

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

(trước đây là Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh)

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018



Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

(trước đây là Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh)

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 58

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

(trước đây là Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh)

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

Vào ngày 24 tháng 4 năm 2018, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận đổi tên thành Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh theo GCNĐKKD điều chỉnh lần thứ 18.

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

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 27, Đường Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Phó chủ tịch	
Ông Trần Việt Anh	Thành viên	
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên	
Ông Bùi Ngọc Đức	Thành viên	bổ nhiệm ngày 1 tháng 3 năm 2018
Ông Phạm Linh	Thành viên	từ nhiệm ngày 4 tháng 1 năm 2018

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Lương Trí Thìn	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Bùi Ngọc Đức	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Công Luận	Phó Tổng Giám đốc
Bà Đỗ Thị Thái	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó Tổng Giám đốc
Bà Trần Thị Thùy Trang	Kế toán trưởng

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Lương Trí Thìn.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

(trước đây là Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh)

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh (trước đây là Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh) ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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

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

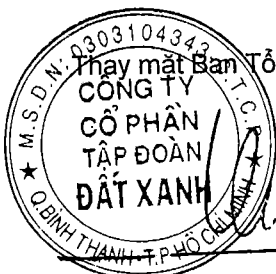
- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Lương Trí Thìn
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 18 tháng 2 năm 2019



Building a better
working world

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

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

Số tham chiếu: 61281235/20264248/HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh (trước đây là Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh) ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") được lập ngày 18 tháng 2 năm 2019 và được trình bày từ trang 5 đến trang 58, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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



Building a better
working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Lê Quang Minh
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 0426-2018-004-1

Dương Thị Nữ
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 3796-2016-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 18 tháng 2 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		11.815.774.324.512	8.840.186.196.460
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	1.158.571.308.567	1.687.437.308.464
111	1. Tiền		412.350.866.927	423.469.898.464
112	2. Các khoản tương đương tiền		746.220.441.640	1.263.967.410.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		382.498.994.785	226.023.309.085
121	1. Chứng khoán kinh doanh	4.5	330.019.350.000	-
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	52.479.644.785	226.023.309.085
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		5.566.773.833.623	3.440.572.245.217
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	1.255.542.716.619	738.601.114.502
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	778.666.564.341	255.708.665.501
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	756.370.320	172.300.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	3.557.808.940.778	2.293.375.325.070
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	11	(26.000.758.435)	(19.412.859.856)
140	IV. Hàng tồn kho	12	4.605.151.086.817	3.400.583.217.941
141	1. Hàng tồn kho		4.621.285.822.757	3.414.218.894.947
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(16.134.735.940)	(13.635.677.006)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		102.779.100.720	85.570.115.753
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	50.509.017.436	34.428.978.635
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		52.243.223.265	51.075.190.488
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		26.860.019	65.946.630

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.912.940.416.029	1.424.216.369.652
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		145.378.783.345	3.257.333.012
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng		42.866.462	402.905.118
216	2. Phải thu dài hạn khác	10	145.335.916.883	2.854.427.894
220	II. Tài sản cố định		75.783.235.810	63.944.977.213
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	53.539.168.844	42.143.941.339
222	Nguyên giá		82.239.419.005	63.390.093.350
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(28.700.250.161)	(21.246.152.011)
227	2. Tài sản cố định vô hình	15	22.244.066.966	21.801.035.874
228	Nguyên giá		26.192.368.283	24.301.505.268
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(3.948.301.317)	(2.500.469.394)
230	III. Bất động sản đầu tư	16	47.027.879.233	28.645.758.818
231	1. Nguyên giá		49.782.198.221	30.583.450.171
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(2.754.318.988)	(1.937.691.353)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		199.512.917.437	90.232.206.067
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	17	199.512.917.437	90.232.206.067
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	18	1.176.366.004.321	962.083.211.367
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		1.100.366.004.321	962.083.211.367
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		76.000.000.000	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		268.871.595.883	276.052.883.175
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	136.347.820.285	143.186.368.379
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33.3	30.656.774.141	27.873.261.783
268	3. Tài sản dài hạn khác		1.390.000.000	1.390.000.000
269	4. Lợi thế thương mại	19	100.477.001.457	103.603.253.013
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		13.728.714.740.541	10.264.402.566.112

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		7.529.620.654.558	5.610.557.388.547
310	I. Nợ ngắn hạn		5.117.630.826.276	3.726.609.085.491
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	20	580.973.842.865	315.689.857.194
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21	1.029.005.405.207	1.396.383.701.852
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	465.584.800.083	272.628.162.229
314	4. Phải trả người lao động	23	83.334.564.108	68.309.329.648
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	23	435.598.701.994	211.531.450.834
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	19.338.862.336	12.103.692.885
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	25	1.989.989.640.969	753.085.073.805
320	8. Vay ngắn hạn	26	471.425.076.235	658.181.022.456
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		381.395.323	1.393.447.186
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		41.998.537.156	37.303.347.402
330	II. Nợ dài hạn		2.411.989.828.282	1.883.948.303.056
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	24	-	1.607.604.898
337	2. Phải trả dài hạn khác		8.741.045.131	8.701.662.484
338	3. Vay dài hạn	26	2.394.395.462.491	1.871.223.631.512
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn		8.853.320.660	2.415.404.162
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		6.199.094.085.983	4.653.845.177.565
410	I. Vốn chủ sở hữu	27.1	6.199.094.085.983	4.653.845.177.565
411	1. Vốn cổ phần		3.500.714.120.000	3.031.926.860.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.500.714.120.000	3.031.926.860.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		10.867.980.806	10.867.980.806
415	3. Cổ phiếu quỹ		(2.500.560.000)	(2.500.560.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		35.018.748.857	27.527.428.669
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.455.564.086.735	745.716.430.895
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		277.367.297.157	-
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		1.178.196.789.578	745.716.430.895
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		1.199.429.709.585	840.307.037.195
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		13.728.714.740.541	10.264.402.566.112

Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn
Người lập

Trần Thị Thủy Trang
Kế toán trưởng

Lương Trí Thìn
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 2 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	4.645.499.698.895	2.882.249.195.439
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	(181.136.363)	(3.007.805.492)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	4.645.318.562.532	2.879.241.389.947
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(2.030.544.378.590)	(1.149.440.021.123)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.614.774.183.942	1.729.801.368.824
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	206.731.318.326	66.074.831.666
22	7. Chi phí tài chính	30	(190.754.523.920)	(62.664.889.037)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(162.515.347.183)	(60.951.429.011)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết		256.266.984.265	128.011.407.685
25	9. Chi phí bán hàng	31	(433.804.796.676)	(294.965.620.501)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	(345.927.634.999)	(248.557.710.590)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		2.107.285.530.938	1.317.699.388.047
31	12. Thu nhập khác	32	21.208.505.992	29.231.916.495
32	13. Chi phí khác	32	(26.709.544.872)	(11.611.208.906)
40	14. (Lỗ) lợi nhuận khác	32	(5.501.038.880)	17.620.707.589
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		2.101.784.492.058	1.335.320.095.636
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.1	(381.773.261.869)	(274.878.315.250)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	33.3	2.783.512.358	24.978.471.969
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.722.794.742.547	1.085.420.252.355
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		1.178.426.985.263	750.890.745.509
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		544.367.757.284	334.529.506.846
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	27.4	3.427	2.127
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	27.4	3.427	2.127



Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn
Người lập

Trần Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng

Lương Trí Thìn
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 2 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		2.101.784.492.058	1.335.320.095.636
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	14, 15, 16, 19	24.427.015.127	15.340.615.103
03	Dự phòng		14.512.822.148	17.306.665.819
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(462.362.952.283)	(188.710.596.526)
06	Chi phí đi vay	30	190.754.523.920	62.213.929.011
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.869.115.900.970	1.241.470.709.043
09	Tăng các khoản phải thu		(2.001.325.583.053)	(1.476.378.127.481)
10	Tăng hàng tồn kho		(1.263.972.207.881)	(1.967.825.440.684)
11	Tăng các khoản phải trả		1.336.300.188.260	1.592.151.205.715
12	Tăng chi phí trả trước		(9.181.690.966)	(90.583.731.491)
13	Tăng chứng khoán kinh doanh		(300.767.700.000)	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(195.872.458.354)	(141.197.321.044)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(260.950.055.077)	(165.199.785.232)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(105.100.577.193)	(46.547.317.542)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(931.754.183.294)	(1.054.109.808.716)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(136.585.529.548)	(92.930.450.053)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		1.801.231.282	1.234.456.170
23	Tiền chi cho vay		(42.167.106.020)	(398.323.309.085)
24	Tiền thu hồi cho vay		239.654.400.000	18.238.874.721
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(382.297.910.551)	(652.809.689.371)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		267.012.362.757	-
27	Tiền thu lãi cho vay		52.461.008.107	77.791.166.472
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(121.543.973)	(1.046.798.951.146)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

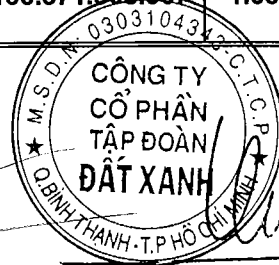
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31.1	Nhận vốn góp từ cổ đông không kiểm soát		466.575.587.000	403.163.000.000
31.2	Nhận vốn góp từ chủ sở hữu		75.000.000.000	-
33	Tiền thu từ đi vay	26	2.789.276.887.627	2.800.782.740.645
34	Tiền trả nợ gốc vay	26	(2.451.889.813.557)	(934.198.469.204)
36	Cổ tức đã trả	27.2	(475.952.933.700)	(299.618.092.816)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		403.009.727.370	1.970.129.178.625
50	Giảm tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(528.865.999.897)	(130.779.581.237)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.687.437.308.464	1.818.216.889.701
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	1.158.571.308.567	1.687.437.308.464

Quang

Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn
Người lập

Trang

Trần Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng



Lương Trí Thìn
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 2 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

Vào ngày 24 tháng 4 năm 2018, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận đổi tên thành Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh theo GCNĐKKD điều chỉnh lần thứ 18.

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

Hoạt động kinh doanh chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") là xây dựng, kinh doanh bất động sản ("BĐS"), dịch vụ môi giới BĐS và các dịch vụ khác.

Tập đoàn có trụ sở chính đăng ký tại Số 27, Đường Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 3.287 (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 2.674).

Cơ cấu tổ chức

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 13 công ty con trực tiếp và 18 công ty con gián tiếp với chi tiết như sau:

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết	
			Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017
			(%)	(%)
(1) Công ty TNHH MTV Đất Xanh Hội An ("Đất Xanh Hội An")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(2) Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside ("Saigon Riverside")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	75	75
(3) Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long ("Thăng Long Petrol")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,9	99,9
(4) Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng ("Hà Thuận Hùng")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,91	99,89
(5) Công ty Cổ phần Đầu tư Đất Viễn Đông ("Vidoland")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(6) Công ty Cổ phần Sài Gòn Riverview ("Saigon Riverview")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,9	99,9

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết	
			Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017
			(%)	(%)
(7) Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại Xuân Định ("Xuân Định")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(8) Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn ("Vicco Saigon")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(9) Công ty Cổ phần In Nông Nghiệp ("In Nông Nghiệp")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	99,98
(10) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("DXS") (trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc Long Kim Phát)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99,99	100
(11) Công ty Cổ phần Xây dựng FBV ("Xây dựng FBV")	Xây dựng	Đang hoạt động	89,26	89,26
(12) Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Đồng ("Sài Đồng")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	-	70,99
(13) Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung ("Đất Xanh Miền Trung")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	55
(14) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc ("Đất Xanh Miền Bắc")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(15) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam ("Đất Xanh Miền Nam")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(16) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Đông Nam Bộ ("Đất Xanh Đông Nam Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(17) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Đất Xanh Tây Nam Bộ ("Đất Xanh Tây Nam Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	-
(18) Công ty Cổ phần Địa ốc Viethomes ("Viethomes")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(19) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Vinhomes ("Vinhomes")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(20) Công ty Cổ phần Đất Xanh Nha Trang ("Đất Xanh Nha Trang")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết	
			Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017
			(%)	(%)
(21) Công ty Cổ phần Đất Xanh Nghệ An ("Đất Xanh Nghệ An")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(22) Công ty Cổ phần Đất Xanh Bắc Miền Trung ("Đất Xanh Bắc Miền Trung")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(23) Công ty Cổ phần Đất Xanh Đà Nẵng ("Đất Xanh Đà Nẵng")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(24) Công ty Cổ phần Đất Xanh Nam Miền Trung ("Đất Xanh Nam Miền Trung")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	-
(25) Công ty TNHH MTV Smart City ("Smart City")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	-
(26) Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Đất Xanh ("DXI")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	-
(27) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Quảng Ninh ("Đất Xanh Quảng Ninh")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	53,38	-
(28) Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An ("Hà An")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	-
(29) Công ty Cổ phần Đất Xanh Long An ("Đất Xanh Long An")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	-
(30) Công ty Cổ phần Đất Xanh Thành Phố ("Đất Xanh Thành Phố")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	60	-
(31) Công ty Cổ phần Đất Xanh Sài Gòn ("Đất Xanh Sài Gòn")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	60	-
(32) Công ty Cổ phần Công Nghệ Bất động sản Việt Nam ("Công Nghệ BĐS")	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	50,99	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Tập đoàn là Nhật ký chung.

2.3 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tập đoàn là VND.

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

Hàng hóa	- chi phí mua theo phương pháp thực tế đích danh
Công cụ dụng cụ	- chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền
Nguyên vật liệu cho hợp đồng xây dựng	- chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền
Chi phí các công trình xây dựng dở dang	- giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan theo phương pháp bình quân gia quyền

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình, thể hiện giá trị của quyền sử dụng đất đã được Tập đoàn mua.

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	5 – 30 năm
Máy móc, thiết bị	3 – 11 năm
Phương tiện vận tải	5 – 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 – 6 năm
Phần mềm máy tính, trang web	3 – 6 năm

Tập đoàn không phân bổ giá trị quyền sử dụng đất khi quyền sử dụng đất có thời gian sử dụng lâu dài.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

3.8 Chi phí đi vay

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

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

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

3.9 Chi phí trả trước

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

3.10 *Hợp nhất kinh doanh, mua tài sản và lợi thế thương mại*

Tập đoàn mua các công ty con sở hữu tài sản và có các hoạt động sản xuất kinh doanh. Tại thời điểm mua, Tập đoàn sẽ xác định việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với tài sản được mua.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận.

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

3.11 *Đầu tư vào công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tập đoàn. Thông thường, Tập đoàn được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

3.12 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác và đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Các khoản dự phòng

Tập đoàn ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Tập đoàn có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

3.15 Cổ phiếu quỹ

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

3.16 Phân chia lợi nhuận

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

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

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

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

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

3.17 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.18 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán nhà phố và căn hộ

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

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

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

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

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

Hợp đồng xây dựng

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được xác nhận bởi khách hàng, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán được khách hàng xác nhận trên hóa đơn.

Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

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

Tiền lãi

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

Tiền cho thuê

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

3.20 Các bên liên quan

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

3.21 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác. Các bộ phận chính theo hoạt động kinh doanh của Tập đoàn bao gồm dịch vụ môi giới bất động sản, đầu tư và phát triển dự án bất động sản và dịch vụ xây dựng.

4. HỢP NHẤT KINH DOANH, NGHIỆP VỤ MUA TÀI SẢN VÀ THANH LÝ KHOẢN ĐẦU TƯ

4.1 Mua Công ty Cổ phần Công nghệ Bất Động Sản Việt Nam ("Công Nghệ BĐS")

Vào ngày 20 tháng 11 năm 2018, Tập đoàn đã mua 390.206 cổ phần, tương đương 50,99% sở hữu của Công ty Công nghệ Bất động sản Việt Nam ("Công Nghệ BĐS") với tổng giá mua là 14.328.270.000 VND. Theo đó, Công Nghệ BĐS đã trở thành công ty con của Tập đoàn kể từ ngày này.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tập đoàn vẫn đang trong quá trình xác định lại giá trị hợp lý tại ngày mua của tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng có thể xác định được của Công Nghệ BĐS. Do đó, Tập đoàn đã sử dụng giá trị hợp lý tạm thời để hợp nhất Công Nghệ BĐS.

VND

Giá trị hợp lý tạm thời ghi nhận tại ngày mua

Tài sản	
Tiền	7.041.797.263
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	6.273.307.619
Các khoản phải thu ngắn hạn	445.289.794
Các tài sản ngắn hạn khác	282.859.700
Nợ phải trả	
Phải trả nhà cung cấp	358.625.204
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	100.887.824
Phải trả nhân viên	514.331.667
Phải trả khác	1.308.607.500
Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý	11.760.802.181
Cổ đông không kiểm soát	(5.764.330.736)
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh số 19)	8.331.798.555
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã thanh toán	14.328.270.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

4. HỢP NHẤT KINH DOANH, NGHIỆP VỤ MUA TÀI SẢN VÀ THANH LÝ KHOẢN ĐẦU TƯ
(tiếp theo)

4.2 Nhận chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An ("Hà An")

Vào ngày 28 tháng 8 năm 2018, Tập đoàn đã hoàn tất mua 99,99% cổ phần vào Hà An với tổng giá mua 368.980.781.250 VND theo Nghị quyết số 18/2018/NQ-HĐQT ngày 13 tháng 8 năm 2018. Theo đó, Hà An trở thành công ty con của Tập đoàn kể từ ngày này.

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn tin tưởng rằng chi phí mua thể hiện giá trị hợp lý của các dự án sở hữu bởi Hà An. Ban Tổng Giám đốc xử lý nghiệp vụ mua này như là nghiệp vụ mua tài sản và không xem là nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh vì công ty bất động sản này chưa đi vào hoạt động kinh doanh và chỉ có dự án phát triển trong tương lai.

4.3 Chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Đồng ("Sài Đồng")

Vào ngày 29 tháng 3 năm 2018, Tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ 70,99% cổ phần trong Sài Đồng với giá chuyển nhượng là 226.000.000.000 VND theo Nghị quyết số 5/2018/NQ-HĐQT ngày 19 tháng 3 năm 2018. Theo đó, khoản lãi trị giá 150.696.904.917 VND từ việc chuyển nhượng này được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tập đoàn đã thu được toàn bộ số tiền liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phần trong Sài Đồng.

4.4 Tái cấu trúc mảng kinh doanh dịch vụ bất động sản

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018, Tập đoàn đã hoàn tất kế hoạch tái cấu trúc mảng kinh doanh dịch vụ bất động sản thông qua việc thực hiện chuyển nhượng toàn bộ cổ phần các công ty con trực tiếp bao gồm Đất Xanh Miền Trung, Đất Xanh Miền Bắc, Đất Xanh Miền Nam, Đất Xanh Đông Nam Bộ và Đất Xanh Tây Nam Bộ cho DXS theo Nghị quyết số 13/2018/NQ-HĐQT ngày 31 tháng 5 năm 2018. Theo đó, các công ty được chuyển nhượng trên đã trở thành công ty con gián tiếp của Tập đoàn. Chênh lệch từ việc chuyển nhượng trên là 230.195.685 VND được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất (*Thuyết minh số 27.1*).

4.5 Nhận chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang ("Nha Trang Petrol")

Vào ngày 31 tháng 5 năm 2018, Tập đoàn mua 90,83% cổ phần trong Nha Trang Petrol với tổng giá mua 330.019.350.000 VND theo Nghị quyết số 39/2017/NQ-HĐQT ngày 20 tháng 12 năm 2017. Tập đoàn có dự định chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong công ty Nha Trang Petrol cho các nhà đầu tư khác theo Nghị quyết số 03/2019/NQ-HĐQT ngày 22 tháng 1 năm 2019. Do đó, khoản đầu tư vào Nha Trang Petrol được ghi nhận là chứng khoán kinh doanh.

4.6 Chuyển nhượng một phần quyền sở hữu trong Công ty TNHH Du lịch Địa ốc Phú Lạc Phú Quốc ("Phú Lạc Phú Quốc")

Tập đoàn đã chuyển nhượng 10,5% quyền sở hữu tại Phú Lạc Phú Quốc với giá chuyển nhượng là 42.000.000.000 VND theo Nghị quyết Hội đồng Thành viên số 07/2018/NQ-HĐTV ngày 27 tháng 12 năm 2018, qua đó, làm giảm tỷ lệ sở hữu trong công ty này còn 19% và được ghi nhận là đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (*Thuyết minh số 18.2*). Đến ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tập đoàn đã thu được toàn bộ số tiền liên quan đến việc chuyển nhượng 10,5% cổ phần trong Phú Lạc Phú Quốc.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	10.786.056.182	4.151.563.318
Tiền gửi ngân hàng	401.564.810.745	419.318.335.146
Các khoản tương đương tiền (*)	746.220.441.640	1.263.967.410.000
TỔNG CỘNG	<u>1.158.571.308.567</u>	<u>1.687.437.308.464</u>

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 4 - 5%/ năm.

Khoản tương đương tiền trị giá 40.191.371.307 VND được dùng làm tài sản cầm cố cho khoản vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 26.1).

6 ĐÀU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

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

Khoản tiền gửi ngân hàng trị giá 45.100.085.425 VND được dùng làm tài sản cầm cố cho khoản vay ngắn hạn ngân hàng và phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 26.1 và 26.3).

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ bên khác	1.243.288.295.468	724.241.821.523
- Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú Land	462.969.979.465	236.584.518.328
- Công ty TNHH Dịch vụ Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Minh Bình	179.402.487.531	-
- Công ty TNHH IDE Việt Nam	71.886.015.215	101.086.015.215
- Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Kiến trúc Hà Nội	42.994.532.893	47.548.310.941
- Công ty Cổ phần Bắc Phước Kiến	29.905.949.680	-
- Công ty TNHH Bến Du Thuyền Đà Nẵng	23.264.007.712	23.264.007.712
- Công ty TNHH Phú Điền	20.268.180.922	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long	9.211.492.960	60.841.666.328
- Các khách hàng cá nhân mua căn hộ	146.875.675.707	76.156.550.155
- Các khách hàng khác	256.509.973.383	178.760.752.844
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 34)	12.254.421.151	14.359.292.979
TỔNG CỘNG	<u>1.255.542.716.619</u>	<u>738.601.114.502</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 11)	(13.554.211.172)	(6.966.312.593)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>1.241.988.505.447</u>	<u>731.634.801.909</u>

Khoản phải thu từ Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú Land trị giá 63.339.498.778 VND được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 26.1).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
Trả trước cho bên thứ ba	748.666.564.341	255.708.665.501
- Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn	435.562.260.000	100.000.000.000
- Tổng Công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - CTCP	89.675.944.433	24.000.000.000
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Nhà Tân	31.094.321.928	-
- Công ty Cổ phần C.T - Phương Nam	8.300.598.355	9.000.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Khang Hưng	-	25.843.043.632
- Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ An Thiên Phú	-	9.816.978.311
- Các nhà cung cấp khác	184.033.439.625	87.048.643.558
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 34)	30.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	778.666.564.341	255.708.665.501
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 11)	(3.321.660.940)	(3.321.660.940)
GIÁ TRỊ THUẦN	775.344.903.401	252.387.004.561

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
Cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 34) (i)	756.370.320	34.800.000.000
Cho vay bên khác	-	137.500.000.000
TỔNG CỘNG	756.370.320	172.300.000.000

(i) Chi tiết khoản cho vay ngắn hạn bên liên quan như sau:

Bên vay	Số cuối năm	Hình thức đảm bảo
		VND
Nha Trang Petrol		
3110/2018/HĐCVV/DXG-DKNT	756.370.320	Tín chấp

Các khoản cho vay ngắn hạn được tính theo lãi suất thị trường áp dụng cho từng khoản cho vay.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

10. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Ký quỹ, ký cược cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản	3.050.215.726.566	1.788.795.605.909
- Dự án Khu đô thị Đất Quảng Riverside	602.000.000.000	-
- Dự án Saigon Gateway	341.014.300.000	281.014.300.000
- Dự án Chung cư Imperial Plaza	285.818.246.491	333.096.722.852
- Dự án Khu nhà ở Hateco 6	166.333.537.615	98.730.315.255
- Dự án Lakeside Bau Tram	141.473.700.206	41.553.660.652
- Dự án Tổ hợp khu căn hộ Hiệp Phúc	127.615.855.500	127.615.855.500
- Dự án Roman Plaza	118.528.387.190	142.851.322.101
- Dự án Khu đô thị Ngọc Dương	112.000.000.000	-
- Dự án Ven sông Tắc	87.826.256.000	87.826.256.000
- Dự án Khu đô thị Phú Mỹ An	78.137.333.683	69.968.126.533
- Dự án Khu dân cư đô thị Yên Thanh	70.000.000.000	-
- Dự án Khu dân cư Bàu Mạc	65.424.710.618	27.275.882.233
- Dự án Khu dân cư Tam Hiệp	60.000.000.000	19.000.000.000
- Dự án kết hợp (Nguyễn Cửu Vân - Phan Huy Ích - Nơ Trang Long)	59.100.000.000	-
- Dự án Trần Thủ Độ	57.879.412.500	-
- Khác	677.063.986.763	559.863.164.783
Vốn góp của các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") (i)	253.622.881.511	298.025.188.000
- Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn	129.302.585.685	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
- Khác	30.295.107.826	-
Tạm ứng nhân viên	118.855.596.011	78.676.355.323
Tạm ứng đầu tư	59.635.959.480	105.163.564.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Việt Tín	48.600.000.000	48.600.000.000
- Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	-	29.251.650.000
- Khác	11.035.959.480	27.311.914.000
Phải thu lãi từ cho vay	5.562.810.804	2.005.214.191
Khác	69.915.966.406	20.709.397.647
	<u>3.557.808.940.778</u>	<u>2.293.375.325.070</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

10. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dài hạn		
Vốn góp HĐHTKD với bên liên quan (ii) (Thuyết minh số 34)	141.540.118.870	-
Ký quỹ, ký cược	3.374.570.550	2.854.427.894
Khác	421.227.463	-
	<u>145.335.916.883</u>	<u>2.854.427.894</u>
TỔNG CỘNG	3.703.144.857.661	2.296.229.752.964
Dự phòng phải thu khác (Thuyết minh số 11)	(9.124.886.323)	(9.124.886.323)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>3.694.019.971.338</u>	<u>2.287.104.866.641</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu bên khác</i>	3.537.643.083.297	2.286.220.103.498
<i>Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	165.501.774.364	10.009.649.466

- (i) Khoản này thể hiện phần vốn góp trong các HĐHTKD liên quan đến việc hợp tác tìm kiếm, 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.
- (ii) Khoản này thể hiện phần vốn góp tương ứng tỷ lệ 40% theo HĐHTKD với Công ty Cổ phần Đầu tư LDG ("LDG") nhằm phát triển dự án Khu dân cư Tân Thịnh tại Xã Đồi 61, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam. Theo đó, Tập đoàn sẽ được chia lợi nhuận trước thuế của dự án theo tỷ lệ trên.

11. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng các khoản phải thu	13.554.211.172	6.966.312.593
Dự phòng các khoản đặt cọc, ký quỹ	9.124.886.323	9.124.886.323
Dự phòng trả trước cho người bán	3.321.660.940	3.321.660.940
TỔNG CỘNG	<u>26.000.758.435</u>	<u>19.412.859.856</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	19.412.859.856	16.994.066.476
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	8.071.541.955	6.805.478.151
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	(1.483.643.376)	(4.386.684.771)
Số cuối năm	<u>26.000.758.435</u>	<u>19.412.859.856</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

12. HÀNG TỒN KHO

		Số cuối năm	Số đầu năm
			VND
Bất động sản dở dang	(i)	3.800.536.462.426	2.965.209.292.615
Bất động sản thành phẩm		634.996.194.531	301.369.764.206
- Dự án Opal Garden		508.245.868.666	-
- Dự án Lux Garden		67.782.980.530	-
- Dự án Luxcity		33.305.610.202	-
- Dự án Khu dân cư nút giao thông Phó Đức Chính và Ngô Quyền		11.948.084.902	7.658.084.902
- Dự án An Viên		4.235.209.583	4.106.363.572
- Dự án Opal Riverside		4.096.883.822	285.550.251.829
- Dự án Sunview 1, 2		2.916.521.279	4.055.063.903
- Dự án One River - Phú Mỹ An		2.465.035.547	-
Các công trình xây dựng dở dang		102.064.640.440	90.341.649.278
Bất động sản hàng hóa	(ii)	75.653.410.844	48.047.081.160
Nguyên vật liệu xây dựng		4.616.960.917	7.521.663.279
Hàng hóa		2.470.075.150	993.228.160
Công cụ, dụng cụ		948.078.449	736.216.249
TỔNG CỘNG		4.621.285.822.757	3.414.218.894.947
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(16.134.735.940)	(13.635.677.006)
GIÁ TRỊ THUẦN		4.605.151.086.817	3.400.583.217.941

(i) Chi tiết bất động sản dở dang được trình bày như sau:

		Số cuối năm	Số đầu năm
			VND
Dự án Gem Riverside		1.427.246.028.060	1.098.991.356.286
Dự án Opal Oceanview		381.007.976.880	187.184.552.749
Dự án Opal Boulevard		369.306.184.101	-
Dự án Opal City		347.640.121.189	328.514.979.385
Dự án Tuyên Sơn		308.575.184.627	303.530.003.920
Dự án Khu dân cư Sunshine		194.891.178.345	-
Dự án Sunview Sky		183.518.338.952	-
Dự án Luxstar		118.101.677.405	116.550.245.073
Dự án One River - Phú Mỹ An		116.952.389.392	81.214.000.000
Dự án Hiệp Bình Phước - Thủ Đức		110.955.308.074	110.767.366.381
Dự án Opal Skyview		98.363.876.512	86.202.258.536
Dự án C1		45.962.759.558	-
Dự án Lakeside		42.473.019.249	-
Dự án C2		41.101.724.063	-
Dự án Khu dân cư Gold Hill		1.682.557.035	3.709.703.388
Dự án Lux Garden		-	264.828.437.402
Dự án Opal Garden		-	246.243.340.818
Dự án Luxcity		-	72.187.671.780
Dự án Sài Đồng		-	60.681.447.741
Khác		12.758.138.984	4.603.929.156
TỔNG CỘNG		3.800.536.462.426	2.965.209.292.615

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với một số dự án được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn ngân hàng và phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 26.2 và 26.3).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

12. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

(ii) Khoản này thể hiện giá trị các lô đất mà Tập đoàn đã mua nhằm mục đích bán lại trong tương lai.

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong năm, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 99.362.495.317 VND (năm trước: 80.705.367.760 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản đang triển khai của Tập đoàn.

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới	36.823.583.566	28.247.411.188
Công cụ, dụng cụ	7.817.443.573	4.091.930.319
Chi phí thuê văn phòng	2.092.773.835	278.124.482
Khác	3.775.216.462	1.811.512.646
	<u>50.509.017.436</u>	<u>34.428.978.635</u>
Dài hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới, nhà mẫu	104.536.599.794	121.261.564.888
Công cụ, dụng cụ	25.700.854.427	17.952.280.231
Chi phí sửa chữa văn phòng	3.125.440.472	2.967.387.615
Khác	2.984.925.592	1.005.135.645
	<u>136.347.820.285</u>	<u>143.186.368.379</u>
TỔNG CỘNG	<u>186.856.837.721</u>	<u>177.615.347.014</u>

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh
(trước đây là Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh)

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND					
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tài sản cố định khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:						
Số dư đầu năm	220.279.818	13.048.940.903	44.408.260.731	4.756.375.716	956.236.182	63.390.093.350
Mua trong kỳ	62.000.000	7.332.539.986	12.607.785.266	2.858.911.995	965.416.547	23.826.653.794
Thanh lý	-	(2.770.819.957)	(1.957.744.546)	(88.763.636)	-	(4.817.328.139)
Giảm khác	-	-	(160.000.000)	-	-	(160.000.000)
Số dư cuối năm	<u>282.279.818</u>	<u>17.610.660.932</u>	<u>54.898.301.451</u>	<u>7.526.524.075</u>	<u>1.921.652.729</u>	<u>82.239.419.005</u>
<i>Trong đó:</i>						
<i>Đã khấu hao hết</i>	50.000.000	769.063.636	6.711.255.024	976.157.990	-	8.506.476.650
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số dư đầu năm	(117.173.128)	(2.443.589.802)	(16.128.577.015)	(2.402.420.477)	(154.391.589)	(21.246.152.011)
Khấu hao trong kỳ	(33.130.311)	(1.678.917.863)	(6.516.855.297)	(1.187.795.549)	(392.611.357)	(9.809.310.377)
Thanh lý	-	1.263.757.700	1.078.661.707	12.792.820	-	2.355.212.227
Số dư cuối năm	<u>(150.303.439)</u>	<u>(2.858.749.965)</u>	<u>(21.566.770.605)</u>	<u>(3.577.423.206)</u>	<u>(547.002.946)</u>	<u>(28.700.250.161)</u>
Giá trị còn lại:						
Số dư đầu năm	<u>103.106.690</u>	<u>10.605.351.101</u>	<u>28.279.683.716</u>	<u>2.353.955.239</u>	<u>801.844.593</u>	<u>42.143.941.339</u>
Số dư cuối năm	<u>131.976.379</u>	<u>14.751.910.967</u>	<u>33.331.530.846</u>	<u>3.949.100.869</u>	<u>1.374.649.783</u>	<u>53.539.168.844</u>
<i>Trong đó:</i>						
<i>Thế chấp để đảm bảo các khoản vay (Thuyết minh số 26.1 và 26.2)</i>	-	3.215.249.743	3.232.594.684	-	-	6.447.844.427

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh
(trước đây là Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

					VND
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm</i>	<i>Trang web</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:					
Số dư đầu năm	17.808.786.946	5.352.818.717	657.166.005	482.733.600	24.301.505.268
Mua trong năm	-	4.129.369.018	-	-	4.129.369.018
Kết chuyển từ đầu tư xây dựng cơ bản dở dang	-	1.965.853.182	-	-	1.965.853.182
Kết chuyển sang đầu tư xây dựng cơ bản dở dang	(2.514.726.885)	-	-	-	(2.514.726.885)
Kết chuyển qua bất động sản đầu tư	(1.689.632.300)	-	-	-	(1.689.632.300)
Số dư cuối năm	<u>13.604.427.761</u>	<u>11.448.040.917</u>	<u>657.166.005</u>	<u>482.733.600</u>	<u>26.192.368.283</u>
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	735.341.309	442.166.005	107.434.600	1.284.941.914
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Số dư đầu năm	(340.743.969)	(1.423.799.840)	(498.561.847)	(237.363.738)	(2.500.469.394)
Hao mòn trong năm	-	(1.620.996.920)	(82.354.168)	(85.224.804)	(1.788.575.892)
Kết chuyển sang đầu tư xây dựng cơ bản dở dang	340.743.969	-	-	-	340.743.969
Số dư cuối năm	<u>-</u>	<u>(3.044.796.760)</u>	<u>(580.916.015)</u>	<u>(322.588.542)</u>	<u>(3.948.301.317)</u>
Giá trị còn lại:					
Số dư đầu năm	<u>17.468.042.977</u>	<u>3.929.018.877</u>	<u>158.604.158</u>	<u>245.369.862</u>	<u>21.801.035.874</u>
Số dư cuối năm	<u>13.604.427.761</u>	<u>8.403.244.157</u>	<u>76.249.990</u>	<u>160.145.058</u>	<u>22.244.066.966</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

Nhà cửa và
vật kiến trúc

Nguyên giá:

Số dư đầu năm	30.583.450.171
Kết chuyển từ tài sản cố định vô hình	1.689.632.300
Kết chuyển từ đầu tư xây dựng cơ bản dở dang	5.765.287.119
Kết chuyển từ hàng tồn kho	14.605.848.068
Mua mới	64.945.600
Thanh lý	(2.926.965.037)
Số dư cuối năm	<u>49.782.198.221</u>

Giá trị khấu hao lũy kế:

Số dư đầu năm	(1.937.691.353)
Khấu hao trong năm	(1.371.078.747)
Thanh lý	554.451.112
Số dư cuối năm	<u>(2.754.318.988)</u>

Giá trị còn lại:

Số dư đầu năm	<u>28.645.758.818</u>
Số dư cuối năm	<u>47.027.879.233</u>

Thuyết minh bổ sung:

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	3.623.465.106	1.999.208.072
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	1.351.988.647	823.044.582

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 35.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2018. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của tài sản, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Tòa nhà văn phòng Vicco	132.939.571.829	54.726.035.006
Dự án Tòa nhà văn phòng Võ Văn Kiệt	28.336.280.030	-
Dự án Opal Tower	27.683.053.969	24.940.220.532
Chi phí dự án khác	10.554.011.609	10.565.950.529
TỔNG CỘNG	<u>199.512.917.437</u>	<u>90.232.206.067</u>

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 18.1)	1.100.366.004.321	962.083.211.367
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 18.2)	76.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	<u>1.176.366.004.321</u>	<u>962.083.211.367</u>

18.1 Đầu tư vào công ty liên kết

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

	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ biểu quyết %	Số cuối năm		Số đầu năm	
			Tỷ lệ biểu quyết %	Giá trị ghi số VND	Tỷ lệ biểu quyết %	Giá trị ghi số VND
LDG	Kinh doanh BDS	42,96	1.100.366.004.321	43,38	844.099.020.056	
Phú Lạc Phú Quốc (Thuyết minh số 4.6)	Dịch vụ du lịch			- 29,50	117.984.191.311	
TỔNG CỘNG			<u>1.100.366.004.321</u>		<u>962.083.211.367</u>	

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, toàn bộ số cổ phần của LDG thuộc sở hữu của Tập đoàn được dùng làm tài sản thế chấp để phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 26.3).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

18.1 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

Chi tiết tăng giảm khoản đầu tư vào công ty liên kết được trình bày như sau:

VND

Giá gốc khoản đầu tư:

Số dư đầu năm	682.988.410.000
Giảm do chuyển nhượng khoản đầu tư	(42.000.000.000)
Giảm do chuyển sang khoản đầu tư khác	(76.000.000.000)
Số dư cuối năm	<u>564.988.410.000</u>

Phần lợi nhuận lũy kế sau khi mua công ty liên kết:

Số dư đầu năm	279.094.801.367
Thanh lý	15.808.689
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết trong năm	<u>256.266.984.265</u>
Số dư cuối năm	<u>535.377.594.321</u>

Giá trị còn lại:

Số dư đầu năm	<u>962.083.211.367</u>
Số dư cuối năm	<u>1.100.366.004.321</u>

18.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chi tiết về khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ biểu quyết %	Giá trị ghi sổ VND	Tỷ lệ biểu quyết %	Giá trị ghi sổ VND
Phú Lạc Phú Quốc (Thuyết minh số 4.6)	Dịch vụ du lịch	19 <u>76.000.000.000</u>		<u>-</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

VND

Nguyên giá:

Số dư đầu năm	113.886.184.559
Tăng trong năm (<i>Thuyết minh số 4.1</i>)	8.331.798.555
Số dư cuối năm	<u>122.217.983.114</u>

Phân bổ lũy kế:

Số dư đầu năm	(10.282.931.546)
Phân bổ trong năm	(11.458.050.111)
Số dư cuối năm	<u>(21.740.981.657)</u>

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	<u>103.603.253.013</u>
Số cuối năm	<u>100.477.001.457</u>

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả bên thứ ba	580.824.242.993	315.689.857.194
- Công ty TNHH Xây dựng Bình Định	52.257.990.064	-
- Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ An Thiên Phú	37.407.113.956	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hưng Long Phát	36.774.364.298	7.359.710.976
- Công ty Cổ phần Siêu thị Vật liệu Xây dựng Thế giới Nhà	31.306.072.348	-
- Công ty Cổ phần Vinaconex 25	27.106.705.859	-
- Công ty TNHH Xây dựng 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 Cổ phần Vật tư Thiết bị và Đầu tư Xây dựng M.E.I	12.346.593.929	-
- Công ty TNHH Xây dựng Vũng Bền	11.242.916.728	11.242.916.728
- Khác	334.206.624.798	205.532.189.814
Phải trả bên liên quan (<i>Thuyết minh số 34</i>)	<u>149.599.872</u>	<u>-</u>
TỔNG CỘNG	<u>580.973.842.865</u>	<u>315.689.857.194</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cá nhân mua căn hộ và đất nền trả tiền trước	906.385.679.742	1.377.715.977.189
Khách hàng khác trả tiền trước	31.314.918.182	18.667.724.663
Bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 34)	91.304.807.283	-
TỔNG CỘNG	<u>1.029.005.405.207</u>	<u>1.396.383.701.852</u>

22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND				
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Giảm do thanh lý khoản đầu tư	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	38.945.440.760	227.880.705.108	(181.520.800.754)	-	85.305.345.114
Thuế TNDN	226.041.105.232	381.773.261.869	(260.950.055.077)	-	346.864.312.024
Thuế thu nhập cá nhân	7.627.695.661	98.444.341.425	(72.660.438.007)	(13.392.500)	33.398.206.579
Khác	13.920.576	1.139.474.598	(1.136.458.808)	-	16.936.366
TỔNG CỘNG	<u>272.628.162.229</u>	<u>709.237.783.000</u>	<u>(516.267.752.646)</u>	<u>(13.392.500)</u>	<u>465.584.800.083</u>

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng dự án	340.572.757.459	147.109.832.727
Phí môi giới	35.081.791.153	10.719.654.049
Chi phí lãi vay	32.311.611.625	19.875.943.426
Chi phí quảng cáo	12.785.677.131	8.803.277.234
Lương thưởng	5.925.126.475	4.126.052.878
Chi phí phát hành trái phiếu	-	12.350.000.000
Khác	8.921.738.151	8.546.690.520
TỔNG CỘNG	<u>435.598.701.994</u>	<u>211.531.450.834</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	11.726.656.113	8.189.803.060
Doanh thu về phí quản lý	7.612.206.223	3.607.694.981
Doanh thu cho thuê văn phòng	-	1.913.799.742
TỔNG CỘNG	19.338.862.336	13.711.297.783
<i>Trong đó:</i>		
<i>Ngắn hạn</i>	19.338.862.336	12.103.692.885
<i>Dài hạn</i>	-	1.607.604.898

25. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	1.196.045.090.689	614.431.918.057
Nhận vốn góp BCC	375.916.635.455	-
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Khang Hưng	368.500.000.000	-
- Khác	7.416.635.455	-
Cổ tức phải trả	94.486.049.253	1.188.155.009
Nhận đặt cọc của khách hàng cá nhân mua căn hộ	86.506.284.108	4.410.687.336
Thu hộ phí bảo trì	62.298.278.210	40.583.131.172
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	56.727.972.816	14.190.688.950
Phải trả các khoản đầu tư	52.358.786.778	56.525.106.105
- Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí	46.726.595.200	46.726.595.200
- Khác	5.632.191.578	9.798.510.905
Khác	65.650.543.660	21.755.387.176
TỔNG CỘNG	1.989.989.640.969	753.085.073.805
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên khác</i>	1.988.703.750.289	750.758.083.125
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	1.285.890.680	2.326.990.680

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

26. VAY

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	471.425.076.235	658.181.022.456
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.1)	470.721.457.975	547.468.869.260
Vay cá nhân	-	5.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 26.2)	703.618.260	105.712.153.196
Dài hạn	2.394.395.462.491	1.871.223.631.512
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.2)	116.608.697.257	592.465.676.966
Trái phiếu (Thuyết minh số 26.3)	2.277.786.765.234	1.278.757.954.546
TỔNG CỘNG	<u>2.865.820.538.726</u>	<u>2.529.404.653.968</u>

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	2.529.404.653.968	684.062.427.981
Vay trong năm	2.789.276.887.627	2.800.782.740.645
Trả nợ gốc vay	(2.451.889.813.557)	(934.198.469.204)
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
Số cuối năm	<u>2.865.820.538.726</u>	<u>2.529.404.653.968</u>

26.1 Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm				
Khoản vay 1	146.439.279.600	Từ ngày 14 tháng 1 năm 2019 đến ngày 16 tháng 5 năm 2019	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Khoản vay 2	73.924.734.394	Từ ngày 9 tháng 4 năm 2019 đến ngày 22 tháng 6 năm 2019	Bổ sung vốn lưu động	Khoản tiền gửi trị giá 26.191.317.307 VND; Khoản phải thu từ dự án Hải Âu, dự án Marina và máy móc thiết bị với giá trị còn lại là 3.215.249.743 VND
Khoản vay 3	19.021.777.906	Từ ngày 13 tháng 2 năm 2019 đến ngày 14 tháng 6 năm 2019	Bổ sung vốn lưu động	Khoản phải thu từ các hợp đồng môi giới Dự án Eco Green và dự án khác trị giá 12.988.000.000 VND; Khoản tiền gửi trị giá 4.000.000.000 VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

26. VAY (tiếp theo)

26.1 Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng được trình bày như sau: (tiếp theo)

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng				
Khoản vay 1	119.293.600.584	Từ ngày 9 tháng 2 năm 2019 đến ngày 28 tháng 9 năm 2019	Bổ sung vốn lưu động	Khoản tiền gửi trị giá 23.050.000.000 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long				
Khoản vay 1	37.502.580.653	Từ ngày 24 tháng 6 năm 2019 đến ngày 1 tháng 7 năm 2019	Bổ sung vốn lưu động	Khoản tiền gửi trị giá 13.253.086.425 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong				
Khoản vay 1	26.497.000.000	Từ ngày 29 tháng 5 năm 2019 đến ngày 14 tháng 9 năm 2019	Bổ sung vốn lưu động	Khoản tiền gửi trị giá 8.797.000.000 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam				
Khoản vay 1	19.300.999.309	Từ ngày 13 tháng 5 năm 2019 đến ngày 17 tháng 6 năm 2019	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Lợi				
Khoản vay 1	12.583.402.198	Từ ngày 23 tháng 5 năm 2019 đến ngày 28 tháng 6 năm 2019	Bổ sung vốn lưu động	Khoản hàng hóa, quyền đòi nợ và các khoản phải thu
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Nhà Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Nguyễn Đình Chiểu				
Khoản vay 1	9.500.000.000	Ngày 27 tháng 2 năm 2019	Bổ sung vốn lưu động	Khoản tiền gửi trị giá 10.000.000.000 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh KCN Biên Hòa				
Khoản vay 1	6.000.000.000	Từ ngày 28 tháng 2 năm 2019 đến ngày 24 tháng 3 năm 2019	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Nghệ An				
Khoản vay 1	658.083.331	Ngày 5 tháng 6 năm 2019	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 862.325.000 VND
TỔNG CỘNG	470.721.457.975			

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

26. VAY (tiếp theo)

26.2 Các khoản vay dài hạn từ ngân hàng

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau :

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
-----------	----------------------	-------------------	-----------------	----------------------

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng

Khoản vay 1	115.650.000.000	Từ ngày 9 tháng 7 năm 2020 đến ngày 9 tháng 7 năm 2021	Tài trợ các dự án đang phát triển	Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với dự án Sunview Sky
-------------	-----------------	--	-----------------------------------	--

Trong đó:

Vay dài hạn
đến hạn trả

-

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Hoàn Kiếm

Khoản vay 1	689.940.990	Từ ngày 26 tháng 1 năm 2019 đến ngày 12 tháng 12 năm 2020	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 1.162.881.847 VND
-------------	-------------	---	-------------------------	--

Trong đó:

Vay dài hạn
đến hạn trả

344.970.499

Khoản vay 2	405.333.326	Từ ngày 26 tháng 1 năm 2019 đến ngày 21 tháng 2 năm 2022	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 642.026.720 VND
-------------	-------------	--	-------------------------	--

Trong đó:

Vay dài hạn
đến hạn trả

128.000.004

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

26. VAY (tiếp theo)

26.2 Các khoản vay dài hạn ngân hàng (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau: (tiếp theo)

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
-----------	----------------------	-------------------	-----------------	----------------------

Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội

Khoản vay 1	437.311.476	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2019 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 122.916.667 VND
-------------	-------------	--	-------------------------------	--

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	100.918.032
----------------------------	-------------

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Tây Hà Nội

Khoản vay 1	129.729.725	Ngày 30 tháng 11 năm 2019	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 442.444.450 VND
-------------	-------------	------------------------------	-------------------------------	--

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	129.729.725
----------------------------	-------------

TỔNG CỘNG 117.312.315.517

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	116.608.697.257
Vay dài hạn	703.618.260

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

26. VAY (tiếp theo)

26.3 Trái phiếu

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

<i>Tổ chức thu xếp phát hành</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Kỳ hạn</i>	<i>Mục đích</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh				
Ngày phát hành 31 tháng 7 năm 2018	680.000.000.000	4 năm	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với dự án được tài trợ
Ngày phát hành 23 tháng 10 năm 2018	470.000.000.000	2 năm	Bổ sung vốn lưu động	Hai (2) quyền sử dụng đất tại phường An Phú, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	<u>(8.745.757.576)</u>			
	<u>1.141.254.242.424</u>			
Ngày phát hành 24 tháng 8 năm 2018	250.000.000.000	2 năm	Bổ sung vốn lưu động	Hai (2) quyền sử dụng đất tại phường An Phú, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	<u>(4.164.068.100)</u>			
	<u>245.835.931.900</u>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

26. VAY (tiếp theo)

26.3 Trái phiếu (tiếp theo)

<i>Tổ chức thu xếp phát hành</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Kỳ hạn</i>	<i>Mục đích</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
--------------------------------------	------------------------------	---------------	-----------------	--------------------------

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong

Ngày phát hành 22 tháng 12 năm 2017	500.000.000.000	4 năm	Bổ sung vốn lưu động	Bốn (4) quyền sử dụng đất tại phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Saigon Riverview; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc sở hữu của Vicco Saigon; Toàn bộ số cổ phần phổ thông LDG thuộc sở hữu của Công ty và các công ty con
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	(9.303.409.090)			
	<u>490.696.590.910</u>			

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng

Ngày phát hành 24 tháng 4 năm 2017	400.000.000.000	3 năm	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với dự án được tài trợ
------------------------------------	-----------------	-------	-----------------------------------	---

TỔNG CỘNG **2.277.786.765.234**

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh
(trước đây là Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	VND						
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Năm trước							
Số dư đầu năm	2.530.490.680.000	10.867.980.806	(580.000.000)	27.151.657.159	676.747.251.369	292.677.503.760	3.537.355.073.094
Cổ tức bằng cổ phiếu	471.436.180.000	-	-	-	(471.436.180.000)	-	-
Cổ tức đã công bố	-	-	-	-	(126.399.506.000)	-	(126.399.506.000)
Phát hành cổ phiếu theo							
Chương trình lựa chọn							
cho người lao động	30.000.000.000	-	-	-	(30.000.000.000)	-	-
Lợi nhuận thuần	-	-	-	-	750.890.745.509	334.529.506.846	1.085.420.252.355
trong năm							
Thu hồi cổ phiếu đã							
phát hành theo Chương							
trình lựa chọn cho							
người lao động	-	-	(1.920.560.000)	-	1.920.560.000	-	-
Trích quỹ đầu tư	-	-	-	375.771.510	(375.771.510)	-	-
phát triển							
Trích quỹ khen thưởng,	-	-	-	-	(36.229.978.314)	(9.037.525.469)	(45.267.503.783)
phúc lợi							
Góp vốn từ cổ đông	-	-	-	-	-	403.163.000.000	403.163.000.000
không kiểm soát							
Cổ tức chia cho cổ đông	-	-	-	-	-	(172.325.750.000)	(172.325.750.000)
không kiểm soát							
Tăng do mua công ty	-	-	-	-	-	492.268.925	492.268.925
con mới							
Giảm do thanh lý	-	-	-	-	-	(818.609.170)	(818.609.170)
khoản đầu tư							
Thay đổi	-	-	-	-	-	-	-
quyền sở hữu trong							
công ty con	-	-	-	-	(19.400.690.159)	(8.373.357.697)	(27.774.047.856)
Số dư cuối năm	3.031.926.860.000	10.867.980.806	(2.500.560.000)	27.527.428.669	745.716.430.895	840.307.037.195	4.653.845.177.565

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh
(trước đây là Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

	VND						
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Năm nay							
Số dư đầu năm	3.031.926.860.000	10.867.980.806	(2.500.560.000)	27.527.428.669	745.716.430.895	840.307.037.195	4.653.845.177.565
Cổ tức bằng cổ phiếu (*)	393.787.260.000	-	-	-	(393.787.260.000)	-	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	7.496.904.740	1.178.426.985.263	544.367.757.284	1.722.794.742.547
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	(7.496.904.740)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(67.064.968.998)	(42.730.797.949)	(109.795.766.947)
Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	434.001.500.000	434.001.500.000
Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(569.250.827.944)	(569.250.827.944)
Tặng do mua công ty con mới	-	-	-	-	-	5.783.550.148	5.783.550.148
Giảm do thanh lý khoản đầu tư	-	-	-	-	-	(13.284.289.386)	(13.284.289.386)
Phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho người lao động (**)	75.000.000.000	-	-	-	-	-	75.000.000.000
Thay đổi từ việc tái cấu trúc	-	-	-	(5.584.552)	(230.195.685)	235.780.237	-
Số dư cuối năm	3.500.714.120.000	10.867.980.806	(2.500.560.000)	35.018.748.857	1.455.564.086.735	1.199.429.709.585	6.199.094.085.983

(*) Vào ngày 31 tháng 5 năm 2018, Công ty đã phát hành 39.378.726 cổ phiếu thường để trả cổ tức 2017 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 1 tháng 3 năm 2018 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 6/2018/NQ-HĐQT ngày 19 tháng 4 năm 2018.

(**) Vào ngày 17 tháng 9 năm 2018, Công ty đã phát hành 7.500.000 cổ phiếu thường cho nhân viên chủ chốt theo Chương trình lựa chọn cho người lao động với giá phát hành bằng mệnh giá, theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 1 tháng 3 năm 2018 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 19/2018/NQ-HĐQT ngày 22 tháng 8 năm 2018.

Vào ngày 15 tháng 10 năm 2018, Công ty đã nhận được GCNĐKKD điều chỉnh lần thứ 20 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ của Công ty lên 3.500.714.120.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số dư đầu năm	3.031.926.860.000	2.530.490.680.000
Cổ tức bằng cổ phiếu	393.787.260.000	471.436.180.000
Phát hành cổ phiếu theo		
Chương trình Lựa chọn cho người lao động	<u>75.000.000.000</u>	<u>30.000.000.000</u>
Số dư cuối kỳ	<u>3.500.714.120.000</u>	<u>3.031.926.860.000</u>
Cổ tức đã công bố trong kỳ báo cáo		
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>		
Cổ tức bằng cổ phiếu đã công bố	393.787.260.000	471.436.180.000
Cổ tức bằng tiền đã công bố	-	126.399.506.000
Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	48.675.625	126.265.182.175
Cổ tức đã trả cho cổ đông không kiểm soát	475.904.258.075	173.352.910.641

27.3 Cổ phiếu phổ thông

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Số cổ phiếu	Số cổ phiếu
Cổ phiếu được phép phát hành	350.071.412	303.192.686
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	350.071.412	303.192.686
Cổ phiếu quỹ		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(250.056)	(250.056)
Cổ phiếu đang lưu hành		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	349.821.356	302.942.630

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.4 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu được tính toán như sau:

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận sau thuế (VND)	1.178.426.985.263	750.890.745.509
Trừ: Quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND) (i)	-	(22.526.722.365)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	<u>1.178.426.985.263</u>	<u>728.364.023.144</u>
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (ii)	<u>343.903.548</u>	<u>342.359.241</u>
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	<u>3.427</u>	<u>2.127</u>

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2017 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông 2018 ngày 1 tháng 3 năm 2018.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế của năm 2018 do phân phối lợi nhuận năm 2018 chưa được thông qua.

(ii) Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được điều chỉnh để phản ánh việc tăng 39.378.726 cổ phiếu từ việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu trong năm 2018.

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm năng suy giảm trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

28. DOANH THU

28.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	4.645.499.698.895	2.882.249.195.439
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu dịch vụ bất động sản</i>	<i>2.335.810.226.589</i>	<i>1.609.965.757.284</i>
<i>Doanh thu từ bán căn hộ, nhà phố và đất nền</i>	<i>1.663.701.592.522</i>	<i>1.104.879.269.000</i>
<i>Doanh thu từ hợp đồng xây dựng</i>	<i>627.651.138.414</i>	<i>158.617.309.794</i>
<i>Doanh thu từ dịch vụ quản lý, cho thuê</i>	<i>15.599.704.475</i>	<i>8.786.859.361</i>
<i>Doanh thu từ bán bất động sản đầu tư</i>	<i>2.737.036.895</i>	<i>-</i>
Các khoản giảm trừ doanh thu	(181.136.363)	(3.007.805.492)
DOANH THU THUẦN	<u>4.645.318.562.532</u>	<u>2.879.241.389.947</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với bên khác</i>	<i>4.365.068.264.474</i>	<i>2.822.142.284.111</i>
<i>Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	<i>280.250.298.058</i>	<i>57.099.105.836</i>

28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư	150.712.713.606	100.676.111
Thu nhập từ lãi cho vay, lãi tiền gửi	56.018.604.720	65.974.155.555
TỔNG CỘNG	<u>206.731.318.326</u>	<u>66.074.831.666</u>

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn dịch vụ bất động sản	377.593.532.084	304.940.639.569
Giá vốn bán căn hộ, nhà phố và đất nền	1.040.307.520.308	661.598.924.171
Giá vốn hợp đồng xây dựng	590.463.082.339	172.124.494.436
Giá vốn dịch vụ quản lý, cho thuê	19.905.668.575	10.775.962.947
Giá vốn bán bất động sản đầu tư	2.274.575.284	-
TỔNG CỘNG	<u>2.030.544.378.590</u>	<u>1.149.440.021.123</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí đi vay	177.418.831.512	60.951.429.011
Chi phí phát hành trái phiếu	13.335.692.408	1.262.500.000
Khác	-	450.960.026
TỔNG CỘNG	<u>190.754.523.920</u>	<u>62.664.889.037</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	433.804.796.676	294.965.620.501
- Chi phí lương	206.508.964.685	151.070.985.763
- Chi phí quảng cáo	144.108.582.624	75.892.800.125
- Chi phí môi giới	34.723.108.049	18.833.841.220
- Chi phí khấu hao và hao mòn	1.885.061.595	817.787.710
- Chi phí khác	46.579.079.723	48.350.205.683
Chi phí quản lý doanh nghiệp	345.927.634.999	248.557.710.590
- Chi phí lương	191.820.189.632	145.237.375.908
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	65.532.558.948	45.240.350.306
- Chi phí lợi thế thương mại	11.458.050.111	7.313.668.965
- Chi phí khấu hao và hao mòn	7.957.907.863	5.633.856.686
- Chi phí dự phòng (hoàn nhập dự phòng)	6.925.458.579	(242.054.119)
- Chi phí khác	62.233.469.866	45.374.512.844
TỔNG CỘNG	<u>779.732.431.675</u>	<u>543.523.331.091</u>

32. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	21.208.505.992	29.231.916.495
- Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	14.663.727.746	25.755.981.138
- Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	-	952.234.393
- Khác	6.544.778.246	2.523.700.964
Chi phí khác	26.709.544.872	11.611.208.906
- Phạt chậm nộp	19.494.180.301	-
- Chi phí phạt thanh lý hợp đồng	1.205.665.459	4.190.471.689
- Chi phí thanh lý tài sản cố định	999.873.278	-
- Chi phí phạt	234.639.363	2.301.281.856
- Khác	4.775.186.471	5.119.455.361
(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC	<u>(5.501.038.880)</u>	<u>17.620.707.589</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

33.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	381.026.275.446	274.427.058.215
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	746.986.423 (2.783.512.358)	451.257.035 (24.978.471.969)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại		
TỔNG CỘNG	<u>378.989.749.511</u>	<u>249.899.843.281</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>2.101.784.492.058</u>	<u>1.335.320.095.636</u>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Tập đoàn	420.356.898.412	267.064.019.127
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	10.168.707.589	4.002.766.313
Lỗi thuế trong năm chưa ghi nhận thuế hoãn lại	2.430.954.415	3.223.895.245
Phân bổ lợi thế thương mại	2.291.610.022	1.462.733.793
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	746.986.423	451.257.035
Thay đổi dự phòng phải thu khó đòi	-	46.811.979
Lỗi từ năm trước chuyển sang	(860.151.954)	(248.261.852)
Điều chỉnh hợp nhất	(3.905.990.554)	32.111.581
Lợi nhuận từ công ty liên kết	(51.253.396.853)	(25.602.281.537)
Khác	(985.867.989)	(533.208.403)
Chi phí thuế TNDN	<u>378.989.749.511</u>	<u>249.899.843.281</u>

33.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	8.286.131.667	7.798.176.682	487.954.985	7.137.054.510
Chi phí phải trả	7.768.086.135	6.039.627.340	1.728.458.795	5.831.627.340
Dự phòng các khoản phải thu	299.200.797	299.200.797	-	299.200.797
Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (*)	<u>14.303.355.542</u>	<u>13.736.256.964</u>	567.098.578	11.710.589.322
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	<u>30.656.774.141</u>	<u>27.873.261.783</u>		
Thu nhập thuế hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất			<u>2.783.512.358</u>	<u>24.978.471.969</u>

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

33.4 Thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

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

	VND
Các chênh lệch tạm thời	
Lỗi chuyển sang các năm sau của các công ty con	28.132.103.929
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>1.979.066.323</u>
TỔNG CỘNG	<u>30.111.170.252</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
LDG	Công ty liên kết	Vốn góp HĐHTKD dài hạn	141.540.118.870	-
		Doanh thu dịch vụ BĐS	37.219.010.037	3.258.739.266
		Doanh thu dịch vụ xây dựng	35.683.142.803	16.000.906.871
		Thu hồi cho vay	34.800.000.000	-
		Lãi từ cho vay	4.135.666.665	1.431.875.000
		Cho vay	-	34.800.000.000
		Mua 25.500.000 cổ phiếu phát hành cho cổ đông chiến lược	-	255.000.000.000
		Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát ("Đại Thịnh Phát")	Bên liên quan	Doanh thu dịch vụ xây dựng
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn ("Nam Sài Gòn")	Bên liên quan	Doanh thu dịch vụ xây dựng	24.911.881.364	-
		Chi tạm ứng	-	100.000.000.000
		Lãi từ cho vay	-	430.521.893
		Chi hộ	-	20.000.000
Nha Trang Petrol	Bên liên quan	Cho vay	756.370.320	-
		Lãi từ cho vay	12.144.139	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ BĐS Queen Land	Công ty liên kết	Phí dịch vụ	-	3.722.177.594
		Góp vốn	-	648.000.000
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị ("HĐQT")	Doanh thu bán căn hộ	-	2.178.628.216
		Tạm ứng	-	1.000.000.000
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên HĐQT	Doanh thu bán đất	-	1.070.000.000
Ông Lương Trí Tú	Cổ đông	Doanh thu bán căn hộ	-	404.725.202
Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó Tổng Giám đốc ("TGD")	Doanh thu bán đất nền	-	319.758.227

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

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

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
LDG	Công ty liên kết	Doanh thu dịch vụ BĐS	10.940.817.461	3.139.913.414
		Doanh thu dịch vụ xây dựng	1.240.097.200	3.623.952.600
Đại Thịnh Phát	Bên liên quan	Doanh thu dịch vụ xây dựng	-	7.521.920.475
Ông Lương Trí Tú	Cổ đông	Doanh thu bán căn hộ	73.506.490	73.506.490
			12.254.421.151	14.359.292.979
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó TGD	Ứng tiền thực hiện dự án	30.000.000.000	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Nha Trang Petrol	Bên liên quan	Cho vay	756.370.320	-
LDG	Công ty liên kết	Cho vay	-	34.800.000.000
			756.370.320	34.800.000.000
Phải thu khác				
LDG	Công ty liên kết	Vốn góp HĐHTKD dài hạn	141.540.118.870	-
		Ký quỹ	9.481.796.659	940.000.000
		Lãi từ cho vay	5.550.666.665	1.415.000.000
		Chi hộ	5.096.885.041	60.000.000
Ông Lương Trí Tú	Cổ đông	Tạm ứng	2.316.920.390	3.011.726.866
Ông Trần Công Luận	Phó TGD	Tạm ứng	1.469.000.000	3.154.000.000
Công ty Cổ phần Đất Xanh Premium ("Đất Xanh Premium")	Bên liên quan	Khác	31.320.000	-
Nha Trang Petrol	Bên liên quan	Lãi từ cho vay	12.144.139	-
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Phó Chủ tịch HĐQT	Tạm ứng	2.922.600	1.428.922.600
			165.501.774.364	10.009.649.466

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

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

				VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	
Phải trả người bán ngắn hạn					
Đất Xanh Premium	Bên liên quan	Khoản phải trả	89.599.872	-	
LDG	Công ty liên kết	Thanh lý tài sản	60.000.000	-	
			149.599.872	-	
Người mua trả tiền trước ngắn hạn					
Đại Thịnh Phát	Bên liên quan	Tạm ứng hợp đồng xây dựng	82.910.114.233	-	
Nam Sài Gòn	Bên liên quan	Tạm ứng hợp đồng xây dựng	8.394.693.050	-	
			91.304.807.283	-	
Phải trả ngắn hạn khác					
Đất Xanh Premium	Bên liên quan	Khác	400.000.000	-	
LDG	Công ty liên kết	Tạm ứng	264.450.000	1.464.500.000	
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên HĐQT	Khác	552.459.000	552.459.000	
Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch HĐQT	Khác	42.000.000	42.000.000	
Ông Lương Trí Tú	Cổ đông	Khác	26.981.680	68.031.680	
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Phó Chủ tịch HĐQT	Khác	-	200.000.000	
			1.285.890.680	2.326.990.680	

Các giao dịch khác với các bên liên quan

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

		VND	
		<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và thưởng		14.193.488.500	10.509.878.682

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

35. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Cam kết theo hợp đồng cho thuê hoạt động

Tập đoàn hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	4.722.487.350	2.743.734.865
Trên 1 đến 5 năm	19.652.649.235	11.108.499.611
Trên 5 năm	112.685.415.087	84.754.000.863
TỔNG CỘNG	<u>137.060.551.672</u>	<u>98.606.235.339</u>

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	12.551.980.956	19.509.119.356
Trên 1 đến 5 năm	15.129.818.555	20.221.635.451
Trên 5 năm	-	3.385.085.417
TỔNG CỘNG	<u>27.681.799.511</u>	<u>43.115.840.224</u>

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Tập đoàn lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Tập đoàn bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

Tập đoàn chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực là dịch vụ môi giới bất động sản, đầu tư và phát triển dự án bất động sản và dịch vụ xây dựng.

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở khách quan tương tự như với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh
(trước đây là Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

					VND
	Dịch vụ bất động sản	Đầu tư và phát triển dự án bất động sản	Dịch vụ xây dựng	Loại trừ	Tổng cộng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018					
Doanh thu thuần					
<i>Doanh thu hoạt động kinh doanh</i>	2.630.856.419.983	1.678.082.829.667	627.651.138.414	(291.271.825.532)	4.645.318.562.532
Kết quả hoạt động kinh doanh					
<i>Lợi nhuận gộp của bộ phận</i>	1.967.984.350.776	633.371.322.940	37.188.056.075	(23.769.545.849)	2.614.774.183.942 (779.732.431.675)
<i>Chi phí không phân bổ</i>					1.835.041.752.267
<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</i>					256.266.984.265
<i>Lợi nhuận từ công ty liên kết</i>					206.731.318.326
<i>Doanh thu hoạt động tài chính</i>					(190.754.523.920)
<i>Chi phí tài chính</i>					(5.501.038.880)
<i>Lỗ khác</i>					2.101.784.492.058
<i>Lợi nhuận trước thuế</i>					(381.773.261.869)
<i>Chi phí thuế TNDN</i>					2.783.512.358
<i>Thu nhập thuế TNDN hoãn lại</i>					1.722.794.742.547
<i>Lợi nhuận thuần sau thuế</i>					544.367.757.284
<i>Lợi ích cổ đông không kiểm soát</i>					1.178.426.985.263
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018					
Tài sản và công nợ					
<i>Tài sản bộ phận</i>	4.639.316.087.714	9.504.012.104.527	390.715.652.226	(3.665.423.776.106)	10.868.620.068.361 2.860.094.672.180
<i>Tài sản không phân bổ</i>					13.728.714.740.541
Tổng tài sản					
<i>Công nợ bộ phận</i>	1.939.870.082.831	5.253.321.250.047	371.701.546.614	(1.975.471.397.187)	5.589.421.482.305 1.940.199.172.253
<i>Công nợ không phân bổ</i>					7.529.620.654.558
Tổng công nợ					

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh
(trước đây là Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

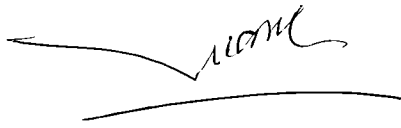
Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau: (tiếp theo)

	Dịch vụ bất động sản	Đầu tư và phát triển dự án bất động sản	Dịch vụ xây dựng	Loại trừ	Tổng cộng
VND					
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017					
Doanh thu thuần					
<i>Doanh thu hoạt động kinh doanh</i>	1.935.689.365.721	1.101.871.463.508	212.329.469.445	(370.648.908.727)	2.879.241.389.947
Kết quả hoạt động kinh doanh					
<i>Lợi nhuận gộp của bộ phận</i>	1.307.438.087.488	450.587.392.618	(10.990.610.143)	(17.233.501.139)	1.729.801.368.824
<i>Chi phí không phân bổ</i>					(543.523.331.091)
<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</i>					1.186.278.037.733
<i>Lợi nhuận từ công ty liên kết</i>					128.011.407.685
<i>Doanh thu hoạt động tài chính</i>					66.074.831.666
<i>Chi phí tài chính</i>					(62.664.889.037)
<i>Lợi nhuận khác</i>					17.620.707.589
<i>Lợi nhuận trước thuế</i>					1.335.320.095.636
<i>Chi phí thuế TNDN</i>					(274.878.315.250)
<i>Thu nhập thuế TNDN hoãn lại</i>					24.978.471.969
<i>Lợi nhuận thuần sau thuế</i>					1.085.420.252.355
<i>Lợi ích cổ đông không kiểm soát</i>					334.529.506.846
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ					750.890.745.509
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017					
Tài sản và công nợ					
<i>Tài sản bộ phận</i>	2.942.767.949.058	6.279.592.277.662	184.367.790.520	(2.171.682.822.990)	7.235.045.194.250
<i>Tài sản không phân bổ</i>					3.029.357.371.862
Tổng tài sản					10.264.402.566.112
<i>Công nợ bộ phận</i>	1.394.034.551.250	4.837.331.222.026	142.855.274.484	(1.831.917.846.990)	4.542.303.200.770
<i>Công nợ không phân bổ</i>					1.068.254.187.777
Tổng công nợ					5.610.557.388.547

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

37. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

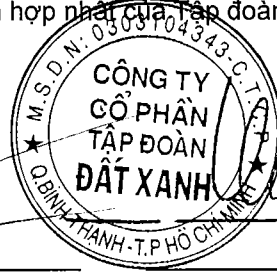
Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.



Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn
Người lập



Trần Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng



Lương Trí Thìn
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 2 năm 2019

