miền Nam	-	78.846.000.000		
		Doanh thu chuyển nhượng Đất Xanh Đông Nam Bộ	-	33.022.500.000		
		Doanh thu chuyển nhượng Đất Xanh Tây Nam Bộ	-	11.981.359.991		
		Lãi cho vay	-	262.011.639		
		Đất Xanh Miền Trung	Công ty con	Nhận vốn góp theo HĐHTKD	138.931.060.000	-
				Doanh thu dịch vụ BĐS	868.319.096	17.427.417.583
Cổ tức	-			80.580.000.000		
Góp vốn	-			76.285.000.000		
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Vốn góp theo HĐHTKD	280.993.136.972	112.390.736.000		
		Doanh thu khác	24.061.688.000	-		
		Doanh thu dịch vụ BĐS	23.798.562.735	65.751.377.029		
		Cổ tức	-	90.870.000.000		
		Góp vốn	-	62.985.000.000		

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm này và năm trước bao gồm: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con	Nhận vốn góp theo HĐHTKD	123.483.384.428	7.366.596.913
		Doanh thu dịch vụ BĐS	931.319.949	23.347.699.725
		Cổ tức	-	59.240.000.000
		Góp vốn	-	52.326.000.000
		Nhận ký quỹ	-	5.360.000.000
Saigon Riverview	Công ty con	Góp vốn	29.924.404.015	132.277.298.190
		Cho vay	34.212.842.732	-
		Lãi cho vay	451.159.120	-
Vicco Saigon	Công ty con	Góp vốn	29.781.670.097	73.264.978.501
		Thuê văn phòng	11.547.316.260	-
		Ký quỹ	2.566.070.280	-
Đất Xanh Đông Nam Bộ	Công ty con	Doanh thu dịch vụ BĐS	25.281.510.617	-
		Cổ tức	-	26.060.000.000
		Góp vốn	-	21.802.500.000
		Nhận vốn góp theo HĐHTKD	-	15.343.364.000
Đất Xanh Nam Trung Bộ	Công ty con	Vốn góp theo HĐHTKD	80.565.273.600	26.347.910.400
		Doanh thu dịch vụ BĐS	14.399.543.636	300.281.819
Đất Xanh Đầu tư Bất động sản	Công ty con	Góp vốn	-	26.537.766.576
Thăng Long Petrol	Công ty con	Cho vay	-	21.127.656.549
		Lãi từ cho vay	-	944.001.687
Xây dựng FBV	Công ty con	Doanh thu khác	500.000.000	-
		Doanh thu bán bất động sản đầu tư	-	11.825.336.613
Hà Thuận Hùng	Công ty con	Góp vốn	-	60.000.000.000

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm này và năm trước bao gồm: (tiếp theo)

VND						
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>		
Công ty Cổ phần Đất Xanh Premium	Bên liên quan	Đặt cọc	-	5.360.000.000		
		Doanh thu bán căn hộ	-	1.497.631.838		
LDG	Công ty liên kết	Cho mượn	70.000.000.000	-		
		Cho vay	28.600.000.000	-		
		Lãi cho vay	-	4.135.666.665		
Hà An	Công ty con	Góp vốn	2.506.082.964.690	3.914.775.310		
		Chuyển nhượng cổ phần Sài Gòn Riverside	712.500.000.000	-		
		Chuyển nhượng cổ phần Dầu Khí Thăng Long	573.275.645.890	-		
		Chuyển nhượng cổ phần Hà Thuận Hùng	295.740.000.000	-		
		Chuyển nhượng cổ phần Viễn Đông	239.223.968.240	-		
		Cho vay	140.300.000.000	-		
		Chuyển nhượng cổ phần In Nông Nghiệp	132.985.600.000	-		
		Doanh thu cho thuê	6.324.350.645	-		
		Lãi cho vay	1.512.460.275	-		
		Doanh thu dịch vụ BĐS	4.816.363.636	-		
		Góp vốn	-	2.040.000.000		
		Vidoland	Công ty con	Góp vốn	1.225.000.000	-
		Green I-Park	Công ty liên kết	Góp vốn	55.000.000.000	-
Đại Thịnh Phát	Công ty liên kết	Chuyển nhượng cổ phần	21.345.735.000	-		
Bà Trần Thùy Trang	Kế toán trưởng	Doanh thu bán căn hộ	-	455.880.603		
Ông Lương Trí Tú	Cổ đông	Doanh thu bán căn hộ	3.301.656.059	-		
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên Hội đồng quản trị	Doanh thu bán đất	3.382.237.097	-		

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

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

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải thu các bên liên quan như sau:

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>				
Đất Xanh Đông Nam Bộ	Công ty con	Doanh thu dịch vụ BĐS	39.115.689.031	11.306.027.352
Ông Lương Trí Tú	Cổ đồng	Doanh thu bán căn hộ	1.754.502.126	73.506.490
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên Hội đồng quản trị	Doanh thu bán đất	1.661.122.641	-
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Doanh thu dịch vụ BĐS	926.728.340	31.762.112.977
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con	Doanh thu dịch vụ BĐS	-	54.969.481.926
Đất Xanh Miền Trung	Công ty con	Doanh thu dịch vụ BĐS	-	19.170.159.340
Đất Xanh Nam Trung Bộ	Công ty con	Doanh thu dịch vụ BĐS	-	106.586.380
DXS	Công ty con	Doanh thu dịch vụ BĐS	-	61.171.023
Công ty Cổ phần Đất Xanh Nam Bộ ("Đất Xanh Nam Bộ")	Công ty con	Doanh thu dịch vụ BĐS	-	6.600.000
			43.458.042.138	117.455.645.488
<i>Phải thu về cho vay</i>				
Riverview	Công ty con	Cho vay	34.212.842.732	-
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Cho vay	37.630.000.000	-
Hà Thuận Hùng	Công ty con	Cho vay	-	6.041.430.000
Nha Trang Petrol	Bên liên quan	Cho vay	-	756.370.320
			71.842.842.732	6.797.800.320

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

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

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

				VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	
Phải thu ngắn hạn khác					
Đất Xanh Nam Trung Bộ	Công ty con	Vốn góp theo HĐKTKD	106.913.184.000	26.347.910.400	
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Vốn góp theo HĐHTKD	47.887.084.998	304.868.533.970	
Đất Xanh Đông Nam Bộ	Công ty con	Vốn góp theo HĐHTKD	25.643.364.000	36.343.364.000	
Đất Xanh Miền Trung	Công ty con	Vốn góp theo HĐHTKD	22.673.326.400	161.604.386.400	
Vicco Sài Gòn	Công ty con	Ký quỹ	2.566.070.280	-	
DXS	Công ty con	Cổ tức	2.125.818.182	2.125.818.182	
		Vốn góp	-	303.594.480.000	
		Lãi cho vay	-	262.011.639	
Ông Lương Trí Tú	Cổ đồng	Tạm ứng	1.793.713.900	2.316.920.390	
DXI	Công ty con	Lãi cho vay	1.473.386.302	-	
Sài Gòn Riverview	Công ty con	Lãi cho vay	451.159.120	-	
Hà Thuận Hùng	Công ty con	Lãi cho vay	33.103.726	18.207.049	
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Cổ đồng	Tạm ứng	2.992.600	2.992.600	
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con	Vốn góp theo HĐHTKD	-	123.483.384.428	
LDG	Công ty liên kết	Lãi cho vay	-	5.550.666.665	
Đất Xanh Miền Tây	Công ty con	Vốn góp theo HĐHTKD	-	4.000.000.000	
Ông Trần Công Luận	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	-	150.000.000	
Dầu Khí Nha Trang	Công ty con	Lãi cho vay	-	12.074.139	
Đất Xanh Nam Bộ	Công ty con	Lãi cho vay	-	6.600.000	
			211.563.203.508	970.687.349.862	

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

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

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

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>				
Xây dựng FBV	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	-	8.927.629.724
Đất Xanh Đông Nam Bộ	Công ty con	Dịch vụ	1.273.321.716	1.273.321.716
			1.273.321.716	10.200.951.440
<i>Phải trả khác</i>				
Đất Xanh Hội An	Công ty con	Vốn nhận từ HĐHTKD	997.000.000.000	997.000.000.000
Saigon Riverside	Công ty con	Vốn nhận từ HĐHTKD	382.700.642.030	383.393.275.000
DXS	Công ty con	Vốn nhận từ HĐHTKD	376.932.859.350	191.911.150.246
		Thu hộ tiền dự án	2.442.444.030	2.608.841.696
Hà An	Công ty con	Ứng trước mua cổ phần Xuân Định	245.000.000.000	-
Xuân Định	Công ty con	Vốn nhận từ HĐHTKD	131.370.646.990	132.000.000.000
Thăng Long Petrol	Công ty con	Vốn nhận từ HĐHTKD	113.756.220.930	138.500.000.000
Vidoland	Công ty con	Vốn nhận từ HĐHTKD	122.876.039.416	124.502.906.277
In Nông Nghiệp	Công ty con	Vốn nhận từ HĐHTKD	74.847.483.696	75.500.000.000
LDG	Công ty con	Đặt cọc	22.078.247.014	35.000.000
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con	Vốn nhận từ HĐHTKD	7.366.596.913	7.783.744.458
		Thu hộ tiền dự án	417.147.545	-
Hà Thuận Hùng	Công ty con	Thu hộ tiền dự án	2.894.625.164	2.163.899.446
Ông Lương Trí Thảo	Cổ đồng	Doanh thu bán căn hộ	418.284.000	552.459.000
Đất Xanh Đông Nam Bộ	Công ty con	Nhận ký quỹ	50.000.000	-
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Nhận ký quỹ	50.000.000	-
Ông Lương Trí Thìn	Cổ đồng	Doanh thu bán căn hộ	42.000.000	42.000.000
Ông Lương Trí Tú	Cổ đồng	Doanh thu bán căn hộ	-	26.981.680
			2.480.243.237.078	2.056.020.257.803

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

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

Các giao dịch khác với các bên liên quan

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

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và thưởng	<u>18.105.013.682</u>	<u>14.193.488.500</u>

30. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Cam kết theo hợp đồng cho thuê hoạt động

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	5.443.624.709	4.518.487.350
Trên 1 đến 5 năm	19.653.435.670	19.482.649.235
Trên 5 năm	<u>125.261.056.056</u>	<u>112.685.415.087</u>
TỔNG CỘNG	<u>150.358.116.435</u>	<u>136.686.551.672</u>

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động


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

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	<u>3.849.105.420</u>	<u>342.000.000</u>

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

31. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.



Lê Thị Thanh Hương
Người lập



Trần Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng



Lương Trí Thịn
Tổng Giám đốc

Ngày 4 tháng 2 năm 2020

MINH

