

# **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Ngày 31 tháng 12 năm 2018

# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP DOÀN ĐẤT XANH

## MỤC LỤC

	Trang
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	1 - 3
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	4
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	5 - 6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	7 - 39

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ IV NĂM 2018 TẠI NGÀY 31/12/2018

Đơn vị tính: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 31/12/2017
<b>A- TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>4.469.765.802.901</b>	<b>5.143.040.477.049</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	5.1	<b>751.318.022.375</b>	<b>1.479.121.518.213</b>
1. Tiền	111		176.318.022.375	280.121.518.213
2. Các khoản tương đương tiền	112		575.000.000.000	1.199.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>4.950.000.000</b>	<b>66.600.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	4.950.000.000	66.600.000.000
<b>IV. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.560.538.050.286</b>	<b>1.526.904.292.052</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	266.878.175.982	242.495.988.959
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	112.110.477.422	106.188.159.971
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	6.797.800.320	34.800.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	1.184.824.275.662	1.153.492.822.222
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(10.072.679.100)	(10.072.679.100)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	5.7	<b>2.145.875.953.023</b>	<b>2.059.600.881.724</b>
1. Hàng tồn kho	141		2.145.875.953.023	2.059.600.881.724
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>7.083.777.217</b>	<b>10.813.785.060</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		6.798.290.050	6.334.841.120
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		285.487.167	4.478.943.940
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		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ IV NĂM 2018 TẠI NGÀY 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 31/12/2017
<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>6.090.067.322.647</b>	<b>4.552.003.103.849</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1.573.329.462</b>	<b>2.293.368.118</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		42.866.462	402.905.118
2. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
3. Phải thu dài hạn khác	216		1.530.463.000	1.890.463.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>11.176.356.006</b>	<b>11.621.823.338</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	8.043.491.320	8.633.556.690
<i>Nguyên giá</i>	222		<i>19.204.947.214</i>	<i>17.727.763.995</i>
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		<i>(11.161.455.894)</i>	<i>(9.094.207.305)</i>
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	3.132.864.686	2.988.266.648
<i>Nguyên giá</i>	228		<i>6.166.845.522</i>	<i>4.940.150.322</i>
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		<i>(3.033.980.836)</i>	<i>(1.951.883.674)</i>
<b>IV. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	5.10	<b>37.668.585.252</b>	<b>28.645.758.818</b>
<i>Nguyên giá</i>	231		39.573.619.596	30.583.450.171
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		<i>(1.905.034.344)</i>	<i>(1.937.691.353)</i>
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>2.067.000.223</b>	<b>458.427.495</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		2.067.000.223	458.427.495
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>5.913.379.567.379</b>	<b>4.370.450.686.185</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	5.11	5.536.863.357.379	3.993.934.476.185
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		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>124.202.484.325</b>	<b>138.533.039.895</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.13	108.509.678.163	122.961.944.516
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.14	14.302.806.162	14.181.095.379
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>10.559.833.125.548</b>	<b>9.695.043.580.898</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ IV NĂM 2018 TẠI NGÀY 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 31/12/2017
<b>A- NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>6.318.412.152.498</b>	<b>6.427.434.413.193</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.372.470.285.610</b>	<b>3.203.599.231.313</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.15	264.477.950.030	184.458.389.485
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.16	746.739.527.144	1.373.635.526.194
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.17	93.273.918.284	80.694.037.479
4. Phải trả người lao động	314		7.653.674.542	13.241.540.875
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.18	175.208.693.608	162.404.822.963
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.19	7.612.206.223	3.913.889.825
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.20	917.470.327.575	989.773.710.262
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.21	146.439.279.600	377.142.139.818
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		13.594.708.604	18.335.174.412
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>3.945.941.866.888</b>	<b>3.223.835.181.880</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.19	-	13.634.891.918
2. Phải trả dài hạn khác	337	5.20	1.668.155.101.654	1.340.201.662.484
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.21	2.277.786.765.234	1.869.998.627.478
<b>B- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>4.241.420.973.050</b>	<b>3.267.609.167.705</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	5.22	<b>4.241.420.973.050</b>	<b>3.267.609.167.705</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.500.714.120.000	3.031.926.860.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.500.714.120.000	3.031.926.860.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		10.867.980.806	10.867.980.806
3. Cổ phiếu quỹ	415		(2.500.560.000)	(2.500.560.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		29.047.617.008	21.538.709.553
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		703.291.815.236	205.776.177.346
- LN sau thuế chưa phân phối năm trước	421a		-	-
- LN sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		703.291.815.236	205.776.177.346
<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>10.559.833.125.548</b>	<b>9.695.043.580.898</b>

NGƯỜI LẬP BIỂU



TRẦN THỊ PHƯƠNG LOAN

KẾ TOÁN TRƯỞNG



TRẦN THỊ THUỶ TRANG

Ngày 27 tháng 01 năm 2019  
 TÓNG GIÁM ĐỐC  
 CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
 Q. BÌNH THẠNH, TP. HỒ CHÍ MINH



LƯƠNG TRÍ THÌN

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ IV NĂM 2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV Năm nay	Quý IV Năm trước	Lũy kế Năm nay	Lũy kế Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		223.106.891.618	492.189.821.648	1.685.876.617.922	1.183.316.240.033
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>223.106.891.618</b>	<b>492.189.821.648</b>	<b>1.685.876.617.922</b>	<b>1.183.316.240.033</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	125.038.054.572	252.732.398.545	972.514.979.670	619.339.789.157
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>98.068.837.046</b>	<b>239.457.423.103</b>	<b>713.361.638.252</b>	<b>563.976.450.876</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	333.958.968.825	12.814.864.695	701.636.641.568	278.778.277.374
7. Chi phí tài chính	22	6.4	57.291.944.461	19.702.590.678	168.278.487.797	48.854.144.705
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		46.705.221.437	18.877.003.993	140.039.311.060	47.403.558.021
8. Chi phí bán hàng	25	6.5	16.909.393.925	34.059.159.938	102.721.136.983	75.011.928.463
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	40.337.309.001	34.880.367.082	123.822.650.872	111.539.790.453
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>317.489.158.484</b>	<b>163.630.170.100</b>	<b>1.020.176.004.168</b>	<b>607.348.864.629</b>
11. Thu nhập khác	31	6.7	3.097.253.167	7.569.045.269	9.014.251.125	19.179.191.884
12. Chi phí khác	32	6.8	807.699.594	169.152.878	2.452.703.706	6.913.521.710
<b>13. Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>2.289.553.573</b>	<b>7.399.892.391</b>	<b>6.561.547.419</b>	<b>12.265.670.174</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>319.778.712.057</b>	<b>171.030.062.491</b>	<b>1.026.737.551.587</b>	<b>619.614.534.803</b>
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		7.015.257.384	38.384.756.711	95.342.585.558	94.347.345.016
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(7.239.270.134)	(331.710.496)	(121.710.783)	(12.193.265.928)
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>320.002.724.807</b>	<b>132.977.016.276</b>	<b>931.516.676.812</b>	<b>537.460.455.715</b>

NGƯỜI LẬP BIỂU


**TRẦN THỊ PHƯƠNG LOAN**

KẾ TOÁN TRƯỞNG


**TRẦN THỊ THỦY TRANG**

Ngày tháng 01 năm 2019

TỔNG GIÁM ĐỐC


**LƯƠNG TRI THIN**

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

(THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)  
 QUÝ IV NĂM 2018

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>				
<i>1. Lợi nhuận trước thuế</i>	<i>01</i>		<i>1.026.737.551.587</i>	<i>619.614.534.803</i>
<i>2. Điều chỉnh cho các khoản</i>				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		4.658.486.409	3.730.942.538
- Các khoản dự phòng	03		-	(5.070.346.019)
- 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		(711.795.028.657)	(273.811.508.991)
- Chi phí lãi vay	06		153.375.003.468	48.666.058.021
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
<i>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	<i>08</i>		<i>472.976.012.807</i>	<i>393.129.680.352</i>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(80.691.921.211)	(785.179.635.478)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(10.485.512.300)	(1.332.786.024.861)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(271.254.989.097)	3.158.933.540.908
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		13.988.817.423	(73.059.281.125)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(244.842.662.867)	(122.730.366.687)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(83.781.545.381)	(68.488.007.863)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(37.445.337.275)	(21.256.914.314)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	<i>20</i>		<i>(241.537.137.901)</i>	<i>1.148.562.990.932</i>
<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		(5.125.018.420)	(5.075.422.473)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		821.450.478	854.545.454
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(29.375.456.869)	(101.531.700.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		119.027.656.549	19.015.085.055
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(2.188.564.861.953)	(2.916.521.609.532)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		777.358.960.000	18.897.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		586.583.121.053	291.155.490.978
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	<i>30</i>		<i>(739.274.149.162)</i>	<i>(2.693.206.610.518)</i>

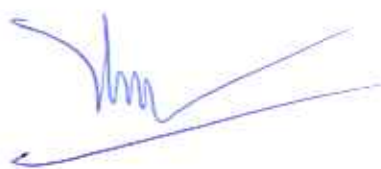
**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH**  
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP) QUÝ IV NĂM 2018

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		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	1.770.707.653.787	2.308.382.812.750
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	7.2	(1.592.651.186.937)	(687.830.456.825)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(48.675.625)	(126.265.182.175)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>253.007.791.225</i>	<i>1.494.287.173.750</i>
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</i>	<i>50</i>		<i>(727.803.495.838)</i>	<i>(50.356.445.836)</i>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5.1	1.479.121.518.213	1.529.477.964.049
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	5.1	751.318.022.375	1.479.121.518.213

**NGƯỜI LẬP BIỂU**

**TRẦN THỊ PHƯƠNG LOAN**
**KẾ TOÁN TRƯỞNG**

**TRẦN THỊ THỦY TRANG**

 Ngày 04 tháng 11 năm 2019  
**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**LƯƠNG TRÍ THÌN**



## 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 2018  
 (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 15/10/2018 là 3.500.714.120.000 đồng.

Trụ sở chính được đặt tại số 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, 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 (“Hà Thuận Hùng”)	Kinh doanh BĐS	99,91	99,89
2.	Công Ty CP Dịch Vụ Bất Động Sản Đất Xanh (“DXS”)	Kinh doanh BĐS	99,99	99,89
3.	Công ty Cổ Phần Xây Dựng FBV (“Xây Dựng FBV”)	Xây dựng	89,26	89,26
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 (“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 (“Vidoland”)	Kinh doanh BĐS	99,99	99,99
8.	Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside (“Sài Gòn Riverside”)	Kinh doanh BĐS	75	75
9.	Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu Khí Thăng Long (“Thăng Long Petrol”)	Kinh doanh BĐS	99,9	99,9
10.	Công ty TNHH MTV Đất Xanh Hội An (“Đất Xanh Hội An”)	Kinh doanh BĐS	100	100

## 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 2018  
 (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 (tiếp theo)	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết
11.	Công ty Cổ Phần Sài Gòn Riverview (“Sài Gòn Riverview”)	Kinh doanh BDS	99,99	99,9
12.	Công ty CP Đầu tư Dầu Khí Nha Trang (“Dầu Khí Nha Trang”)	Kinh doanh BDS	90,83	90,83
13.	Công Ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Đất Xanh (“DXI”)	Kinh doanh BDS	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	50,94	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	50,94	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	50,94	51
18.	Công Ty Cổ Phần Đất Xanh Miền Trung (“Đất Xanh Miền Trung”) <sup>(1)</sup>	Kinh doanh và môi giới BĐS	54,94	55
19.	Công ty Cổ phần DV và XD Đất Xanh Tây Nam Bộ (“Đất Xanh Tây Nam Bộ”) <sup>(1)</sup>	Kinh doanh và môi giới BĐS	50,94	51
20.	Công ty Cổ phần Đất Xanh Long An (“Đất Xanh Long An”) <sup>(1)</sup>	Kinh doanh và môi giới BĐS	50,94	51
21.	Công Ty CP Công nghệ BĐS Việt Nam (TERA) <sup>(1)</sup>	Công nghệ thông tin	50,98	50,99
22.	Công ty Cổ phần Địa Ốc Viethomes (“Viethomes”) <sup>(2)</sup>	Kinh doanh và môi giới BĐS	25,98	51
23.	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa Ốc Vinahomes (“Vinahomes”) <sup>(2)</sup>	Kinh doanh và môi giới BĐS	25,98	51
24.	Công ty CP Đất Xanh Nha Trang (“Đất Xanh Nha Trang”) <sup>(2)</sup>	Kinh doanh và môi giới BĐS	25,98	51
25.	Công ty Cổ Phần Đất Xanh Nghệ An (“Đất Xanh Nghệ An”) <sup>(2)</sup>	Kinh doanh và môi giới BĐS	25,98	51
26.	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa Ốc Đất Xanh Quảng Ninh (“Đất Xanh Quảng Ninh”) <sup>(2)</sup>	Kinh doanh và môi giới BĐS	25,98	51
27.	Công ty Cổ Phần Đất Xanh Đà Nẵng (“Đất Xanh Đà Nẵng”) <sup>(3)</sup>	Kinh doanh và môi giới BĐS	28,02	51
28.	Công ty Cổ Phần Đất Xanh Bắc Miền Trung (“Đất Xanh Bắc Miền Trung”) <sup>(3)</sup>	Kinh doanh và môi giới BĐS	28,02	51
29.	Công ty Cổ Phần Đất Xanh Nam Miền Trung (“Đất Xanh Nam Miền Trung”) <sup>(3)</sup>	Kinh doanh và môi giới BĐS	28,02	51

## 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 2018  
 (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 (tiếp theo)	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết
30.	Công ty TNHH MTV Smart City <sup>(3)</sup>	Kinh doanh và môi giới BĐS	50,94	100
31.	Công ty Cổ phần Đất Xanh Sài Gòn (“Đất Xanh Sài Gòn”) <sup>(4)</sup>	Kinh doanh và môi giới BĐS	30,56	60
32.	Công ty Cổ phần Đất Xanh Thành Phố (“Đất Xanh Thành phố”) <sup>(4)</sup>	Kinh doanh và môi giới BĐS	30,56	60

- (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.

### b. Danh sách các công ty liên kết

STT	Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết
1.	Công ty Cổ phần Đầu tư LDG (“LDG”) <sup>(1)</sup>	Kinh doanh BĐS	42,96	43,38

- (1) Tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty Cổ phần Đầu tư LDG bao gồm: sở hữu trực tiếp 26,20% và sở hữu gián tiếp 16,76%.

### 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

## **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 2018  
(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. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH, KỸ 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 (VND).

### **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 (VND), 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.

### **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:

## **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 2018

(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

### **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.

### **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.

**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 2018  
(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

**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.

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.

## **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 2018  
(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

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.

##### **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

**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 2018

(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

**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 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.



## 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 2018

(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 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:

- Bảo hiểm xã hội được trích trên tiền lương cơ bản theo hợp đồng lao động, hạch toán vào chi phí hoạt động là 16,5% 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.

## 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 2018  
(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

### 4.12. 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.

### 4.13. 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 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.

### 4.14. 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.

### 4.15. 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...

### 4.16. 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.

**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 2018

(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

**4.17. 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.

**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.

**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 2018  
(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

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;
- 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.

**4.18. 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.

## 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 2018

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bảng 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

### 4.19. 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.

### 4.20. 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...

### 4.21. 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, 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...).

### 4.22. 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 chi 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.

## **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 2018

(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

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 thuận.

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.

### **4.23. 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 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 thì hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuận, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

## 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 2018  
 (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. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: VND

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

	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 31/12/2017
Tiền mặt	4.919.386.695	859.132.401
Tiền gửi ngân hàng	171.398.635.680	279.262.385.812
Các khoản tương đương tiền <sup>(1)</sup>	575.000.000.000	1.199.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>751.318.022.375</b>	<b>1.479.121.518.213</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.

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

	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 31/12/2017
Phải thu các khách hàng khác	149.422.530.494	90.791.003.678
Phải thu từ bên liên quan <sup>(1)</sup>	117.455.645.488	151.704.985.281
<b>Tổng cộng</b>	<b>266.878.175.982</b>	<b>242.495.988.959</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng	-	-
<b>Giá trị thuần</b>	<b>266.878.175.982</b>	<b>242.495.988.959</b>

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

	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 31/12/2017
Công ty CP Đầu Tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	54.969.481.926	29.276.834.102
Công ty CP Dịch Vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc	31.762.112.977	97.557.890.740
Công Ty Cổ Phần DV và ĐT Đất Xanh Đông Nam Bộ	11.306.027.352	11.402.554.086
Công ty Cổ Phần Đất Xanh Nha Trang	106.586.380	402.402.333
Công ty CP Đất Xanh Miền Trung	19.170.159.340	12.484.691.998
Công Ty CP Dịch Vụ Bất Động Sản Đất Xanh	61.171.023	507.105.532
Công ty Cổ Phần Đất Xanh Long An	6.600.000	-
Ông Lương Trí Tú	73.506.490	73.506.490
<b>Tổng cộng</b>	<b>117.455.645.488</b>	<b>151.704.985.281</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 2018  
 (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

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

	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 31/12/2017
Công ty TNHH ĐT và Phát triển DL Khang Hưng	-	25.843.043.632
Tổng Công ty Xây Dựng Thủy Lợi 4	89.675.944.433	24.000.000.000
Công ty TNHH XD TM DV An Thiên Phú	-	9.816.978.311
Công Ty Cổ Phần C.T- Phương Nam	8.300.598.355	9.000.000.000
Các khoản trả trước cho nhà cung cấp khác	14.133.934.634	37.528.138.028
<b>Tổng cộng</b>	<b>112.110.477.422</b>	<b>106.188.159.971</b>
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	(947.792.777)	(947.792.777)
<b>Giá trị thuần</b>	<b>111.162.684.645</b>	<b>105.240.367.194</b>

### 5.5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 31/12/2017
Cho vay bên liên quan	6.797.800.320	34.800.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>6.797.800.320</b>	<b>34.800.000.000</b>
Chi tiết khoản cho vay các bên liên quan như sau:		
<b>Bên vay</b>	<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>Hình thức đảm bảo</b>
<b>Công ty TNHH XD -TM - DV Hà Thuận Hùng</b>		
Khoản cho vay 1	6.041.430.000	Tín chấp
	<b>6.041.430.000</b>	
<b>Công ty CP Đầu tư Dầu Khí Nha Trang</b>		
Khoản cho vay 1	244.694.934	Tín chấp
Khoản cho vay 2	511.675.386	Tín chấp
	<b>756.370.320</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 2018

(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

### 5.6. Phải thu ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 31/12/2017
Góp vốn hợp tác kinh doanh <sup>(1)</sup>	750.672.767.198	995.146.493.163
- Công ty CP Địa Ốc Sài Gòn	-	100.000.000.000
- Công ty Cổ phần Vina Holdings	71.000.000.000	175.000.000.000
- Công ty Cổ phần Bất Động Sản Linkgroup	23.025.188.000	23.025.188.000
- Các bên liên quan	656.647.579.198	697.121.305.163
Tạm ứng đầu tư	83.895.107.826	105.163.564.000
- Công ty CP Đầu Tư và Thương Mại Việt Tin	48.600.000.000	48.600.000.000
- Tổng Công Ty CP Xây Lắp Dầu Khí Việt Nam	-	29.251.650.000
- Công ty CP Phát Triển Địa Ốc Sài Gòn 5	14.733.193.826	6.750.000.000
- Khác	20.561.914.000	20.561.914.000
Phải thu về góp vốn	303.594.480.000	-
Tạm ứng nhân viên	18.085.009.584	30.174.016.311
Ký cược, ký quỹ	16.172.498.232	12.882.867.492
Phải thu lãi vay	5.581.017.853	1.545.625.150
Cổ tức phải thu	2.387.829.821	1.160.250.000
Các khoản khác	4.435.565.148	7.420.006.106
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.184.824.275.662</b>	<b>1.153.492.822.222</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(9.124.886.323)	(9.124.886.323)
<b>Giá trị thuần</b>	<b>1.175.699.389.339</b>	<b>1.144.367.935.899</b>

(1) 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 31/12/2018	Tại ngày 31/12/2017
Công ty CP Dịch Vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc	304.868.533.970	401.710.573.000
Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung	161.604.386.400	152.087.597.735
Công ty CP Đầu Tư và DV Đất Xanh Miền Nam	123.483.384.428	123.483.384.428
Công ty CP DV và Đầu Tư Đất Xanh Đông Nam Bộ	36.343.364.000	21.000.000.000
Công ty Cổ Phần Đất Xanh Nha Trang	26.360.054.539	-
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư LDG	5.550.666.665	1.475.000.000
Công ty CP DV Bất Động Sản Đất Xanh	305.982.309.821	-
Ông Lương Trí Tú	2.243.413.900	3.011.726.866
Ông Trần Công Luận	150.000.000	2.145.000.000
Ông Nguyễn Khánh Hưng	2.922.600	1.428.922.600
<b>Tổng cộng</b>	<b>966.589.036.323</b>	<b>706.342.204.629</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 2018  
 (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

### 5.7. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 31/12/2017
Bất động sản dở dang	1.526.723.439.566	1.768.958.785.689
- DA Gem Riverside	1.427.307.573.651	1.098.991.356.286
- DA Lux Garden	-	264.828.437.402
- DA Opal Garden	-	246.243.340.818
- DA Opal Skyview	98.363.876.512	86.202.258.536
- DA Luxcity officetel	-	72.187.671.780
- DA xây dựng khác	1.051.989.403	505.720.867
Bất động sản thành phẩm	616.347.864.500	289.605.315.732
- DA Opal Garden	508.245.868.666	-
- DA Lux Garden	67.782.980.531	-
- DA Luxcity officetel	33.305.610.202	-
- DA Opal Riverside	4.096.883.822	285.550.251.829
- DA Sunview 1,2	2.916.521.279	4.055.063.903
Công cụ, dụng cụ	334.573.807	74.588.523
Hàng hoá	2.470.075.150	962.191.780
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.145.875.953.023</b>	<b>2.059.600.881.724</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
<b>Giá trị thuần</b>	<b>2.145.875.953.023</b>	<b>2.059.600.881.724</b>

### 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	13.272.585.934	3.857.087.152	598.090.909	17.727.763.995
Mua trong kỳ	-	2.199.210.817	90.539.675	2.289.750.492
Thanh lý, nhượng bán	812.567.273	-	-	812.567.273
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>12.460.018.661</b>	<b>6.056.297.969</b>	<b>688.630.584</b>	<b>19.204.947.214</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	7.176.446.955	1.793.553.791	124.206.559	9.094.207.305
Khấu hao trong kỳ	1.187.439.386	1.004.812.740	205.101.906	2.397.354.032
Thanh lý, nhượng bán	330.105.443	-	-	330.105.443
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>8.033.780.898</b>	<b>2.798.366.531</b>	<b>329.308.465</b>	<b>11.161.455.894</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số dư đầu năm	6.096.138.979	2.063.533.361	473.884.350	8.633.556.690
Số dư cuối năm	4.426.237.763	3.257.931.438	359.322.119	8.043.491.320

## 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 2018  
 (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

### 5.9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Phần mềm máy vi tính	Trang web	TSCD vô hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	3.972.249.717	657.166.005	310.734.600	4.940.150.322
Mua trong năm	1.226.695.200	-	-	1.226.695.200
Tăng từ xây dựng cơ bản dở dang, mua sắm tài sản	-	-	-	-
Số dư cuối năm	5.198.944.917	657.166.005	310.734.600	6.166.845.522
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	1.218.824.739	498.561.847	234.497.088	1.951.883.674
Khấu hao trong năm	948.917.996	82.354.156	50.825.010	1.082.097.162
Số dư cuối năm	2.167.742.747	580.915.979	285.322.110	3.033.980.836
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số dư đầu năm	2.753.424.978	158.604.158	76.237.512	2.988.266.648
Số dư cuối năm	3.031.202.170	76.250.026	25.412.490	3.132.864.686

### 5.10. Bất động sản đầu tư

	Nhà cửa và vật kiến trúc
<b>Nguyên giá:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	30.583.450.171
Kết chuyển từ hàng tồn kho Thanh lý	14.605.848.068 (5.615.678.643)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	39.573.619.596
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	(1.937.691.353)
Khấu hao trong kỳ Thanh lý	(1.179.035.215) 1.211.692.224
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	(1.905.034.344)
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	28.645.758.818
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	37.668.585.252

## 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 2018  
 (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

### 5.11. Đầu tư vào công ty con

Tên công ty con	Tình trạng hoạt động	Ngày 31/12/2018		Ngày 31/12/2017	
		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	99,99	1.099.890.140.000	100	99.839.000.000
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	75	712.500.000.000
Công ty CP Đầu tư Dầu Khí Thăng Long	Đang hoạt động	99,9	573.275.645.890	99,9	573.275.645.890
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh BĐS Hà An	Đang hoạt động	99,99	372.908.259.936	-	-
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Dầu Khí Nha Trang	Đang hoạt động	90,83	330.019.350.000	-	-
Công ty Cổ Phần Sài Gòn Riverview	Đang hoạt động	99,99	319.725.595.985	99,9	187.448.297.795
Công ty TNHH XD TM DV Hà Thuận Hùng	Đang hoạt động	99,91	295.740.000.000	99,89	235.740.000.000
Công ty Cổ Phần Đầu tư Đất Viễn Đông	Đang hoạt động	99,99	237.998.968.240	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	198.367.355.752	99,99	125.102.377.251
Công ty CP In Nông Nghiệp	Đang hoạt động	99,98	132.985.600.000	99,98	132.985.600.000
Công ty CP Xây Dựng FBV	Đang hoạt động	89,26	31.914.675.000	89,26	31.914.675.000
Công ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Đất Xanh	Đang hoạt động	100	26.537.766.576	-	-
Công ty Cổ Phần Đất Xanh Miền Trung	Đang hoạt động	-	-	55	155.210.000.000
Công ty CP DV và Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc	Đang hoạt động	-	-	51	133.029.100.009
Công ty CP Bất Động Sản Sài Đồng	Đang hoạt động	-	-	70,99	126.150.812.000
Công ty CP ĐT và DV Đất Xanh Miền Nam	Đang hoạt động	-	-	51	26.520.000.000
Công ty Cổ Phần Đất Xanh Đông Nam Bộ	Đang hoạt động	-	-	51	11.220.000.000
<b>Tổng cộng</b>			<b>5.536.863.357.379</b>		<b>3.993.934.476.185</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 2018  
 (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 31/12/2018</b>	<b>Tại ngày 31/12/2017</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 31/12/2018</b>	<b>Tại ngày 31/12/2017</b>
Chi phí hoa hồng, môi giới, nhà mẫu các dự án	105.673.694.615	119.597.740.396
Công cụ dụng cụ và chi phí trả trước dài hạn khác	2.835.983.548	3.364.204.120
<b>Tổng cộng</b>	<b>108.509.678.163</b>	<b>122.961.944.516</b>

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

	<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>Tại ngày 31/12/2017</b>
Thuế suất Thuế TNDN	20%	20%
Thuế TNDN tạm nộp 1% tính trên doanh thu thu tiền của hoạt động chuyển nhượng BĐS các dự án	13.769.291.312	13.704.277.610
Tài sản thuế TNDN hoãn lại từ chênh lệch tạm thời được khấu trừ	533.514.850	476.817.769
<b>Tổng cộng</b>	<b>14.302.806.162</b>	<b>14.181.095.379</b>

### 5.15. Phải trả người bán ngắn hạn

	<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>Tại ngày 31/12/2017</b>
Công ty TNHH Xây Dựng Bình Định	52.257.990.064	-
Công ty TNHH XD TM DV An Thiên Phú	37.407.113.956	-
Công ty CP Đầu tư và Xây Dựng Hưng Long Phát	36.774.364.298	7.359.710.976
Công ty TNHH XD và Xây Lắp Điện Thế Minh	25.127.016.790	11.320.733.598
Công ty TNHH Xây Dựng An Phong	13.048.844.223	80.234.306.078
Công ty CP Xây Lắp và Vật tư Xây Dựng	10.988.895.277	4.328.472.539
Công ty TNHH Xây Dựng Vững Bền	11.242.916.728	11.242.916.728
Các khoản phải trả người bán khác	67.429.857.254	58.421.837.194
Các khoản phải trả các bên liên quan <sup>(1)</sup>	10.200.951.440	11.550.412.372
<b>Tổng cộng</b>	<b>264.477.950.030</b>	<b>184.458.389.485</b>

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

	<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>Tại ngày 31/12/2017</b>
Công ty Cổ Phần Xây Dựng FBV	8.927.629.724	10.277.090.656
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>10.200.951.440</b>	<b>11.550.412.372</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 2018  
 (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

### 5.16. 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 31/12/2017	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Tại ngày 31/12/2018
Thuế giá trị gia tăng	2.964.309.823	5.182.484	2.893.980	2.966.598.327
Thuế thu nhập doanh nghiệp	76.485.365.254	95.342.585.558	83.781.545.381	88.046.405.431
Thuế thu nhập cá nhân	1.244.362.402	17.209.481.800	16.192.929.676	2.260.914.526
Thuế khác	-	456.407.840	456.407.840	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>80.694.037.479</b>	<b>113.013.657.682</b>	<b>100.433.776.877</b>	<b>93.273.918.284</b>

### 5.18. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 31/12/2017
Chi phí trích trước để hoàn thành các dự án	140.513.655.571	127.828.603.493
Chi phí trích trước về lãi vay	32.100.797.106	19.851.860.126
Chi phí phát hành trái phiếu	-	12.350.000.000
Chi phí trích trước khác	2.594.240.931	2.374.359.344
<b>Tổng cộng</b>	<b>175.208.693.608</b>	<b>162.404.822.963</b>

### 5.19. Doanh thu chưa thực hiện

	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 31/12/2017
Doanh thu về phí quản lý	7.612.206.223	3.607.694.981
Doanh thu cho thuê văn phòng	-	13.941.086.762
<b>Tổng cộng</b>	<b>7.612.206.223</b>	<b>17.548.781.743</b>
<i>Trong đó</i>		
<i>Ngắn hạn</i>	7.612.206.223	3.913.889.825
<i>Dài hạn</i>	-	13.634.891.918

## 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 2018  
 (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 31/12/2018	Tại ngày 31/12/2017
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>		
Nhận góp vốn HĐHTKD	759.259.871.913	711.500.000.000
- Công ty TNHH Dầu Tư Sài Gòn Riverside	383.393.275.000	711.500.000.000
- Công ty TNHH ĐT và PT DL Khang Hưng	368.500.000.000	-
- Công ty CP ĐT và DV Đất Xanh Miền Nam	7.366.596.913	-
Phải trả tiền mua cổ phần	50.446.114.777	176.675.918.105
- Công ty CP DV và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc	-	126.150.812.000
- Công ty CP Dầu tư Hạ Tầng và Đô Thị Dầu Khí	46.726.595.200	46.726.595.200
- Khác	3.719.519.577	3.798.510.905
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	4.857.899.272	53.254.117.871
Nhận đặt cọc mua sản phẩm các dự án	1.760.687.336	4.410.687.336
Phí bảo trì, lệ phí trước bạ thu hộ của các dự án	62.298.278.210	40.525.962.586
Phải trả cổ tức	107.443.200	156.118.825
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	33.372.818.200	22.818.200
Các khoản khác	5.367.214.667	3.228.087.339
	<b>917.470.327.575</b>	<b>989.773.710.262</b>
<b>Phải trả dài hạn khác</b>		
Nhận góp vốn HĐHTKD từ các bên liên quan	1.659.414.056.523	1.331.500.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	8.741.045.131	8.701.662.484
	<b>1.668.155.101.654</b>	<b>1.340.201.662.484</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.585.625.429.229</b>	<b>2.329.975.372.746</b>

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

	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 31/12/2017
Công Ty TNHH MTV Đất Xanh Hội An	997.000.000.000	997.000.000.000
Công ty TNHH Dầu tư Sài Gòn Riverside	383.618.305.000	711.500.000.000
Công ty Cổ Phần Dầu Tư Dầu Khí Thăng Long	138.500.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư XD TM Xuân Định	132.000.000.000	132.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Đất Viễn Đông	124.502.906.277	127.000.000.000
Công ty Cổ phần In Nông Nghiệp	75.500.000.000	75.500.000.000
Công ty CP DV Bất Động Sản Đất Xanh	194.519.991.942	51.117.576.503
Công Ty CP Dầu Tư và DV Đất Xanh Miền Nam	7.783.744.458	417.147.545
Công Ty TNHH XD TM DV Hà Thuận Hùng	2.163.899.446	808.127.552
Công ty CP DV và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc	-	126.150.812.000
Công ty Cổ phần Đầu tư I.DG	-	-
Ông Lương Trí Thảo	552.459.000	552.459.000
Ông Lương Trí Thìn	42.000.000	42.000.000
Ông Lương Trí Tú	26.981.680	68.031.680
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.056.210.287.803</b>	<b>2.222.156.154.280</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 2018  
 (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

### 5.21. Vay và nợ thuê tài chính

	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 31/12/2017
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>146.439.279.600</b>	<b>377.142.139.818</b>
- Vay ngắn hạn ngân hàng <sup>(1)</sup>	146.439.279.600	272.032.686.850
- Vay dài hạn đến hạn trả	-	105.109.452.968
	<b>2.277.786.765.234</b>	<b>1.869.998.627.478</b>
- Vay dài hạn ngân hàng	-	591.240.672.932
- Trái phiếu <sup>(2)</sup>	2.277.786.765.234	1.278.757.954.546
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.424.226.044.834</b>	<b>2.247.140.767.296</b>
	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Số đầu năm	2.247.140.767.296	647.830.456.825
Tăng trong năm/kỳ	1.609.656.879.600	2.308.382.812.750
Giảm trong năm/kỳ	(1.431.600.412.750)	(687.830.456.825)
Chi phí phát hành trái phiếu	(14.306.881.720)	(22.504.545.454)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	13.335.692.408	1.262.500.000
<b>Số cuối năm/kỳ</b>	<b>2.424.226.044.834</b>	<b>2.247.140.767.296</b>

Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2018 bao gồm các hợp đồng sau:

Ngân hàng	Số dư tại ngày 31/12/2018	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 1	146.439.279.600	Từ ngày 14 tháng 01 đến ngày 16 tháng 05 năm 2019	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
<b>Tổng cộng</b>	<b>146.439.279.600</b>			

Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng được tính theo lãi suất thị trường áp dụng của ngân hàng thương mại.



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, 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 2018  
 (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) **Trái phiếu:**

Tổ chức thu xếp phát hành	Số dư tại ngày 31/12/2018	Kỳ hạn	Mục đích	Hình thức đảm bảo
<b>1. Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam</b>				
Trái phiếu 1				
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
Trái phiếu 2				
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	564.242.424			
	<u>461.254.242.424</u>			
Trái phiếu 3				
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	832.813.620			
	<u>245.835.931.900</u>			
<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
Chi phí phát hành trái phiếu	(12.404.545.454)			
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	3.101.136.364			
	<u>490.696.590.910</u>			
<b>3. Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng</b>				
Ngày phát hành 24 tháng 04 năm 2017	400.000.000.000	3 năm	Tài trợ các dự án đang triển khai	Thế chấp
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>2.277.786.765.234</u></b>			

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

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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018  
 (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

### 5.22. Vốn chủ sở hữu

#### a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

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	Đơn vị tính: VND Cộng
<b>Cho niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017</b>						
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	2.530.490.680.000	10.867.980.806	(580.000.000)	21.538.709.553	321.959.695.083	2.884.277.065.442
Cổ tức bằng cổ phiếu	471.436.180.000	-	-	-	(471.436.180.000)	-
Cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(126.399.506.000)	(126.399.506.000)
Phát hành/thu hồi cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động	30.000.000.000	-	(1.920.560.000)	-	(28.079.440.000)	-
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	537.460.455.715	537.460.455.715
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(27.728.847.452)	(27.728.847.452)
<b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017</b>	<b>3.031.926.860.000</b>	<b>10.867.980.806</b>	<b>(2.500.560.000)</b>	<b>21.538.709.553</b>	<b>205.776.177.346</b>	<b>3.267.609.167.705</b>
<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	-	-	-	-	931.516.676.812	931.516.676.812
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>703.291.815.236</b>	<b>4.241.420.973.050</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DẤT XANH  
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, 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 2018  
 (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 31/12/2018	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2017
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	3.031.926.860.000	2.530.490.680.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	468.787.260.000	501.436.180.000
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	3.500.714.120.000	3.031.926.860.000

### c. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 31/12/2017
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	350.071.412	303.192.686
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	350.071.412	303.192.686
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(250.056)	(250.056)
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	349.821.356	302.942.630
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000	10.000

### d. Các quỹ của doanh nghiệp

	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 31/12/2017
Quỹ đầu tư phát triển	29.047.617.008	21.538.709.553
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-

## 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 2018  
 (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 2018	Quý IV năm 2017	Lũy kế năm 2018	Lũy kế năm 2017
Doanh thu bán hàng hóa BĐS	-	-	3.924.565.909	2.805.000.000
Doanh thu bán các thành phẩm BĐS	192.707.274.866	421.070.388.080	1.541.399.255.147	1.009.513.836.439
Doanh thu dịch vụ môi giới BĐS	25.448.613.301	68.928.568.462	110.975.324.163	161.810.743.091
Doanh thu dịch vụ quản lý, cho thuê	4.951.003.451	2.190.865.106	15.015.099.195	9.186.660.503
Doanh thu từ bán BĐS đầu tư	-	-	14.562.373.508	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>223.106.891.618</b>	<b>492.189.821.648</b>	<b>1.685.876.617.922</b>	<b>1.183.316.240.033</b>

#### 6.2. Giá vốn hàng bán

	Quý IV năm 2018	Quý IV năm 2017	Lũy kế năm 2018	Lũy kế năm 2017
Giá vốn của hàng hoá BĐS đã bán	-	-	2.567.154.545	4.099.221.147
Giá vốn của thành phẩm BĐS đã bán	113.004.914.432	249.761.787.992	944.431.825.415	601.562.842.272
Giá vốn của dịch vụ môi giới BĐS	767.079.008	(294.909.502)	1.999.869.457	3.944.378.194
Giá vốn dịch vụ quản lý, cho thuê	11.266.061.132	3.265.520.055	19.112.143.834	9.733.347.544
Giá vốn bán BĐS đầu tư	-	-	4.403.986.419	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>125.038.054.572</b>	<b>252.732.398.545</b>	<b>972.514.979.670</b>	<b>619.339.789.157</b>

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

	Quý IV Năm 2018	Quý IV năm 2017	Lũy kế năm 2018	Lũy kế năm 2017
Lãi tiền gửi, cho vay	11.838.968.825	12.814.864.695	36.096.093.577	55.235.027.374
Cổ tức lợi nhuận được chia	322.120.000.000	-	555.750.000.000	223.543.250.000
Lãi chuyển nhượng khoản đầu tư	-	-	109.790.547.991	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>333.958.968.825</b>	<b>12.814.864.695</b>	<b>701.636.641.568</b>	<b>278.778.277.374</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH**  
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, 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 2018  
 (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 2018	Quý IV năm 2017	Lũy kế năm 2018	Lũy kế năm 2017
Chi phí lãi vay	46.705.221.437	18.877.003.993	140.039.311.060	47.403.558.021
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	8.821.920.316	-	13.335.692.408	-
Chi phí tài chính khác	1.764.802.708	825.586.685	14.903.484.329	1.450.586.684
<b>Tổng cộng</b>	<b>57.291.944.461</b>	<b>19.702.590.678</b>	<b>168.278.487.797</b>	<b>48.854.144.705</b>

### 6.5. Chi phí bán hàng

	Quý IV năm 2018	Quý IV năm 2017	Lũy kế năm 2018	Lũy kế năm 2017
Chi phí nhân viên bán hàng	7.440.779.586	19.078.215.034	32.513.150.673	37.675.569.136
Chi phí môi giới	3.824.550.033	3.609.837.834	33.257.136.643	18.038.157.834
Chi phí quảng cáo	4.532.060.029	9.246.661.048	31.941.779.638	14.418.406.252
Chi phí khấu hao TSCĐ	182.111.587	186.947.489	740.633.140	667.296.526
Chi phí bằng tiền khác	929.892.690	1.937.498.533	4.268.436.889	4.212.498.715
<b>Tổng cộng</b>	<b>16.909.393.925</b>	<b>34.059.159.938</b>	<b>102.721.136.983</b>	<b>75.011.928.463</b>

### 6.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý IV năm 2018	Quý IV năm 2017	Lũy kế năm 2018	Lũy kế năm 2017
Chi phí nhân viên quản lý	21.993.612.849	22.349.697.415	73.285.759.792	71.992.879.851
Chi phí khấu hao TSCĐ	667.322.804	627.892.438	2.688.032.599	2.239.928.703
Chi phí dự phòng	-	434.059.897	-	(3.821.124.874)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.742.324.334	7.734.504.426	27.375.996.874	25.894.383.782
Chi phí bằng tiền khác	9.934.049.014	3.734.212.906	20.472.861.607	15.233.722.991
<b>Tổng cộng</b>	<b>40.337.309.001</b>	<b>34.880.367.082</b>	<b>123.822.650.872</b>	<b>111.539.790.453</b>

### 6.7. Thu nhập khác

	Quý IV năm 2018	Quý IV năm 2017	Lũy kế năm 2018	Lũy kế năm 2017
Tiền phạt thu được	2.612.588.630	2.834.060.214	6.961.219.820	17.962.280.029
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	-	-	691.187.314
Các khoản khác	484.664.537	4.734.985.055	2.053.031.305	525.724.541
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.097.253.167</b>	<b>7.569.045.269</b>	<b>9.014.251.125</b>	<b>19.179.191.884</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, 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 2018  
 (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

### 6.8. Chi phí khác

	Quý IV năm 2018	Quý IV năm 2017	Lũy kế năm 2018	Lũy kế năm 2017
Chi phí phạt vi phạm hợp đồng	1.000.000	-	1.140.443.429	3.793.316.700
Chi phí phạt chậm nộp	369.901.488	-	517.637.897	142.561.058
Các khoản khác	436.798.106	169.152.878	794.622.380	2.977.643.952
<b>Tổng cộng</b>	<b>807.699.594</b>	<b>169.152.878</b>	<b>2.452.703.706</b>	<b>6.913.521.710</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 2018	Lũy kế năm 2017
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	370.707.653.787	1.008.382.812.750
Thu từ phát hành trái phiếu	1.400.000.000.000	1.300.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.770.707.653.787</b>	<b>2.308.382.812.750</b>

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

	Lũy kế năm 2018	Lũy kế năm 2017
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	1.192.651.186.937	337.830.456.825
Mua lại trái phiếu thường	400.000.000.000	350.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.431.600.412.750</b>	<b>687.830.456.825</b>

### 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:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Lũy kế 2018	Lũy kế 2017
DXS	Công ty con	Góp vốn	1.303.645.620.000	-
		Cổ tức	299.000.000.000	33.500.000.000
		Cho vay	99.118.276.154	-
		Thu hồi tiền cho vay	99.118.276.154	-
		Lãi từ chuyển nhượng vốn	9.941.359.991	-
		Lãi từ cho vay	262.011.639	-
		Doanh thu môi giới BDS	55.610.021	2.164.717.457
Đất Xanh Miền Trung	Công ty con	Góp vốn hợp tác kinh doanh	169.112.516.000	150.254.340.440
		Cổ tức	80.580.000.000	108.405.000.000
		Góp vốn	76.285.000.000	102.960.000.000

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH**  
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, 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 2018

(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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Lũy kế 2018</i>	<i>Lũy kế 2017</i>
Đất Xanh Miền Trung (tiếp theo)		Phân chia doanh thu hợp tác kinh doanh	17.427.417.583	29.716.847.528
		Phí sử dụng thương hiệu	-	30.000.000
Sài Gòn Riverview	Công ty con	Góp vốn	132.277.298.190	187.448.297.795
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Góp vốn hợp tác kinh doanh	112.390.736.000	239.777.929.000
		Cổ tức	90.870.000.000	74.651.250.000
		Phân chia doanh thu hợp tác kinh doanh	66.059.400.169	82.816.739.186
		Góp vốn	62.985.000.000	70.890.000.000
		Phí sử dụng thương hiệu	-	30.000.000
Vicco Sài Gòn	Công ty con	Góp vốn	73.264.978.501	56.942.759.547
Xây Dựng FBV	Công ty con	Doanh thu bán bất động sản đầu tư	11.825.336.613	-
		Thanh toán tiền xây dựng	1.349.460.932	37.333.445.985
Hà Thuận Hùng	Công ty con	Góp vốn	60.000.000.000	-
		Cho vay	6.041.430.000	-
		Doanh thu môi giới BĐS	112.701.721	-
		Lãi từ cho vay	18.207.049	-
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con	Cổ tức	59.240.000.000	-
		Góp vốn	52.326.000.000	-
		Phân chia doanh thu hợp tác kinh doanh	23.347.699.725	27.842.041.688
		Góp vốn hợp tác kinh doanh	-	133.489.376.549
		Phí sử dụng thương hiệu	-	30.000.000
		Chi phí môi giới dự án	-	16.015.304.900
LDG	Công ty liên kết	Thu hồi tiền cho vay	34.800.000.000	10.000.000.000
		Lãi từ cho vay	4.135.666.665	1.431.875.000
		Cho vay	-	34.800.000.000
		Thu hồi tiền lãi vay	-	8.435.437.500
		Phân chia doanh thu hợp tác kinh doanh	-	118.825.852
DXI	Công ty con	Góp vốn	26.537.766.576	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH**  
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, 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 2018

(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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Lũy kế 2018</i>	<i>Lũy kế 2017</i>
Đất Xanh Nha Trang	Công ty con	Góp vốn hợp tác kinh doanh	26.347.910.400	11.438.323.000
		Phân chia doanh thu hợp tác kinh doanh	314.313.637	8.848.714.741
Đất Xanh Đông Nam Bộ	Công ty con	Cổ tức	26.060.000.000	6.987.000.000
		Góp vốn	21.802.500.000	6.630.000.000
		Góp vốn hợp tác kinh doanh	15.343.364.000	21.000.000.000
		Phân chia doanh thu hợp tác kinh doanh	-	11.008.894.005
		Phí sử dụng thương hiệu	-	30.000.000
Thăng Long Petrol	Công ty con	Cho vay	21.127.656.549	-
		Lãi từ cho vay	944.001.687	-
		Góp vốn	-	573.275.645.890
Đất Xanh Hội An	Công ty con	Góp vốn	-	1.000.000.000.000
Sài Gòn Riverside	Công ty con	Góp vốn	-	712.500.000.000
Vidoland	Công ty con	Góp vốn hợp tác kinh doanh	-	127.000.000.000
		Cho vay	-	131.700.000
		Lãi từ cho vay	-	3.124.216
Xuân Định	Công ty con	Góp vốn	-	135.000.000.000
		Thu hồi tiền cho vay	-	644.510.334
		Thu hồi tiền lãi vay	-	40.613.646
Nam Sài Gòn	Bên liên quan	Thanh toán tiền xây dựng	-	100.000.000.000
		Thu hồi tiền cho vay	-	6.227.537.919
		Thu hồi tiền lãi vay	-	881.196.639
		Lãi từ cho vay	-	430.521.893

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

	<b>Lũy kế Năm 2018</b>	<b>Lũy kế Năm 2017</b>
Lương và thưởng	14.193.488.500	10.509.878.682
<b>Tổng cộng</b>	<b>14.193.488.500</b>	<b>10.509.878.682</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH**  
27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, 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 2018

(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

### **8.2. 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 22 tháng 01 năm 2019*

NGƯỜI LẬP BIỂU



**TRẦN THỊ PHƯƠNG LOAN**

KẾ TOÁN TRƯỞNG



**TRẦN THỊ THUYẾT TRANG**

TỔNG GIÁM ĐỐC



**LƯƠNG TRÍ THÌN**