

# **Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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 soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	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 kỳ 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 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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

### BAN KIỂM SOÁT

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

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

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Bùi Ngọc Đức	Tổng Giám đốc	bổ 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	bổ nhiệm ngày 1 tháng 7 năm 2020
Ông Lê Hào	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 1 tháng 7 năm 2020
Ông Hà Đức Hiếu	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 1 tháng 7 năm 2020
Bà Bùi Thanh Thảo	Kế toán trưởng	từ nhiệm ngày 1 tháng 7 năm 2020
Bà Trần Thị Thùy Trang	Kế toán trưởng	

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ 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 giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ; và
- lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 đề ngày 12 tháng 8 năm 2020.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 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 8 năm 2020



Số tham chiếu: 61281235/22005753/LR

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh ("Công ty") được lập ngày 12 tháng 8 năm 2020 và được trình bày từ trang 5 đến trang 43, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

### ***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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính riêng giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

### ***Kết luận của Kiểm toán viên***

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ.

**Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 12 tháng 8 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>3.068.131.694.264</b>	<b>2.928.260.238.084</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>268.589.108.916</b>	<b>281.436.736.367</b>
111	1. Tiền		8.589.108.916	81.436.736.367
112	2. Các khoản tương đương tiền		260.000.000.000	200.000.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư ngắn hạn</b>	<b>5</b>	<b>60.230.000.000</b>	<b>148.430.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		60.230.000.000	148.430.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>974.202.927.342</b>	<b>784.582.483.118</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	178.464.916.162	211.365.981.154
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	168.040.711.904	109.044.038.482
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	95.041.270.985	44.388.934.820
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	542.150.929.614	429.328.429.985
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(9.494.901.323)	(9.544.901.323)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>11</b>	<b>1.755.163.185.945</b>	<b>1.706.055.642.828</b>
141	1. Hàng tồn kho		1.755.163.185.945	1.706.055.642.828
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>9.946.472.061</b>	<b>7.755.375.771</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		2.097.104.375	4.358.942.232
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		7.849.367.686	3.396.433.539

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>8.227.090.972.898</b>	<b>8.024.469.395.204</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>30.239.305.732</b>	<b>30.239.305.732</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	28.708.842.732	28.708.842.732
216	2. Phải thu dài hạn khác		1.530.463.000	1.530.463.000
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>14.574.714.366</b>	<b>17.192.517.624</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	11.615.892.972	13.658.380.440
222	Nguyên giá		29.065.793.124	28.967.597.124
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(17.449.900.152)	(15.309.216.684)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	2.958.821.394	3.534.137.184
228	Nguyên giá		7.783.412.007	7.707.480.039
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(4.824.590.613)	(4.173.342.855)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>14</b>	<b>73.504.202.502</b>	<b>74.272.833.972</b>
231	1. Nguyên giá		77.572.433.258	77.572.433.258
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(4.068.230.756)	(3.299.599.286)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>458.427.495</b>	<b>458.427.495</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		458.427.495	458.427.495
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>15</b>	<b>8.028.701.154.217</b>	<b>7.823.206.154.217</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		7.652.184.944.217	7.446.689.944.217
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		376.516.210.000	376.516.210.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>79.613.168.586</b>	<b>79.100.156.164</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	16	78.215.835.252	77.500.696.722
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	28.3	7.333.334	209.459.442
268	3. Tài sản dài hạn khác		1.390.000.000	1.390.000.000
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>11.295.222.667.162</b>	<b>10.952.729.633.288</b>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>4.901.913.753.214</b>	<b>4.965.676.471.016</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.233.935.731.364</b>	<b>2.636.968.138.322</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	77.757.485.357	112.618.686.738
313	2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	56.517.397.170	87.604.183.816
314	3. Phải trả người lao động		7.440.810.412	8.477.871.542
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	30.873.329.156	69.634.312.052
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		56.761.878	-
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	1.918.159.183.170	2.140.889.349.297
320	7. Vay ngắn hạn	21	99.033.333.332	195.134.281.560
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		44.097.430.889	22.609.453.317
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>2.667.978.021.850</b>	<b>2.328.708.332.694</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	20	1.719.800.096.707	498.457.104.551
338	2. Vay dài hạn	21	948.177.925.143	1.830.251.228.143
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>6.393.308.913.948</b>	<b>5.987.053.162.272</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>22.1</b>	<b>6.393.308.913.948</b>	<b>5.987.053.162.272</b>
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		1.107.838.371.311	725.912.914.753
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		661.784.225.774	-
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		446.054.145.537	725.912.914.753
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>11.295.222.667.162</b>	<b>10.952.729.633.288</b>

Lê Thị Thanh Hương  
Người lập

Bùi Thanh Thảo  
Kế toán trưởng


Bùi Ngọc Đức  
Tổng Giám đốc


Ngày 12 tháng 8 năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	23.209.807.582	881.547.035.523
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	16.875.096.802	(570.671.211.842)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		40.084.904.384	310.875.823.681
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	541.616.750.751	381.028.346.423
22 23	5. Chi phí tài chính Trong đó: Chi phí lãi vay	25	(75.584.806.905) (64.764.721.358)	(80.755.114.613) (76.170.310.340)
25	6. Chi phí bán hàng	26	(3.815.557.057)	(46.803.923.208)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(56.012.453.293)	(65.519.268.228)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		446.288.837.880	498.825.864.055
31	9. Thu nhập khác	27	5.395.829.189	29.364.365.649
32	10. Chi phí khác	27	(792.965.508)	(150.003.268)
40	11. Lợi nhuận khác	27	4.602.863.681	29.214.362.381
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		450.891.701.561	528.040.226.436
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(4.635.429.916)	(62.966.871.660)
52	14. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	28.3	(202.126.108)	(13.890.722.719)
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		446.054.145.537	451.182.632.057

  
Lê Thị Thanh Hương  
Người lập

  
Bùi Thanh Thảo  
Kế toán trưởng

  
Bùi Ngọc Đức  
Tổng Giám đốc



Ngày 12 tháng 8 năm 2020

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>450.891.701.561</b>	<b>528.040.226.436</b>
	<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	3.560.562.696	3.237.063.587
03	Hoàn nhập dự phòng	10	(50.000.000)	(507.777.777)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(541.616.750.751)	(161.047.696.423)
06	Chi phí đi vay	25	75.584.806.905	80.755.114.613
<b>08</b>	<b>(Lỗ) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>(11.629.679.589)</b>	<b>450.476.930.436</b>
09	Giảm các khoản phải thu		19.154.452.289	275.744.062.349
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(49.107.543.117)	480.882.335.014
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		1.169.028.882.389	(144.772.838.209)
12	Giảm chi phí trả trước		1.546.699.327	36.445.800.670
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		-	330.019.350.000
14	Tiền lãi vay đã trả		(71.309.163.294)	(81.430.423.115)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(33.713.440.227)	(75.355.695.797)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(13.945.318.126)	(21.295.109.445)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần hoạt động kinh doanh</b>		<b>1.010.024.889.652</b>	<b>1.250.714.411.903</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định và bất động sản đầu tư		(174.127.968)	(37.402.919.491)
23	Tiền chi cho vay		(180.652.336.165)	(85.678.564.500)
24	Tiền thu hồi cho vay		218.200.000.000	34.641.430.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(570.495.000.000)	(3.410.051.909.169)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		10.000.000.000	1.975.080.949.130
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức được chia		489.091.256.255	152.953.819.435
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(34.030.207.878)</b>	<b>(1.370.457.194.595)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay	21	460.300.000.000	310.025.925.494
34	Tiền trả nợ gốc vay	21	(1.449.140.938.800)	(526.631.229.600)
36	Tiền chi trả cổ tức		(1.370.425)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(988.842.309.225)	(216.605.304.106)
50	Giảm tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(12.847.627.451)	(336.348.086.798)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		281.436.736.367	751.318.022.375
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	268.589.108.916	414.969.935.577



Lê Thị Thanh Hương  
Người lập





Bùi Thanh Thảo  
Kế toán trưởng

Bùi Ngọc Đức  
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 8 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc 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 kỳ 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 Số 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 30 tháng 6 năm 2020 là 274 (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 279).

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 đề ngày 12 tháng 8 năm 2020.

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

### 2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và 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).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng (tiếp theo)**

Theo đó, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ 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 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc 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 kỳ kế toán.

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 giữa niên độ.

**3.3 Các khoản phải thu**

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

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

**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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

**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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc 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	5 – 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 – 6 năm
Phần mềm máy tính, trang web	3 – 6 năm

#### 3.7 *Bất động sản đầu tư*

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ trong kỳ 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 kỳ 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày

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

#### 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ:

- ▶ 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.

#### 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 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 kì kế toán.

Tăng hoặc giảm số dư 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày

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

**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.

**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 giữa niên độ.

**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:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày

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

**3.15 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

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

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

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

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

*Tiền cho thuê*

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

**3.16 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ 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.

Thuế thu nhập hiện hành 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 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 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 giữa niên độ.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày

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

**3.16 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

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

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

**3.17 Các bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc 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	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Tiền mặt	298.135.469	159.938.570
Tiền gửi ngân hàng	8.290.973.447	81.276.797.797
Các khoản tương đương tiền (*)	260.000.000.000	200.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>268.589.108.916</b>	<b>281.436.736.367</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 từ 4,25 – 4,75%/ năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày

**5. ĐÀU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc từ ba (3) đến mười hai (12) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 6,8 – 7,3%/ năm.

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phải thu từ bên khác	134.342.511.824	167.907.939.016
- Các khách hàng mua căn hộ	132.721.661.623	163.384.743.733
- Khách hàng khác	1.620.850.201	4.523.195.283
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 29)	44.122.404.338	43.458.042.138
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>178.464.916.162</u></b>	<b><u>211.365.981.154</u></b>

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
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
Khác	20.450.065.685	8.839.026.808
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>168.040.711.904</u></b>	<b><u>109.044.038.482</u></b>
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 10)	(790.015.000)	(790.015.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>167.250.696.904</u></b>	<b><u>108.254.023.482</u></b>

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang ("Dầu khí Nha Trang")	1.569.934.820	1.254.934.820
Cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 29)	122.180.178.897	71.842.842.732
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>123.750.113.717</u></b>	<b><u>73.097.777.552</u></b>
Trong đó:		
Ngắn hạn	95.041.270.985	44.388.934.820
Dài hạn	28.708.842.732	28.708.842.732



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY (tiếp theo)**

Chi tiết các khoản cho vay tín chấp như sau:

Bên vay	Ngày 30 tháng 6	Lãi suất
	năm 2020	
	VND	
Dầu khí Nha Trang	1.569.934.820	từ 5% đến 10%
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc ("DXI")	85.767.336.165	từ 10% đến 15%
Công ty Cổ phần Sài Gòn Riverview ("Saigon Riverview")	36.412.842.732	8%
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>123.750.113.717</b>	

**9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Vốn góp của các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") (i)	248.585.704.226	306.181.067.224
- Các bên liên quan	162.852.510.400	203.116.959.398
- Công ty Cổ phần Vina Holdings	71.000.000.000	71.000.000.000
- Khác	14.733.193.826	32.064.107.826
Tạm ứng góp vốn	160.000.000.000	-
Tạm ứng đầu tư	72.040.932.750	54.683.618.750
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Việt Tín	48.600.000.000	48.600.000.000
- Khác	23.440.932.750	6.083.618.750
Ký quỹ, ký cược	44.688.819.512	44.738.819.512
Tạm ứng nhân viên	9.216.596.712	11.657.984.883
Phải thu lãi cho vay	3.294.597.404	2.034.878.550
Khác	4.324.279.010	10.032.061.066
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>542.150.929.614</b>	<b>429.328.429.985</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 10)	(8.704.886.323)	(8.754.886.323)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>533.446.043.291</b>	<b>420.573.543.662</b>
Trong đó:		
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 29)	330.364.322.466	211.563.203.508
Phải thu bên khác	211.786.607.148	217.765.226.477

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày

**10. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Dự phòng các khoản đặt cọc, ký quỹ	8.704.886.323	8.754.886.323
Dự phòng trả trước cho người bán	790.015.000	790.015.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.494.901.323</b>	<b>9.544.901.323</b>

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Số đầu kỳ	9.544.901.323	10.072.679.100
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(50.000.000)	(507.777.777)
Số cuối kỳ	<u>9.494.901.323</u>	<u>9.564.901.323</u>

**11. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Bất động sản dở dang	1.723.061.773.497	1.673.908.094.132
- Dự án Gem Riverside	1.579.866.304.849	1.558.629.876.118
- Dự án Saint Moritz (trước đây là Opal Skyview)	131.547.642.227	113.183.609.626
- Dự án khác	11.647.826.421	2.094.608.388
Bất động sản thành phẩm	31.374.693.716	31.374.693.716
- Dự án Luxgarden	29.292.044.763	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	307.532.204	311.638.454
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.755.163.185.945</b>	<b>1.706.055.642.828</b>

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

**Chi phí lãi vay vốn hóa**

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 31.087.421.156 VND (kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019: 40.924.162.927 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày

### 12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản có định khác	Tổng cộng
				VND
<b>Nguyên giá:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	18.600.102.298	9.402.000.606	965.494.220	28.967.597.124
Mua trong kỳ	-	98.196.000	-	98.196.000
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	18.600.102.298	9.500.196.606	965.494.220	29.065.793.124
<b>Trong đó:</b>				
Đã khấu hao hết	5.014.936.842	790.294.770	-	5.805.231.612
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(9.992.901.510)	(4.734.209.894)	(582.105.280)	(15.309.216.684)
Khấu hao trong kỳ	(979.560.305)	(1.040.854.174)	(120.268.989)	(2.140.683.468)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	(10.972.461.815)	(5.775.064.068)	(702.374.269)	(17.449.900.152)
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	8.607.200.788	4.667.790.712	383.388.940	13.658.380.440
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	7.627.640.483	3.725.132.538	263.119.951	11.615.892.972



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày

**13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

				VND
	<i>Phần mềm</i>	<i>Trang web</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	6.739.579.434	657.166.005	310.734.600	7.707.480.039
Mua trong kỳ	75.931.968	-	-	75.931.968
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	6.815.511.402	657.166.005	310.734.600	7.783.412.007
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã hao mòn hết</i>	701.917.309	442.166.005	310.734.600	1.454.817.914
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(3.220.442.250)	(642.166.005)	(310.734.600)	(4.173.342.855)
Hao mòn trong kỳ	(636.247.758)	(15.000.000)	-	(651.247.758)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	(3.856.690.008)	(657.166.005)	(310.734.600)	(4.824.590.613)
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	3.519.137.184	15.000.000	-	3.534.137.184
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	2.958.821.394	-	-	2.958.821.394

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>
<b>Nguyên giá:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 30 tháng 6 năm 2020	77.572.433.258
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(3.299.599.286)
Khấu hao trong kỳ	(768.631.470)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	(4.068.230.756)
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	74.272.833.972
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	73.504.202.502

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc 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	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	1.881.276.154	2.247.779.847
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	768.631.470	720.722.264

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 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	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Đầu tư vào công ty con ( <i>Thuyết minh số 15.1</i> )	7.652.184.944.217	7.446.689.944.217
Đầu tư vào công ty liên kết ( <i>Thuyết minh số 15.2</i> )	376.516.210.000	376.516.210.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>8.028.701.154.217</u></b>	<b><u>7.823.206.154.217</u></b>

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc 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 như sau:

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Ngày 30 tháng 6 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
			Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An ("Hà An") (i)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	3.278.991.224.626	99,99	2.878.991.224.626
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("DXS")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	90,50	2.714.910.140.000	90,50	2.714.910.140.000
Công ty TNHH MTV Đất Xanh Hội An ("Đất Xanh Hội An")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	1.000.000.000.000	100	1.000.000.000.000
Công ty Cổ phần Sài Gòn Riverview ("Saigon Riverview")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	349.650.000.000	99,99	349.650.000.000
Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn ("Vicco Saigon")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	238.644.025.849	99,99	228.149.025.849
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc ("DXI")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	51.754.440.894	100	51.754.440.894
Công ty Cổ phần Xây dựng FBV ("Xây dựng FBV")	Xây dựng	Đang hoạt động	51	18.235.112.848	51	18.235.112.848
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại Xuân Định ("Xuân Định") (ii)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	-	-	99,99	205.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>7.652.184.944.217</b>		<b>7.446.689.944.217</b>

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày

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

#### 15.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

Chi tiết khoản đầu tư vào các công ty con như sau (tiếp theo):

- (i) Công ty đã góp thêm vốn vào Hà An với số tiền là 400.000.000 VND theo Nghị quyết số 02/2020/NQ-HĐQT ngày 15 tháng 1 năm 2020 và Nghị quyết số 03/2020/NQ-HĐQT ngày 10 tháng 2 năm 2020. Hà An đã nhận được GCNBKKD điều chỉnh lần thứ 8 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ lên 3.102.000.000 VND.  
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, một phần cổ phần sở hữu của Công ty tại Hà An được dùng làm tài sản thế chấp để phát hành trái phiếu (*Thuyết minh số 21.1*).
- (ii) Theo Nghị quyết số 34/2019/NQ-HĐQT ngày 13 tháng 12 năm 2019, Công ty đã tiến hành chuyển nhượng toàn bộ cổ phần nắm giữ tại công ty Xuân Định cho Hà An.

#### 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	Ngày 30 tháng 6 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá gốc đầu tư VND
Kinh doanh BĐS	26,27	376.516.210.000	26,27	376.516.210.000

Công ty Cổ phần Đầu tư LDG ("LDG") (\*)

(\*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, Công ty đang nắm giữ 36,72% sở hữu trong LDG bao gồm 26,27% sở hữu trực tiếp và 10,45% sở hữu gián tiếp thông qua các công ty con.

Vào ngày 24 tháng 7 năm 2020, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần nắm giữ tại công ty LDG theo Nghị quyết số 10/2020/NQ-HĐQT ngày 16 tháng 7 năm 2020 (*Thuyết minh số 33*).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày

**16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Chi phí hoa hồng môi giới, nhà mẫu	75.361.481.980	74.444.355.642
Công cụ, dụng cụ	942.101.322	1.986.255.769
Khác	1.912.251.950	1.070.085.311
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>78.215.835.252</u></b>	<b><u>77.500.696.722</u></b>

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phải trả các bên khác	74.922.590.063	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 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
- Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ An Thiên Phú	3.640.255.001	12.498.932.654
- Công ty TNHH An Phú Vinh	2.334.217.075	2.334.217.075
- Khác	19.874.322.837	28.970.258.691
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 29)	2.834.895.294	1.273.321.716
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>77.757.485.357</u></b>	<b><u>112.618.686.738</u></b>

**18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2020
Thuế giá trị gia tăng	2.966.598.327	-	(246.640)	2.966.351.687
Thuế TNDN	82.239.368.187	4.635.429.916	(33.713.440.227)	53.161.357.876
Thuế thu nhập cá nhân	2.398.217.302	8.818.982.084	(10.827.511.779)	389.687.607
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>87.604.183.816</u></b>	<b><u>13.454.412.000</u></b>	<b><u>(44.541.198.646)</u></b>	<b><u>56.517.397.170</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Chi phí xây dựng dự án	13.317.246.968	40.502.001.405
Chi phí phát hành trái phiếu	9.200.000.000	-
Chi phí lãi vay	8.356.082.188	28.121.680.107
Khác	-	1.010.630.540
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>30.873.329.156</u></b>	<b><u>69.634.312.052</u></b>

**20. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>Ngắn hạn</b>		
Nhận góp vốn từ HĐHTKD (i)	1.805.802.409.045	1.776.161.409.045
- Bên liên quan	1.715.802.409.045	1.716.161.409.045
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Khang Hưng	90.000.000.000	60.000.000.000
Phải trả các khoản đầu tư	52.286.114.777	296.879.563.440
- Bên liên quan (Thuyết minh số 29)	-	245.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí	46.726.595.200	46.726.595.200
- Khác	5.559.519.577	5.152.968.240
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	48.086.662.138	54.901.065.214
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	5.949.494.565	6.064.161.132
Khác	6.034.502.645	6.883.150.466
	<u>1.918.159.183.170</u>	<u>2.140.889.349.297</u>
<b>Dài hạn</b>		
Nhận góp vốn từ HĐHTKD từ bên liên quan (i)	113.366.220.930	490.689.080.280
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.606.433.875.777	7.768.024.271
	<u>1.719.800.096.707</u>	<u>498.457.104.551</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.637.959.279.877</u></b>	<b><u>2.639.346.453.848</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 29)	3.449.949.143.984	2.480.243.237.078
Phải trả bên khác	188.010.135.893	159.103.216.770

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày

**21. VAY**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>Ngắn hạn</b>	<b>99.033.333.332</b>	<b>195.134.281.560</b>
Trái phiếu (Thuyết minh số 21.1)	99.033.333.332	116.795.052.760
Vay ngân hàng	-	78.339.228.800
<b>Dài hạn</b>	<b>948.177.925.143</b>	<b>1.830.251.228.143</b>
Trái phiếu (Thuyết minh số 21.1)	948.177.925.143	1.827.910.198.143
Vay ngân hàng	-	2.341.030.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.047.211.258.475</u></b>	<b><u>2.025.385.509.703</u></b>

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Số đầu kỳ	2.025.385.509.703	2.424.226.044.834
Vay trong kỳ	468.000.000.000	315.563.228.800
Trả nợ gốc vay	(1.449.140.938.800)	(526.631.229.600)
Chi phí phát hành trái phiếu	(7.700.000.000)	(5.537.303.306)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	10.666.687.572	4.584.804.273
Số cuối kỳ	<u>1.047.211.258.475</u>	<u>2.212.205.545.001</u>

**21.1 Trái phiếu**

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

Tổ chức thu xếp phát hành	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Kỳ hạn	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
	(VND)			
<b>Công ty Cổ phần Chứng Khoán Kiến Thiết Việt Nam</b>				
Ngày phát hành 28 tháng 2 năm 2020	100.000.000.000	1 năm	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(966.666.668)			
	<u>99.033.333.332</u>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày

**21. VAY (tiếp theo)**

**21.1 Trái phiếu**

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

<i>Tổ chức thu xếp phát hành</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Kỳ hạn</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
--------------------------------------	-------------------------------------	---------------	---------------------	------------------------------

(VND)

**Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong**

Ngày phát hành 22 tháng 12 năm 2017	240.000.000.000	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;  Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc sở hữu của Vicco Saigon.
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(4.651.704.547)			
	<u>235.348.295.453</u>			

**Công ty Cổ phần Chứng Khoán Bản Việt**

Ngày phát hành 28 tháng 5 năm 2019 (* )	234.000.000.000	5 năm	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(4.655.786.977)			
	<u>229.344.213.023</u>			

**Công ty Cổ phần Chứng Khoán SSI**

Ngày phát hành 3 tháng 7 năm 2019	74.000.000.000	2 năm	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(1.272.916.663)			
Ngày phát hành 30 tháng 8 năm 2019	50.000.000.000	2 năm	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(991.666.670)			
	<u>121.735.416.667</u>			



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày

**21. VAY (tiếp theo)**

**21.1 Trái phiếu (tiếp theo)**

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

Tổ chức thu xếp phát hành	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Kỳ hạn	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
(VND)				
<b>Công ty Cổ phần Chứng Khoán VNDIRECT</b>				
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 Saint 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 22 tháng 6 năm 2020	50.000.000.000	2 năm	Bổ sung vốn lưu động	Bảo lãnh thanh toán của Hà An.
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(1.250.000.000)			
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	(2.500.000.000)			
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	(2.500.000.000)			
	361.750.000.000			
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.047.211.258.475</b>			
<i>Trong đó:</i>				
Vay dài hạn đến hạn trả	99.033.333.332			
Vay dài hạn	948.177.925.143			

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày

**21. VAY (tiếp theo)**

**21.1 Trái phiếu (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.

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày

### 22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 22.1 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
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	3.500.714.120.000	10.867.980.806	(2.500.560.000)	29.047.617.008	703.216.538.723	4.241.345.696.537
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	451.182.632.057	451.182.632.057
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)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	3.500.714.120.000	10.867.980.806	(2.500.560.000)	52.616.156.713	1.095.477.821.517	4.657.175.519.036
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	5.200.346.670.000	10.677.980.806	(2.500.560.000)	52.616.156.713	725.912.914.753	5.987.053.162.272
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	446.054.145.537	446.054.145.537
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)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	5.200.346.670.000	10.677.980.806	(2.500.560.000)	76.946.451.831	1.107.838.371.311	6.393.308.913.948

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**22.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
<b>Vốn đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số đầu kỳ và cuối kỳ	<u>5.200.346.670.000</u>	<u>3.500.714.120.000</u>
<b>Cổ tức đã công bố và đã trả trong kỳ</b>		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ tức bằng cổ phiếu đã công bố	-	-
Cổ tức đã trả	(1.370.425)	-
<b>22.3 Cổ phiếu phổ thông</b>		
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
	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>	(1.238.375)	(1.238.375)
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	518.796.292	518.796.292

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày

**23. DOANH THU**

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Doanh thu dịch vụ bất động sản	16.006.190.321	14.583.639.287
Doanh thu từ dịch vụ, quản lý, cho thuê	7.203.617.261	13.178.886.006
Doanh thu từ bán căn hộ và đất nền	-	853.784.510.230
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>23.209.807.582</u></b>	<b><u>881.547.035.523</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu với bên khác	1.735.435.445	867.060.305.327
Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 29)	21.474.372.137	14.486.730.196

**23.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Cổ tức nhận được	479.469.000.000	143.752.386.273
Thu nhập từ thanh lý các khoản đầu tư	50.000.000.000	227.656.822.848
Thu nhập từ lãi cho vay, lãi tiền gửi	12.147.750.751	9.619.137.302
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>541.616.750.751</u></b>	<b><u>381.028.346.423</u></b>

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Giá vốn bán căn hộ và đất nền	(21.854.862.361)	562.220.094.086
Giá vốn dịch vụ bất động sản	27.485.055	111.843.818
Giá vốn dịch vụ quản lý, cho thuê	4.952.280.504	8.339.273.938
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>(16.875.096.802)</u></b>	<b><u>570.671.211.842</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày

**25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Chi phí lãi vay	64.764.721.358	76.170.310.340
Chi phí phát hành trái phiếu	10.820.085.547	4.584.804.273
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>75.584.806.905</u></b>	<b><u>80.755.114.613</u></b>

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>3.815.557.057</b>	<b>46.803.923.208</b>
- Chi phí lương	1.706.681.187	5.863.314.138
- Chi phí môi giới	769.976.910	23.745.584.451
- Chi phí khấu hao và hao mòn	342.352.594	364.223.173
- Chi phí quảng cáo	3.758.953	13.512.556.957
- Chi phí khác	992.787.413	3.318.244.489
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>56.012.453.293</b>	<b>65.519.268.228</b>
- Chi phí lương	35.503.986.454	38.495.878.979
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.964.616.920	12.741.948.603
- Chi phí khấu hao và hao mòn	4.545.070.669	2.152.118.150
- Hoàn nhập dự phòng	(50.000.000)	(507.777.777)
- Chi phí khác	6.048.779.250	12.637.100.273
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>59.828.010.350</u></b>	<b><u>112.323.191.436</u></b>

**27. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>5.395.829.189</b>	<b>29.364.365.649</b>
- Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	4.988.622.077	28.589.916.140
- Khác	407.207.112	774.449.509
<b>Chi phí khác</b>	<b><u>792.965.508</u></b>	<b><u>150.003.268</u></b>
<b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b><u>4.602.863.681</u></b>	<b><u>29.214.362.381</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày

**28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**28.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	62.966.871.660
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những kỳ trước	4.635.429.916	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	202.126.108	13.890.722.719
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.837.556.024</u></b>	<b><u>76.857.594.379</u></b>

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	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b><u>450.891.701.561</u></b>	<b><u>528.040.226.436</u></b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	90.178.340.312	105.608.045.287
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Cổ tức nhận được	(95.893.800.000)	(28.750.477.255)
Thu nhập đã chịu thuế trong kỳ trước	(4.635.429.916)	-
Lỗ thuế trong kỳ chưa ghi nhận thuế hoãn lại	10.553.015.712	26.347
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những kỳ trước	4.635.429.916	-
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>4.837.556.024</u></b>	<b><u>76.857.594.379</u></b>

**28.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ 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 giữa niên độ 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 kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày

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

**28.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

	Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Chi phí phải trả Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (*)	7.333.334	209.459.442	(202.126.108)	(513.648.189)
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>7.333.334</b>	<b>209.459.442</b>		
<b>Chi phí thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng giữa niên độ</b>			<b>(202.126.108)</b>	<b>(13.890.722.719)</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.

**28.4 Thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận**

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

	VND
<b>Các chênh lệch tạm thời</b>	
Lỗi chuyển sang các năm sau của chi nhánh Hà Nội	7.660.499.757
Lỗi chuyển sang các năm sau của văn phòng chính	52.765.078.560
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	1.979.066.323
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>62.404.644.640</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
DXS	Công ty con	Cổ tức	479.469.000.000	143.752.386.273
		Hoàn tiền HĐHTKD	376.932.859.350	-
		Doanh thu dịch vụ BĐS	-	1.131.893.718
		Góp vốn	-	1.447.025.800.000
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Cán trừ công nợ	50.186.277.424	-
		Doanh thu dịch vụ BĐS	14.638.463.084	13.454.060.521
DXI	Công ty con	Cho vay	48.137.336.165	-
		Lãi cho vay	3.067.209.454	-
Vicco Saigon	Công ty con	Góp vốn	10.495.000.000	-
		Phí dịch vụ	3.849.105.420	3.849.105.420
Đất Xanh Đông Nam Bộ	Công ty con	Góp vốn HĐHTKD	4.643.364.000	-
		Phí dịch vụ bất động sản	1.000.000.000	-
Saigon Riverview	Công ty con	Cho vay	2.200.000.000	-
		Lãi cho vay	1.417.805.449	-
		Góp vốn	-	1.913.150.987
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con	Ký quỹ	3.500.000.000	-
		Doanh thu dịch vụ BĐS	-	164.350.579
Đất Xanh Miền Trung	Công ty con	Doanh thu dịch vụ BĐS	2.968.346.268	955.151.005

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu các bên liên quan như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
<b><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i></b>				
Đất Xanh Đông Nam Bộ	Công ty con	Doanh thu dịch vụ BĐS	38.115.689.031	39.115.689.031
Đất Xanh Miền Trung	Công ty con	Doanh thu dịch vụ BĐS	2.968.346.268	-
Ông Lương Trí Tú	Cổ đông	Doanh thu bán căn hộ	1.560.995.636	1.754.502.126
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên Hội đồng quản trị	Doanh thu bán căn hộ	1.477.373.403	1.661.122.641
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Doanh thu dịch vụ BĐS	-	926.728.340
			<b><u>44.122.404.338</u></b>	<b><u>43.458.042.138</u></b>
<b><i>Phải thu về cho vay</i></b>				
DXI	Công ty con	Cho vay	85.767.336.165	37.630.000.000
Riverview	Công ty con	Cho vay	36.412.842.732	34.212.842.732
			<b><u>122.180.178.897</u></b>	<b><u>71.842.842.732</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
Hà An	Công ty con	Vốn góp	160.000.000.000	-
Đất Xanh Nam Trung Bộ	Công ty con	Vốn góp theo HĐKTKD	105.913.184.000	106.913.184.000
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Vốn góp theo HĐHTKD	13.266.000.000	47.887.084.998
Đất Xanh Đông Nam Bộ	Công ty con	Vốn góp theo HĐHTKD	21.000.000.000	25.643.364.000
Đất Xanh Miền Trung	Công ty con	Vốn góp theo HĐHTKD	22.673.326.400	22.673.326.400
Vicco Sài Gòn	Công ty con	Kí quỹ	2.566.070.280	2.566.070.280
Sài Gòn Riverview	Công ty con	Lãi cho vay	1.868.964.569	451.159.120
Ông Lương Trí Tú	Cổ đông	Tạm ứng	1.793.413.900	1.793.713.900
DXI	Công ty con	Lãi cho vay	1.250.259.591	1.473.386.302
Hà Thuận Hùng	Công ty con	Lãi cho vay	33.103.726	33.103.726
DXS	Công ty con	Cổ tức	-	2.125.818.182
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Cổ đông	Tạm ứng	-	2.992.600
			<b>330.364.322.466</b>	<b>211.563.203.508</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>				
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Phí dịch vụ BĐS	1.561.573.578	-
Đất Xanh Đông Nam Bộ	Công ty con	Dịch vụ	1.273.321.716	1.273.321.716
			<b>2.834.895.294</b>	<b>1.273.321.716</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày

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

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

			VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>Phải trả khác</b>				
Hà An	Công ty con	Nhận kí quỹ Ứng trước chuyển nhượng cổ phần Xuân Định	1.601.950.000.000	-
			-	245.000.000.000
Đất Xanh Hội An	Công ty con	Vốn nhận từ HĐHTKD	997.000.000.000	997.000.000.000
Saigon Riverside	Công ty con	Vốn nhận từ HĐHTKD	382.525.642.030	382.700.642.030
Xuân Định	Công ty con	Vốn nhận từ HĐHTKD	131.286.646.990	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	113.366.220.930	113.756.220.930
In Nông Nghiệp	Công ty con	Vốn nhận từ HĐHTKD	74.747.483.696	74.847.483.696
LDG	Công ty con	Đặt cọc	8.830.895.444	22.078.247.014
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con	Vốn nhận từ HĐHTKD	7.783.744.458	7.366.596.913
		Nhận kí quỹ	3.500.000.000	-
		Thu hộ tiền dự án	-	417.147.545
Hà Thuận Hùng	Công ty con	Thu hộ tiền dự án	2.911.174.538	2.894.625.164
DXS	Công ty con	Thu hộ tiền dự án	2.461.012.482	2.442.444.030
		Vốn nhận từ HĐHTKD	-	376.932.859.350
Ông Lương Trí Thảo	Cổ đông	Doanh thu bán căn hộ	418.284.000	418.284.000
Dat Xanh Dong Nam Bo	Công ty liên kết	Nhận kí quỹ	100.000.000	50.000.000
Dat Xanh Mien Bac	Công ty con	Nhận kí quỹ	100.000.000	50.000.000
Dịch vụ Miền Đông	Công ty con	Nhận kí quỹ	50.000.000	-
Ông Lương Trí Thìn	Cổ đông	Khác	42.000.000	42.000.000
			<b>3.449.949.143.984</b>	<b>2.480.243.237.078</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày

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

**Các giao dịch khác với các bên liên quan**

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

	VND	VND
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Lương và thưởng	<u>9.535.273.337</u>	<u>10.314.834.161</u>

**32. 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 kỳ kế toán, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	VND
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Đến 1 năm	5.461.495.726	5.443.624.709
Trên 1 đến 5 năm	18.977.018.530	19.653.435.670
Trên 5 năm	124.961.274.238	125.261.056.056
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>149.399.788.494</u></b>	<b><u>150.358.116.435</u></b>

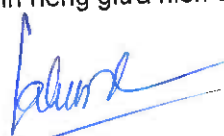
**Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động**


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

	VND	VND
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Đến 1 năm	<u>9.622.763.550</u>	<u>3.849.105.420</u>

**33. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

Ngoài sự kiện nêu tại Thuyết minh số 15.2, không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty.

  
Lê Thị Thanh Hương  
Người lập

  
Bùi Thanh Thảo  
Kế toán trưởng

  
Bùi Ngọc Đức  
Tổng Giám đốc



Ngày 12 tháng 8 năm 2020