

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



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 - 43

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 kinh doanh bất động sản ("BDS"), cung cấp 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	từ nhiệm ngày 11 tháng 1 năm 2021
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 6 tháng 8 năm 2020
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên	từ ngày 6 tháng 8 năm 2020
Ông Bùi Ngọc Đức	Thành viên	từ ngày 6 tháng 8 năm 2020

BAN KIỂM SOÁT

Công ty đã tiến hành giải thể Ban kiểm soát theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 01/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30 tháng 5 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	bỏ nhiệm ngày 1 tháng 7 năm 2020
Ông Lương Trí Thìn	Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 1 tháng 7 năm 2020
Ông Lương Trí Thảo	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Đỗ Thị Thái	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lê Hào	Phó Tổng Giám đốc	bỏ nhiệm ngày 1 tháng 7 năm 2020
Ông Hà Đức Hiếu	Phó Tổng Giám đốc	bỏ nhiệm ngày 1 tháng 7 năm 2020
Ông Bùi Ngọc Đức	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 1 tháng 7 năm 2020
Bà Bùi Thanh Thảo	Kế toán trưởng	bỏ nhiệm ngày 1 tháng 7 năm 2020
Bà Trần Thị Thủy Trang	Kế toán trưởng	từ nhiệm ngày 1 tháng 7 năm 2020

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 để ngày 5 tháng 3 năm 2021.

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 12 tháng 3 năm 2021

Số tham chiếu: 61281236/22005753

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 12 tháng 3 năm 2021 và được trình bày từ trang 5 đến trang 43, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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 2020, 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: 3796-2021-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 12 tháng 3 năm 2021

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.717.483.851.406	2.928.260.238.084
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	126.085.142.343	281.436.736.367
111	1. Tiền		16.085.142.343	81.436.736.367
112	2. Các khoản tương đương tiền		110.000.000.000	200.000.000.000
120	II. Đầu tư ngắn hạn		15.230.000.000	148.430.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	15.230.000.000	148.430.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		783.473.221.636	784.582.483.118
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	169.042.330.412	211.365.981.154
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	161.931.293.100	109.044.038.482
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	72.296.113.717	44.388.934.820
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	393.432.012.300	429.328.429.985
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(13.228.527.893)	(9.544.901.323)
140	IV. Hàng tồn kho	11	1.789.743.068.489	1.706.055.642.828
141	1. Hàng tồn kho		1.789.743.068.489	1.706.055.642.828
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		2.952.418.938	7.755.375.771
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		2.952.418.938	4.358.942.232
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		-	3.396.433.539

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		8.678.682.052.580	8.024.469.395.204
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		11.167.463.000	30.239.305.732
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	9.637.000.000	28.708.842.732
216	2. Phải thu dài hạn khác		1.530.463.000	1.530.463.000
220	II. Tài sản cố định		12.915.874.407	17.192.517.624
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	9.897.024.654	13.658.380.440
222	Nguyên giá		29.387.866.306	28.967.597.124
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(19.490.841.652)	(15.309.216.684)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	3.018.849.753	3.534.137.184
228	Nguyên giá		8.477.412.007	7.707.480.039
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(5.458.562.254)	(4.173.342.855)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	72.735.571.032	74.272.833.972
231	1. Nguyên giá		77.572.433.258	77.572.433.258
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(4.836.862.226)	(3.299.599.286)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		3.332.724.995	458.427.495
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		3.332.724.995	458.427.495
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	15	8.448.109.303.988	7.823.206.154.217
251	1. Đầu tư vào công ty con		8.587.351.944.217	7.446.689.944.217
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		-	376.516.210.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(139.242.640.229)	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		130.421.115.158	79.100.156.164
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	16	126.279.874.595	77.500.696.722
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.3	2.751.240.563	209.459.442
268	3. Tài sản dài hạn khác		1.390.000.000	1.390.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		11.396.165.903.986	10.952.729.633.288

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		5.204.006.802.607	4.965.676.471.016
310	I. Nợ ngắn hạn		2.702.260.426.828	2.636.968.138.322
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	116.872.776.002	112.618.686.738
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	275.124.054.871	-
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	21.179.661.497	87.604.183.816
314	4. Phải trả người lao động		9.387.506.471	8.477.871.542
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	23.502.058.574	69.634.312.052
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		113.125.514	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	1.650.777.031.554	2.140.889.349.297
320	8. Vay ngắn hạn	22	564.943.682.468	195.134.281.560
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		40.360.529.877	22.609.453.317
330	II. Nợ dài hạn		2.501.746.375.779	2.328.708.332.694
337	1. Phải trả dài hạn khác	21	2.006.433.875.777	498.457.104.551
338	2. Vay dài hạn	22	495.312.500.002	1.830.251.228.143
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		6.192.159.101.379	5.987.053.162.272
410	I. Vốn chủ sở hữu	23.1	6.192.159.101.379	5.987.053.162.272
411	1. Vốn cổ phần		5.200.346.670.000	5.200.346.670.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		5.200.346.670.000	5.200.346.670.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		10.677.980.806	10.677.980.806
415	3. Cổ phiếu quỹ		(2.500.560.000)	(2.500.560.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		76.946.451.831	52.616.156.713
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		906.688.558.742	725.912.914.753
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		661.784.225.774	-
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm này		244.904.332.968	725.912.914.753
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		11.396.165.903.986	10.952.729.633.288


Lê Thị Thanh Hương
Người lập


Bùi Thanh Thảo
Kế toán trưởng




Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 3 năm 2021

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	115.624.647.551	989.794.396.516
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(24.769.056.815)	(605.563.012.552)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		90.855.590.736	384.231.383.964
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	562.834.669.431	936.375.002.695
22	5. Chi phí tài chính	26	(267.664.920.650)	(165.692.607.835)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(111.851.495.179)	(155.241.244.315)
25	6. Chi phí bán hàng	27	(6.398.418.658)	(51.022.061.300)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(130.313.695.894)	(148.386.350.053)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		249.313.224.965	955.505.367.471
31	9. Thu nhập khác	28	5.661.213.125	36.977.234.721
32	10. Chi phí khác	28	(5.225.215.764)	(2.124.892.498)
40	11. Lợi nhuận khác	28	435.997.361	34.852.342.223
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		249.749.222.326	990.357.709.694
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(7.386.670.479)	(69.567.477.681)
52	14. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	29.3	2.541.781.121	(14.093.346.720)
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		244.904.332.968	906.696.885.293


Lê Thị Thanh Hương
Người lập


Bùi Thanh Thảo
Kế toán trưởng


Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 3 năm 2021

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		249.749.222.326	990.357.709.694
	<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	7.004.107.307	6.789.670.328
03	Dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		142.926.266.799	(527.777.777)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(562.834.669.431)	(716.870.452.201)
06	Chi phí đi vay	26	128.116.504.721	165.692.607.835
08	(Lỗ) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(35.038.568.278)	445.441.757.879
09	Giảm các khoản phải thu		36.037.351.132	501.810.672.813
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(83.687.425.661)	431.380.266.422
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		1.519.718.778.248	(1.208.352.192.118)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(47.316.952.079)	33.480.756.532
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		-	330.019.350.000
14	Tiền lãi vay đã trả		(120.076.530.101)	(146.571.828.338)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(88.323.859.091)	(75.355.695.797)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(22.047.317.301)	(26.338.064.845)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		1.159.265.476.869	285.515.022.548
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(4.120.201.150)	(40.279.405.190)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		-	666.573.793
23	Tiền chi cho vay		(182.735.336.165)	(386.471.407.232)
24	Tiền thu hồi cho vay		307.100.000.000	176.691.430.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.345.732.000.000)	(3.954.656.233.120)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		398.103.011.520	2.271.080.949.130
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức được chia		494.009.764.127	712.526.330.789
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(333.374.761.668)	(1.220.441.761.830)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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	23.1	-	874.363.390.000
33	Tiền thu từ đi vay		874.300.000.000	859.569.670.949
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.855.540.938.800)	(1.268.861.569.600)
36	Tiền chi trả cổ tức	23.2	(1.370.425)	(26.038.075)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(981.242.309.225)	465.045.453.274
50	Giảm tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(155.351.594.024)	(469.881.286.008)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		281.436.736.367	751.318.022.375
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	126.085.142.343	281.436.736.367

Lê Thị Thanh Hương
Người lập

Bùi Thanh Thảo
Kế toán trưởng



Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 3 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

Hoạt động kinh doanh chính trong 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 2020 là 268 (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 286).

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 2020 để ngày 5 tháng 3 năm 2021.

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

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

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

3.2 Hàng tồn kho (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 cần 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 dự 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 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.6 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 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.10 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.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc 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 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.14 *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 bán 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 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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 (*)	110.000.000.000	200.000.000.000
TỔNG CỘNG	126.085.142.343	281.436.736.367

(*) 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 3 đến 3,9%/ năm.

5. 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 4,3 đến 7,3%/ năm.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ bên khác	124.471.156.793	167.907.939.016
- Các khách hàng mua căn hộ	121.855.468.276	163.384.743.733
- Khách hàng khác	2.615.688.517	4.523.195.283
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 30)	44.571.173.619	43.458.042.138
TỔNG CỘNG	169.042.330.412	211.365.981.154
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (Thuyết minh số 10)	(1.560.212.670)	-
GIÁ TRỊ THUẬN	167.482.117.742	211.365.981.154

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	91.490.048.921
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long	47.385.634.545	-
Công ty Cổ phần C.T - Phương Nam	8.714.962.753	8.714.962.753
Công ty TNHH Nuance	5.000.000.000	-
Khác	9.340.646.881	8.839.026.808
TỔNG CỘNG	161.931.293.100	109.044.038.482
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 10)	(840.015.000)	(790.015.000)
GIÁ TRỊ THUẬN	161.091.278.100	108.254.023.482

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

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	<i>Số cuối năm</i>	<i>VND Số đầu năm</i>
Cho vay bên liên quan (<i>Thuyết minh số 30</i>)	<u>81.933.113.717</u>	<u>73.097.777.552</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Ngắn hạn</i>	72.296.113.717	44.388.934.820
<i>Dài hạn</i>	9.637.000.000	28.708.842.732
<i>Chi tiết các khoản cho vay tín chấp như sau:</i>		
<i>Bên vay</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Lãi suất</i>
	<i>VND</i>	
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc	41.867.336.165	từ 10% đến 15%
Công ty Cổ phần Sài Gòn Riverview ("Saigon Riverview")	38.345.842.732	8%
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang ("Dầu khí Nha Trang")	1.719.934.820	từ 5% đến 10%
TỔNG CỘNG	<u>81.933.113.717</u>	

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

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vốn góp của các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	225.912.377.826	306.181.067.224
- Các bên liên quan	140.179.184.000	203.116.959.398
- Công ty Cổ phần Vina Holdings	71.000.000.000	71.000.000.000
- Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn	14.733.193.826	14.733.193.826
- Khác	-	17.330.914.000
Tạm ứng đầu tư	72.021.714.000	54.683.618.750
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Việt Tin	48.600.000.000	48.600.000.000
- Khác	23.421.714.000	6.083.618.750
Ký quỹ, ký cược	43.020.395.103	44.738.819.512
Bên liên quan các khoản thu hộ khách hàng mua căn hộ	23.382.852.455	-
Tạm ứng nhân viên	11.667.641.301	11.657.984.883
Phải thu lãi cho vay	8.077.168.699	2.034.878.550
Cổ tức	-	2.125.818.182
Khác	9.349.862.916	7.906.242.884
TỔNG CỘNG	393.432.012.300	429.328.429.985
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 10)	(10.828.300.223)	(8.754.886.323)
GIÁ TRỊ THUẬN	382.603.712.077	420.573.543.662
Trong đó:		
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 30)	176.058.689.334	211.563.203.508
Phải thu bên khác	217.373.322.966	217.765.226.477

10. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng các khoản đặt cọc, ký quỹ	10.828.300.223	8.754.886.323
Dự phòng các khoản phải thu	1.560.212.670	-
Dự phòng trả trước cho người bán	840.015.000	790.015.000
TỔNG CỘNG	13.228.527.893	9.544.901.323

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	9.544.901.323	10.072.679.100
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	4.033.626.570	30.000.000
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	(350.000.000)	(557.777.777)
Số cuối năm	13.228.527.893	9.544.901.323

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

11. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang	1.757.779.177.128	1.673.908.094.132
- Dự án Gem Riverside	1.558.225.957.684	1.559.741.810.518
- Dự án Saint Moritz	188.564.396.858	112.010.129.635
- Dự án khác	10.988.822.586	2.156.153.979
Bất động sản thành phẩm	31.374.627.174	31.374.693.716
- Dự án Luxgarden	29.291.978.221	29.292.044.763
- Dự án Sunview 1, 2	2.082.648.953	2.082.648.953
Công cụ, dụng cụ	419.186.528	461.216.526
Hàng hóa	170.077.659	311.638.454
TỔNG CỘNG	1.789.743.068.489	1.706.055.642.828

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 phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 22.2).

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 37.372.011.164 VND (năm trước 84.032.250.550 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.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09-DN

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

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:				VND
Số đầu năm	18.600.102.298	9.402.000.606	965.494.220	28.967.597.124
Mua trong năm	-	420.269.182	-	420.269.182
Số cuối năm	18.600.102.298	9.822.269.788	965.494.220	29.387.866.306
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	5.014.936.842	2.865.908.788	509.090.909	8.389.936.539
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số đầu năm	(9.992.901.510)	(4.734.209.894)	(582.105.280)	(15.309.216.684)
Khấu hao trong năm	(1.959.120.609)	(2.052.673.453)	(169.830.906)	(4.181.624.968)
Số cuối năm	(11.952.022.119)	(6.786.883.347)	(751.936.186)	(19.490.841.652)
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	8.607.200.788	4.667.790.712	383.388.940	13.658.380.440
Số cuối năm	6.648.080.179	3.035.386.441	213.558.034	9.897.024.654

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

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

				VND
	<i>Phần mềm</i>	<i>Trang web</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:				
Số 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
Số cuối năm	<u>7.509.511.402</u>	<u>657.166.005</u>	<u>310.734.600</u>	<u>8.477.412.007</u>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã hao mòn hết</i>	1.059.917.309	385.166.005	310.734.600	1.755.817.914
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu năm	(3.220.442.250)	(642.166.005)	(310.734.600)	(4.173.342.855)
Hao mòn trong năm	(1.270.219.399)	(15.000.000)	-	(1.285.219.399)
Số cuối năm	<u>(4.490.661.649)</u>	<u>(657.166.005)</u>	<u>(310.734.600)</u>	<u>(5.458.562.254)</u>
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	3.519.137.184	15.000.000	-	3.534.137.184
Số cuối năm	<u>3.018.849.753</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3.018.849.753</u>

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>
Nguyên giá:	
Số đầu năm và cuối năm	<u>77.572.433.258</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Số đầu năm	(3.299.599.286)
Khấu hao trong năm	(1.537.262.940)
Số cuối năm	<u>(4.836.862.226)</u>
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	<u>74.272.833.972</u>
Số cuối năm	<u>72.735.571.032</u>

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

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	4.160.140.995	4.680.068.128
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	1.565.979.548	1.502.547.519

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong *Thuyết minh số 31*.

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 2020. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của tài sản, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của 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>)	8.587.351.944.217	7.446.689.944.217
Đầu tư vào công ty liên kết (<i>Thuyết minh số 15.2</i>)	-	376.516.210.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	<u>(139.242.640.229)</u>	<u>-</u>
TỔNG CỘNG	<u>8.448.109.303.988</u>	<u>7.823.206.154.217</u>

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09-DN

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

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 trực tiếp như sau:

Tên công ty con	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⁾	Đang hoạt động	99,99	4.195.017.224.626	99,99	2.878.991.224.626
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("DXS") ⁽ⁱⁱ⁾	Đang hoạt động	84,19	2.714.910.140.000	90,50	2.714.910.140.000
Công ty TNHH MTV Đất Xanh Hội An ("Đất Xanh Hội An")	Đang hoạt động	100	999.980.000.000	100	1.000.000.000.000
Công ty Cổ phần Sài Gòn Riverview ("Saigon Riverview")	Đang hoạt động	99,99	349.650.000.000	99,99	349.650.000.000
Công ty Cổ phần Vico Sai Gòn ("Vico Saigon")	Đang hoạt động	99,99	257.855.025.849	99,99	228.149.025.849
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc ("DXI")	Đang hoạt động	99,99	51.704.440.894	100	51.754.440.894
Công ty Cổ phần Xây dựng FBV ("Xây dựng FBV")	Đang hoạt động	51,00	18.235.112.848	51	18.235.112.848
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại Xuân Đình ("Xuân Đình") ⁽ⁱⁱⁱ⁾	Đang hoạt động	-	-	99,99	205.000.000.000
TỔNG CỘNG			8.587.351.944.217		7.446.689.944.217
Dư phòng đầu tư vào công ty con			(139.242.640.229)		-
GIÁ TRỊ THUẬN			8.448.109.303.988		7.446.689.944.217

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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 với số tiền là 1.316.026.000.000 VND theo Nghị quyết số 02/2020/NQ-HĐQT ngày 15 tháng 1 năm 2020, Nghị quyết số 03/2020/NQ-HĐQT ngày 10 tháng 2 năm 2020. Vào ngày 25 tháng 11 năm 2020, Hà An đã nhận được GCNĐKKD điều chỉnh lần thứ 10 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ lên 4.018.026.000.000 VND.
- Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, một phần cổ phần của Công ty tại Hà An được dùng làm tài sản thế chấp để phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 21.1).
- (ii) Vào ngày 21 tháng 7 năm 2020, DXS đã hoàn tất việc phát hành riêng lẻ 22.471.022 cổ phiếu phổ thông với giá phát hành 25.161 VND/cổ phiếu, tương đương tổng giá trị là 565.393.392.475 VND theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông bất thường số 6/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12 tháng 7 năm 2020. Việc tăng vốn này đã được SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt thông qua khi cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 13 ngày 22 tháng 7 năm 2020.
- (iii) Công ty đã tiến hành chuyển nhượng toàn bộ cổ phần nắm giữ tại công ty Xuân Định cho Hà An theo Nghị quyết số 34/2019/NQ-HĐQT ngày 13 tháng 12 năm 2019.

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	376.516.210.000

Vào ngày 22 tháng 7 năm 2020 và ngày 24 tháng 7 năm 2020, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần nắm giữ tại công ty LDG theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 10/2020/NQ-HĐQT ngày 16 tháng 7 năm 2020.

16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí hoa hồng môi giới, nhà mướn	124.042.402.840	74.444.355.642
Công cụ, dụng cụ	447.099.443	1.986.255.769
Khác	1.790.372.312	1.070.085.311
TỔNG CỘNG	126.279.874.595	77.500.696.722

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

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên khác	90.246.235.573	111.345.365.022
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hưng Long Phát	15.806.206.524	20.645.235.223
- Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành	14.930.282.173	-
- Công ty TNHH Xây dựng Bình Định	14.664.909.374	24.664.909.374
- Công ty Cổ phần Xây lắp và Vật tư Xây dựng	10.988.895.277	10.988.895.277
- Công ty TNHH Xây dựng Vũng Bền	7.613.783.975	11.242.916.728
- Khác	26.242.158.250	43.803.408.420
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 30)	26.626.540.429	1.273.321.716
TỔNG CỘNG	116.872.776.002	112.618.686.738

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Số dư thể hiện khoản ứng trước từ các khách hàng mua căn hộ.

19. 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	21.608.375.665	(7.721.390.375)	16.853.583.617
Thuế TNDN	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	15.942.177.219	(16.158.690.959)	2.181.703.562
TỔNG CỘNG	87.604.183.816	45.779.418.106	(112.203.940.425)	21.179.661.497

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng dự án	12.029.585.150	40.502.001.405
Chi phí lãi vay	11.472.473.424	28.121.680.107
Khác	-	1.010.630.540
TỔNG CỘNG	23.502.058.574	69.634.312.052

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

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Ngắn hạn		
Nhận góp vốn từ HĐHTKD	1.455.810.629.975	1.776.161.409.045
- Bên liên quan	1.455.810.629.975	1.716.161.409.045
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Khang Hưng	-	60.000.000.000
Phải trả các khoản đầu tư	52.286.114.777	296.879.563.440
- Bên liên quan (Thuyết minh số 30)	-	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	5.559.519.577	5.152.968.240
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	130.486.662.138	54.901.065.214
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	5.532.347.020	6.064.161.132
Đặt cọc từ khách hàng mua căn hộ	2.871.769.496	1.260.687.336
Khác	3.789.508.148	5.622.463.130
	<u>1.650.777.031.554</u>	<u>2.140.889.349.297</u>
Dài hạn		
Nhận góp vốn từ HĐHTKD từ bên liên quan	-	490.689.080.280
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	2.006.433.875.777	7.768.024.271
	<u>2.006.433.875.777</u>	<u>498.457.104.551</u>
TỔNG CỘNG	<u>3.657.210.907.331</u>	<u>2.639.346.453.848</u>
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 30)	3.582.443.100.995	2.480.243.237.078
Phải trả bên khác	74.767.806.336	159.103.216.770

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

22. VAY VÀ NỢ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	564.943.682.468	195.134.281.560
Trái phiếu (Thuyết minh số 22.1)	329.696.902.141	-
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 22.2)	235.246.780.327	116.795.052.760
Vay ngân hàng	-	78.339.228.800
Dài hạn	495.312.500.002	1.830.251.228.143
Trái phiếu (Thuyết minh số 22.2)	495.312.500.002	1.827.910.198.143
Vay ngân hàng	-	2.341.030.000
TỔNG CỘNG	1.060.256.182.470	2.025.385.509.703

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	2.025.385.509.703	2.424.226.044.834
Vay trong năm	1.116.000.000.000	869.563.228.800
Trả nợ gốc vay và trái phiếu	(2.089.540.938.800)	(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	1.060.256.182.470	2.025.385.509.703

22.1 Trái phiếu ngắn hạn

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

Tổ chức thu xếp phát hành	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn	Mục đích	Hình thức đảm bảo
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	Tin chấp
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(4.061.431.189)			
	<u>229.938.568.811</u>			
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Kiến Thiết Việt Nam				
Ngày phát hành 28 tháng 2 năm 2020	100.000.000.000	1 năm	Bổ sung vốn lưu động	Tin chấp
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(241.666.670)			
	<u>99.758.333.330</u>			
TỔNG CỘNG	329.696.902.141			

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

22. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

22.1 Trái phiếu ngắn hạn (tiếp theo)

(*) 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.

22.2 Trái phiếu dài hạn

Chi tiết các khoản trái phiếu dài hạn 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

160.000.000.000

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

(3.101.136.367)

156.898.863.633

Quyền sử dụng đất và
tài sản gắn liền với đất
hình thành trong
tương lai thuộc sở hữu
của Vicco Saigon

Công ty Cổ Phần Chứng Khoán SSI

Ngày phát hành
3 tháng 7 năm 2019

51.800.000.000

2 năm

Bổ sung vốn
lưu động

Tin chấp

Chi phí phát hành trái
phiếu chưa phân bổ

(685.416.634)

Ngày phát hành
30 tháng 8 năm 2019

27.800.000.000

2 năm

Bổ sung vốn
lưu động

Tin chấp

Chi phí phát hành trái
phiếu chưa phân bổ

(566.666.672)

78.347.916.694

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

22. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

22.2 Trái phiếu dài hạn (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

Công ty Cổ phần Chứng Khoán VNDIRECT

Ngày phát hành 22 tháng 6 năm 2020	68.000.000.000	2 năm	Tài trợ các dự án đang phát triển	36% cổ phần tại DXS; Quyền phải thu và số dư trên tài khoản quản lý doanh thu của Dự án St. Moritz;
Ngày phát hành 23 tháng 6 năm 2020	50.000.000.000	2 năm	Tài trợ các dự án đang phát triển	Quyền phải thu và (các) số dư trên tài khoản quản lý doanh thu của Opal Boulevard;
Ngày phát hành 28 tháng 7 năm 2020	32.000.000.000	2 năm	Tài trợ các dự án đang phát triển	Bảo lãnh thanh toán của Hà An.
Ngày phát hành 28 tháng 7 năm 2020	100.000.000.000	2 năm	Tài trợ các dự án đang phát triển	
Ngày phát hành 22 tháng 6 năm 2020	50.000.000.000	2 năm	Bổ sung vốn lưu động	
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(937.500.002)			
Ngày phát hành 23 tháng 6 năm 2020	100.000.000.000	2 năm	Bổ sung vốn lưu động	
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(1.874.999.998)			
Ngày phát hành 24 tháng 6 năm 2020	100.000.000.000	2 năm	Bổ sung vốn lưu động	
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(1.875.000.025)			
	<u>495.312.499.975</u>			
TỔNG CỘNG	<u>730.559.280.302</u>			
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đến hạn trả</i>	235.246.780.300			
<i>Dài hạn</i>	495.312.500.002			

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09-DN

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
						VND
Năm trước						
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	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
Năm nay						
Số dư đầu năm	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
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	244.904.332.968	244.904.332.968
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	24.330.295.118	(24.330.295.118)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(39.798.393.861)	(39.798.393.861)
Số dư cuối năm	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 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Năm nay	VND Năm trước
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	5.200.346.670.000	3.500.714.120.000
Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	-	874.553.390.000
Cổ tức bằng cổ phiếu	-	769.559.160.000
Phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho người lao động	-	55.520.000.000
Số cuối kỳ	<u>5.200.346.670.000</u>	<u>5.200.346.670.000</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
Cổ tức đã trả	1.370.425	26.038.075

23.3 Cổ phiếu phổ thông

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Số cổ phiếu	Số cổ phiếu
Cổ phiếu được phép phát hành	520.034.667	520.034.667
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	520.034.667	520.034.667
Cổ phiếu quỹ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(1.747.486)	(1.238.375)
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	518.287.181	518.796.292

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

24. DOANH THU

24.1 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
Doanh thu từ dịch vụ tư vấn bất động sản	80.000.000.000	-
Doanh thu dịch vụ bất động sản	18.338.786.463	90.252.350.578
Doanh thu từ dịch vụ quản lý, cho thuê	13.125.720.093	20.040.032.482
Doanh thu từ bán bất động sản đầu tư	4.160.140.995	2.263.892.495
TỔNG CỘNG	115.624.647.551	989.794.396.516
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 30)	111.456.968.280	83.103.863.470
Doanh thu với bên khác	4.167.679.271	906.690.533.046

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cổ tức	479.469.000.000	686.752.386.273
Thu nhập từ thanh lý các khoản đầu tư	61.516.801.520	227.656.822.848
Lãi cho vay, lãi tiền gửi	21.848.867.911	21.965.793.574
TỔNG CỘNG	562.834.669.431	936.375.002.695

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán căn hộ và đất nền	(21.457.835.819)	584.120.829.514
Giá vốn dịch vụ tư vấn bất động sản	33.941.051.225	-
Giá vốn dịch vụ bất động sản	27.485.055	111.843.818
Giá vốn dịch vụ quản lý, cho thuê	10.692.376.806	19.806.030.946
Giá vốn bán bất động sản đầu tư	1.565.979.548	1.524.308.274
TỔNG CỘNG	24.769.056.815	605.563.012.552

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Dự phòng đầu tư tài chính	139.242.640.229	-
Chi phí đi vay và phát hành trái phiếu	128.116.504.721	165.692.607.835
Khác	305.775.700	-
TỔNG CỘNG	267.664.920.650	165.692.607.835

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

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

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí bán hàng	6.398.418.658	51.022.061.300
- Chi phí môi giới	769.976.910	24.562.458.827
- Chi phí lương	3.638.193.975	7.218.430.544
- Chi phí quảng cáo	94.118.855	15.798.546.417
- Chi phí khấu hao và hao mòn	1.093.879.858	728.446.351
- Chi phí khác	802.249.060	2.714.179.161
Chi phí quản lý doanh nghiệp	130.313.695.894	148.386.350.053
- Chi phí lương	80.075.736.513	87.655.597.184
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	20.109.601.883	30.171.157.085
- Chi phí khấu hao và hao mòn	4.891.492.087	4.558.676.458
- Chi phí khác	25.236.865.411	26.000.919.326
TỔNG CỘNG	136.712.114.552	199.408.411.353

28. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập khác	5.661.213.125	36.977.234.721
- Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	5.150.772.077	35.251.900.735
- Khác	510.441.048	1.725.333.986
Chi phí khác	5.225.215.764	2.124.892.498
- Chi phí phạt	4.923.580.782	1.686.539.902
- Khác	301.634.982	438.352.596
LỢI NHUẬN KHÁC	435.997.361	34.852.342.223

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

29. 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.

29.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.751.240.563	69.567.477.681
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	4.635.429.916	-
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	<u>(2.541.781.121)</u>	<u>14.093.346.720</u>
TỔNG CỘNG	<u>4.844.889.358</u>	<u>83.660.824.401</u>

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	<u>249.749.222.326</u>	<u>990.357.709.694</u>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	49.949.844.465	198.071.541.938
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Lỗi thuế trong kỳ chưa ghi nhận thuế hoãn lại	14,560,009,455	26.347
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những kỳ trước	4,635,429,916	-
Thu nhập cố tức	(95,893,800,000)	(137.350.477.255)
Trích lập dự phòng	-	(111.555.555)
Chi phí không được trừ	<u>31,593,405,522</u>	<u>23.051.288.926</u>
Chi phí thuế TNDN	<u>4.844.889.358</u>	<u>83.660.824.401</u>

29.2 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 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.3 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	(209.459.442)	(324.055.411)
	<u>2.751.240.563</u>	<u>-</u>	<u>2.751.240.563</u>	<u>(13.769.291.309)</u>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	<u>2.751.240.563</u>	<u>209.459.442</u>		
Thu nhập (chi phí) thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng			<u>2.541.781.121</u>	<u>(14.093.346.720)</u>

(*) 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.

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

30. 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
Hà An	Công ty con	Nhận ký quỹ	2.092.950.000.000	-
		Góp vốn	1.316.026.000.000	2.506.082.964.690
		Chuyển nhượng vốn	255.000.000.000	1.953.735.214.130
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	93.118.181.818	6.324.350.645
		Vay	92.000.000.000	-
		Cho vay	70.000.000.000	140.300.000.000
		Lãi cho vay	517.808.219	1.512.460.275
DXS	Công ty con	Cổ tức	479.469.000.000	686.752.386.273
		Góp vốn	-	1.615.020.000.000
		Nhận vốn góp theo HDHTKD	-	1.447.182.584.996
DXI	Công ty con	Cho vay	48.137.336.165	-
		Lãi cho vay	6.260.247.771	-
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con	Nhận dịch vụ môi giới BĐS	47.840.050.410	931.319.949
		Nhận ký quỹ	27.300.000.000	-
		Nhận vốn góp theo HDHTKD	-	123.483.384.428
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Vốn góp theo HDHTKD	34.621.084.998	280.993.136.972
		Doanh thu dịch vụ BĐS	13.307.693.713	23.798.562.735
Vicco Saigon	Công ty con	Góp vốn	29.706.000.000	29.781.670.097
		Thuê văn phòng	8.468.031.924	11.547.316.260
Đất Xanh Miền Trung	Công ty con	Doanh thu dịch vụ BĐS	5.031.092.749	868.319.096
		Nhận vốn góp theo HDHTKD	-	138.931.060.000
Saigon Riverview	Công ty con	Cho vay	12.190.000.000	34.212.842.732
		Lãi cho vay	2.924.795.707	451.159.120
		Góp vốn	-	29.924.404.015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

30. 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)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
Đất Xanh Miền Tây	Công ty con	Doanh thu dịch vụ BĐS	-	4.816.363.636
Đất Xanh Đông Nam Bộ	Công ty con	Doanh thu dịch vụ BĐS	-	25.281.510.617
Đất Xanh Nam Trung Bộ	Công ty con	Vốn góp theo HĐHTKD	-	80.565.273.600
		Doanh thu dịch vụ BĐS	-	14.399.543.636
Xây dựng FBV	Công ty con	Doanh thu khác		500.000.000
LDG	Công ty liên kết trước đây	Cho mượn	-	70.000.000.000
		Cho vay	-	28.600.000.000
Ông Lương Trí Tú	Cổ đông	Doanh thu bán căn hộ	-	3.301.656.059
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên HĐQT	Doanh thu bán đất	-	3.382.237.097

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Đất Xanh Đông Nam Bộ	Công ty con	Doanh thu dịch vụ BĐS	38.115.689.031	39.115.689.031
Hà An	Công ty con	Doanh thu từ dịch vụ cho thuê	2.890.000.000	-
Ông Lương Trí Tú	Cổ đông	Doanh thu bán căn hộ	1.440.995.636	1.754.502.126
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên Hội đồng quản trị	Doanh thu bán đất	1.293.624.165	1.661.122.641
Công ty Cổ phần Bất động sản Unihomes ("Unihomes")	Công ty con	Doanh thu dịch vụ BĐS	830.864.787	-
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Doanh thu dịch vụ BĐS	-	926.728.340
			44.571.173.619	43.458.042.138

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

30. 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: (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 thu về cho vay</i>					
DXI	Công ty con	Cho vay	41.867.336.165	37.630.000.000	
Saigon Riverview	Công ty con	Cho vay	38.345.842.732	34.212.842.732	
Dầu khí Nha Trang	Công ty con	Cho vay	1.719.934.820	1.254.934.820	
			81.933.113.717	73.097.777.552	
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>					
Đất Xanh Nam Trung Bộ	Công ty con	Vốn góp theo HĐHTKD	105.913.184.000	106.913.184.000	
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con	Thu hộ khách hàng cá nhân mua căn hộ	23.382.852.455	-	
Đất Xanh Đông Nam Bộ	Công ty con	Vốn góp theo HĐHTKD	21.000.000.000	25.643.364.000	
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Vốn góp theo HĐHTKD	13.266.000.000	47.887.084.998	
DXI	Công ty con	Lãi cho vay	4.443.297.908	1.473.386.302	
Sài Gòn Riverview	Công ty con	Lãi cho vay	3.375.954.827	451.159.120	
Vicco Sài Gòn	Công ty con	Ký quỹ	2.566.070.280	2.566.070.280	
Ông Lương Trí Tú	Cổ đông	Tạm ứng	1.793.413.900	1.793.713.900	
Dầu khí Nha Trang	Công ty con	Lãi cho vay	224.812.238	-	
Đất Xanh Miền Trung	Công ty con	Vốn góp theo HĐHTKD	-	22.673.326.400	
DXS	Công ty con	Cổ tức	-	2.125.818.182	
Bên khác	Khác	Khác	93.103.726	36.096.326	
			176.058.689.334	211.563.203.508	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản 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 trả người bán ngắn hạn				
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con	Dịch vụ BĐS	22.278.457.459	-
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Mua căn hộ	1.561.573.578	-
Unihomes	Công ty con	Dịch vụ BĐS	1.513.187.676	-
Đất Xanh Đông Nam Bộ	Công ty con	Dịch vụ	1.273.321.716	1.273.321.716
			26.626.540.429	1.273.321.716
Phải trả khác				
Đất Xanh Hội An	Công ty con	Vốn nhận từ HĐHTKD	629.526.000.000	997.000.000.000
Saigon Riverside	Công ty con	Vốn nhận từ HĐHTKD	382.475.642.030	382.700.642.030
Xuân Định	Công ty con	Vốn nhận từ HĐHTKD	131.186.646.990	131.370.646.990
Vidoland	Công ty con	Vốn nhận từ HĐHTKD	122.876.039.416	122.876.039.416
Thăng Long Petrol	Công ty con	Vốn nhận từ HĐHTKD	112.712.220.930	113.756.220.930
In Nông Nghiệp	Công ty con	Vốn nhận từ HĐHTKD	69.667.483.696	74.847.483.696
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con	Vốn nhận từ HĐHTKD	7.366.596.913	7.366.596.913
		Nhận kỳ quỹ	27.300.000.000	-
Hà Thuận Hùng	Công ty con	Thu hộ tiền dự án	2.911.174.538	2.894.625.164
Ông Lương Trí Thảo	Cổ đông	Khác	418.284.000	418.284.000
Hà An	Công ty con	Nhận kỳ quỹ	2.092.950.000.000	-
		Ứng trước mua cổ phần Xuân Định	-	245.000.000.000
DXS	Công ty con	Vốn nhận từ HĐHTKD	-	376.932.859.350
		Thu hộ tiền dự án	2,461,012,482	2,442,444,030
LDG	Công ty liên kết	Đặt cọc	-	22.078.247.014
		Thu hộ tiền dự án	-	417.147.545
Bên liên quan khác	Khác	Khác	592.000.000	142.000.000
			3.582.443.100.995	2.480.243.237.078

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

30. 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>18.294.023.337</u>	<u>18.105.013.682</u>

31. 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	5.084.639.180	5.443.624.709
Trên 1 đến 5 năm	18.038.563.861	19.653.435.670
Trên 5 năm	<u>124.661.492.419</u>	<u>125.261.056.056</u>
TỔNG CỘNG	<u>147.784.695.460</u>	<u>150.358.116.435</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>11.290.709.232</u>	<u>3.849.105.420</u>

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

32. 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



Bùi Thanh Thảo
Kế toán trưởng



Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 3 năm 2021