

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

Báo cáo tài chính riêng

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



Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 32

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 2 tháng 1 năm 2020
Ông Nguyễn Trường Sơn	Chủ tịch	từ nhiệm ngày 2 tháng 1 năm 2020
	Thành viên	bổ nhiệm ngày 2 tháng 1 năm 2020
Bà Đỗ Thị Thái	Thành viên	bổ nhiệm ngày 14 tháng 5 năm 2020
Ông Nguyễn Minh Tuấn	Thành viên	từ nhiệm ngày 14 tháng 5 năm 2020
		bổ nhiệm ngày 2 tháng 1 năm 2020
Ông Phạm Anh Khôi	Thành viên	bổ nhiệm ngày 2 tháng 1 năm 2020
Ông Bùi Ngọc Đức	Thành viên	từ nhiệm ngày 2 tháng 1 năm 2020
Ông Hà Hữu Khương	Thành viên	từ nhiệm ngày 2 tháng 1 năm 2020
Ông Trần Mạnh Hào	Thành viên	từ nhiệm ngày 2 tháng 1 năm 2020
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên	

TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Nguyễn Trường Sơn	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 2 tháng 1 năm 2020
Ông Trần Mạnh Hào	Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 2 tháng 1 năm 2020

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Nguyễn Trường Sơn	từ ngày 2 tháng 1 năm 2020
Ông Trần Mạnh Hào	đến ngày 2 tháng 1 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 Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh 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 TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm 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, 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 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.

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. 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.

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

CÔNG BỐ CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của 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 tuân thủ 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 tại *Thuyết minh số 11* của báo cáo tài chính riêng và Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đề ngày 27 tháng 1 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 Nhóm Công ty.



Nguyễn Trường Sơn
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 1 năm 2021

Số tham chiếu: 61441573/22006438

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("Công ty") được lập ngày 27 tháng 1 năm 2021 và được trình bày từ trang 5 đến trang 32, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 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 CNĐKHN kiểm toán
Số: 3021-2019-004-1



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 1 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		3.282.163.850.197	1.710.999.773.374
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	562.677.614.302	80.759.335.784
111	1. Tiền		23.977.614.302	2.759.335.784
112	2. Các khoản tương đương tiền		538.700.000.000	78.000.000.000
120	II. Đầu tư ngắn hạn		5.000.000.000	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		5.000.000.000	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.691.186.822.377	1.627.847.701.767
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	464.750.521.290	633.749.799.989
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	200.354.271.432	1.040.275.846
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	7.650.000.000	175.460.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	2.019.294.848.161	818.460.444.438
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(862.818.506)	(862.818.506)
140	IV. Hàng tồn kho		2.503.916.667	2.266.240.419
141	1. Hàng tồn kho		2.503.916.667	2.266.240.419
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		20.795.496.851	126.495.404
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	20.795.496.851	126.495.404
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.703.879.288.062	1.576.433.924.091
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.557.578.774	385.203.859.350
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	802.000.000	7.650.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	755.578.774	377.553.859.350
220	II. Tài sản cố định		3.445.411.623	2.883.222.959
221	1. Tài sản cố định hữu hình		1.508.922.279	493.889.623
222	Nguyên giá		1.833.282.120	557.681.812
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(324.359.841)	(63.792.189)
227	2. Tài sản cố định vô hình		1.936.489.344	2.389.333.336
228	Nguyên giá		2.640.707.200	2.560.000.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(704.217.856)	(170.666.664)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		20.511.138.248	8.324.333.022
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	10	20.511.138.248	8.324.333.022
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn		2.677.293.441.823	1.178.513.974.550
251	1. Đầu tư vào công ty con	11	2.684.343.083.783	1.178.513.974.550
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(7.049.641.960)	-
260	V. Tài sản dài hạn khác		1.071.717.594	1.508.534.210
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		803.571.156	1.285.787.772
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	21.3	268.146.438	222.746.438
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.986.043.138.259	3.287.433.697.465

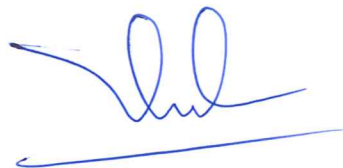
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.893.642.865.657	254.112.409.238
310	I. Nợ ngắn hạn		1.893.642.865.657	254.112.409.238
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	16.319.554.523	4.593.041.097
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13	2.001.071.364	21.091.665.170
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	213.706.555.255	185.442.713.325
314	4. Phải trả người lao động	14	6.878.163.051	5.853.981.829
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	14.279.160.769	370.892.325
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	16	1.616.627.176.524	33.213.760.980
322	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	16	23.831.184.171	3.546.354.512
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.092.400.272.602	3.033.321.288.227
410	I. Vốn chủ sở hữu	17.1	4.092.400.272.602	3.033.321.288.227
411	1. Vốn cổ phần		3.224.710.220.000	3.000.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.224.710.220.000	3.000.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		340.683.172.475	-
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		527.006.880.127	33.321.288.227
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		10.077.626.477	2.287.563.232
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		516.929.253.650	31.033.724.995
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		5.986.043.138.259	3.287.433.697.465



Phạm Võ Quang Đại
Người lập



Trần Thị Phương Loan
Kế toán trưởng



Nguyễn Trường Sơn
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 1 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
01	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	18.1	1.030.272.446.726	599.752.510.869
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	18.1	(529.768.350)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	18.1	1.029.742.678.376	599.752.510.869
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	19	(159.818.200.024)	(16.678.367.670)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		869.924.478.352	583.074.143.199
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	18.2	421.414.520.912	359.649.584.825
22	7. Chi phí tài chính		(7.155.669.357)	-
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		106.027.397	-
25	8. Chi phí bán hàng	20	(36.633.348.187)	(20.565.753.465)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	20	(24.741.071.598)	(17.154.957.142)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.222.808.910.122	905.003.017.417
31	11. Thu nhập khác		289.207.991	1.944.229.026
32	12. Chi phí khác		(13.167.859.328)	(90.165.561)
40	13. (Lỗ) lợi nhuận khác		(12.878.651.337)	1.854.063.465
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.209.930.258.785	906.857.080.882
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	21.1	(163.246.405.135)	(132.081.027.092)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	21.3	45.400.000	12.671.205
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.046.729.253.650	774.788.724.995

Phạm Võ Quang Đại
Người lập

Trần Thị Phương Loan
Kế toán trưởng



Nguyễn Trường Sơn
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 1 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		1.209.930.258.785	906.857.080.882
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định		794.118.844	234.458.853
03	Dự phòng		7.049.641.960	(85.643.977)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	18.2	(421.414.520.912)	(359.649.584.825)
06	Chi phí lãi vay		106.027.397	-
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		796.465.526.074	547.356.310.933
09	Tăng các khoản phải thu		(833.757.682.846)	(1.270.740.784.248)
10	Tăng hàng tồn kho		(237.676.248)	(583.683.384)
11	Tăng các khoản phải trả		1.589.212.303.993	98.532.090.088
12	Tăng chi phí trả trước		(20.186.784.831)	(1.127.180.486)
14	Tiền lãi vay đã trả		(106.027.397)	-
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(131.084.650.459)	(1.096.910.032)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.958.832.091)	(1.531.353.901)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		1.397.346.176.195	(629.191.511.030)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(13.543.112.734)	(11.442.014.834)
23	Tiền chi cho vay và tiền gửi ngân hàng		(487.802.000.000)	(255.412.400.000)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi ngân hàng		657.460.000.000	72.302.400.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.505.829.109.233)	(392.938.744.550)
26	Tiền thu từ thanh lý khoản đầu tư		-	174.924.690.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi, cổ tức		400.821.363.724	245.519.285.679
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(948.892.858.243)	(167.046.783.705)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		565.393.392.475	1.596.405.520.000
33	Tiền thu từ đi vay		5.000.000.000	-
34	Tiền trả nợ gốc vay		(5.000.000.000)	-
36	Cổ tức đã trả	17.3	(531.928.431.909)	(743.757.659.098)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		33.464.960.566	852.647.860.902

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
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		481.918.278.518	56.409.566.167
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		80.759.335.784	24.349.769.617
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	562.677.614.302	80.759.335.784



Phạm Võ Quang Đại
Người lập



Trần Thị Phương Loan
Kế toán trưởng



Nguyễn Trường Sơn
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 1 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 Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 3602545493 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 21 tháng 7 năm 2011 và các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 382 (31 tháng 12 năm 2019: 148).

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 11* và Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đề ngày 27 tháng 1 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 Nhóm Công ty.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

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

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

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

Phần mềm máy tính	5 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm
Phương tiện vận chuyển	6 năm

3.7 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 và được hạch toán như chi phí khi phát sinh.

3.8 Chi phí trả trước

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

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 2 đến 3 năm hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng:

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

3.9 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

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

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

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

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

3.9 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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 năm tài chính. 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.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.10 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.11 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.12 Ghi nhận doanh thu

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

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

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

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

Doanh thu được ghi nhận khi dịch vụ đã được 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.

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)

3.13 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 cho mục đích lập báo cáo tài chính riêng.

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

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

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

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

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

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

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

3.14 Thông tin theo bộ phận

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

3.15 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	175.197.253	389.577.918
Tiền gửi ngân hàng	23.802.417.049	2.369.757.866
Các khoản tương đương tiền (*)	538.700.000.000	78.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>562.677.614.302</u>	<u>80.759.335.784</u>

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc một (1) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất 3 - 3,5%/năm.

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ khách hàng	1.578.896.923	586.600.572.919
- Công ty TNHH DCT Partners Việt Nam	1.563.803.442	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup	-	586.523.163.770
- Khác	15.093.481	77.409.149
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 22)	463.171.624.367	47.149.227.070
TỔNG CỘNG	<u>464.750.521.290</u>	<u>633.749.799.989</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

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Trả trước cho người bán	176.953.240.304	1.040.275.846
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long	158.128.975.466	-
- Khác	18.824.264.838	1.040.275.846
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 22)	23.401.031.128	-
TỔNG CỘNG	200.354.271.432	1.040.275.846
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	(862.818.506)	(862.818.506)
GIÁ TRỊ THUẦN	199.491.452.926	177.457.340

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

Chi tiết các khoản cho bên liên quan vay tín chấp được trình bày như sau: (Thuyết minh số 22)

Bên vay	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất (%/năm)
Công ty Cổ phần Công nghệ Bất động sản Việt Nam			
Khoản cho vay 1	3.000.000.000	Từ ngày 5 tháng 4 năm 2021 đến ngày 18 tháng 4 năm 2021	10
Khoản cho vay 2	3.000.000.000	Từ ngày 31 tháng 5 năm 2021 đến ngày 9 tháng 8 năm 2021	10
	<u>6.000.000.000</u>		
Công ty Cổ phần Công nghệ thông tin Bất động sản Việt Nam			
Khoản cho vay 1	2.452.000.000	Từ ngày 15 tháng 11 năm 2021 đến ngày 28 tháng 11 năm 2022	10
	<u>8.452.000.000</u>		
<i>Trong đó:</i>			
Cho vay ngắn hạn	7.650.000.000		
Cho vay dài hạn	802.000.000		

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 KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Ký quỹ cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản	1.330.332.257.533	-
- Gem Sky World	805.200.000.000	-
- Opal Skyline	245.250.000.000	-
- Charm Plaza II	182.382.257.533	-
- Gem Riverside	91.000.000.000	-
- Khác	6.500.000.000	-
Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư	586.750.000.000	-
Vốn góp theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") (*)	45.000.000.000	782.535.829.600
Cổ tức	26.342.468.421	10.863.000.000
Ứng trước tiền sử dụng đất nhà ở xã hội dự án Khu dân cư Gold Hill	15.000.000.000	15.000.000.000
Lãi cho vay	8.915.497.913	3.801.809.146
Tạm ứng cho nhân viên	2.404.587.469	2.020.203.652
Khác	4.550.036.825	4.239.602.040
TỔNG CỘNG	2.019.294.848.161	818.460.444.438
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 22)</i>	1.994.156.593.109	216.860.410.996
<i>Phải thu bên khác</i>	25.138.255.052	601.600.033.442
Dài hạn		
Vốn góp theo các HĐHTKD (*)	-	376.932.859.350
Ký quỹ, ký cược	755.578.774	621.000.000
TỔNG CỘNG	755.578.774	377.553.859.350
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 22)</i>	-	376.932.859.350
<i>Phải thu bên khác</i>	755.578.774	621.000.000

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

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí hoa hồng môi giới và quảng cáo	18.683.260.925	-
Công cụ, dụng cụ	1.262.441.740	61.203.404
Khác	849.794.186	65.292.000
TỔNG CỘNG	20.795.496.851	126.495.404

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG DỒI DANG CƠ BẢN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phát triển phần mềm	20.511.138.248	8.324.333.022

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản 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

11. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Chi tiết đầu tư vào công ty con như sau:

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Số cuối năm		Số đầu năm	
			Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND
Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung ("Đất Xanh Miền Trung") (i)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	774.629.900.000	55	495.284.900.000
Công ty Cổ phần Bất động sản LinkGroup ("LinkGroup") (ii)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	80,47	544.312.591.100	-	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc ("Đất Xanh Miền Bắc") (iii)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	63,5	553.260.261.498	51	326.507.100.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Đông Nam Bộ ("Đất Xanh Đông Nam Bộ") (iv)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	70	299.153.869.035	51	87.286.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam ("Đất Xanh Miền Nam") (v)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	65	227.028.645.600	51	139.712.460.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất Động Sản Đất Xanh Nam Trung Bộ ("Đất Xanh Nam Trung Bộ") (vi)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	71	107.152.570.550	51	36.956.744.550
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây ("Đất Xanh Miền Tây") (vii)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61	102.895.920.000	51	60.180.000.000
Công ty Cổ phần Đất Xanh Premium ("Đất Xanh Premium")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	59	26.885.120.000	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Đông ("Đất Xanh Miền Đông")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61	14.733.400.000	51	10.200.000.000
Công ty Cổ phần Công nghệ Bất động sản Việt Nam ("Công Nghệ BĐS")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	50,99	14.328.270.000	50,99	14.328.270.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip ("Bất động sản Tulip")	Dịch vụ tài chính bất động sản	Đang hoạt động	60	7.800.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Công nghệ thông tin Bất động sản Việt Nam ("Công Nghệ Thông Tin Bất động sản")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	54	4.998.000.000	99,96	4.998.000.000
Công ty Cổ phần Đất Xanh Nam Bộ ("Đất Xanh Nam Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	63	4.414.536.000	51	3.060.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Đất Xanh Plus ("Đất Xanh Plus")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	2.750.000.000	-	-
TỔNG CỘNG				2.684.343.083.783		1.178.513.974.550

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. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

- (i) Trong năm 2020, Đất Xanh Miền Trung đã hoàn tất việc phát hành 50.790.000 cổ phiếu phổ thông với giá phát hành 10.000 VND/cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu với tổng giá trị 507.900.000.000 VND.
- (ii) Vào ngày 20 tháng 7 năm 2020, Công ty đã nhận chuyển nhượng 32.188.319 cổ phần của LinkGroup tương đương 80,47% tỷ lệ sở hữu với tổng giá trị là 544.312.591.100 VND theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 24/2020/NQ-HĐQT ngày 20 tháng 7 năm 2020. Theo đó, LinkGroup là Công ty con của Công ty tại ngày 20 tháng 7 năm 2020.
- (iii) Vào ngày 22 tháng 5 năm 2020, Công ty đã góp thêm vốn vào Đất Xanh Miền Bắc với tổng giá trị là 21.947.850.000 VND.
Ngoài ra, vào ngày 21 tháng 7 năm 2020, Công ty đã nhận chuyển nhượng 8.444.187 cổ phần tại Đất Xanh Miền Bắc với tổng giá trị là 204.805.311.498 VND theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 22/2020/NQ-HĐQT ngày 13 tháng 7 năm 2020. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Đất Xanh Miền Bắc đã tăng lên 63,5%.
- (iv) Vào ngày 29 tháng 5 năm 2020, Công ty đã góp thêm vốn vào Đất Xanh Đông Nam Bộ với tổng giá trị là 56.740.050.000 VND.
Ngoài ra, vào ngày 21 tháng 7 năm 2020, Công ty đã nhận chuyển nhượng 5.365.685 cổ phần tại Đất Xanh Đông Nam Bộ với tổng giá trị là 155.127.319.035 VND theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 22/2020/NQ-HĐQT ngày 13 tháng 7 năm 2020. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Đất Xanh Đông Nam Bộ đã tăng lên 70%.
- (v) Vào ngày 21 tháng 7 năm 2020, Công ty đã nhận chuyển nhượng 3.813.600 cổ phần tại Đất Xanh Miền Nam với tổng giá trị là 87.316.185.600 VND theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 22/2020/NQ-HĐQT ngày 13 tháng 7 năm 2020. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Đất Xanh Miền Nam đã tăng lên 65%.
- (vi) Vào ngày 3 tháng 10 năm 2020, Công ty đã góp thêm vốn vào Đất Xanh Nam Trung Bộ với tổng giá trị là 19.380.000.000 VND.
Ngoài ra, vào ngày 21 tháng 7 năm 2020, Công ty đã nhận chuyển nhượng 2.131.000 cổ phần tại Đất Xanh Nam Trung Bộ với tổng giá trị là 50.815.826.000 VND theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 22/2020/NQ-HĐQT ngày 13 tháng 7 năm 2020. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Đất Xanh Nam Trung Bộ đã tăng lên 71%.
- (vii) Vào ngày 22 tháng 4 năm 2020, Công ty đã góp thêm vốn vào Đất Xanh Miền Tây với tổng giá trị là 8.160.000.000 VND.
Ngoài ra, vào ngày 21 tháng 7 năm 2020, Công ty đã nhận chuyển nhượng 1.340.000 cổ phần tại Đất Xanh Miền Tây với tổng giá trị là 34.555.920.000 VND theo theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 22/2020/NQ-HĐQT ngày 13 tháng 7 năm 2020. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Đất Xanh Miền Tây đã tăng lên 61%.

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. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả nhà cung cấp	15.860.430.630	4.133.917.204
<i>Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch</i>		
<i>Khang Hưng</i>	7.022.417.430	-
<i>Công ty Cổ phần Địa ốc Kim Phát</i>	1.881.058.694	1.881.058.694
<i>Khác</i>	6.956.954.506	2.252.858.510
Phải trả các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 22</i>)	459.123.893	459.123.893
TỔNG CỘNG	<u>16.319.554.523</u>	<u>4.593.041.097</u>

13. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cá nhân mua đất nền trả tiền trước	2.001.071.364	1.832.071.364
Bên liên quan trả tiền trước (<i>Thuyết minh số 22</i>)	-	19.259.593.806
TỔNG CỘNG	<u>2.001.071.364</u>	<u>21.091.665.170</u>

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	132.282.928.664	163.246.405.135	(131.084.650.459)	164.444.683.340
Thuế giá trị gia tăng	51.314.016.791	73.176.264.521	(82.454.369.195)	42.035.912.117
Thuế thu nhập cá nhân	1.845.456.716	10.554.610.911	(9.428.055.120)	2.972.012.507
Thuế khác	311.154	4.308.732.360	(55.096.223)	4.253.947.291
TỔNG CỘNG	<u>185.442.713.325</u>	<u>251.286.012.927</u>	<u>(223.022.170.997)</u>	<u>213.706.555.255</u>

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí hoa hồng môi giới và quảng cáo	13.681.268.444	-
Khác	597.892.325	370.892.325
TỔNG CỘNG	<u>14.279.160.769</u>	<u>370.892.325</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

16. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
Nhận ký quỹ từ khách hàng mua bất động sản	1.516.494.562.233	29.752.089.400
Nhận đặt cọc, ký quỹ dịch vụ môi giới	99.810.000.564	1.330.000.000
Khác	322.613.727	2.131.671.580
TỔNG CỘNG	1.616.627.176.524	33.213.760.980
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 22)</i>	<i>75.500.000.000</i>	<i>2.125.818.182</i>
<i>Phải trả khác</i>	<i>1.541.127.176.524</i>	<i>31.087.942.798</i>

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản 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

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

17.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<i>VND</i>				
Năm trước				
Số dư đầu năm	1.100.000.000.000	-	7.365.271.645	1.107.365.271.645
Tăng vốn	1.900.000.000.000	-	-	1.900.000.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	774.788.724.995	774.788.724.995
Cổ tức công bố	-	-	(743.755.000.000)	(743.755.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(5.077.708.413)	(5.077.708.413)
Số dư cuối năm	<u>3.000.000.000.000</u>	<u>-</u>	<u>33.321.288.227</u>	<u>3.033.321.288.227</u>
Năm nay				
Số dư đầu năm	3.000.000.000.000	-	33.321.288.227	3.033.321.288.227
Tăng vốn (i)	224.710.220.000	340.683.172.475	-	565.393.392.475
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	1.046.729.253.650	1.046.729.253.650
Cổ tức công bố (ii)	-	-	(529.800.000.000)	(529.800.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(23.243.661.750)	(23.243.661.750)
Số dư cuối năm	<u>3.224.710.220.000</u>	<u>340.683.172.475</u>	<u>527.006.880.127</u>	<u>4.092.400.272.602</u>

(i) Vào ngày 21 tháng 7 năm 2020, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 22.471.022 cổ phiếu phổ thông với giá phát hành 25.161 VND/cổ phiếu với 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 thông qua khi cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 13 ngày 22 tháng 7 năm 2020.

(ii) Theo Nghị quyết số 03/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23 tháng 3 năm 2020 và Nghị quyết số 13/2020/NQ-HĐQT ngày 6 tháng 5 năm 2020, các cổ đông của Công ty đã thống nhất thông qua việc chi cổ tức năm 2019 với tổng giá trị là 414.900.000.000 VND.

Theo Nghị quyết số 13/2020/NQ-HĐQT ngày 6 tháng 5 năm 2020, các cổ đông của Công ty đã thống nhất thông qua về việc chi cổ tức tạm ứng năm 2020 với giá trị là 114.900.000.000 VND

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. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

17.2 Chi tiết vốn cổ phần đã góp

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020			Ngày 31 tháng 12 năm 2019		
	Số lượng cổ phần	Ngàn VND	%	Số lượng cổ phần	Ngàn VND	%
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh ("DXG")	271.500.000	2.715.000.000	84,19	271.500.000	2.715.000.000	90,50
Cổ đông khác	50.971.022	509.710.220	15,81	28.500.000	285.000.000	9,50
TỔNG CỘNG	322.471.022	3.224.710.220	100	300.000.000	3.000.000.000	100

17.3 Cổ tức

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức cho năm 2019 đã công bố	414.900.000.000	600.000.000.000
Tạm ứng cổ tức cho năm 2020	114.900.000.000	-
Cổ tức cho năm 2018 đã công bố	-	143.755.000.000
Cổ tức đã trả bằng tiền	531.928.431.909	743.757.659.098

17.4 Cổ phiếu phổ thông

	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu được phép phát hành	322.471.022	300.000.000
Cổ phiếu đã phát hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	322.471.022	300.000.000
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	322.471.022	300.000.000

Mệnh giá cổ phiếu là 10.000 VND/cổ phần.

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

18. DOANH THU

18.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	1.030.272.446.726	599.752.510.869
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu dịch vụ môi giới và tư vấn bất động sản</i>	1.030.272.446.726	598.370.973.630
<i>Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng</i>	-	1.381.537.239
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán trả lại	(529.768.350)	-
Doanh thu thuần	1.029.742.678.376	599.752.510.869
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên liên quan</i>	751.417.014.473	59.286.865.206
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	278.325.663.903	540.465.645.663

18.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức được chia	405.866.442.105	246.520.000.000
Lãi tiền gửi	15.548.078.807	6.677.094.825
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	-	106.452.490.000
TỔNG CỘNG	421.414.520.912	359.649.584.825

19. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn dịch vụ môi giới và tư vấn bất động sản	160.071.273.781	16.470.796.064
Giá vốn bán lô đất trả lại	(253.073.757)	207.571.606
TỔNG CỘNG	159.818.200.024	16.678.367.670

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	36.633.348.187	20.565.753.465
Chi phí nhân viên	28.091.983.965	16.799.990.951
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.831.573.532	3.365.710.539
Chi phí khác	709.790.690	400.051.975
Chi phí quản lý doanh nghiệp	24.741.071.598	17.154.957.142
Chi phí nhân viên	10.688.875.845	10.945.779.704
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.569.189.736	4.516.230.559
Công cụ dụng cụ	444.654.858	278.470.453
Chi phí khác	3.038.351.159	1.414.476.426
TỔNG CỘNG	61.374.419.785	37.720.710.607

21. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

21.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	163.246.405.135	132.081.027.092
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(45.400.000)	(12.671.205)
TỔNG CỘNG	163.201.005.135	132.068.355.887

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.209.930.258.785	906.857.080.882
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	241.986.051.757	181.371.416.176
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	2.388.241.799	939.711
Cổ tức nhận được	(81.173.288.421)	(49.304.000.000)
Chi phí thuế TNDN	163.201.005.135	132.068.355.887

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. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

21.2 Thuế TNDN hiện hành

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

21.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận một số tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong năm nay và năm trước như sau:

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Dự phòng phải thu khó đòi	172.563.702	172.563.702	-	(17.128.795)
Chi phí phải trả	88.000.000	42.600.000	45.400.000	29.800.000
Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (*)	<u>7.582.736</u>	<u>7.582.736</u>	-	-
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	<u>268.146.438</u>	<u>222.746.438</u>		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng			<u>45.400.000</u>	<u>12.671.205</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.

22. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
DXG	Công ty mẹ	Cổ tức công bố	479.469.000.000	686.752.386.273
		Nhận hoàn vốn theo HĐHTKD	376.932.859.350	-
		Góp vốn theo HĐHTKD	-	1.447.025.800.000
		Nhận góp vốn	-	1.296.025.800.000
		Lãi trái phiếu	-	2.305.238.580
		Phí dịch vụ môi giới	-	1.805.120.941

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

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

VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Nhận chuyển nhượng dự án	158.128.975.466	-
		Nhận hoàn vốn theo HĐHTKD	128.849.066.000	81.686.201.000
		Doanh thu được chia từ HĐHTKD	76.251.876.101	35.525.742.727
		Cổ tức được chia	23.103.000.000	56.100.000.000
		Góp vốn	21.947.850.000	125.970.000.000
		Nhận chuyển nhượng cổ phần	-	36.956.744.550
Đất Xanh Miền Trung	Công ty con	Cổ tức được chia	294.047.600.000	107.800.000.000
		Góp vốn	279.345.000.000	102.410.000.000
		Nhận hoàn vốn theo HĐHTKD	67.326.763.600	-
		Doanh thu môi giới	56.210.868.636	-
		Doanh thu được chia từ HĐHTKD	13.835.505.060	6.919.032.543
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Hà An ("Hà An")	Công ty trong cùng tập đoàn	Ký quỹ môi giới	1.141.450.000.000	-
		Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư	586.750.000.000	-
		Doanh thu từ dịch vụ môi giới	466.137.497.972	-
		Lãi cho vay	8.232.328.767	-
LinkGroup	Công ty con	Doanh thu được chia từ HĐHTKD	19.085.042.754	-
Đất Xanh Đông Nam Bộ	Công ty con	Cổ tức được chia	59.726.368.421	21.420.000.000
		Góp vốn	56.740.050.000	54.264.000.000
		Phí dịch vụ môi giới	7.191.401.499	-
Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam ("Charm & CI")	Công ty trong cùng tập đoàn	Ký quỹ môi giới	182.382.257.533	-
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con	Doanh thu được chia từ HĐHTKD	39.781.261.181	-
		Phí dịch vụ môi giới	31.251.344.035	-
		Doanh thu môi giới	1.850.421.130	1.536.327.344

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

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

		VND		
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Đất Xanh Miền Tây	Công ty con	Doanh thu được chia từ HĐHTKD	21.312.115.878	12.993.236.888
		Cổ tức được chia	8.589.473.684	61.200.000.000
		Góp vốn	8.160.000.000	58.140.000.000
		Góp vốn theo HĐHTKD	5.000.000.000	-
Đất Xanh Nam Trung Bộ	Công ty con	Cổ tức được chia	20.400.000.000	-
		Góp vốn	19.380.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Miền Bắc ("DXI")	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu môi giới	56.407.363.637	-
Đất Xanh Premium	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	10.655.325.625	-
Đất Xanh Miền Đông	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	8.912.794.983	-
		Góp vốn	-	10.200.000.000
Bất động sản Tulip	Công ty con	Góp vốn	7.800.000.000	-
Đất Xanh Nam Bộ	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	2.328.993.266	-
Đất Xanh Plus	Công ty con	Góp vốn	2.750.000.000	-
Công Nghệ BĐS	Công ty con	Cho vay	-	6.000.000.000
Công nghệ thông tin Bất động sản	Công ty con	Cho vay	802.000.000	1.650.000.000
		Góp vốn	-	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Vicco-Sài Gòn	Công ty trong cùng tập đoàn	Phí thuê văn phòng	4.918.301.370	-
Ông Lương Trí Thìn	Cổ đông	Mua cổ phần	374.499.021.445	-
		Nhận góp vốn	374.498.948.677	-
		Cổ tức	42.384.000.000	-
Ông Hà Đức Hiếu	Cổ đông	Mua cổ phần	100.389.408.908	-
		Nhận góp vốn	100.389.370.680	-
		Cổ tức	7.947.000.000	-
Ông Nguyễn Trường Sơn	Cổ đông	Nhận góp vốn	59.999.448.981	-
		Mua cổ phần	58.176.764.780	-

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

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

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>				
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu môi giới	373.314.546.386	-
DXI	Bên liên quan	Doanh thu môi giới	60.686.692.798	-
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con	Doanh thu môi giới	26.915.240.640	24.925.791
Đất Xanh Miền Tây	Công ty con	Doanh thu được chia từ HĐHTKD	1.683.733.658	-
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Doanh thu được chia từ HĐHTKD	123.796.442	39.078.317.000
Các công ty con khác	Công ty con	Doanh thu được chia từ HĐHTKD và môi giới	447.614.443	8.045.984.279
			463.171.624.367	47.149.227.070
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>				
Đất Xanh Miền Đông	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	7.286.098.092	-
Đất Xanh Đông Nam Bộ	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	6.329.439.105	-
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	4.471.361.003	-
Đất Xanh Premium	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	1.956.860.918	-
Đất Xanh Nam Bộ	Công ty con	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	1.050.799.672	-
Các công ty khác	Bên liên quan	Tạm ứng phí dịch vụ môi giới	2.306.472.338	-
			23.401.031.128	-

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

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

VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu về cho vay				
Công Nghệ BĐS	Công ty con	Cho vay	6.000.000.000	6.000.000.000
Công nghệ Thông tin Bất động sản	Công ty con	Cho vay	2.452.000.000	1.650.000.000
			8.452.000.000	7.650.000.000
Phải thu ngắn hạn khác				
Hà An	Công ty trong cùng tập đoàn	Ký quỹ môi giới Tạm hoàn ứng cho chủ đầu tư Lãi cho vay	1.141.450.000.000 586.750.000.000 8.232.328.767	- - -
Charm & CI	Công ty trong cùng tập đoàn	Ký quỹ môi giới	182.382.257.533	-
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con	Góp vốn theo HĐHTKD Cổ tức	36.000.000.000 -	- 3.162.000.000
Đất Xanh Miền Trung	Công ty con	Cổ tức được chia Góp vốn theo HĐHTKD	14.500.000.000 -	- 67.326.763.600
Đất Xanh Miền Tây	Công ty con	Góp vốn theo HĐHTKD	9.000.000.000	7.000.000.000
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Cổ tức Góp vốn theo HĐHTKD	7.785.150.000 -	6.630.000.000 128.849.066.000
Đất Xanh Đông Nam Bộ	Công ty con	Cổ tức	4.057.318.421	1.071.000.000
DXG	Công ty mẹ	Chi hộ	2.461.012.482	2.442.444.030
Các công ty khác	Khác	Khác	1.538.525.906	379.137.366
			1.994.156.593.109	216.860.410.996
Phải thu dài hạn khác				
DXG	Công ty mẹ	Góp vốn theo HĐHTKD	-	376.932.859.350
Phải trả người bán ngắn hạn				
Đất Xanh Đông Nam Bộ	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	459.123.893	459.123.893
Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
Đất Xanh Miền Tây	Công ty con	Tạm ứng doanh thu từ HĐHTKD	-	19.259.593.806

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

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

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>				
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con	Nhận ký quỹ	43.000.000.000	-
LinkGroup	Công ty con	Nhận ký quỹ	10.000.000.000	-
Đất Xanh Miền Đông	Công ty con	Nhận ký quỹ	5.000.000.000	-
Đất Xanh Premium	Công ty con	Nhận ký quỹ	4.000.000.000	-
Đất Xanh Đông Nam Bộ	Công ty con	Nhận ký quỹ	3.000.000.000	-
Đất Xanh Nam Bộ	Công ty con	Nhận ký quỹ	2.000.000.000	-
Đất Xanh Miền Tây	Công ty con	Nhận ký quỹ	2.000.000.000	-
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Nhận ký quỹ	2.000.000.000	-
Asahi	Công ty con	Nhận ký quỹ	2.000.000.000	-
Đất Xanh Nam Trung Bộ	Công ty con	Nhận ký quỹ	1.000.000.000	-
Linkhouse	Công ty con	Nhận ký quỹ	1.000.000.000	-
Đất Xanh Plus	Công ty con	Nhận ký quỹ	500.000.000	-
DXG	Công ty mẹ	Cổ tức phải trả	-	2.125.818.182
			<u>75.500.000.000</u>	<u>2.125.818.182</u>

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc:

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và thưởng	<u>3.334.645.510</u>	<u>1.910.634.173</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

23. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG VÀ CAM KẾT VỐN

Cam kết thuê hoạt động

Công ty hiện đang 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	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	1.470.861.023	3.298.372.603
Trên 1 - 5 năm	-	3.478.054.296
TỔNG CỘNG	<u>1.470.861.023</u>	<u>6.776.426.899</u>

Cam kết góp vốn

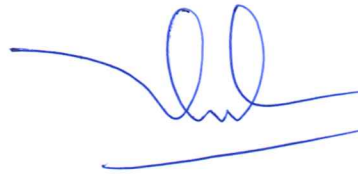
Trong năm 2020, Công ty có khoản cam kết góp vốn vào Công ty Cổ phần Công nghệ thông tin Bất động sản Việt Nam với tỷ lệ sở hữu 54% tương đương số tiền là 49.002.000.000 VND. Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2020, Công ty đã góp với tổng số tổng tiền là 4.998.000.000 VND.

24. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện 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.



Phạm Võ Quang Đại
Người lập



Trần Thị Phương Loan
Kế toán trưởng



Nguyễn Trường Sơn
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 1 năm 2021



Building a better working world

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

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

Số/Reference: CDT/01072019-DNT

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

THƯ ỦY QUYỀN LETTER OF AUTHORIZATION

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

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

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

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

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

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

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

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



Trần Đình Cường
Tổng Giám đốc/ General Director
Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam
Ernst & Young Vietnam Limited



Trần Nam Dũng
Phó Tổng Giám đốc/ Deputy General Director
Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam
Ernst & Young Vietnam Limited

Đỗ Thị Thúy Nga