

*Công ty CP Tập Đoàn Đất Xanh*

*2W Ung Văn Khiêm, P25, Q. Bình Thạnh, TPHCM, Việt Nam*

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG CÔNG TY MẸ**

*QUÝ 4 NĂM 2019*

*(Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019)*



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

### QUÝ IV NĂM 2019

#### TẠI NGÀY 31/12/2019

Đơn vị tính: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 31/12/2018
<b>A- TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>2.928.260.238.085</b>	<b>4.799.789.732.916</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	5.1	<b>281.436.736.367</b>	<b>751.318.022.375</b>
1. Tiền	111		81.436.736.367	176.318.022.375
2. Các khoản tương đương tiền	112		200.000.000.000	575.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>148.430.000.000</b>	<b>334.969.350.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	330.019.350.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	148.430.000.000	4.950.000.000
<b>IV. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>784.582.483.118</b>	<b>1.560.538.050.286</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	211.365.981.154	266.878.175.982
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	109.044.038.482	112.110.477.422
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	44.388.934.820	6.797.800.320
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	429.328.429.985	1.184.824.275.662
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(9.544.901.323)	(10.072.679.100)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	5.7	<b>1.706.055.642.828</b>	<b>2.145.875.953.023</b>
1. Hàng tồn kho	141		1.706.055.642.828	2.145.875.953.023
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>7.755.375.771</b>	<b>7.088.357.232</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		4.358.942.232	6.798.290.050
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		3.396.433.539	290.067.182
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

### QUÝ IV NĂM 2019

#### TẠI NGÀY 31/12/2019

Đơn vị tính: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 31/12/2018
<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>8.024.469.395.204</b>	<b>5.760.047.972.647</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>30.239.305.732</b>	<b>1.573.329.462</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	42.866.462
2. Phải thu về cho vay dài hạn	215		28.708.842.732	-
3. Phải thu dài hạn khác	216		1.530.463.000	1.530.463.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>17.192.517.624</b>	<b>11.176.356.006</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	13.658.380.440	8.043.491.320
<i>Nguyên giá</i>	222		28.967.597.124	19.204.947.214
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(15.309.216.684)	(11.161.455.894)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.9	3.534.137.184	3.132.864.686
<i>Nguyên giá</i>	228		7.707.480.039	6.166.845.522
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(4.173.342.855)	(3.033.980.836)
<b>IV. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	5.10	<b>74.272.833.972</b>	<b>37.668.585.252</b>
<i>Nguyên giá</i>	231		77.572.433.258	39.573.619.596
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(3.299.599.286)	(1.905.034.344)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>458.427.495</b>	<b>2.067.000.223</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		458.427.495	2.067.000.223
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>7.823.206.154.217</b>	<b>5.583.360.217.379</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	5.11	7.446.689.944.217	5.206.844.007.379
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	5.12	376.516.210.000	376.516.210.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>79.100.156.164</b>	<b>124.202.484.325</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.13	77.500.696.722	108.509.678.163
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.14	209.459.442	14.302.806.162
3. Tài sản dài hạn khác	268		1.390.000.000	1.390.000.000
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>10.952.729.633.288</b>	<b>10.559.837.705.563</b>



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

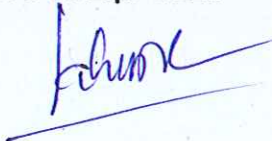
### QUÝ IV NĂM 2019

#### TẠI NGÀY 31/12/2019

Đơn vị tính: VNĐ

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 31/12/2018
<b>A- NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>4.965.676.471.016</b>	<b>6.318.492.009.026</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.636.968.138.322</b>	<b>2.372.550.142.138</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.15	112.618.686.738	264.576.625.686
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.16	-	746.739.527.144
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.17	87.604.183.816	93.255.099.156
4. Phải trả người lao động	314		8.477.871.542	7.653.674.542
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.18	69.634.312.052	175.208.693.608
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.19	-	7.612.206.223
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.20	2.140.889.349.297	917.470.327.575
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.21	195.134.281.560	146.439.279.600
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		22.609.453.317	13.594.708.604
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2.328.708.332.694</b>	<b>3.945.941.866.888</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	5.20	498.457.104.551	1.668.155.101.654
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.21	1.830.251.228.143	2.277.786.765.234
<b>B- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>5.987.053.162.272</b>	<b>4.241.345.696.537</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	5.22	<b>5.987.053.162.272</b>	<b>4.241.345.696.537</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		5.200.346.670.000	3.500.714.120.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		5.200.346.670.000	3.500.714.120.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		10.677.980.806	10.867.980.806
3. Cổ phiếu quỹ	415		(2.500.560.000)	(2.500.560.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		52.616.156.713	29.047.617.008
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		725.912.914.753	703.216.538.723
- LN sau thuế chưa phân phối năm trước	421a		-	-
- LN sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		725.912.914.753	703.216.538.723
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>10.952.729.633.288</b>	<b>10.559.837.705.563</b>

NGƯỜI LẬP BIỂU


**LÊ THỊ THANH HƯƠNG**

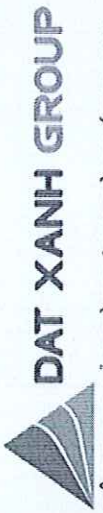
KẾ TOÁN TRƯỞNG


**TRẦN THỊ THUYẾT TRANG**

Ngày 20 tháng 01 năm 2020  
 TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
 CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
 Q. BÌNH THẠNH - TP. HỒ CHÍ MINH


**LƯƠNG TRI THÌN**





CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

Mẫu số B 02a – DN  
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ IV NĂM 2019

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế		Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		30.153.494.935	223.106.891.618	989.794.396.516	1.685.876.617.922		
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-		
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>	<b>6.1</b>	<b>30.153.494.935</b>	<b>223.106.891.618</b>	<b>989.794.396.516</b>	<b>1.685.876.617.922</b>		
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	9.904.659.338	125.038.054.572	605.563.012.552	972.514.979.670		
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>	<b>6.3</b>	<b>20.248.835.597</b>	<b>98.068.837.046</b>	<b>384.231.383.964</b>	<b>713.361.638.252</b>		
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.4	278.142.991.525	333.958.968.825	936.375.002.695	701.636.641.568		
7. Chi phí tài chính	22	6.5	42.402.180.990	57.291.944.461	165.692.607.835	168.278.487.797		
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23	6.6	39.352.495.155	46.705.221.437	155.241.244.315	140.039.311.060		
8. Chi phí bán hàng	25	6.5	1.917.602.194	16.909.393.925	51.022.061.300	102.721.136.983		
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	44.376.668.501	40.337.309.001	148.386.350.053	123.916.746.513		
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>	<b>6.7</b>	<b>209.695.375.437</b>	<b>317.489.158.484</b>	<b>955.505.367.471</b>	<b>1.020.081.908.527</b>		
11. Thu nhập khác	31		465.295.321	3.097.253.167	36.977.234.721	9.014.251.125		
12. Chi phí khác	32	6.8	1.262.787.281	807.699.594	2.124.892.498	2.452.703.706		
<b>13. Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>(797.491.960)</b>	<b>2.289.553.573</b>	<b>34.852.342.223</b>	<b>6.561.547.419</b>		
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>208.897.883.477</b>	<b>319.778.712.057</b>	<b>990.357.709.694</b>	<b>1.026.643.455.946</b>		
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		(15.253.985.979)	7.015.257.384	69.567.477.681	95.323.766.430		
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(194.792.774)	(7.239.270.134)	14.093.346.720	(121.710.783)		
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>224.346.662.230</b>	<b>320.002.724.807</b>	<b>906.696.885.293</b>	<b>931.441.400.299</b>		

Ngày 22 tháng 01 năm 2020

NGƯỜI LẬP BIỂU

*Lê Thị Thanh Hương*

LÊ THỊ THANH HƯƠNG

KẾ TOÁN TRƯỞNG

*Trần Thị Thuỳ Trang*

TRẦN THỊ THUYẾT TRANG

TỔNG GIÁM ĐỐC

*Luong Trí Thìn*

LUƠNG TRÍ THÌN





CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

(THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)  
 QUÝ IV NĂM 2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>990.357.709.694</b>	<b>1.026.643.455.946</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		6.789.670.328	4.658.486.409
- Các khoản dự phòng	03		(527.777.777)	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(716.870.452.201)	(711.312.566.827)
- Chi phí lãi vay	06		165.692.607.835	166.513.685.089
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>445.441.757.880</b>	<b>486.503.060.617</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		501.810.672.813	(80.696.501.226)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		431.380.266.422	(100.880.919.367)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(1.208.378.230.193)	(271.156.313.441)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		33.480.756.532	13.988.817.423
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		330.019.350.000	(300.767.700.000)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(146.571.828.339)	(167.585.937.421)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(75.355.695.797)	(83.781.545.381)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(26.338.064.845)	(37.445.337.275)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>285.488.984.473</b>	<b>(541.822.376.071)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(40.279.405.190)	(5.125.018.420)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		666.573.793	338.988.648
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(386.471.407.232)	(29.375.456.869)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		176.691.430.000	119.027.656.549
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(3.954.656.233.120)	(1.887.797.161.953)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		2.271.080.949.130	777.358.960.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		712.526.330.789	586.583.121.053
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(1.220.441.761.830)</b>	<b>(438.988.910.992)</b>



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

(THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)  
 QUÝ IV NĂM 2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>IV. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		874.363.390.000	75.000.000.000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	7.1	859.569.670.949	1.770.707.653.787
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	7.2	(1.268.861.569.600)	(1.592.651.186.937)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(48.675.625)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>465.071.491.349</b>	<b>253.007.791.225</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>(469.881.286.008)</b>	<b>(727.803.495.838)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	5.1	<b>751.318.022.375</b>	<b>1.479.121.518.213</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	5.1	<b>281.436.736.367</b>	<b>751.318.022.375</b>

Ngày 20 tháng 01 năm 2020

NGƯỜI LẬP BIỂU


**LÊ THỊ THANH HƯƠNG**

KẾ TOÁN TRƯỞNG


**TRẦN THỊ THUYẾT TRANG**

TỔNG GIÁM ĐỐC


**LƯƠNG TRÍ THÌN**



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019  
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### 1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đất Xanh (dưới đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần được thành lập do chuyển đổi từ Công ty TNHH Dịch vụ Xây dựng Địa ốc Đất Xanh theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh Công ty Cổ phần số 4103008531 ngày 23/11/2007 do Phòng đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp;

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công Ty Cổ Phần số 0303104343 ngày 29/10/2019 là 5.200.346.670.000 đồng.

Trụ sở chính được đặt tại số 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

#### 1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Bất động sản.

#### 1.3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

#### 1.4. Cấu trúc doanh nghiệp

##### a. Danh sách các công ty con

STT	Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết
1.	Công ty TNHH Xây Dựng TM DV Hà Thuận Hùng <sup>(5)</sup> (“Hà Thuận Hùng”)	Kinh doanh BĐS	99,91	99,91
2.	Công Ty CP Dịch Vụ Bất Động Sản Đất Xanh (“DXS”)	Kinh doanh BĐS	90,5	90,5
3.	Công ty Cổ Phần Xây Dựng FBV (“Xây Dựng FBV”)	Xây dựng	51	51
4.	Công ty TNHH Đầu tư XD TM Xuân Định (“Xuân Định”)	Kinh doanh BĐS	99,99	99,99
5.	Công ty Cổ phần In Nông Nghiệp <sup>(5)</sup> (“In Nông Nghiệp”)	Kinh doanh BĐS	99,99	99,99
6.	Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn (“Vicco Sài Gòn”)	Kinh doanh BĐS	99,99	99,99
7.	Công ty Cổ phần Đầu tư Đất Viễn Đông <sup>(5)</sup> (“Vidoland”)	Kinh doanh BĐS	99,99	99,99
8.	Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside <sup>(5)</sup> (“Sài Gòn Riverside”)	Kinh doanh BĐS	75	75
9.	Công ty Cổ phần Dầu Khí Thăng Long <sup>(5)</sup> (“Thăng Long Petrol”)	Kinh doanh BĐS	99,90	99,90



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019  
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

STT	Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết
10.	Công ty TNHH MTV Đất Xanh Hội An (“Đất Xanh Hội An”)	Kinh doanh BĐS	100	100
11.	Công ty Cổ Phần Sài Gòn Riverview (“Sài Gòn Riverview”)	Kinh doanh BĐS	100	99,99
12.	Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Dịch Vụ Đất Xanh Miền Đông (trước đây là Công ty CP Đầu tư và BĐS Đất Xanh Central) <sup>(2)</sup>	Kinh doanh và môi giới BĐS	46	51
13.	Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản Miền Bắc (“DXI”) (trước đây là Công ty TNHH Đầu Tư BĐS Đất Xanh) <sup>(5)</sup>	Kinh doanh BĐS	100	100
14.	Công ty CP Đầu Tư Kinh Doanh BĐS Hà An (“Hà An”)	Kinh doanh BĐS	99,99	99,99
15.	Công Ty CP Đầu Tư và Dịch Vụ Đất Xanh Miền Nam (“Đất Xanh Miền Nam”) <sup>(1)</sup>	Kinh doanh và môi giới BĐS	46	51
16.	Công ty Cổ phần Đất Xanh Đông Nam Bộ (“Đất Xanh Đông Nam Bộ”) <sup>(1)</sup>	Kinh doanh và môi giới BĐS	46	51
17.	Công Ty CP Dịch Vụ Và Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc (“Đất Xanh Miền Bắc”) <sup>(1)</sup>	Kinh doanh và môi giới BĐS	46	51
18.	Công Ty Cổ Phần Đất Xanh Miền Trung (“Đất Xanh Miền Trung”) <sup>(1)</sup>	Kinh doanh và môi giới BĐS	50	55
19.	Công ty Cổ phần DV và ĐT Đất Xanh Miền Tây (“Đất Xanh Miền Tây”) <sup>(1)</sup> (trước đây là công ty CP DV và XD Đất Xanh Tây Nam Bộ)	Kinh doanh và môi giới BĐS	46	51
20.	Công ty Cổ phần Đất Xanh Nam Bộ (“trước đây Công ty CP Đất Xanh Long An”) <sup>(1)</sup>	Kinh doanh và môi giới BĐS	46	51
21.	Công Ty CP Công nghệ BĐS Việt Nam (TERA) <sup>(1)</sup>	Công nghệ thông tin	46	51
22.	Công ty Cổ phần Địa Ốc Viethomes (“Viethomes”) <sup>(2)</sup>	Kinh doanh và môi giới BĐS	23,54	51
23.	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa Ốc Vinahomes (“Vinahomes”) <sup>(2)</sup>	Kinh doanh và môi giới BĐS	23,54	51
24.	Công ty CP DV BĐS Đất Xanh Nam Trung Bộ <sup>(1)</sup>	Kinh doanh và môi giới BĐS	46	51
25.	Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Bắc Trung Bộ (trước đây là công ty CP Đất Xanh Nghệ An) <sup>(2)</sup>	Kinh doanh và môi giới BĐS	23,54	51
26.	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa Ốc Đất	Kinh doanh và môi giới	23,54	51



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH**  
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019  
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

	Xanh Duyên Hải (“Đất Xanh Duyên Hải”) <sup>2)</sup>	BDS		
27.	Công ty Cổ Phần DV Quản Lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan <sup>(2)</sup>	Kinh doanh và môi giới BDS	23,54	51
28.	Công ty CP Bất Động Sản Bắc Bộ <sup>(2)</sup>	Kinh doanh và môi giới BDS	23,54	51
29.	Công ty Cổ Phần Đất Xanh Đà Nẵng (“Đất Xanh Đà Nẵng”) <sup>(3)</sup>	Kinh doanh và môi giới BDS	25,39	51
30.	Công ty Cổ Phần Đất Xanh Bắc Miền Trung (“Đất Xanh Bắc Miền Trung”) <sup>(3)</sup>	Kinh doanh và môi giới BDS	25,39	51
31.	Công ty Cổ Phần Đất Xanh Nam Miền Trung (“Đất Xanh Nam Miền Trung”) <sup>(3)</sup>	Kinh doanh và môi giới BDS	25,39	51
32.	Công ty TNHH MTV Smart City <sup>(3)</sup>	Kinh doanh và môi giới BDS	50	100
33.	Công ty CP Đất Xanh Miền Trung Emerald <sup>(3)</sup>	Kinh doanh và môi giới BDS	25,39	51
34.	Công ty TNHH MTV Đất Xanh Quảng Ngãi <sup>(3)</sup>	Kinh doanh và môi giới BDS	50	100
35.	Công ty Cổ phần Đầu Tư và Dịch Vụ Sai Gon Real (“Sai Gon Real”) <sup>(4)</sup> (trước đây là Công ty CP Đất Xanh Sài Gòn)	Kinh doanh và môi giới BDS	27,68	60
36.	Công ty Cổ phần và Dịch Vụ City Real (“City Real”) <sup>(4)</sup> (trước đây là công ty Đất Xanh Thành phố)	Kinh doanh và môi giới BDS	27,68	60
37.	Công ty Cổ Phần Bất Động sản Cần Thơ <sup>(6)</sup> (trước đây là Công ty CP Dịch Vụ Đất Xanh Cần Thơ)	Kinh doanh và môi giới BDS	23,54	51
38.	Công ty Cổ Phần DV Bất Động Sản Đất Xanh Nam Miền Tây (trước đây là Công ty CP BDS Đất Xanh An Giang) <sup>(6)</sup>	Kinh doanh và môi giới BDS	23,54	51
39.	Công ty CP Bất động sản Bắc Miền Tây <sup>(6)</sup>	Kinh doanh và môi giới BDS	26,54	57,51
40.	Công ty CP Công Nghệ Thông Tin BDS Đất Xanh <sup>(1)</sup>	Công nghệ thông tin	90,5	99,96
41.	Công ty TNHH Charm CI Việt Nam <sup>(5)</sup>	Đầu tư KD Bất Động Sản	99,99	99,99
42.	Công ty CP Đầu Tư Bất Động Sản Tây Nam Bộ <sup>(5)</sup>	Kinh doanh và môi giới BDS	99,99	99,99
43.	Công ty TNHH Đầu Tư BDS Hà An Land <sup>(5)</sup>	Đầu tư KD Bất Động Sản	99,99	99,99



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH**  
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019  
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

- (1) Công ty mẹ sở hữu gián tiếp thông qua công ty DXS.
- (2) Công ty mẹ sở hữu gián tiếp thông qua công ty Đất Xanh Miền Bắc.
- (3) Công ty mẹ sở hữu gián tiếp thông qua công ty Đất Xanh Miền Trung.
- (4) Công ty mẹ sở hữu gián tiếp thông qua công ty Đất Xanh Miền Nam.
- (5) Công ty mẹ sở hữu gián tiếp thông qua công ty Hà An
- (6) Công ty mẹ sở hữu gián tiếp thông qua công ty Đất Xanh Miền Tây

**b. Danh sách các công ty liên kết**

STT	Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích
1.	Công ty Cổ phần Đầu tư LDG (“LDG”) <sup>(1)</sup>	Kinh doanh BĐS	36,72

- (1) Tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty Cổ phần Đầu tư LDG bao gồm: sở hữu trực tiếp 26,27% và sở hữu gián tiếp 10,45%.

**c. Danh sách các đơn vị trực thuộc**

STT	Tên chi nhánh	Địa chỉ
1.	Công ty CP DV và XD Địa Ốc Đất Xanh - CN Hà Nội	Tầng 16. Tòa nhà Center Building. Số 1 Nguyễn Huy Tưởng. Phường Thanh Xuân Trung. Quận Thanh Xuân. Tp.Hà Nội

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH. KỶ KẾ TOÁN. ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN****2.1. Kỳ kế toán năm**

Năm tài chính bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

**2.2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam (VNĐ).

**3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****3.1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng chế độ kế toán Việt Nam theo Thông tư 200/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

**3.2. Cơ sở lập báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VNĐ), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam. Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Các báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019  
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### **4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính.

#### **4.1. Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam. Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam yêu cầu Tổng Giám Đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

#### **4.2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

#### **4.3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**

Các khoản đầu tư tài chính bao gồm:

##### **a. Chứng khoán kinh doanh**

Chứng khoán kinh doanh bao gồm các loại chứng khoán theo quy định của pháp luật nắm giữ vì mục đích kinh doanh (kể cả chứng khoán có thời gian đáo hạn trên 12 tháng mua vào bán ra để kiếm lời).

Chứng khoán kinh doanh bao gồm:

- Cổ phiếu, trái phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán;
- Các loại chứng khoán và công cụ tài chính khác.

##### **b. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, căn cứ vào kỳ hạn còn lại để trình bày các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tài sản ngắn hạn hoặc dài hạn.

##### **c. Các khoản cho vay**

Các khoản cho vay bao gồm các khoản cho vay theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán, Tùy theo từng hợp đồng, các khoản cho vay theo khế ước có thể được thu hồi một lần tại thời điểm đáo hạn hoặc thu hồi dần từng kỳ.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

**d. Đầu tư vào công ty con**

Công ty con là đơn vị có tư cách pháp nhân, hạch toán độc lập, chịu sự kiểm soát của Công ty (công ty mẹ). Công ty mẹ nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của Công ty con nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của công ty con.

Trường hợp Công ty tạm thời nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết tại đơn vị nhưng không dự định thực thi quyền biểu quyết do mục đích đầu tư là mua – bán công cụ vốn để kiếm lời thì không theo dõi khoản đầu tư này là đầu tư vào công ty con.

Công ty nắm giữ ít hơn 50% quyền biểu quyết tại công ty con vẫn được ghi nhận là đầu tư vào công ty con trong các trường hợp sau:

- Các nhà đầu tư khác thoả thuận dành cho công ty mẹ hơn 50% quyền biểu quyết;
- Công ty mẹ có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động theo quy chế thoả thuận;
- Công ty mẹ có quyền bổ nhiệm hoặc bãi miễn đa số các thành viên Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương;
- Công ty mẹ có quyền bỏ đa số phiếu tại các cuộc họp của Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương.

**e. Đầu tư vào Công ty liên kết**

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận theo nguyên tắc giá gốc trên bảng cân đối kế toán riêng.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm 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.

**f. Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác**

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

**g. Phương pháp ghi nhận và lập dự phòng các khoản đầu tư tài chính**

Các khoản đầu tư tài chính trên được phản ánh theo nguyên giá. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi giá thị trường của các khoản đầu tư giảm xuống thấp hơn nguyên giá hoặc nếu công ty nhận đầu tư bị lỗ. Sau khi khoản dự phòng này được lập, nếu giá trị có thể thu hồi của khoản đầu tư tăng lên thì khoản dự phòng sẽ được hoàn nhập.

**4.4. Nguyên tắc ghi nhận các giao dịch hợp đồng hợp tác kinh doanh**

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập.



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Nếu BCC quy định các bên khác tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của hợp đồng, trường hợp này kế toán theo bản chất của hợp đồng là thuê tài sản.

Nếu BCC quy định các bên khác trong BCC chỉ được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, đồng thời phải gánh chịu lỗ, trường hợp này kế toán theo bản chất của BCC là chia doanh thu, chi phí.

### 4.5. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới một (1) năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản ngắn hạn.
- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên một (1) năm (hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản dài hạn.

Các khoản phải thu được hạch toán theo nguyên tắc giá gốc và các khoản dự phòng.

Tại ngày lập báo cáo tài chính, Công ty xác định các khoản nợ phải thu khó đòi có khả năng không đòi được để trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên sáu (6) tháng đến dưới một (1) năm;
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ một (1) năm đến dưới hai (2) năm;
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ hai (2) năm đến dưới ba (3) năm;
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn trên ba (3) năm.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

### 4.6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

#### Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Đối với thành phẩm và sản phẩm dở dang, giá gốc bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung đã được phân bổ.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

#### Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019  
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

**Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho**

Tại ngày lập báo cáo tài chính, khi có những bằng chứng đáng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho Công ty tiến hành trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

**4.7. Nguyên tắc ghi nhận và các khấu hao TSCĐ. bất động sản đầu tư****Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

Thời gian khấu hao ước tính cho các nhóm tài sản như sau:

Phương tiện vận tải truyền dẫn	05 – 10 năm
Máy móc và thiết bị	05 – 10 năm
Thiết bị văn phòng	03 – 06 năm

**Tài sản cố định vô hình và khấu hao**

Giá trị ban đầu của tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, sau khi ghi nhận ban đầu, trong quá trình sử dụng, TSCĐ vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, khấu hao lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự tính.

Thời gian khấu hao ước tính như sau:

Phần mềm, website và tài sản vô hình khác	03 - 06 năm
---	-------------

**Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư của Công ty là giá trị quyền sử dụng đất và nhà của các căn hộ thương mại do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê, được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình và các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 30 năm.

Công ty không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH**  
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

được xác định một cách đáng tin cậy thì đánh giá giảm nguyên giá và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán.

**4.8. Nguyên tắc kế toán thuế TNDN hoãn lại**

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp bảng cân đối kế toán cho các chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích tính thuế của các khoản mục tài sản và nợ phải trả.

Cơ sở tính thuế thu nhập của tài sản là giá trị sẽ được trừ khỏi thu nhập chịu thuế khi thu hồi giá trị ghi sổ của tài sản. Cơ sở tính thuế của nợ phải trả là giá trị ghi sổ của nó trừ đi giá trị sẽ được khấu trừ vào thu nhập chịu thuế khi thanh toán nợ phải trả trong các kỳ tương lai.

Chênh lệch tạm thời được khấu trừ là các khoản chênh lệch tạm thời làm phát sinh các khoản được khấu trừ khi xác định thu nhập chịu thuế trong tương lai khi giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản được thu hồi hoặc nợ phải trả được thanh toán.

Thuế suất áp dụng khi tính thuế thu nhập hoãn lại là mức thuế suất có hiệu lực tại thời điểm dự kiến sẽ hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại.

**4.9. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm khoản trả trước tiền thuê văn phòng, chi phí thành lập và các khoản chi phí trả trước khác.

Tiền thuê văn phòng thể hiện số tiền thuê văn phòng đã được trả trước. Tiền thuê văn phòng trả trước được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

Chi phí thành lập bao gồm các chi phí phát sinh trong quá trình thành lập các Công ty trước ngày có Giấy chứng nhận đầu tư và được đánh giá là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Chi phí thành lập được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong vòng ba năm kể từ ngày các Công ty chính thức đi vào hoạt động.

Các khoản chi phí trả trước dài hạn khác bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng, các chi phí quảng cáo phát sinh trong giai đoạn trước khi các Công ty đi vào hoạt động chính thức và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho các Công ty với thời hạn từ một năm trở lên. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng trong vòng ba năm theo các quy định kế toán hiện hành.

**4.10. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả**

Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác:

Khoản phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác, khoản vay tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thanh toán dưới một (1) năm (hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là nợ ngắn hạn.
- Có thời hạn thanh toán trên một (1) năm (hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là nợ dài hạn.

Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm tai nạn, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp:



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

- Bảo hiểm xã hội được trích trên tiền lương cơ bản theo hợp đồng lao động, hạch toán vào chi phí hoạt động là 17,5% và trừ lương cán bộ công nhân viên 8%.
- Bảo hiểm tai nạn được trích trên tiền lương cơ bản theo hợp đồng lao động, hạch toán vào chi phí hoạt động là 1%.
- Bảo hiểm y tế được trích trên tiền lương cơ bản theo hợp đồng lao động, hạch toán vào chi phí hoạt động là 3% và trừ lương cán bộ công nhân viên 1,5%.
- Bảo hiểm thất nghiệp được trích trên tiền lương cơ bản theo hợp đồng lao động, hạch toán vào chi phí hoạt động là 1% và trừ lương cán bộ công nhân viên 1%.

Theo luật Bảo hiểm xã hội và Bảo hiểm y tế, mức đóng bởi mỗi bên được tính bằng tỷ lệ như đã nêu trên của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của nhân viên hoặc 20 lần mức lương tối thiểu chung đối với bảo hiểm xã hội, bảo hiểm tai nạn, bảo hiểm y tế và 20 lần mức lương tối thiểu vùng đối với bảo hiểm thất nghiệp.

### **4.11. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính**

Các khoản có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính được trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính được trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

Số dư nợ thuê tài chính là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

### **4.12. Trái phiếu chuyển đổi**

Trái phiếu chuyển đổi là loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông của cùng một tổ chức phát hành theo các điều kiện đã được xác định trong phương án phát hành.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, Công ty tính toán và xác định riêng biệt giá trị cấu phần nợ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi theo phương pháp lãi suất thực tế. Phần nợ gốc được ghi nhận là nợ phải trả; cấu phần vốn ( quyền chọn cổ phiếu) được ghi nhận là vốn chủ sở hữu. Sau khi ghi nhận ban đầu, định kỳ Công ty ghi nhận lãi trái phiếu theo lãi suất thực tế. Các chi phí phát hành trái phiếu khi phát sinh được ghi giảm phần nợ gốc, định kỳ phân bổ vào chi phí tài chính/ vốn hóa theo phương pháp đường thẳng.

Khi đáo hạn, cấu phần vốn là giá trị quyền chọn cổ phiếu được chuyển sang ghi nhận là thặng dư vốn cổ phần mà không phụ thuộc vào việc người nắm giữ trái phiếu có thực hiện quyền chuyển đổi thành cổ phiếu hay không.

### **4.13. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận là một khoản chi phí trong kỳ khi chi phí này phát sinh.

Các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến khoản vay và chi phí lãi vay phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa và ghi nhận vào nguyên giá của các tài sản này.

### **4.14. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo và các



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019  
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

khoản phải trả cho người lao động trong kỳ như phải trả về tiền lương nghỉ phép và các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo phải trích trước.

### **4.15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả**

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ báo cáo.

Các khoản dự phòng phải trả bao gồm:

- Dự phòng phải trả tái cơ cấu doanh nghiệp;
- Dự phòng phải trả bảo hành sản phẩm;
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng;
- Dự phòng phải trả khác.

### **4.16. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: Số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; Khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; Và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác như: Khoản chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống...

### **4.17. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Ghi nhận cổ tức: Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày công bố cổ tức.

Nguyên tắc trích lập các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế: Quỹ đầu tư phát triển, Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích lập theo nghị quyết Đại hội cổ đông dựa trên lợi nhuận sau thuế trước khi chia cổ tức cho cổ đông theo tỷ lệ góp vốn.

Phân phối lợi nhuận: Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Hội đồng quản trị phê duyệt theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

### **4.18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**

#### **Doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019  
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng của Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Công ty về hợp đồng xây dựng (xem chi tiết dưới đây).

### Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

### Doanh thu hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành, Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

### Thu nhập khác

Thu nhập khác là khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp, bao gồm:

- Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý TSCĐ;
- Chênh lệch giữa giá trị hợp lý tài sản được chia từ BCC cao hơn chi phí đầu tư xây dựng tài sản đồng kiểm soát;
- Thu nhập từ nghiệp vụ bán và thuê lại tài sản;
- Các khoản thuế phải nộp khi bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ nhưng sau đó được giảm, được hoàn;
- Thu tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng;



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH**  
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

- Thu tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất;
- Thu các khoản nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ;
- Thu các khoản nợ phải trả không xác định được chủ;
- Các khoản tiền thưởng của khách hàng liên quan đến tiêu thụ hàng hóa, sản phẩm, dịch vụ không tính trong doanh thu;
- Thu nhập quà biếu, quà tặng bằng tiền, hiện vật của các tổ chức, cá nhân tặng cho doanh nghiệp;
- Giá trị số hàng khuyến mại không phải trả lại;
- Các khoản thu nhập khác ngoài các khoản nêu trên.

**4.19. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ, gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại, không bao gồm các khoản thuế được giảm trừ vào doanh thu như thuế GTGT đầu ra phải nộp tính theo phương pháp trực tiếp.

Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh;

Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính, được điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán và ghi giảm doanh thu, trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo;

Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì được ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

**4.20. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán bao gồm:

- Trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư;
- Giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong kỳ;
- Chi phí khấu hao, chi phí sửa chữa, chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động;
- Chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư.

**4.21. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính**

Chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

**4.22. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí bán hàng là chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng,



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH**  
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển....

Chi phí quản lý doanh nghiệp là chi phí quản lý chung của Công ty gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

**4.23. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất là 20%.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

**4.24. Công cụ tài chính****Ghi nhận ban đầu và trình bày****Tài sản tài chính**

Theo Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 hướng dẫn áp dụng chuẩn mực kế toán quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành. Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, các khoản cho vay và các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết.

### Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả kinh doanh, các khoản nợ phải trả được xác định theo giá trị phân bổ, Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan đến việc phát hành.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác, nợ và các khoản vay ngân hàng.

### Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

### Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

## 5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: VNĐ

### 5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 31/12/2018
Tiền mặt	159.938.570	4.919.386.695
Tiền gửi ngân hàng	81.276.797.797	171.398.635.680
Các khoản tương đương tiền <sup>(1)</sup>	200.000.000.000	575.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>281.436.736.367</b>	<b>751.318.022.375</b>

(1) Đây là các khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá ba (03) tháng tại các ngân hàng.

### 5.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn trên ba (03) tháng và kỳ hạn còn lại không quá mười hai (12) tháng kể từ thời điểm báo cáo tại các ngân hàng.



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### 5.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 31/12/2018
Phải thu các khách hàng khác	167.907.939.016	149.422.530.494
Phải thu từ bên liên quan <sup>(1)</sup>	43.458.042.138	117.455.645.488
<b>Tổng cộng</b>	<b>211.365.981.154</b>	<b>266.878.175.982</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng	-	-
<b>Giá trị thuần</b>	<b>211.365.981.154</b>	<b>266.878.175.982</b>

(1) Các khoản phải thu khách hàng là bên liên quan bao gồm:

	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 31/12/2018
Công ty CP Đầu Tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	-	54.969.481.926
Công ty CP Dịch Vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc	926.728.340	31.762.112.977
Công Ty Cổ Phần DV và ĐT Đất Xanh Đông Nam Bộ	39.115.689.031	11.306.027.352
Công ty CP DV BĐS Đất Xanh Nam Trung Bộ	-	106.586.380
Công ty CP Đất Xanh Miền Trung	-	19.170.159.340
Công Ty CP Dịch Vụ Bất Động Sản Đất Xanh	-	61.171.023
Công Ty CP Đất Xanh Nam Bộ	-	6.600.000
Ông Lương Trí Thảo	1.661.122.641	-
Ông Lương Trí Tú	1.754.502.126	73.506.490
<b>Tổng cộng</b>	<b>43.458.042.138</b>	<b>117.455.645.488</b>

### 5.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 31/12/2018
Tổng Công ty Xây Dựng Thủy Lợi 4	91.490.048.921	89.675.944.433
Công Ty Cổ Phần C.T- Phương Nam	8.714.962.753	8.300.598.355
Các khoản trả trước cho nhà cung cấp khác	8.839.026.808	14.133.934.634
<b>Tổng cộng</b>	<b>109.044.038.482</b>	<b>112.110.477.422</b>
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	(790.015.000)	(947.792.777)
<b>Giá trị thuần</b>	<b>108.254.023.482</b>	<b>111.162.684.645</b>

### 5.5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 31/12/2018
Cho vay bên liên quan	43.134.000.000	6.797.800.320
Công ty CP Đầu Tư Dầu Khí Nha Trang	1.254.934.820	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>44.388.934.820</b>	<b>6.797.800.320</b>



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Chi tiết khoản cho vay các bên liên quan như sau:

Bên vay	Tại ngày 31/12/2019	Hình thức đảm bảo
Công ty CP Đầu Tư Bất Động Sản Miền Bắc	37.630.000.000	Tín chấp
Công ty CP Sài Gòn Riverview	5.504.000.000	Tín chấp
	<b>43.134.000.000</b>	

### 5.6. Phải thu ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 31/12/2018
Góp vốn hợp tác kinh doanh <sup>(1)</sup>	<b>306.181.067.224</b>	<b>780.967.875.024</b>
- Công ty Cổ phần Vina Holdings	71.000.000.000	71.000.000.000
- Công ty Cổ phần Bất Động Sản Linkgroup	-	23.025.188.000
- Các bên liên quan	203.116.959.398	680.659.267.198
- Khác	32.064.107.826	6.283.419.826
Tạm ứng đầu tư	<b>54.683.618.750</b>	<b>54.683.618.750</b>
- Công ty CP Đầu Tư và Thương Mại Việt Tin	48.600.000.000	48.600.000.000
- Khác	6.083.618.750	6.083.618.750
Phải thu về góp vốn	-	303.594.480.000
Tạm ứng nhân viên	11.657.984.883	18.261.038.083
Ký cược, ký quỹ	44.738.819.512	14.642.035.232
Phải thu lãi vay	2.034.878.550	5.843.029.492
Cổ tức phải thu	2.125.818.182	2.125.818.182
Các khoản khác	7.906.242.884	4.706.380.899
<b>Tổng cộng</b>	<b>429.328.429.985</b>	<b>1.184.824.275.662</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(8.754.886.323)	(9.124.886.323)
<b>Giá trị thuần</b>	<b>420.573.543.662</b>	<b>1.175.699.389.339</b>

<sup>(1)</sup> Khoản này thể hiện phần vốn góp trong các hợp đồng hợp tác kinh doanh liên quan đến việc hợp tác thực hiện các hợp đồng phân phối độc quyền và phát triển các dự án bất động sản với các chủ đầu tư dự án.

Khoản phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan bao gồm:

	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 31/12/2018
Công ty CP Dịch Vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc	47.887.084.998	304.868.533.970
Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung	22.673.326.400	161.604.386.400
Công ty CP Đầu Tư Và DV Đất Xanh Miền Nam	-	123.483.384.428
Công ty CP DV và Đầu Tư Đất Xanh Đông Nam Bộ	25.643.364.000	36.343.364.000



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH**  
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019  
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Công ty Cổ Phần Đất Xanh Nam Trung Bộ	106.913.184.000	26.360.054.539
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư LDG	-	5.550.666.665
Công ty CP DV Bất Động Sản Đất Xanh	2.125.818.182	305.982.309.821
Công ty CP Vicco Sài Gòn	2.566.070.280	-
Công ty TNHH XD TM DV Hà Thuận Hùng	33.103.726	-
Công ty CP Sài Gòn Riverview	451.159.120	-
Công ty CP Đầu Tư BĐS Miền Bắc	1.473.386.302	-
Ông Lương Trí Tú	1.793.713.900	2.243.413.900
Ông Trần Công Luận	-	150.000.000
Ông Nguyễn Khánh Hưng	2.922.600	2.922.600
<b>Tổng cộng</b>	<b>211.563.133.508</b>	<b>966.589.036.323</b>

### 5.7. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 31/12/2018
Bất động sản dở dang	1.673.908.094.132	1.526.723.439.566
- DA Gem Riverside	1.558.629.876.118	1.427.307.573.651
- DA Opal Skyview	113.183.609.626	98.363.876.512
- DA xây dựng khác	2.094.608.388	1.051.989.403
Bất động sản thành phẩm	31.374.693.716	616.347.864.500
- DA Opal Garden	-	508.245.868.666
- DA Lux Garden	29.292.044.763	67.782.980.531
- DA Luxcity officetel	-	33.305.610.202
- DA Opal Riverside	-	4.096.883.822
- DA Sunview 1.2	2.082.648.953	2.916.521.279
Công cụ, dụng cụ	461.216.526	334.573.807
Hàng hoá	311.638.454	2.470.075.150
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.706.055.642.828</b>	<b>2.145.875.953.023</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
<b>Giá trị thuần</b>	<b>1.706.055.642.828</b>	<b>2.145.875.953.023</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH**  
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019  
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### 5.8. Tăng. Giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	12.460.018.661	6.056.297.969	688.630.584	19.204.947.214
Mua trong kỳ	6.140.083.637	3.345.702.637	276.863.636	9.762.649.910
Thanh lý, Nhượng bán	-	-	-	-
Số dư cuối năm	18.600.102.298	9.402.000.606	965.494.220	28.967.597.124
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	8.033.780.898	2.798.366.531	329.308.465	11.161.455.894
Khấu hao trong kỳ	1.959.120.612	1.935.843.363	252.796.815	4.147.760.790
Thanh lý, Nhượng bán	-	-	-	-
Số dư cuối năm	9.992.901.510	4.734.209.894	582.105.280	15.309.216.684
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số dư đầu năm	4.426.237.763	3.257.931.438	359.322.119	8.043.491.320
Số dư cuối năm	8.607.200.788	4.667.790.712	383.388.940	13.658.380.440

### 5.9. Tăng. Giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Phần mềm máy vi tính	Trang web	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	5.198.944.917	657.166.005	310.734.600	6.166.845.522
Mua trong năm	1.540.634.517	-	-	1.540.634.517
Tăng từ xây dựng cơ bản dở dang, Mua sắm tài sản	-	-	-	-
Số dư cuối năm	6.739.579.434	657.166.005	310.734.600	7.707.480.039
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	2.167.742.735	580.916.003	285.322.098	3.033.980.836
Khấu hao trong năm	1.052.699.515	61.250.002	25.412.502	1.139.362.019
Số dư cuối năm	3.220.442.250	642.166.005	310.734.600	4.173.342.855
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số dư đầu năm	3.031.202.182	76.250.002	25.412.502	3.132.864.686
Số dư cuối năm	3.519.137.184	15.000.000	-	3.534.137.184



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### 5.10. Bất động sản đầu tư

	<b>Nhà cửa và vật kiến trúc</b>
<b>Nguyên giá:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	39.573.619.596
Kết chuyển từ hàng tồn kho	8.440.043.773
Khác	31.454.545.455
Thanh lý	(1.895.775.566)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	<b>77.572.433.258</b>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	(1.905.034.344)
Khấu hao trong kỳ	(1.502.547.519)
Thanh lý	107.982.577
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	<b>(3.299.599.286)</b>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	<b>37.668.585.252</b>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	<b>74.272.833.972</b>





CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

Mẫu số B 09a – DN  
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019

(Thẻ hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### 5.11. Đầu tư vào công ty con

Tên công ty con	Tình trạng hoạt động	Ngày 31/12/2019		Ngày 31/12/2018	
		Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư
Công ty CP Dịch Vụ Bất Động Sản Đất Xanh	Đang hoạt động	90.5	2.714.910.140.000	99.9	1.099.890.140.000
Công ty TNHH MTV Đất Xanh Hội An	Đang hoạt động	100	1.000.000.000.000	100	1.000.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside	Đang hoạt động	-	-	75	712.500.000.000
Công ty CP Đầu tư Dầu Khí Thăng Long	Đang hoạt động	-	-	99.9	573.275.645.890
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh BĐS Hà An	Đang hoạt động	99.99	2.878.991.224.626	99.99	372.908.259.936
Công ty Cổ Phần Sài Gòn Riverview	Đang hoạt động	99.99	349.650.000.000	99.99	319.725.595.985
Công ty TNHH XD TM DV Hà Thuận Hùng	Đang hoạt động	-	-	99.91	295.740.000.000
Công ty Cổ Phần Đầu tư Đất Viễn Đông	Đang hoạt động	-	-	99.99	237.998.968.240
Công ty TNHH ĐT XD TM Xuân Định	Đang hoạt động	99.99	205.000.000.000	99.99	205.000.000.000
Công ty CP Vicco Sài Gòn	Đang hoạt động	99.99	228.149.025.849	99.99	198.367.355.752
Công ty CP In Nông Nghiệp	Đang hoạt động	-	-	99.98	132.985.600.000
Công ty CP Xây Dựng FBV	Đang hoạt động	51	18.235.112.848	89.26	31.914.675.000
Công ty CP Đầu tư BĐS Miền Bắc	Đang hoạt động	100	51.754.440.894	100	26.537.766.576
<b>Tổng cộng</b>			<b>7.446.689.944.217</b>		<b>5.206.844.007.379</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH**  
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019  
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

**5.12. Đầu tư vào công ty liên kết**

	<b>Tại ngày</b> <b>31/12/2019</b>	<b>Tại ngày</b> <b>31/12/2018</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư LDG	376.516.210.000	376.516.210.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>376.516.210.000</b>	<b>376.516.210.000</b>

**5.13. Chi phí trả trước dài hạn**

	<b>Tại ngày</b> <b>31/12/2019</b>	<b>Tại ngày</b> <b>31/12/2018</b>
Chi phí hoa hồng, môi giới, nhà mẫu các dự án	74.444.355.642	105.673.694.615
Công cụ dụng cụ và chi phí trả trước dài hạn khác	3.056.341.080	2.835.983.548
<b>Tổng cộng</b>	<b>77.500.696.722</b>	<b>108.509.678.163</b>

**5.14. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

	<b>Tại ngày</b> <b>31/12/2019</b>	<b>Tại ngày</b> <b>31/12/2018</b>
Thuế suất Thuế TNDN	20%	20%
Thuế TNDN tạm nộp tính trên doanh thu thu tiền của hoạt động chuyển nhượng BĐS các dự án	-	13.769.291.312
Tài sản thuế TNDN hoãn lại từ chênh lệch tạm thời được khấu trừ	209.459.442	533.514.850
<b>Tổng cộng</b>	<b>209.459.442</b>	<b>14.302.806.162</b>

**5.15. Phải trả người bán ngắn hạn**

	<b>Tại ngày</b> <b>31/12/2019</b>	<b>Tại ngày</b> <b>31/12/2018</b>
Công ty TNHH Xây Dựng Bình Định	24.664.909.374	52.257.990.064
Công ty TNHH XD TM DV An Thiên Phú	12.498.932.654	37.407.113.956
Công ty CP Đầu tư và Xây Dựng Hưng Long Phát	20.645.235.223	36.774.364.298
Công ty TNHH XD và Xây Lắp Điện Thế Minh	680.891.851	25.127.016.790
Công ty TNHH Xây Dựng An Phong	-	13.048.844.223
Công ty CP Xây Lắp và Vật tư Xây Dựng	10.988.895.277	10.988.895.277
Công ty TNHH Xây Dựng Vững Bền	11.242.916.728	11.242.916.728
Các khoản phải trả người bán khác	30.623.583.915	67.528.532.910
Các khoản phải trả các bên liên quan <sup>(1)</sup>	1.273.321.716	10.200.951.440
<b>Tổng cộng</b>	<b>112.618.686.738</b>	<b>264.576.625.686</b>



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

(1) Khoản phải trả người bán là các bên liên quan bao gồm:

	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 31/12/2018
Công ty Cổ Phần Xây Dựng FBV	-	8.927.629.724
Công ty CP DV và Đầu Tư Đất Xanh Đông Nam Bộ	1.273.321.716	1.273.321.716
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.273.321.716</b>	<b>10.200.951.440</b>

### 5.16. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Người mua trả tiền trước là các khoản khách hàng ứng trước tiền mua các căn hộ của các dự án do Công ty làm chủ đầu tư.

### 5.17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 31/12/2018	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Tại ngày 31/12/2019
Thuế giá trị gia tăng	2.966.598.327	6.584.975.838	6.584.975.838	2.966.598.327
Thuế thu nhập doanh nghiệp	88.027.586.303	69.567.477.681	75.355.695.797	82.239.368.187
Thuế thu nhập cá nhân	2.260.914.526	17.893.408.668	17.756.105.892	2.398.217.302
Thuế khác	-	-	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>93.255.099.156</b>	<b>94.045.862.187</b>	<b>99.696.777.527</b>	<b>87.604.183.816</b>

### 5.18. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 31/12/2018
Chi phí trích trước để hoàn thành các dự án	40.502.001.405	140.513.655.571
Chi phí trích trước về lãi vay	28.121.680.107	32.100.797.106
Chi phí phát hành trái phiếu	-	-
Chi phí trích trước khác	1.010.630.540	2.594.240.931
<b>Tổng cộng</b>	<b>69.634.312.052</b>	<b>175.208.693.608</b>

### 5.19. Doanh thu chưa thực hiện

	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 31/12/2018
Doanh thu về phí quản lý	-	7.612.206.223
Doanh thu cho thuê văn phòng	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>-</b>	<b>7.612.206.223</b>

*Trong đó*

*Ngắn hạn*

*Dài hạn*

- 7.612.206.223

- -



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH**  
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019  
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### 5.20. Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 31/12/2018
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>		
Nhận góp vốn HĐQT	1.776.161.409.045	759.259.871.913
- Công ty CP Đầu Tư và DV Đất Xanh Miền Nam	7.366.596.913	7.366.596.913
- Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Xuân Định	131.370.646.990	-
- Công ty CP Đầu Tư Đất Viễn Đông	122.876.039.416	-
- Công ty TNHH Đầu Tư Sài Gòn Riverside	382.700.642.030	383.393.275.000
- Công ty TNHH MTV Đất Xanh Hội An	997.000.000.000	-
- Công ty TNHH ĐT và PT DL Khang Hưng	60.000.000.000	368.500.000.000
- Công ty CP In Nông Nghiệp	74.847.483.696	-
Phải trả các khoản đầu tư	296.879.563.440	50.446.114.777
- Công ty CP Đầu tư Hạ Tầng và Đô Thị Dầu Khí	46.726.595.200	46.726.595.200
- Công ty CP Đầu tư Bất Động Sản Hà An	245.000.000.000	-
- Khác	5.152.968.240	3.719.519.577
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	6.064.161.132	4.857.899.272
Nhận đặt cọc mua sản phẩm các dự án	1.260.687.336	1.760.687.336
Phí bảo trì, lệ phí trước bạ thu hộ của các dự án	432.296.199	62.298.278.210
Phải trả cổ tức	81.405.125	107.443.200
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	54.901.065.214	33.372.818.200
Các khoản khác	5.108.761.806	5.367.214.667
	<b>2.140.889.349.297</b>	<b>917.470.327.575</b>
<b>Phải trả dài hạn khác</b>		
Nhận góp vốn HĐQT từ các bên liên quan	490.689.080.280	1.659.414.056.523
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	7.768.024.271	8.741.045.131
	<b>498.457.104.551</b>	<b>1.668.155.101.654</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.639.346.453.848</b>	<b>2.585.625.429.229</b>

Trong đó, khoản phải trả khác cho các bên liên quan là:

	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 31/12/2018
Công Ty TNHH MTV Đất Xanh Hội An	997.000.000.000	997.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside	382.700.642.030	383.393.275.000
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Dầu Khí Thăng Long	113.756.220.930	138.500.000.000
Công ty TNHH Đầu tư XD TM Xuân Định	131.370.646.990	132.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Đất Viễn Đông	122.876.039.416	124.502.906.277
Công ty Cổ phần In Nông Nghiệp	74.847.483.696	75.500.000.000
Công ty CP DV Bất Động Sản Đất Xanh	379.375.303.380	194.519.991.942
Công Ty CP Đầu Tư và DV Đất Xanh Miền Nam	7.783.744.458	7.783.744.458
Công Ty TNHH XD TM DV Hà Thuận Hùng	2.894.625.164	2.163.899.446
Công ty Cổ phần Đầu tư LDG	22.078.247.014	-
Công ty CP Đầu Tư Kinh Doanh BĐS Hà An	245.000.000.000	-
Công ty CP DV và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc	50.000.000	-



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH**  
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Công ty CP DV và Đầu Tư Đất Xanh Đông Nam Bộ	50.000.000	-
Ông Lương Trí Thảo	418.284.000	552.459.000
Ông Lương Trí Thìn	42.000.000	42.000.000
Ông Lương Trí Tú	-	26.981.680
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.480.243.237.078</b>	<b>2.055.985.257.803</b>

### 5.21. Vay và nợ thuê tài chính

	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 31/12/2018
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>195.134.281.560</b>	<b>146.439.279.600</b>
- Vay ngắn hạn ngân hàng <sup>(1)</sup>	78.339.228.800	146.439.279.600
- Vay dài hạn đến hạn trả <sup>(2)</sup>	116.795.052.760	-
	<b>1.830.251.228.143</b>	<b>2.277.786.765.234</b>
- Vay dài hạn ngân hàng <sup>(3)</sup>	2.341.030.000	-
- Trái phiếu <sup>(3)</sup>	1.827.910.198.143	2.277.786.765.234
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.025.385.509.703</b>	<b>2.424.226.044.834</b>
	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Số đầu năm	2.424.226.044.834	2.247.140.767.296
Tăng trong năm/kỳ	869.563.228.800	1.609.656.879.600
Giảm trong năm/kỳ	(1.268.861.569.600)	(1.431.600.412.750)
Chi phí phát hành trái phiếu	(9.993.557.851)	(14.306.881.720)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	10.451.363.520	13.335.692.408
<b>Số cuối năm/kỳ</b>	<b>2.025.385.509.703</b>	<b>2.424.226.044.834</b>

Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2019 bao gồm các hợp đồng sau:

Ngân hàng	Số dư tại ngày 31/12/2019	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
<b>(1) Vay ngắn hạn:</b>				
<b>1. Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam</b>				
Khoản vay	78.339.228.800	Từ ngày 12 tháng 04 năm 2019 đến ngày 12 tháng 04 năm 2020	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
	<u>78.339.228.800</u>			



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH**  
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019  
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

(2) **Vay dài hạn đến hạn trả:**

**Trái phiếu**

Tổ chức thu xếp phát hành	Số dư tại ngày 31/12/2019	Kỳ hạn	Mục đích	Hình thức đảm bảo
<b>1. Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam</b>				
Ngày phát hành 23 tháng 08 năm 2018	250.000.000.000	2 năm	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Chi phí phát hành trái phiếu	(4.996.881.720)			
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	3.331.254.480			
Trả nợ gốc	(232.000.000.000)			
	<u><b>16.334.372.760</b></u>			
<b>2. Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng</b>				
Ngày phát hành 24/07/20217	100.000.000.000	3 năm	Tài trợ các dự án đang triển khai	Thế chấp
	<u><b>100.000.000.000</b></u>			
<b>3. Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam ( khoản đến hạn tới 31/12/2020)</b>				
Khoản vay	460.680.000	Từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2020	Mua tài sản	Thế chấp
	<u><b>460.680.000</b></u>			

(3) **Vay dài hạn**

**Trái phiếu**

Tổ chức thu xếp phát hành	Số dư tại ngày 31/12/2019	Kỳ hạn	Mục đích	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam</b>				
<b>Trái phiếu 1</b>				
Ngày phát hành 28 tháng 07 năm 2018	680.000.000.000	4 năm	Cơ cấu nợ tài trợ cho dự án đang triển khai	Thế chấp
	<u><b>680.000.000.000</b></u>			



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH**  
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

<b>Trái phiếu 2</b>				
Ngày phát hành 24 tháng 10 năm 2018	470.000.000.000	3 năm	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Chi phí phát hành trái phiếu	(9.310.000.000)			
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	3.949.696.941			
	<b><u>464.639.696.941</u></b>			
<b>2. Ngân hàng TMCP Tiên Phong</b>				
Ngày phát hành 22 tháng 12 năm 2017	500.000.000.000	4 năm	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Trả nợ gốc	(160.000.000.000)			
Chi phí phát hành trái phiếu	(12.404.545.454)			
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	6.202.272.754			
	<b><u>333.797.727.300</u></b>			
<b>3. Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Bản Việt (*)</b>				
Ngày phát hành 28 tháng 05 năm 2019	234.000.000.000	5 năm	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Chi phí phát hành trái phiếu	(5.943.557.851)			
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	693.415.086			
	<b><u>228.749.857.235</u></b>			
<b>4. Công ty Cổ phần Chứng Khoán SSI</b>				
<b>Trái phiếu 1</b>				
Ngày phát hành 03 tháng 07 năm 2019	74.000.000.000	2 năm	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Chi phí phát hành trái phiếu	(2.350.000.000)			
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	489.583.335			
	<b><u>72.139.583.335</u></b>			



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH**  
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019  
 (Thẻ hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

**Trái phiếu 2**

Ngày phát hành 30 tháng 08 năm 2019	50.000.000.000	2 năm	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Chi phí phát hành trái phiếu	(1.700.000.000)			
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	283.333.332			
	<u>48.583.333.332</u>			

**Khoản vay**

Ngân hàng	Số dư tại ngày 31/12/2019	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam</b>				
Khoản vay	2.341.030.000	Từ ngày 11 tháng 01 năm 2019 đến ngày 11 tháng 01 năm 2026	Mua tài sản	Thế chấp
	<u>2.341.030.000</u>			
<b>Tổng cộng</b>	<u><b>2.025.385.509.703</b></u>			

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

(\*) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành 234 Trái phiếu Chuyển Đổi vào ngày 28/05/2019 (“Ngày phát hành”) theo mệnh giá bằng Việt Nam đồng cho nhà đầu tư Công ty TNHH Đầu Tư & Chứng Khoán Kis ( với tư cách Nhà đầu tư đại diện cho Asam Vietnam Mezzanine Bond Balanced Hedge Fund 1). Gói Trái Phiếu Chuyển Đổi có tổng giá trị 234.000.000.000 đồng với mệnh giá là 1.000.000.000 đồng/ Trái Phiếu. sẽ đáo hạn vào ngày 28/05/2024 (“ Ngày đáo hạn”) chịu lãi Trái Phiếu là 7%/năm và được trả sáu (6)tháng/lần.Trái phiếu không có tài sản đảm bảo và có thể được chuyển đổi thành cổ phần công ty sau một (1) năm kể từ ngày phát hành. Giá chuyển đổi ban đầu được xác định bằng 29.228 đồng/cổ phần và có thể được điều chỉnh. Do số lượng cổ phần có thể được chuyển đổi tại ngày đáo hạn trái phiếu chưa được xác định cụ thể tại ngày phát hành. Vì vậy. Công ty thực hiện việc ghi nhận kế toán trái phiếu chuyển đổi này như trái phiếu thường.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019  
(Thẻ hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)  
Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### 5.22. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu		Đơn vị tính: VND				
Nội dung	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>Cho niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018</b>						
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	3.031.926.860.000	10.867.980.806	(2.500.560.000)	21.538.709.553	205.776.177.346	3.267.609.167.705
Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động	75.000.000.000	-	-	-	-	75.000.000.000
Cổ tức bằng cổ phiếu	393.787.260.000	-	-	-	(393.787.260.000)	-
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	931.441.400.298	931.441.400.298
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	7.508.907.455	(7.508.907.455)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(32.704.871.467)	(32.704.871.467)
<b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018</b>	<b>3.500.714.120.000</b>	<b>10.867.980.806</b>	<b>(2.500.560.000)</b>	<b>29.047.617.008</b>	<b>703.216.538.723</b>	<b>4.241.345.696.537</b>
<b>Cho niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019</b>						
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	3.500.714.120.000	10.867.980.806	(2.500.560.000)	29.047.617.008	703.216.538.723	4.241.345.696.537
Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động	55.520.000.000	-	-	-	(55.520.000.000)	-
Phát hành cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu	874.553.390.000	(190.000.000)	-	-	-	874.363.390.000
Cổ tức bằng cổ phiếu	769.559.160.000	-	-	-	(769.559.160.000)	-
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	906.696.885.293	906.696.885.293
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	23.568.539.705	(23.568.539.705)	-





CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

Mẫu số B 09a - DN  
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019  
(Thẻ hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)  
Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(35.352.809.558)	(35.352.809.558)
<b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019</b>	<b>5.200.346.670.000</b>	<b>10.677.980.806</b>	<b>(2.500.560.000)</b>	<b>52.616.156.713</b>	<b>5.987.053.162.272</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH**  
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019  
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

**b. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2019	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2018
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	3.500.714.120.000	3.031.926.860.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	1.699.632.550.000	468.787.260.000
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	5.200.346.670.000	3.500.714.120.000

**c. Cổ phiếu**

	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 31/12/2018
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	520.034.667	350.071.412
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	520.034.667	350.071.412
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(1.238.375)	(250.056)
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	518.796.292	349.821.356
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000	10.000

**d. Các quỹ của doanh nghiệp**

	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 31/12/2018
Quỹ đầu tư phát triển	52.616.156.713	29.047.617.008
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH**  
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019  
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### 6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

#### 6.1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý IV năm 2019	Quý IV năm 2018	Lũy kế năm 2019	Lũy kế năm 2018
Doanh thu bán hàng hóa BĐS	-	-	-	3.924.565.909
Doanh thu bán các thành phẩm BĐS	1.127.136.072	192.707.274.866	877.238.120.961	1.541.399.255.147
Doanh thu dịch vụ	27.743.823.223	30.399.616.752	107.883.859.895	125.990.423.358
Doanh thu từ bán BĐS đầu tư	1.290.188.108	-	4.680.068.128	14.562.373.508
<b>Tổng cộng</b>	<b>30.153.494.935</b>	<b>223.106.891.618</b>	<b>989.794.396.516</b>	<b>1.685.876.617.922</b>

#### 6.2. Giá vốn hàng bán

	Quý IV năm 2019	Quý IV năm 2018	Lũy kế năm 2019	Lũy kế năm 2018
Giá vốn của hàng hóa BĐS đã bán	-	-	-	2.567.154.545
Giá vốn của thành phẩm BĐS đã bán	4.992.419.521	113.004.914.432	584.120.829.514	944.431.825.415
Giá vốn dịch vụ	4.520.744.929	12.033.140.140	19.917.874.764	21.112.013.291
Giá vốn bán BĐS đầu tư	391.494.888	-	1.524.308.274	4.403.986.419
<b>Tổng cộng</b>	<b>9.904.659.338</b>	<b>125.038.054.572</b>	<b>605.563.012.552</b>	<b>972.514.979.670</b>

#### 6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý IV Năm 2019	Quý IV năm 2018	Lũy kế năm 2019	Lũy kế năm 2018
Lãi tiền gửi, cho vay	6.642.991.525	11.838.968.825	21.965.780.195	36.096.093.577
Cổ tức lợi nhuận được chia	271.500.000.000	322.120.000.000	686.752.386.273	555.750.000.000
Lãi chuyển nhượng khoản đầu tư	-	-	227.656.822.848	109.790.547.991
<b>Tổng cộng</b>	<b>278.142.991.525</b>	<b>333.958.968.825</b>	<b>936.375.002.695</b>	<b>701.636.641.568</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH**  
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019  
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### 6.4. Chi phí tài chính

	Quý IV năm 2019	Quý IV năm 2018	Lũy kế năm 2019	Lũy kế năm 2018
Chi phí lãi vay	39.352.495.155	46.705.221.437	155.241.244.315	140.039.311.060
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	3.049.685.835	8.821.920.316	10.451.363.520	13.335.692.408
Chi phí tài chính khác	-	1.764.802.708	-	14.903.484.329
<b>Tổng cộng</b>	<b>42.402.180.990</b>	<b>57.291.944.461</b>	<b>165.692.607.835</b>	<b>168.278.487.797</b>

### 6.5. Chi phí bán hàng

	Quý IV năm 2019	Quý IV năm 2018	Lũy kế năm 2019	Lũy kế năm 2018
Chi phí nhân viên bán hàng	808.913.655	7.440.779.586	7.218.430.544	32.513.150.673
Chi phí môi giới	-	3.824.550.033	24.562.458.827	33.257.136.643
Chi phí quảng cáo	589.410.456	4.532.060.029	15.798.546.417	31.941.779.638
Chi phí khấu hao TSCĐ	182.111.591	182.111.587	728.446.351	740.633.140
Chi phí bằng tiền khác	337.166.492	929.892.690	2.714.179.161	4.268.436.889
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.917.602.194</b>	<b>16.909.393.925</b>	<b>51.022.061.300</b>	<b>102.721.136.983</b>

### 6.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý IV năm 2019	Quý IV năm 2018	Lũy kế năm 2019	Lũy kế năm 2018
Chi phí nhân viên quản lý	27.617.729.886	21.993.612.849	87.655.597.184	73.285.759.792
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.215.764.804	667.322.804	3.342.911.654	2.688.032.599
Chi phí dự phòng	-	-	(527.777.777)	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.221.003.855	7.742.324.334	30.171.157.085	27.375.996.874
Chi phí bằng tiền khác	6.322.169.956	9.934.049.014	27.744.461.907	20.566.957.248
<b>Tổng cộng</b>	<b>44.376.668.501</b>	<b>40.337.309.001</b>	<b>148.386.350.053</b>	<b>123.916.746.513</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH**  
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### 6.7. Thu nhập khác

	Quý IV năm 2019	Quý IV năm 2018	Lũy kế năm 2019	Lũy kế năm 2018
Tiền phạt thu được	604.137.120	2.612.588.630	35.251.900.735	6.961.219.820
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	-	-	-
Các khoản khác	(138.841.799)	484.664.537	1.725.333.986	2.053.031.305
<b>Tổng cộng</b>	<b>465.295.321</b>	<b>3.097.253.167</b>	<b>36.977.234.721</b>	<b>9.014.251.125</b>

### 6.8. Chi phí khác

	Quý IV năm 2019	Quý IV năm 2018	Lũy kế năm 2019	Lũy kế năm 2018
Chi phí phạt vi phạm hợp đồng	-	1.000.000	-	1.140.443.429
Chi phí phạt chậm nộp	974.437.953	369.901.488	1.686.539.902	517.637.897
Chi phí TSCĐ đã thanh lý	-	-	-	-
Các khoản khác	288.349.328	436.798.106	438.352.596	794.622.380
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.262.787.281</b>	<b>807.699.594</b>	<b>2.124.892.498</b>	<b>2.452.703.706</b>

## 7. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

### 7.1. Số tiền đi vay trong kỳ

	Lũy kế năm 2019	Lũy kế năm 2018
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	511.563.228.800	370.707.653.787
Thu từ phát hành trái phiếu	348.006.442.149	1.400.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>859.569.670.949</b>	<b>1.770.707.653.787</b>

### 7.2. Số tiền đã trả gốc vay trong kỳ

	Lũy kế năm 2019	Lũy kế năm 2018
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	576.861.569.600	1.192.651.186.937
Trả nợ gốc trái phiếu	692.000.000.000	400.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.268.861.569.600</b>	<b>1.592.651.186.937</b>



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### 8. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

#### 8.1. Thông tin về các bên liên quan

Ngoài các số dư với bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh khác của Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, trong kỳ này và kỳ trước Công ty có các giao dịch với các bên liên quan như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Lũy kế 2019</i>	<i>Lũy kế 2018</i>
DXS	Công ty con	Góp vốn	1.615.020.000.000	1.303.594.480.000
		Cổ tức	686.752.386.273	299.000.000.000
		Góp vốn hợp tác kinh doanh	1.447.025.800.000	-
		Thu tiền môi giới BĐS	61.171.023	-
		Chi phí môi giới dự án	1.985.633.035	-
		Thu hộ	156.784.996	-
		Hoàn trả tiền thu hộ	196.774.756	-
		Thu lại tiền HTKD	1.262.004.090.896	-
		Thanh toán phí môi giới	1.985.633.035	-
		Cho vay	-	99.118.276.154
		Thu tiền vay	-	99.118.276.154
		Lãi từ chuyển nhượng vốn	-	9.941.359.991
		Lãi cho vay	-	262.011.639
		Thu hồi tiền lãi cho vay	262.011.639	-
		Doanh thu môi giới	-	55.610.021
Đất Xanh Miền Trung	Công ty con	Góp vốn hợp tác kinh doanh	-	169.112.516.000
		Cổ tức	-	80.580.000.000
		Góp vốn	-	76.285.000.000
		Phân chia doanh thu hợp tác kinh doanh	955.151.005	17.427.417.583
		Phí sử dụng thương hiệu	-	-
		Thu hồi tiền góp vốn HTKD	138.931.060.000	-
Sài Gòn Riverview	Công ty con	Thu tiền phí HTKD	20.125.310.345	-
		Góp vốn	29.924.404.015	132.277.298.190
		Cho vay	34.212.842.732	-
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Lãi vay	451.159.120	-
		Góp vốn hợp tác kinh doanh	-	112.390.736.000
		Cổ tức	-	90.870.000.000



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH**  
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019  
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

		Phân chia doanh thu hợp tác kinh doanh	27.096.413.293	62.985.000.000
		Thu tiền ký quỹ thương hiệu	50.000.000	-
		Góp vốn	-	65.751.377.029
		Phạt vi phạm hợp đồng	24.011.688.000	-
		Thu hồi tiền góp vốn HTKD	280.993.136.972	-
		Thu tiền phí HTKD	57.931.797.930	-
Vicco Sài Gòn	Công ty con	Góp vốn	29.781.670.097	73.264.978.501
		Ký quỹ thuê văn phòng công ty	2.566.070.280	-
		Tiền thuê văn phòng	12.702.047.886	-
		Thanh toán tiền thuê văn phòng	12.702.047.886	-
Xây Dựng FBV	Công ty con	Doanh thu bán bất động sản đầu tư	-	11.825.336.613
		Chi phí xây dựng dự án	4.844.294.888	-
		Thanh toán tiền xây dựng	13.271.924.612	1.349.460.932
		Phạt vi phạm hợp đồng	500.000.000	-
Hà Thuận Hùng	Công ty con	Góp vốn	-	60.000.000.000
		Thu hộ	730.725.718	-
		Doanh thu môi giới BĐS	-	112.701.721
		Lãi từ cho vay	14.896.677	18.207.049
		Thu tiền vay	6.041.430.000	-
		Cho vay	-	6.041.430.000
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con	Cổ tức	-	59.240.000.000
		Góp vốn	-	52.326.000.000
		Thu lại tiền HTKD	123.483.384.428	7.366.596.913
		Phân chia doanh thu hợp tác kinh doanh	1.024.451.944	23.347.699.725
		Thu tiền phân chia doanh thu HTKD	55.993.933.870	-
		Nhận ký quỹ	-	5.360.000.000
LDG	Công ty liên kết	Thu hồi tiền cho vay	28.600.000.000	-
		Lãi từ cho vay	-	4.135.666.665
		Cho vay	28.600.000.000	-



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH**  
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019  
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

		Thu hồi tiền lãi vay	5.550.666.665	-
DXI	Công ty con	Góp vốn	25.216.674.318	26.537.766.576
		Cho vay	37.630.000.000	-
		Lãi cho vay	1.473.386.302	-
Đất Xanh Nam Trung Bộ	Công ty con	Góp vốn hợp tác kinh doanh	100.000.000.000	26.347.910.400
		Thu hồi tiền HTKD	19.434.726.400	-
		Phân chia doanh thu hợp tác kinh doanh	15.839.498.000	300.281.819
		Thu tiền phân chia doanh thu HTKD	15.946.084.380	-
Đất Xanh Đông Nam Bộ	Công ty con	Cổ tức	-	26.060.000.000
		Góp vốn	-	21.802.500.000
		Góp vốn hợp tác kinh doanh	-	15.343.364.000
		Phân chia doanh thu hợp tác kinh doanh	27.809.661.679	-
		Thu hồi tiền HTKD	10.700.000.000	-
		Tiền ký quỹ sử dụng thương hiệu	50.000.000	-
Thăng Long Petrol	Công ty con	Hoàn tiền HTĐT	24.743.779.070	-
		Lãi từ cho vay	-	944.001.687
		Cho vay	-	21.127.656.549
Sài Gòn Riverside	Công ty con	Góp vốn	-	-
		Hoàn tiền HTĐT	692.632.970	-
Xuân Định	Công ty con	Góp vốn	-	-
		Hoàn tiền HTĐT	629.353.010	-
Đất Xanh Nam Bộ	Công ty con	Thu tiền bản ghé	-	6.600.000
Viễn Đông	Công ty con	Góp vốn	1.225.000.000	-
		Hoàn tiền HTĐT	1.626.866.861	-
Hà An	Công ty con	Góp vốn	2.506.082.964.690	3.914.775.310
		Doanh thu dịch vụ	6.956.785.714	-
		Thu tiền dịch vụ	6.956.785.714	-
		Cho vay	140.300.000.000	-
		Thu hồi tiền cho vay	140.300.000.000	-



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH**  
 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

 Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019  
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

		Lãi cho vay	1.512.460.275	-
		Thu tiền lãi vay	1.512.460.275	-
		Chuyển nhượng vốn	1.953.735.214.130	-
		Thu tiền chuyển nhượng vốn	1.953.735.214.130	-
		Thu tiền cọc chuyển nhượng vốn	245.000.000.000	-
		Góp vốn	-	2.040.000.000
ĐX Miền Tây	Công ty con	Thu hồi tiền HTKD	4.000.000.000	-
		Phân chia doanh thu hợp tác kinh doanh	5.298.000.000	-
		Thu tiền phân chia HTKD	5.298.000.000	-
In Nông Nghiệp	Công ty con	Hoàn tiền HTĐT	652.516.304	-

Thu nhập và thù lao của các thành viên của Hội đồng quản trị. Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám Đốc như sau:


	Lũy kế Năm 2019	Lũy kế Năm 2018
Lương và thưởng	18.105.013.682	14.193.488.500
<b>Tổng cộng</b>	<b>18.105.013.682</b>	<b>14.193.488.500</b>

### 8.2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Công ty và kết quả hoạt động của Công ty sau ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 01 năm 2020

NGƯỜI LẬP BIỂU


**LÊ THỊ THANH HƯƠNG**

KẾ TOÁN TRƯỞNG


**TRẦN THỊ THUYẾT TRANG**

TỔNG GIÁM ĐỐC


**LƯƠNG TRÍ THÌN**



...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...