

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

Báo cáo tài chính riêng

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



Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

MỤC LỤC

| | <i>Trang</i> |
|--|--------------|
| Thông tin chung | 1 |
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc | 2 |
| Báo cáo kiểm toán độc lập | 3 - 4 |
| Bảng cân đối kế toán riêng | 5 - 7 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng | 8 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng | 9 - 10 |
| Thuyết minh báo cáo tài chính riêng | 11 - 43 |

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

Hoạt động kinh doanh chính trong năm hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản ("BDS"), cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản và các dịch vụ khác.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

| | | |
|-----------------------|--------------|-----------------------------------|
| Ông Lương Trí Thìn | Chủ tịch | |
| Ông Nguyễn Khánh Hưng | Phó Chủ tịch | từ nhiệm ngày 11 tháng 1 năm 2021 |
| Ông Trần Việt Anh | Thành viên | |
| Ông Lương Trí Thảo | Thành viên | |
| Ông Bùi Ngọc Đức | Thành viên | |

BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

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

| | | |
|--------------------|------------|----------------------------|
| Ông Trần Việt Anh | Trưởng Ban | từ ngày 6 tháng 8 năm 2020 |
| Ông Lương Trí Thảo | Thành viên | từ ngày 6 tháng 8 năm 2020 |
| Ông Bùi Ngọc Đức | Thành viên | từ ngày 6 tháng 8 năm 2020 |

BAN KIỂM SOÁT

Công ty đã tiến hành giải thể Ban kiểm soát theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 01/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30 tháng 5 năm 2020.

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

| | | |
|------------------------|-------------------|----------------------------------|
| Ông Bùi Ngọc Đức | Tổng Giám đốc | bỏ nhiệm ngày 1 tháng 7 năm 2020 |
| Ông Lương Trí Thìn | Tổng Giám đốc | từ nhiệm ngày 1 tháng 7 năm 2020 |
| Ông Lương Trí Thảo | Phó Tổng Giám đốc | |
| Bà Đỗ Thị Thái | Phó Tổng Giám đốc | |
| Ông Nguyễn Trường Sơn | Phó Tổng Giám đốc | |
| Ông Lê Hào | Phó Tổng Giám đốc | bỏ nhiệm ngày 1 tháng 7 năm 2020 |
| Ông Hà Đức Hiếu | Phó Tổng Giám đốc | bỏ nhiệm ngày 1 tháng 7 năm 2020 |
| Ông Bùi Ngọc Đức | Phó Tổng Giám đốc | từ nhiệm ngày 1 tháng 7 năm 2020 |
| Bà Bùi Thanh Thảo | Kế toán trưởng | bỏ nhiệm ngày 1 tháng 7 năm 2020 |
| Bà Trần Thị Thủy Trang | Kế toán trưởng | từ nhiệm ngày 1 tháng 7 năm 2020 |

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng ; và
- lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 để ngày 5 tháng 3 năm 2021.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 12 tháng 3 năm 2021

Số tham chiếu: 61281236/22005753

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh ("Công ty") được lập ngày 12 tháng 3 năm 2021 và được trình bày từ trang 5 đến trang 43, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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



Dương Thị Nữ
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 3796-2021-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 12 tháng 3 năm 2021

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

VND

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

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

VND

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

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

VND

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


Lê Thị Thanh Hương
Người lập


Bùi Thanh Thảo
Kế toán trưởng




Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 3 năm 2021

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


VND

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


Lê Thị Thanh Hương
Người lập


Bùi Thanh Thảo
Kế toán trưởng




Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 3 năm 2021

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

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|-------|---|-------------|--------------------------|----------------------------|
| | I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | |
| 01 | Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | 249.749.222.326 | 990.357.709.694 |
| | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i> | | | |
| 02 | Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư | 12, 13, 14 | 7.004.107.307 | 6.789.670.328 |
| 03 | Dự phòng (hoàn nhập dự phòng) | | 142.926.266.799 | (527.777.777) |
| 05 | Lãi từ hoạt động đầu tư | | (562.834.669.431) | (716.870.452.201) |
| 06 | Chi phí đi vay | 26 | 128.116.504.721 | 165.692.607.835 |
| 08 | (Lỗ) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | | (35.038.568.278) | 445.441.757.879 |
| 09 | Giảm các khoản phải thu | | 36.037.351.132 | 501.810.672.813 |
| 10 | (Tăng) giảm hàng tồn kho | | (83.687.425.661) | 431.380.266.422 |
| 11 | Tăng (giảm) các khoản phải trả | | 1.519.718.778.248 | (1.208.352.192.118) |
| 12 | (Tăng) giảm chi phí trả trước | | (47.316.952.079) | 33.480.756.532 |
| 13 | Giảm chứng khoán kinh doanh | | - | 330.019.350.000 |
| 14 | Tiền lãi vay đã trả | | (120.076.530.101) | (146.571.828.338) |
| 15 | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | | (88.323.859.091) | (75.355.695.797) |
| 17 | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | | (22.047.317.301) | (26.338.064.845) |
| 20 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | | 1.159.265.476.869 | 285.515.022.548 |
| | II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | |
| 21 | Tiền chi để mua sắm tài sản cố định | | (4.120.201.150) | (40.279.405.190) |
| 22 | Tiền thu do thanh lý tài sản cố định | | - | 666.573.793 |
| 23 | Tiền chi cho vay | | (182.735.336.165) | (386.471.407.232) |
| 24 | Tiền thu hồi cho vay | | 307.100.000.000 | 176.691.430.000 |
| 25 | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | (1.345.732.000.000) | (3.954.656.233.120) |
| 26 | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | 398.103.011.520 | 2.271.080.949.130 |
| 27 | Tiền thu lãi cho vay, cổ tức được chia | | 494.009.764.127 | 712.526.330.789 |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư | | (333.374.761.668) | (1.220.441.761.830) |

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

VND

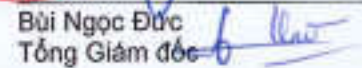
| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|-------|--|-------------|---------------------|---------------------|
| | III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | |
| 31 | Tiền thu từ phát hành cổ phiếu | 23.1 | - | 874.363.390.000 |
| 33 | Tiền thu từ đi vay | | 874.300.000.000 | 859.569.670.949 |
| 34 | Tiền trả nợ gốc vay | | (1.855.540.938.800) | (1.268.861.569.600) |
| 36 | Tiền chi trả cổ tức | 23.2 | (1.370.425) | (26.038.075) |
| 40 | Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính | | (981.242.309.225) | 465.045.453.274 |
| 50 | Giảm tiền và tương đương tiền thuần trong năm | | (155.351.594.024) | (469.881.286.008) |
| 60 | Tiền và tương đương tiền đầu năm | | 281.436.736.367 | 751.318.022.375 |
| 70 | Tiền và tương đương tiền cuối năm | 4 | 126.085.142.343 | 281.436.736.367 |



Lê Thị Thanh Hương
Người lập



Bùi Thanh Thảo
Kế toán trưởng

Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 3 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 268 (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 286).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 15.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 để ngày 5 tháng 3 năm 2021.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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



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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

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

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

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

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

3.6 *Khấu hao và hao mòn*

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

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

3.7 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

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

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

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

3.8 *Chi phí đi vay*

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

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

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

3.9 *Chi phí trả trước*

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

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

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

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

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

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

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

Các khoản phân phối mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận thuần lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Trái phiếu phát hành

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

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

3.13 Cổ phiếu quỹ

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

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

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

3.14 *Phân chia lợi nhuận*

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

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

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

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

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

3.15 *Ghi nhận doanh thu*

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

Doanh thu bán căn hộ

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

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

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

3.17 Các bên liên quan

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | VND | |
|--------------------------------|------------------------|------------------------|
| | <i>Số cuối năm</i> | <i>Số đầu năm</i> |
| Tiền mặt | 720.872.079 | 159.938.570 |
| Tiền gửi ngân hàng | 15.364.270.264 | 81.276.797.797 |
| Các khoản tương đương tiền (*) | 110.000.000.000 | 200.000.000.000 |
| TỔNG CỘNG | 126.085.142.343 | 281.436.736.367 |

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 3 đến 3,9%/ năm.

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc từ ba (3) đến mười hai (12) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 4,3 đến 7,3%/ năm.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

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

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | VND | |
|---|------------------------|------------------------|
| | <i>Số cuối năm</i> | <i>Số đầu năm</i> |
| Tổng Công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - Công ty Cổ phần | 91.490.048.921 | 91.490.048.921 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long | 47.385.634.545 | - |
| Công ty Cổ phần C.T - Phương Nam | 8.714.962.753 | 8.714.962.753 |
| Công ty TNHH Nuance | 5.000.000.000 | - |
| Khác | 9.340.646.881 | 8.839.026.808 |
| TỔNG CỘNG | 161.931.293.100 | 109.044.038.482 |
| Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 10) | (840.015.000) | (790.015.000) |
| GIÁ TRỊ THUẬN | 161.091.278.100 | 108.254.023.482 |

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

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

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

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

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

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

10. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

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

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

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

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

11. HÀNG TỒN KHO

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

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với các dự án được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 22.2).

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 37.372.011.164 VND (năm trước 84.032.250.550 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản đang triển khai của Công ty.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09-DN

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

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

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

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

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

| | | | | VND |
|--------------------------------|------------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| | <i>Phần mềm</i> | <i>Trang web</i> | <i>Tài sản khác</i> | <i>Tổng cộng</i> |
| Nguyên giá: | | | | |
| Số đầu năm | 6.739.579.434 | 657.166.005 | 310.734.600 | 7.707.480.039 |
| Mua trong năm | 769.931.968 | - | - | 769.931.968 |
| Số cuối năm | <u>7.509.511.402</u> | <u>657.166.005</u> | <u>310.734.600</u> | <u>8.477.412.007</u> |
| <i>Trong đó:</i> | | | | |
| <i>Đã hao mòn hết</i> | 1.059.917.309 | 385.166.005 | 310.734.600 | 1.755.817.914 |
| Giá trị hao mòn lũy kế: | | | | |
| Số đầu năm | (3.220.442.250) | (642.166.005) | (310.734.600) | (4.173.342.855) |
| Hao mòn trong năm | (1.270.219.399) | (15.000.000) | - | (1.285.219.399) |
| Số cuối năm | <u>(4.490.661.649)</u> | <u>(657.166.005)</u> | <u>(310.734.600)</u> | <u>(5.458.562.254)</u> |
| Giá trị còn lại: | | | | |
| Số đầu năm | <u>3.519.137.184</u> | <u>15.000.000</u> | <u>-</u> | <u>3.534.137.184</u> |
| Số cuối năm | <u>3.018.849.753</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>3.018.849.753</u> |

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

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

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Thuyết minh bổ sung:

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

| | VND | |
|--|---------------|---------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư | 4.160.140.995 | 4.680.068.128 |
| Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm | 1.565.979.548 | 1.502.547.519 |

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

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2020. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của tài sản, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

| | VND | |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Đầu tư vào công ty con (<i>Thuyết minh số 15.1</i>) | 8.587.351.944.217 | 7.446.689.944.217 |
| Đầu tư vào công ty liên kết (<i>Thuyết minh số 15.2</i>) | - | 376.516.210.000 |
| Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | <u>(139.242.640.229)</u> | <u>-</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>8.448.109.303.988</u> | <u>7.823.206.154.217</u> |

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09-DN

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

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

15.1 Đầu tư vào công ty con

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

15.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

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

15.2 Đầu tư vào công ty liên kết

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

| Lĩnh vực kinh doanh | Số cuối năm | | Số đầu năm | | |
|--|------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|-----------------|
| | Tỷ lệ biểu quyết | Giá gốc đầu tư | Tỷ lệ biểu quyết | Giá gốc đầu tư | |
| | (%) | VND | (%) | VND | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư LDG ("LDG") | Kinh doanh BDS | - | - | 36.72 | 376.516.210.000 |

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

16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

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

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

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

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

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

| | VND | | | |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| | Số đầu năm | Số phải nộp trong năm | Số đã nộp trong năm | Số cuối năm |
| Thuế giá trị gia tăng | 2.966.598.327 | 21.608.375.665 | (7.721.390.375) | 16.853.583.617 |
| Thuế TNDN | 82.239.368.187 | 8.228.865.222 | (88.323.859.091) | 2.144.374.318 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 2.398.217.302 | 15.942.177.219 | (16.158.690.959) | 2.181.703.562 |
| TỔNG CỘNG | 87.604.183.816 | 45.779.418.106 | (112.203.940.425) | 21.179.661.497 |

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

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

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

21. PHẢI TRẢ KHÁC

| | Số cuối năm | VND Số đầu năm |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| Ngắn hạn | | |
| Nhận góp vốn từ HĐHTKD | 1.455.810.629.975 | 1.776.161.409.045 |
| - Bên liên quan | 1.455.810.629.975 | 1.716.161.409.045 |
| - Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Khang Hưng | - | 60.000.000.000 |
| Phải trả các khoản đầu tư | 52.286.114.777 | 296.879.563.440 |
| - Bên liên quan (Thuyết minh số 30) | - | 245.000.000.000 |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí | 46.726.595.200 | 46.726.595.200 |
| - Khác | 5.559.519.577 | 5.152.968.240 |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 130.486.662.138 | 54.901.065.214 |
| Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án | 5.532.347.020 | 6.064.161.132 |
| Đặt cọc từ khách hàng mua căn hộ | 2.871.769.496 | 1.260.687.336 |
| Khác | 3.789.508.148 | 5.622.463.130 |
| | <u>1.650.777.031.554</u> | <u>2.140.889.349.297</u> |
| Dài hạn | | |
| Nhận góp vốn từ HĐHTKD từ bên liên quan | - | 490.689.080.280 |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn | 2.006.433.875.777 | 7.768.024.271 |
| | <u>2.006.433.875.777</u> | <u>498.457.104.551</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>3.657.210.907.331</u> | <u>2.639.346.453.848</u> |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 30) | 3.582.443.100.995 | 2.480.243.237.078 |
| Phải trả bên khác | 74.767.806.336 | 159.103.216.770 |

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

22. VAY VÀ NỢ

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

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

| | VND | |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Số đầu năm | 2.025.385.509.703 | 2.424.226.044.834 |
| Vay trong năm | 1.116.000.000.000 | 869.563.228.800 |
| Trả nợ gốc vay và trái phiếu | (2.089.540.938.800) | (1.268.861.569.600) |
| Chi phí phát hành trái phiếu | (7.700.000.000) | (9.993.557.851) |
| Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu | 16.111.611.567 | 10.451.363.520 |
| Số cuối năm | 1.060.256.182.470 | 2.025.385.509.703 |

22.1 Trái phiếu ngắn hạn

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

| Tổ chức thu xếp phát hành | Số cuối năm (VND) | Kỳ hạn | Mục đích | Hình thức đảm bảo |
|--|------------------------|--------|----------------------|-------------------|
| Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Bản Việt (*) | | | | |
| Ngày phát hành 28 tháng 5 năm 2019 | 234.000.000.000 | 5 năm | Bổ sung vốn lưu động | Tin chấp |
| Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ | (4.061.431.189) | | | |
| | <u>229.938.568.811</u> | | | |
| Công ty Cổ phần Chứng Khoán Kiến Thiết Việt Nam | | | | |
| Ngày phát hành 28 tháng 2 năm 2020 | 100.000.000.000 | 1 năm | Bổ sung vốn lưu động | Tin chấp |
| Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ | (241.666.670) | | | |
| | <u>99.758.333.330</u> | | | |
| TỔNG CỘNG | 329.696.902.141 | | | |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

22. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

22.1 Trái phiếu ngắn hạn (tiếp theo)

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

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

22.2 Trái phiếu dài hạn

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

*Tổ chức thu xếp
phát hành*

*Số cuối năm
(VND)*

Kỳ hạn

Mục đích

Hình thức đảm bảo

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong

Ngày phát hành
22 tháng 12 năm
2017

160.000.000.000

4 năm

Bổ sung vốn
lưu động

Bốn (4) quyền sử dụng
đất tại phường Hiệp
Bình Chánh, quận Thủ
Đức, thành phố Hồ Chí
Minh thuộc sở hữu của
Saigon Riverview;

Chi phí phát hành trái
phiếu chưa phân bổ

(3.101.136.367)

156.898.863.633

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

Công ty Cổ Phần Chứng Khoán SSI

Ngày phát hành
3 tháng 7 năm 2019

51.800.000.000

2 năm

Bổ sung vốn
lưu động

Tín chấp

Chi phí phát hành trái
phiếu chưa phân bổ

(685.416.634)

Ngày phát hành
30 tháng 8 năm 2019

27.800.000.000

2 năm

Bổ sung vốn
lưu động

Tín chấp

Chi phí phát hành trái
phiếu chưa phân bổ

(566.666.672)

78.347.916.694

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

22. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

22.2 Trái phiếu dài hạn (tiếp theo)

Chi tiết các khoản trái phiếu được trình bày như sau

*Tổ chức thu xếp
phát hành*

*Số cuối năm
(VND)*

Kỳ hạn

Mục đích

Hình thức đảm bảo

Công ty Cổ phần Chứng Khoán VNDIRECT

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

B09-DN

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

| | Vốn cổ phần | Thặng dư vốn cổ phần | Cổ phiếu quỹ | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Tổng cộng |
|--|-------------------|-------------------------|-----------------|--------------------------|--------------------------------------|-------------------|
| | | | | | | VND |
| Năm trước | | | | | | |
| Số dư đầu năm | 3.500.714.120.000 | 10.867.980.806 | (2.500.560.000) | 29.047.617.008 | 703.216.538.723 | 4.241.345.696.537 |
| Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu | 874.553.390.000 | (190.000.000) | - | - | - | 874.363.390.000 |
| Phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho người lao động | 55.520.000.000 | - | - | - | (55.520.000.000) | - |
| Cổ tức bằng cổ phiếu | 769.559.160.000 | - | - | - | (769.559.160.000) | - |
| Lợi nhuận thuần trong năm | - | - | - | - | 906.696.885.293 | 906.696.885.293 |
| Trích quỹ đầu tư phát triển | - | - | - | 23.568.539.705 | (23.568.539.705) | - |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi | - | - | - | - | (35.352.809.558) | (35.352.809.558) |
| Số dư cuối năm | 5.200.346.670.000 | 10.677.980.806 | (2.500.560.000) | 52.616.156.713 | 725.912.914.753 | 5.987.053.162.272 |
| Năm nay | | | | | | |
| Số dư đầu năm | 5.200.346.670.000 | 10.677.980.806 | (2.500.560.000) | 52.616.156.713 | 725.912.914.753 | 5.987.053.162.272 |
| Lợi nhuận thuần trong năm | - | - | - | - | 244.904.332.968 | 244.904.332.968 |
| Trích quỹ đầu tư phát triển | - | - | - | 24.330.295.118 | (24.330.295.118) | - |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi | - | - | - | - | (39.798.393.861) | (39.798.393.861) |
| Số dư cuối năm | 5.200.346.670.000 | 10.677.980.806 | (2.500.560.000) | 76.946.451.831 | 906.688.558.742 | 6.192.159.101.379 |

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

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

23.3 Cổ phiếu phổ thông

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

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

24. DOANH THU

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

| | VND | |
|--|------------------------|------------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Doanh thu từ bán căn hộ và đất nền | - | 877.238.120.961 |
| Doanh thu từ dịch vụ tư vấn bất động sản | 80.000.000.000 | - |
| Doanh thu dịch vụ bất động sản | 18.338.786.463 | 90.252.350.578 |
| Doanh thu từ dịch vụ quản lý, cho thuê | 13.125.720.093 | 20.040.032.482 |
| Doanh thu từ bán bất động sản đầu tư | 4.160.140.995 | 2.263.892.495 |
| TỔNG CỘNG | 115.624.647.551 | 989.794.396.516 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 30) | 111.456.968.280 | 83.103.863.470 |
| Doanh thu với bên khác | 4.167.679.271 | 906.690.533.046 |

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

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

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

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

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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

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

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

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

28. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

29.1 Chi phí thuế TNDN

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

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

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

29.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

| | VND | | | |
|--|-----------------------------------|---------------------------|---|--------------------------------|
| | <i>Bảng cân đối kế toán riêng</i> | | <i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i> | |
| | <i>Số cuối năm</i> | <i>Số đầu năm</i> | <i>Năm nay</i> | <i>Năm trước</i> |
| Chi phí phải trả Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (*) | - | 209.459.442 | (209.459.442) | (324.055.411) |
| | <u>2.751.240.563</u> | <u>-</u> | <u>2.751.240.563</u> | <u>(13.769.291.309)</u> |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | <u>2.751.240.563</u> | <u>209.459.442</u> | | |
| Thu nhập (chi phí) thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng | | | <u>2.541.781.121</u> | <u>(14.093.346.720)</u> |

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

Các giao dịch khác với các bên liên quan

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

| | VND | |
|-----------------|-----------------------|-----------------------|
| | <i>Năm nay</i> | <i>Năm trước</i> |
| Lương và thưởng | <u>18.294.023.337</u> | <u>18.105.013.682</u> |

31. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Cam kết theo hợp đồng cho thuê hoạt động

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

| | VND | |
|------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | <i>Số cuối năm</i> | <i>Số đầu năm</i> |
| Đến 1 năm | 5.084.639.180 | 5.443.624.709 |
| Trên 1 đến 5 năm | 18.038.563.861 | 19.653.435.670 |
| Trên 5 năm | <u>124.661.492.419</u> | <u>125.261.056.056</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>147.784.695.460</u> | <u>150.358.116.435</u> |

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

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

| | VND | |
|-----------|-----------------------|----------------------|
| | <i>Số cuối năm</i> | <i>Số đầu năm</i> |
| Đến 1 năm | <u>11.290.709.232</u> | <u>3.849.105.420</u> |

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

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

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



Lê Thị Thanh Hương
Người lập



Bùi Thanh Thảo
Kế toán trưởng



Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 3 năm 2021