

# **Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh**

Báo cáo tài chính riêng

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



# **Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh**

Báo cáo tài chính riêng

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



# Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 30

# Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản 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 Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 3602545493 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 21 tháng 7 năm 2011, và các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Hoạt động kinh doanh chính trong năm hiện tại của Công ty là phát triển dự án, xây dựng nhà các loại, 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 Số 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 2 tháng 1 năm 2020
Ông Nguyễn Trường Sơn	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 1 tháng 4 năm 2019
	Thành viên	miễn nhiệm ngày 2 tháng 1 năm 2020
	Thành viên	miễn nhiệm ngày 1 tháng 4 năm 2019
Ông Trần Công Luận	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 2 tháng 1 năm 2020
Ông Trần Mạnh Hào	Thành viên	miễn nhiệm ngày 1 tháng 4 năm 2019
	Thành viên	bổ nhiệm ngày 25 tháng 7 năm 2019
	Thành viên	miễn nhiệm ngày 2 tháng 1 năm 2020
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên	bổ nhiệm ngày 1 tháng 4 năm 2019
Ông Nguyễn Minh Tuấn	Thành viên	bổ nhiệm ngày 2 tháng 1 năm 2020
Ông Phạm Anh Khôi	Thành viên	bổ nhiệm ngày 2 tháng 1 năm 2020
Ông Bùi Ngọc Đức	Thành viên	bổ nhiệm ngày 1 tháng 4 năm 2019
	Thành viên	miễn nhiệm ngày 2 tháng 1 năm 2020
Ông Lương Trí Tú	Thành viên	miễn nhiệm ngày 1 tháng 4 năm 2019
Ông Hà Hữu Khương	Thành viên	bổ nhiệm ngày 1 tháng 4 năm 2019
	Thành viên	miễn nhiệm ngày 2 tháng 1 năm 2020

### TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Trường Sơn	Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 6 tháng 5 năm 2019
		bổ nhiệm ngày 2 tháng 1 năm 2020
Ông Trần Mạnh Hào	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 6 tháng 5 năm 2019
		miễn nhiệm ngày 2 tháng 1 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 là Ông Nguyễn Trường Sơn.

### KIỂM TOÁN VIÊN

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



Số tham chiếu: 61441573/21241493

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (“Công ty”) được lập ngày 14 tháng 2 năm 2020 và được trình bày từ trang 5 đến trang 30, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

### ***Trách nhiệm của Tổng Giám đốc***

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc 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 Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho 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 Tổng Giám đốc Công ty 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



Vũ Anh Thi  
Kiểm toán viên  
Giấy CNDKHN kiểm toán  
Số: 4632-2018-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 14 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
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.710.999.773.374</b>	<b>385.583.511.791</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>80.759.335.784</b>	<b>24.349.769.617</b>
111	1. Tiền		2.759.335.784	24.349.769.617
112	2. Các khoản tương đương tiền		78.000.000.000	-
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.627.847.701.767</b>	<b>359.551.185.139</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	633.749.799.989	78.185.872
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	1.040.275.846	1.020.964.183
135	3. Phải thu về cho vay dài hạn	7	175.460.000.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	818.460.444.438	359.400.497.567
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(862.818.506)	(948.462.483)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>		<b>2.266.240.419</b>	<b>1.682.557.035</b>
141	1. Hàng tồn kho		2.266.240.419	1.682.557.035
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>126.495.404</b>	<b>-</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		126.495.404	-
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.576.433.924.091</b>	<b>1.046.690.758.169</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>385.203.859.350</b>	<b>192.148.150.246</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	7.650.000.000	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	377.553.859.350	192.148.150.246
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>2.883.222.959</b>	<b>-</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình		493.889.623	-
222	Nguyên giá		557.681.812	-
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(63.792.189)	-
227	2. Tài sản cố định vô hình		2.389.333.336	-
228	Nguyên giá		2.560.000.000	-
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(170.666.664)	-
<b>240</b>	<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>8.324.333.022</b>	<b>-</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		8.324.333.022	-
<b>250</b>	<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>9</b>	<b>1.178.513.974.550</b>	<b>854.047.430.000</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		1.178.513.974.550	785.575.230.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	68.472.200.000
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>1.508.534.210</b>	<b>495.177.923</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		1.285.787.772	285.102.690
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	20.3	222.746.438	210.075.233
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>3.287.433.697.465</b>	<b>1.432.274.269.960</b>



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
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>254.112.409.238</b>	<b>324.908.998.315</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>254.112.409.238</b>	<b>324.908.998.315</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	10	4.593.041.097	6.867.989.280
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	11	21.091.665.170	5.423.022.510
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	12	185.442.713.325	2.225.640.863
314	4. Phải trả người lao động		5.853.981.829	98.504.544
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	13	370.892.325	2.899.058.244
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	14	33.213.760.980	307.394.782.874
322	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		3.546.354.512	-
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>3.033.321.288.227</b>	<b>1.107.365.271.645</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>15.1</b>	<b>3.033.321.288.227</b>	<b>1.107.365.271.645</b>
411	1. Vốn cổ phần		3.000.000.000.000	1.100.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.000.000.000.000	1.100.000.000.000
421	2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		33.321.288.227	7.365.271.645
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		2.287.563.232	334.172.791
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		31.033.724.995	7.031.098.854
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>3.287.433.697.465</b>	<b>1.432.274.269.960</b>

Phạm Võ Quang Đại  
Người lập

Trần Thị Phương Loan  
Kế toán trưởng



Nguyễn Trường Sơn  
Tổng Giám đốc

Ngày 14 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	16.1	599.752.510.869	12.827.197.434
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	17	(16.678.367.670)	(2.125.650.897)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		583.074.143.199	10.701.546.537
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	16.2	359.649.584.825	308.326.473.087
22	5. Chi phí tài chính		-	(460.622.750)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	(460.622.750)
25	6. Chi phí bán hàng	18	(20.565.753.465)	(329.287.054)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	18	(17.154.957.142)	(996.455.935)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		905.003.017.417	317.241.653.885
31	9. Thu nhập khác	19	1.944.229.026	457.393.387
32	10. Chi phí khác	19	(90.165.561)	(18.792.900.135)
40	11. Lợi nhuận (lỗ) khác	19	1.854.063.465	(18.335.506.748)
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		906.857.080.882	298.906.147.137
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	20.1	(132.081.027.092)	(1.850.178.841)
52	14. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	20.3	12.671.205	(19.596.618)
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		774.788.724.995	297.036.371.678

Phạm Võ Quang Đại  
Người lập

Trần Thị Phương Loan  
Kế toán trưởng



Nguyễn Trường Sơn  
Tổng Giám đốc

Ngày 14 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
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>906.857.080.882</b>	<b>298.906.147.137</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định		234.458.853	-
03	Dự phòng		(85.643.977)	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	16.2	(359.649.584.825)	(308.326.473.087)
06	Chi phí lãi vay		-	460.622.750
<b>08</b>	<b>Lãi (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>547.356.310.933</b>	<b>(8.959.703.200)</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(1.270.740.784.248)	(382.575.861.610)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(583.683.384)	2.027.146.353
11	Tăng các khoản phải trả		98.532.090.088	986.909.540
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(1.127.180.486)	88.964.483
14	Tiền lãi vay đã trả		-	(198.611.111)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	12	(1.096.910.032)	(3.387.173.904)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.531.353.901)	-
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(629.191.511.030)</b>	<b>(392.018.329.449)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(11.442.014.834)	-
23	Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(255.412.400.000)	-
24	Tiền bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		72.302.400.000	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(392.938.744.550)	(892.165.230.000)
26	Tiền thu từ thanh lý khoản đầu tư		174.924.690.000	-
27	Tiền thu lãi tiền gửi, cổ tức		245.519.285.679	301.339.473.087
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(167.046.783.705)</b>	<b>(590.825.756.913)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		1.596.405.520.000	1.303.665.620.000
33	Tiền thu từ đi vay		-	125.118.276.154
34	Tiền trả nợ gốc vay		-	(125.118.276.154)
36	Cổ tức đã trả	15.3	(743.757.659.098)	(296.874.181.818)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>852.647.860.902</b>	<b>1.006.791.438.182</b>

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
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		56.409.566.167	23.947.351.820
60	Tiền đầu năm		24.349.769.617	402.417.797
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	80.759.335.784	24.349.769.617



Phạm Võ Quang Đại  
Người lập



Trần Thị Phương Loan  
Kế toán trưởng



Nguyễn Trường Sơn  
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 2 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 3602545493 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 21 tháng 7 năm 2011 và các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Hoạt động kinh doanh chính trong năm hiện tại của Công ty là phát triển dự án, xây dựng nhà các loại, kinh doanh bất động sản, dịch vụ môi giới bất động sản ("BDS") và các dịch vụ khác.

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 148 (31 tháng 12 năm 2018: 10).

**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 9.1* và Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 để ngày 14 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 Nhóm Công ty.

**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"), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính 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.

**2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

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

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**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 vào ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

**2.5 Đơn vị tiền tệ 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.

**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 từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

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

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

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn 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 sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình 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.

**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:

Phần mềm máy tính	5 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm

**3.7 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 của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế 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 3 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; và
- ▶ Chi phí hoa hồng môi giới.

**3.8 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.

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

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

**3.8 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn*

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

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

**3.9 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**3.10 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp 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 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.

**3.11 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 trước khi ghi nhận doanh thu:

*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 hoàn thành việc cung cấp dịch vụ.

*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.





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

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

**3.12 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này cho mục đích lập báo cáo tài chính 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 kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho 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 năm

Thuế thu nhập hoãn lại 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 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.

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

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

**3.13 Thông tin theo bộ phận**

Hoạt động chính của Công ty là dịch vụ môi giới bất động sản. Đồng thời, hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm mà Công ty sản xuất ra hoặc do Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Tổng Giám đốc nhận định là Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, Công ty không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.

**3.14 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.

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	389.577.918	8.234.556
Tiền gửi ngân hàng	2.369.757.866	24.341.535.061
Các khoản tương đương tiền (*)	78.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>80.759.335.784</b>	<b>24.349.769.617</b>

(\*) 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 5%/năm.

**5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ khách hàng	586.600.572.919	78.185.872
- Công Ty Cổ phần Bất Động Sản Linkgroup	586.523.163.770	-
- Khác	77.409.149	78.185.872
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 21)	47.149.227.070	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>633.749.799.989</b>	<b>78.185.872</b>

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

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Cơ điện Ken	862.818.506	862.818.506
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ TSG	107.649.540	-
Khác	69.807.800	158.145.677
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.040.275.846</b>	<b>1.020.964.183</b>
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	(862.818.506)	(948.462.483)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>177.457.340</b>	<b>72.501.700</b>

**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

Chi tiết các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn tín chấp bên khác được trình bày như sau:

Bên vay	Ngày 31 tháng 12 năm 2019 (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất (%/năm)
<b>Công ty Cổ phần Grand Property</b>			
Khoản cho vay 1	175.460.000.000	Ngày 4 tháng 1 năm 2020	8

Chi tiết các khoản phải thu về cho vay dài hạn tín chấp bên liên quan được trình bày như sau: (Thuyết minh số 21)

Bên vay	Ngày 31 tháng 12 năm 2019 (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất (%/năm)
<b>Công ty Cổ phần Công nghệ Bất động sản Việt Nam ("Công Nghệ BĐS")</b>			
Khoản cho vay 1	3.000.000.000	Ngày 4 tháng 4 năm 2021	10
Khoản cho vay 2	3.000.000.000	Ngày 31 tháng 5 năm 2021	10
	<u>6.000.000.000</u>		
<b>Công ty Cổ phần Công nghệ thông tin Bất động sản Việt Nam</b>			
Khoản cho vay 1	1.650.000.000	Từ ngày 15 tháng 11 năm 2021 đến ngày 30 tháng 12 năm 2021	10
	<u>7.650.000.000</u>		

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

**8. PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Vốn góp theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") (*)	782.535.829.600	225.607.904.754
- Công ty Cổ phần Bất động sản LinkGroup	579.360.000.000	-
- Đơn vị khác	203.175.829.600	225.607.904.754
Phải thu tiền sử dụng đất nhà ở xã hội dự án Khu dân cư Gold Hill	15.000.000.000	15.000.000.000
Cổ tức	10.863.000.000	6.987.000.000
Lãi cho vay	3.801.809.146	-
Tạm ứng cho nhân viên	2.020.203.652	501.899.867
Ứng tiền góp vốn	-	106.590.000.000
Khác	4.239.602.040	4.713.692.946
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>818.460.444.438</b>	<b>359.400.497.567</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 21)</i>	216.860.410.996	343.112.746.450
<i>Phải thu bên khác</i>	601.600.033.442	16.287.751.117
<b>Dài hạn</b>		
Vốn góp theo các HĐHTKD (*)	376.932.859.350	191.911.150.246
Ký quỹ, ký cược	621.000.000	237.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>377.553.859.350</b>	<b>192.148.150.246</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 21)</i>	376.932.859.350	191.911.150.246
<i>Phải thu bên khác</i>	621.000.000	237.000.000

(\*) Khoản này thể hiện phần vốn góp theo các HĐHTKD liên quan đến việc hợp tác tìm kiếm, thực hiện phân phối độc quyền các dự án bất động sản.

**9. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 9.1)	1.178.513.974.550	785.575.230.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 9.2)	-	68.472.200.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.178.513.974.550</b>	<b>854.047.430.000</b>

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

**9. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN** (tiếp theo)

**9.1 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 Đất Xanh Miền Trung ("Đất Xanh Miền Trung") (i)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	495.284.900.000	55	392.874.900.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc ("Đất Xanh Miền Bắc") (ii)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	326.507.100.000	51	200.537.100.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam ("Đất Xanh Miền Nam")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	139.712.460.000	51	139.712.460.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Đông Nam Bộ ("Đất Xanh Đông Nam Bộ") (iii)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	87.286.500.000	51	33.022.500.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây ("Đất Xanh Miền Tây") (trước đây là Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Đất Xanh Tây Nam Bộ) (iv)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	60.180.000.000	51	2.040.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất Động Sản Đất Xanh Nam Trung Bộ ("Đất Xanh Nam Trung Bộ") (trước đây là Công ty Cổ phần Đất Xanh Nha Trang) (v)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	36.956.744.550	-	-
Công ty Cổ phần Công nghệ Bất động sản Việt Nam (" Công Nghệ BĐS")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	50,99	14.328.270.000	50,99	14.328.270.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Đông ("Đất Xanh Miền Đông") (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh Central) (vi)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	10.200.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Đất Xanh Nam Bộ ("Đất Xanh Nam Bộ") (trước đây là Công ty Cổ phần Đất Xanh Long An)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	3.060.000.000	51	3.060.000.000
Công ty Cổ phần Công nghệ thông tin Bất động sản Việt Nam (vii)	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	99,96	4.998.000.000	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>1.178.513.974.550</b>		<b>785.575.230.000</b>

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

**9. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**

**9.1 . Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)**

- (i) Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, Đất Xanh Miền Trung đã hoàn tất việc phát hành 18.620.000 cổ phiếu phổ thông với giá phát hành 10.000 VND/cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu với tổng giá trị 186.200.000.000 VND theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 01/2019/NQ-DXMT/ĐHĐCĐ ngày 5 tháng 3 năm 2019. Việc tăng vốn này đã được SKHĐT Thành phố Đà Nẵng thông qua bởi việc cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 15 ngày 22 tháng 4 năm 2019. Theo đó, Công ty tăng số vốn góp tương ứng tỷ với lệ sở hữu của Công ty tại Đất Xanh Miền Trung.
- (ii) Trong năm, Đất Xanh Miền Bắc đã hoàn tất việc phát hành 24.700.000 cổ phiếu phổ thông với giá phát hành 10.000 VND/cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu với tổng giá trị 247.000.000.000 VND theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 08/2018/NQ-DXMB/ĐHĐCĐ ngày 12 tháng 12 năm 2018 và Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông bất thường số 04/2019/NQ-DXMB/ĐHĐCĐ ngày 10 tháng 09 năm 2019. Việc tăng vốn này đã được SKHĐT Thành phố Hà Nội thông qua bởi việc cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 12 ngày 29 tháng 1 năm 2019 và lần thứ 13 ngày 8 tháng 10 năm 2019. Theo đó, Công ty tăng số vốn góp tương ứng với tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Đất Xanh Miền Bắc.
- (iii) Trong năm, Đất Xanh Đông Nam Bộ đã hoàn tất việc phát hành 106.400.000 cổ phiếu phổ thông với giá phát hành 10.000 VND/cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu với tổng giá trị 106.400.000.000 VND theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông bất thường số 03/2018/NQ-ĐHĐCĐ/ĐXĐNB ngày 29 tháng 11 năm 2018 và Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 002/2019/NQ-ĐHĐCĐ/ĐXĐNB ngày 5 tháng 3 năm 2019. Việc tăng vốn này đã được SKHĐT Tỉnh Đồng Nai thông qua bởi việc cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 10 ngày 8 tháng 1 năm 2019 và lần thứ 11 ngày 8 tháng 4 năm 2019. Theo đó, Công ty tăng số vốn góp tương ứng với tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Đất Xanh Đông Nam Bộ.
- (iv) Trong năm, Đất Xanh Miền Tây đã hoàn tất việc phát hành 11.400.000 cổ phiếu phổ thông với giá phát hành 10.000 VND/cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu với tổng giá trị 114.000.000.000 VND theo Biên bản họp Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 01/2019/BB-ĐHĐCĐ/ĐXTNB ngày 25 tháng 2 năm 2019 và Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 04/2019/NQ-ĐHĐCĐ/ĐXTNB ngày 24 tháng 5 năm 2019. Việc tăng vốn này đã được SKHĐT Thành phố Cần Thơ thông qua bởi việc cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 2 ngày 1 tháng 3 năm 2019 và lần thứ 3 ngày 6 tháng 6 năm 2019. Theo đó, Công ty tăng số vốn góp tương ứng với tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Đất Xanh Miền Tây.
- (v) Vào ngày 21 tháng 3 năm 2019, Công ty đã mua 3.496.050 cổ phần tương đương 51% tỷ lệ lợi ích của Đất Xanh Nam Trung Bộ từ Đất Xanh Miền Bắc với giá trị 36.956.744.550 VND theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 02/2019/BB-HĐQT ngày 11 tháng 3 năm 2019.
- (vi) Vào ngày 26 tháng 6 năm 2019, Công ty góp vốn với giá trị là 10.200.000.000 VND thành lập Đất Xanh Miền Đông, một công ty cổ phần được thành lập theo GCNĐKDN số 3702773486 do SKHĐT tỉnh Bình Dương cấp ngày 22 tháng 5 năm 2019. Việc góp vốn này được thực hiện theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 04A/2019/NQ-HĐQT ngày 2 tháng 5 năm 2019.
- (vii) Vào ngày 16 tháng 8 năm 2019, Công ty góp vốn với giá trị là 4.998.000.000 VND thành lập Công ty Cổ phần Công nghệ thông tin Bất động sản Việt Nam, một công ty cổ phần được thành lập theo GCNĐKDN số 0315852199 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16 tháng 8 năm 2019. Việc góp vốn này được thực hiện theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 11/2019/NQ-HĐQT ngày 1 tháng 8 năm 2019.

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

**9. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN** (tiếp theo)

**9.2 . Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá gốc đầu tư VND
Công ty Cổ phần Đầu tư LDG ("LDG")	Kinh doanh Bất động sản	-	6,00	<u>68.472.200.000</u>

Vào ngày 8 tháng 10 năm 2019, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư góp vốn vào LDG với giá chuyển nhượng 174.924.690.000 VND theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 0909/2019/NQ-HĐQT ngày 9 tháng 9 năm 2019.

**10. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả nhà cung cấp	4.133.917.204	6.347.694.364
<i>Công ty Cổ phần Địa ốc Kim Phát</i>	1.881.058.694	1.881.058.694
<i>Công ty TNHH Bắc Dương</i>	700.413.920	563.719.634
<i>Công Ty TNHH Tư Vấn Thiết Kế Xây Dựng     Trần Minh</i>	506.505.360	1.884.932.324
<i>Công ty TNHH Dương Lan Anh</i>	478.129.997	-
<i>Khác</i>	567.809.233	2.017.983.712
Phải trả các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 21</i> )	459.123.893	520.294.916
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.593.041.097</u></b>	<b><u>6.867.989.280</u></b>

**11. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cá nhân mua đất nền trả tiền trước	1.832.071.364	1.570.868.132
Bên liên quan trả tiền trước ( <i>Thuyết minh số 21</i> )	19.259.593.806	3.852.154.378
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>21.091.665.170</u></b>	<b><u>5.423.022.510</u></b>

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

**12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

	VND			
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.298.811.604	132.081.027.092	(1.096.910.032)	132.282.928.664
Thuế giá trị gia tăng	888.112.470	58.867.577.729	(8.441.673.408)	51.314.016.791
Thuế thu nhập cá nhân	38.716.789	7.488.344.147	(5.681.604.220)	1.845.456.716
Thuế khác	-	11.811.154	(11.500.000)	311.154
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.225.640.863</b>	<b>198.448.760.122</b>	<b>(15.231.687.660)</b>	<b>185.442.713.325</b>

**13. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng	156.092.325	2.213.146.285
Chi phí khác	214.800.000	685.911.959
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>370.892.325</b>	<b>2.899.058.244</b>

**14. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận đặt cọc và ký quỹ, ký cược	30.982.089.400	1.330.000.000
Cổ tức	2.128.431.909	2.131.091.006
Nhận tạm ứng góp vốn	-	303.594.480.000
Chi phí lãi vay	-	262.011.639
Khác	3.239.671	77.200.229
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>33.213.760.980</b>	<b>307.394.782.874</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 21)</i>	<i>2.125.818.182</i>	<i>305.987.582.645</i>
<i>Phải trả khác</i>	<i>31.087.942.798</i>	<i>1.407.200.229</i>



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

**15. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**15.1 . Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

	VND		
	Vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>			
Số dư đầu năm	99.928.860.000	9.334.172.791	109.263.032.791
Tăng vốn	1.000.071.140.000	-	1.000.071.140.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	297.036.371.678	297.036.371.678
Cổ tức công bố	-	(299.005.272.824)	(299.005.272.824)
Số dư cuối năm	<u>1.100.000.000.000</u>	<u>7.365.271.645</u>	<u>1.107.365.271.645</u>
<b>Năm nay</b>			
Số dư đầu năm	1.100.000.000.000	7.365.271.645	1.107.365.271.645
Tăng vốn (i)	1.900.000.000.000		1.900.000.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm		774.788.724.995	774.788.724.995
Cổ tức công bố (ii)		(743.755.000.000)	(743.755.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi		(5.077.708.413)	(5.077.708.413)
Số dư cuối năm	<u>3.000.000.000.000</u>	<u>33.321.288.227</u>	<u>3.033.321.288.227</u>

(i) Vào ngày 8 tháng 3 năm 2019, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 31.900.000 cổ phiếu phổ thông với giá phát hành 10.000 VND/cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu với tổng giá trị 319.000.000.000 VND theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông bất thường số 0712/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 7 tháng 12 năm 2018. Việc tăng vốn này đã được SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh thông qua bởi việc cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 11 ngày 8 tháng 3 năm 2019.

Vào ngày 19 tháng 4 năm 2019, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 158.100.000 cổ phiếu mới với giá phát hành 10.000 VND/cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với tổng giá trị 1.581.000.000.000 VND theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông bất thường số 03/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18 tháng 4 năm 2019. Việc tăng vốn này đã được SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh thông qua bởi việc cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 12 ngày 19 tháng 4 năm 2019.

(ii) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông bất thường số 02A/2019/BB-ĐHĐCĐ ngày 8 tháng 4 năm 2019, các cổ đông của Công ty đã thống nhất thông qua Tờ trình của Hội đồng Quản trị về việc chi cổ tức năm 2018 cho các cổ đông hiện hữu với giá trị là 143.755.000.000 VND.

Theo Nghị quyết số 109/2019/NQ-HĐQT ngày 10 tháng 9 năm 2019 và Nghị quyết số 309/2019/NQ-HĐQT ngày 30 tháng 9 năm 2019, các cổ đông của Công ty đã thống nhất thông qua Tờ trình của Hội đồng Quản trị về việc chi cổ tức tạm ứng năm 2019 cho các cổ đông hiện hữu với tổng giá trị là 600.000.000.000 VND.

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

**15. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**15.2 Chi tiết vốn cổ phần đã góp**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019			Ngày 31 tháng 12 năm 2018		
	Số lượng cổ phần	Ngàn VND	%	Số lượng cổ phần	Ngàn VND	%
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh ("DXG")	271.500.000	2.715.000.000	90,5	109.998.000	1.099.980.000	99,998
Ông Lương Trí Thìn	24.000.000	240.000.000	8,0	-	-	-
Ông Hà Đức Hiếu	4.500.000	45.000.000	1,5	-	-	-
Ông Trần Công Luận	-	-	-	1.000	10.000	0,001
Ông Lương Trí Tú	-	-	-	1.000	10.000	0,001
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>300.000.000</b>	<b>3.000.000.000</b>	<b>100</b>	<b>110.000.000</b>	<b>1.100.000.000</b>	<b>100</b>

**15.3 Cổ tức**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức cho năm 2018 đã công bố	143.755.000.000	9.000.000.000
Tạm ứng cổ tức cho năm 2019 đã công bố	600.000.000.000	290.005.272.824
Cổ tức đã trả bằng tiền	743.757.659.098	296.874.181.818

**15.4 Cổ phiếu phổ thông**

	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu được phép phát hành	300.000.000	110.000.000
Cổ phiếu đã phát hành Cổ phiếu phổ thông	300.000.000	110.000.000
Cổ phiếu đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	300.000.000	110.000.000

Mệnh giá cổ phiếu là 10.000 VND/cổ phần.

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

**16. DOANH THU**

**16.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu môi giới	598.370.973.630	8.736.677.834
Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng	1.381.537.239	4.090.519.600
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>599.752.510.869</b>	<b>12.827.197.434</b>
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	540.465.645.663	4.510.974.141
Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 21)	59.286.865.206	8.316.223.293

**16.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức được chia (Thuyết minh số 21)	246.520.000.000	308.320.000.000
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	106.452.490.000	-
Lãi tiền gửi	6.677.094.825	6.473.087
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>359.649.584.825</b>	<b>308.326.473.087</b>

**17. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn dịch vụ môi giới	16.470.796.064	98.504.544
Giá vốn bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng	207.571.606	2.027.146.353
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>16.678.367.670</b>	<b>2.125.650.897</b>

**18. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>20.565.753.465</b>	<b>329.287.054</b>
Chi phí nhân viên	16.799.990.951	329.287.054
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.365.710.539	-
Chi phí khác	400.051.975	-
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>17.154.957.142</b>	<b>996.455.935</b>
Chi phí nhân viên	10.945.779.704	597.224.618
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.516.230.559	115.665.000
Công cụ dụng cụ	278.470.453	143.701.250
Chi phí khác	1.414.476.426	139.865.067
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>37.720.710.607</b>	<b>1.325.742.989</b>

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

**19. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>1.944.229.026</b>	<b>457.393.387</b>
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng kinh tế	1.517.511.547	57.377.539
Thu tiền phạt hủy cọc hợp đồng	30.000.000	400.000.000
Thu nhập khác	396.717.479	15.848
<b>Chi phí khác</b>	<b>90.165.561</b>	<b>18.792.900.135</b>
Chi phí vi phạm hợp đồng kinh tế	88.763.690	39.500.000
Chi phí phạt chậm nộp tiền sử dụng đất	1.400.000	18.750.400.135
Chi phí khác	1.871	3.000.000
<b>LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC</b>	<b>1.854.063.465</b>	<b>(18.335.506.748)</b>

**20. 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 đối với các loại nghiệp vụ khác nhau 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.

**20.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	132.081.027.092	1.850.178.841
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	(12.671.205)	19.596.618
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>132.068.355.887</b>	<b>1.869.775.459</b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>906.857.080.882</b>	<b>298.906.147.137</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	181.371.416.176	59.781.229.427
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	939.711	3.752.546.032
Cổ tức nhận được	(49.304.000.000)	(61.664.000.000)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>132.068.355.887</b>	<b>1.869.775.459</b>

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

**20. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**20.2 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 lợi nhuận 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 kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc năm tài chính.

**20.3 Thuế TNDN hoãn lại**

Công ty đã ghi nhận một số tài sản thuế thu nhập 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>
Dự phòng phải thu khó đòi	172.563.702	189.692.497	(17.128.795)	-
Chi phí phải trả	42.600.000	12.800.000	29.800.000	4.800.000
Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (*)	<u>7.582.736</u>	<u>7.582.736</u>	-	(24.396.618)
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>	<b><u>222.746.438</u></b>	<b><u>210.075.233</u></b>		
<b>Thu nhập (chi phí) thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng</b>			<b><u>12.671.205</u></b>	<b><u>(19.596.618)</u></b>

(\*) 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.

**21. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	VND	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
DXG	Công ty mẹ	Góp vốn theo HĐHTKD	1.447.025.800.000	282.196.000.246
		Nhận góp vốn	1.296.025.800.000	1.000.071.140.000
		Cổ tức công bố	686.752.386.273	299.005.272.824
		Lãi trái phiếu	2.305.238.580	-
		Phí dịch vụ môi giới	1.805.120.941	55.610.021
		Thu hộ	95.613.973	2.534.497.934
		Nhận chuyển nhượng cổ phần	-	551.358.960.000
		Nhận tạm ứng góp vốn	-	303.594.480.000
		Vay và hoàn trả tiền vay	-	99.118.276.154
		Chi phí lãi vay	-	262.011.639

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	VND	
				Năm nay	Năm trước
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Góp vốn	125.970.000.000	-	-
		Góp vốn theo HĐHTKD	81.686.201.000	102.162.865.000	-
		Cổ tức được chia	56.100.000.000	51.930.000.000	-
		Nhận chuyển nhượng cổ phần	36.956.744.550	-	-
		Doanh thu được chia từ HĐHTKD	35.525.742.727	-	-
		Chi phí chuyển giao công nghệ	225.813.171	-	-
		Tạm ứng góp vốn	-	72.675.000.000	-
Đất Xanh Miền Trung	Công ty con	Cổ tức được chia	107.800.000.000	164.720.000.000	-
		Góp vốn	102.410.000.000	156.750.000.000	-
		Doanh thu được chia từ HĐHTKD	6.919.032.543	-	-
		Góp vốn theo HĐHTKD	-	101.445.039.754	-
Đất Xanh Miền Tây	Công ty con	Cổ tức được chia	61.200.000.000	-	-
		Góp vốn	58.140.000.000	2.040.000.000	-
		Doanh thu được chia từ HĐHTKD	12.993.236.888	8.316.223.293	-
		Góp vốn theo HĐHTKD	-	28.041.430.000	-
Đất Xanh Đông Nam Bộ	Công ty con	Góp vốn	54.264.000.000	-	-
		Cổ tức được chia	21.420.000.000	32.590.000.000	-
		Tạm ứng góp vốn	-	33.915.000.000	-
Đất Xanh Miền Đông	Công ty con	Góp vốn	10.200.000.000	-	-
		Phí dịch vụ môi giới	201.463.725	-	-
Công Nghệ BĐS	Công ty con	Cho vay	6.000.000.000	-	-
		Doanh thu cho thuê	385.000.000	-	-
		Lãi vay	369.027.777	-	-
Công ty Cổ phần Công nghệ thông tin Bất động sản Việt Nam	Công ty con	Góp vốn	5.000.000.000	-	-
		Cho vay	1.650.000.000	-	-
		Lãi vay	10.109.589	-	-
		Phí sử dụng tên miền	727.273	-	-
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	1.536.327.344	-	-
		Góp vốn	-	60.078.000.000	-
		Cổ tức được chia	-	59.080.000.000	-
Công ty Cổ phần Đất Xanh Premium	Công ty trong cùng tập đoàn	Phí dịch vụ môi giới	305.941.038	-	-

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

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với 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>	
<b><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i></b>					
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Doanh thu được chia từ HĐHTKD	39.078.317.000	-	
Đất Xanh Miền Trung	Công ty con	Doanh thu được chia từ HĐHTKD	7.610.935.797	-	
Công Nghệ BĐS	Công ty con	Doanh thu cho thuê	423.500.000	-	
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con	Doanh thu môi giới	24.925.791	-	
Đất Xanh Miền Đông	Công ty con	Doanh thu môi giới	10.748.482	-	
Công ty Cổ phần Công nghệ thông tin Bất động sản Việt Nam	Công ty con	Phí sử dụng tên miền	800.000	-	
			<b>47.149.227.070</b>	<b>-</b>	
<b><i>Phải thu về cho vay dài hạn</i></b>					
TERA	Công ty con	Cho vay	6.000.000.000	-	
Công ty Cổ phần Công nghệ thông tin Bất động sản Việt Nam	Công ty con	Cho vay	1.650.000.000	-	
			<b>7.650.000.000</b>	<b>-</b>	
<b><i>Phải thu ngắn hạn khác</i></b>					
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Góp vốn theo HĐHTKD	128.849.066.000	102.162.865.000	
		Cổ tức	6.630.000.000	3.825.000.000	
		Tạm ứng góp vốn	-	72.675.000.000	
Đất Xanh Miền Trung	Công ty con	Góp vốn theo HĐHTKD	67.326.763.600	101.445.039.754	
Đất Xanh Miền Tây	Công ty con	Góp vốn theo HĐHTKD	7.000.000.000	22.000.000.000	
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con	Cổ tức	3.162.000.000	3.162.000.000	

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

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

<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>VND</i>
<b>Phải thu ngắn hạn khác (tiếp theo)</b>					
DXG	Công ty mẹ	Thu tiền hộ dự án	2.442.444.030	2.608.841.696	
Đất Xanh Đông Nam Bộ	Công ty con	Cổ tức Tạm ứng góp vốn	1.071.000.000 -	- 33.915.000.000	
Công Nghệ BĐS	Công ty con	Lãi vay	369.027.777	-	
Công ty Cổ phần Công nghệ thông tin Bất động sản Việt Nam	Công ty con	Lãi vay	10.109.589	-	
Ông Trần Công Luận	Cổ đông	Tạm ứng	-	1.319.000.000	
			<b>216.860.410.996</b>	<b>343.112.746.450</b>	
<b>Phải thu dài hạn khác</b>					
DXG	Công ty mẹ	Góp vốn theo HĐHTKD	376.932.859.350	191.911.150.246	
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>					
Đất Xanh Đông Nam Bộ	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	459.123.893	459.123.893	
DXG	Công ty mẹ	Phí dịch vụ môi giới	-	61.171.023	
			<b>459.123.893</b>	<b>520.294.916</b>	
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>					
Đất Xanh Miền Tây	Công ty con	Tạm ứng doanh thu từ HĐHTKD	19.259.593.806	3.852.154.378	
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>					
DXG	Công ty mẹ	Cổ tức phải trả Nhận tạm ứng góp vốn	2.125.818.182 -	2.125.818.182 303.594.480.000	
		Lãi vay phải trả	-	262.011.639	
Ông Trần Công Luận	Cổ đông	Cổ tức phải trả	-	2.636.412	
Ông Lương Trí Tú	Cổ đông	Cổ tức phải trả	-	2.636.412	
			<b>2.125.818.182</b>	<b>305.987.582.645</b>	



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

**22. CAM KẾT THUẾ HOẠT ĐỘNG**

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	3.298.372.603	1.057.777.778
Trên 1 - 5 năm	3.478.054.296	2.965.481.903
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.776.426.899</b>	<b>4.023.259.681</b>

**23. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM**

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

 _____ Phạm Võ Quang Đại Người lập	 _____ Trần Thị Phương Loan Kế toán trưởng	 _____ Nguyễn Trường Sơn Tổng Giám đốc
---	---	--



Ngày 14 tháng 2 năm 2020



Building a better working world

Ernst & Young Vietnam Limited  
28th Floor, Bitexco Financial Tower  
2 Hai Trieu Street, District 1  
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252  
Fax: +84 28 3824 5250  
ey.com

Số/Reference: CDT/01072019-DNT

Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 07 năm 2019  
Ho Chi Minh City, 01 July 2019

## THƯ ỦY QUYỀN LETTER OF AUTHORIZATION

Tôi, Trần Đình Cường, Tổng Giám đốc Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam, ủy quyền cho/  
I, Tran Dinh Cuong, General Director of Ernst & Young Vietnam Limited, hereby authorize:

Ông/Name (Mr.): Trần Nam Dũng/ Dung Nam Tran  
Chức danh/Title: Phó Tổng Giám đốc/ Deputy General Director

đại diện cho tôi ký các loại văn bản bao gồm: Thư bày tỏ nguyện vọng tham gia dự thầu, Hồ sơ Dự thầu, Thỏa thuận cung cấp dịch vụ, Hợp đồng, Báo cáo, Thư Quản lý, Hóa đơn Tài chính và các loại văn bản có liên quan khác thuộc lĩnh vực chuyên môn, kiến thức, thẩm quyền của Phó Tổng Giám đốc và phạm vi công việc được giao phụ trách, phù hợp với Giấy phép đầu tư và điều lệ của Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam và quy định của pháp luật nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.

to act on my behalf in signing expression of interest, proposals, engagement letters, contracts, reports, management letters, official invoices and other documents which fall within professional expertise, knowledge and authority of a Deputy General Director and scope of work as assigned to him, in accordance with the Investment License and charter of Ernst & Young Vietnam Limited and in compliance with legal regulations of the Socialist Republic of Vietnam.

Ông Trần Nam Dũng không được ủy quyền lại cho người thứ ba để thực hiện các công việc nêu trên.  
Mr. Dung Nam Tran is not authorized to delegate any third person to execute the above mentioned work.

Việc ủy quyền có hiệu lực 36 tháng bắt đầu từ ngày 01 tháng 07 năm 2019 đến hết ngày 30 tháng 06 năm 2022 hoặc cho đến khi Ông Trần Nam Dũng thôi không giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc của Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam hoặc khi tôi có văn bản bãi bỏ.

This Letter of Authorization shall take its effect within 36 months from 01 July 2019 to the end of 30 June 2022 or until either Mr. Dung Nam Tran no longer holds the position of Deputy General Director of Ernst & Young Vietnam Limited or upon my revocation in writing.

CHỨNG THỰC BẢN SAO  
DÙNG VỚI BẢN CHÍNH  
SCT 015784  
Quyển số 03 / 20 21 -SCT/BS  
Ngày 10 tháng 03 năm 20 21



Bên ủy quyền/ The authorized  
Trần Đình Cường  
Tổng Giám đốc/ General Director  
Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam  
Ernst & Young Vietnam Limited



Bên được ủy quyền/ The authorized  
  
Trần Nam Dũng  
Phó Tổng Giám đốc/ Deputy General Director  
Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam  
Ernst & Young Vietnam Limited

Đỗ Thị Thúy Nga