

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

QUÝ III NĂM 2017

TẠI NGÀY 30/09/2017

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 30/09/2017	Tại 31/12/2016
A. Tài sản ngắn hạn	100		8.183.810.059.701	4.627.026.584.133
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	1.946.524.778.216	1.818.216.889.701
1. Tiền	111		461.690.484.201	286.985.130.724
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.484.834.294.015	1.531.231.758.977
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		19.321.558.360	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		19.321.558.360	-
III. Các khoản phải thu	130		4.171.181.728.395	1.865.019.675.443
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	610.508.149.322	395.605.334.156
2. Trả trước cho người bán	132	6	1.305.870.506.455	81.292.374.508
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	165.738.874.721	18.238.874.721
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	2.105.948.426.681	1.386.877.158.534
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	9	(16.884.228.784)	(16.994.066.476)
IV. Hàng tồn kho	140	10	1.980.912.696.584	915.502.618.676
1. Hàng tồn kho	141		1.980.912.696.584	916.751.839.821
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	(1.249.221.145)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		65.869.298.146	28.287.400.313
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	23.589.731.632	20.299.690.540
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		41.279.630.642	7.982.759.606
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		999.935.872	4.950.167

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ III NĂM 2017 TẠI NGÀY 30/09/2017

Đơn vị tính: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 30/09/2017	Tại 31/12/2016
B. Tài sản dài hạn	200		1.433.485.974.530	935.764.590.123
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		12.964.802.729	2.735.637.693
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		652.024.179	536.450.933
2. Phải thu dài hạn khác	216		12.312.778.550	2.199.186.760
II. Tài sản cố định	220		58.572.990.750	38.857.320.033
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	37.197.036.100	20.886.919.550
- Nguyên giá	222		55.500.566.533	38.105.660.008
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(18.303.530.433)	(17.218.740.458)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	13	21.375.954.650	17.970.400.483
- Nguyên giá	228		23.553.506.268	19.432.972.560
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(2.177.551.618)	(1.462.572.077)
III. Bất động sản đầu tư	230	14	24.181.927.223	37.838.469.359
- Nguyên giá	231		26.347.442.278	41.449.395.586
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(2.165.515.055)	(3.610.926.227)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		77.227.754.291	151.851.154.782
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	15	77.227.754.291	151.851.154.782
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		974.414.508.694	580.053.037.698
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	16	921.414.508.694	580.053.037.698
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		53.000.000.000	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		286.123.990.843	124.428.970.558
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	162.655.876.463	66.171.292.884
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	31	15.627.706.753	2.894.789.814
3. Tài sản dài hạn khác	268	17	1.390.000.000	25.944.955.697
4. Lợi thế thương mại	269	18	106.450.407.627	29.417.932.163
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		9.617.296.034.231	5.562.791.174.256

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ III NĂM 2017 TẠI NGÀY 30/09/2017

Đơn vị tính: VNĐ

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 30/09/2017	Tại 31/12/2016
C. Nợ phải trả	300		5.357.865.085.899	2.025.436.101.162
I. Nợ ngắn hạn	310		3.510.852.901.790	1.527.604.858.832
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	19	172.201.232.751	160.826.660.171
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	20	1.334.356.501.621	435.780.003.398
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	21	182.318.533.495	174.104.546.709
4. Phải trả người lao động	314		40.857.938.012	32.566.192.096
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	22	378.388.584.605	146.577.616.543
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	23	31.621.033.543	5.203.353.925
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	24	773.617.722.022	342.728.822.732
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	25	557.962.618.811	189.927.067.327
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		1.878.138.567	1.307.434.770
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		37.650.598.363	38.583.161.161
II. Nợ dài hạn	330		1.847.012.184.109	497.831.242.330
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	23	1.618.430.728	1.650.908.218
2. Phải trả dài hạn khác	337		6.927.408.468	2.044.973.458
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	25	1.838.466.344.913	494.135.360.654

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
 QUÝ III NĂM 2017
 TẠI NGÀY 30/09/2017**

Đơn vị tính: VNĐ

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 30/09/2017	Tại 31/12/2016
D. Nguồn vốn chủ sở hữu	400		4.259.430.948.332	3.537.355.073.094
I. Nguồn vốn chủ sở hữu	410		4.259.430.948.332	3.537.355.073.094
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	26.1	2.859.113.590.000	2.530.490.680.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.859.113.590.000	2.530.490.680.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	26.1	10.867.980.806	10.867.980.806
3. Cổ phiếu quỹ (*)	415	26.1	(2.500.560.000)	(580.000.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418	26.1	26.901.760.771	27.151.657.159
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	26.1	647.251.010.345	676.747.251.369
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		187.731.036.194	139.543.720.319
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		459.519.974.151	537.203.531.050
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		717.797.166.410	292.677.503.760
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		9.617.296.034.231	5.562.791.174.256

NGƯỜI LẬP BIỂU



NGUYỄN HUỲNH QUANG TUÂN

KẾ TOÁN TRƯỞNG



TRẦN THỊ THÙY TRANG

Ngày 18 tháng 10 năm 2017



LƯƠNG TRÍ THÌN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ III NĂM 2017 TẠI NGÀY 30/09/2017

Đơn vị tính: VND

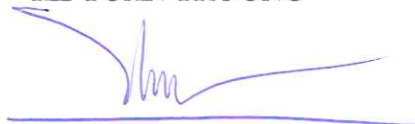
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3	
			Năm 2017	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2016
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	27	796.956.529.911	240.157.715.010	1.676.268.684.462	1.327.387.767.614
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	6.172.204.347	-	6.497.585.029
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		796.956.529.911	233.985.510.663	1.676.268.684.462	1.320.890.182.585
4. Giá vốn hàng bán	11	28	235.532.856.827	136.169.318.290	630.317.271.444	878.104.570.883
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		561.423.673.084	97.816.192.374	1.045.951.413.018	442.785.611.703
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		19.769.393.100	3.434.629.995	50.544.956.964	17.945.404.931
7. Chi phí tài chính	22	29	18.997.274.621	5.696.593.840	37.725.969.006	24.599.813.451
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		18.372.292.536	5.696.593.840	37.100.841.207	24.365.364.281
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	16	32.248.825.133	(7.939.530.534)	85.713.470.996	27.643.774.831
9. Chi phí bán hàng	25	30	72.434.202.330	43.324.262.598	192.523.428.812	141.448.923.304
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	30	62.736.482.747	35.896.681.275	166.477.751.023	110.154.333.022
11 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		459.273.931.619	8.393.754.122	785.482.692.137	212.171.721.688
12. Thu nhập khác	31		8.253.030.328	19.953.223.729	19.696.743.049	21.463.951.159
13. Chi phí khác	32		2.902.804.777	13.790.178.532	11.003.771.245	17.657.035.399
14. Lợi nhuận khác	40		5.350.225.551	6.163.045.197	8.692.971.804	3.806.915.760
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		464.624.157.170	14.556.799.319	794.175.663.941	215.978.637.448
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	31	71.473.389.381	6.564.373.060	138.706.665.311	39.276.512.867
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	31	(5.195.810.244)	(543.535.788)	(13.032.057.656)	3.042.394.403
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		398.346.578.032	8.535.962.048	668.501.056.285	173.659.730.179
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		256.626.101.981	(4.973.731.594)	459.519.974.152	144.025.125.262
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		141.720.476.052	13.509.693.642	208.981.082.134	29.634.604.917
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		898	(42)	1.609	1.229
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		898	(42)	1.609	1.229

NGƯỜI LẬP BIỂU



NGUYỄN HUỖNH QUANG TUÂN

KẾ TOÁN TRƯỞNG



TRẦN THỊ THÙY TRANG

Ngày 13 tháng 10 năm 2017



LƯƠNG TRI THÌN

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐÁT XANH
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
(THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)
QUÝ III NĂM 2017

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3	
		Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	794.175.663.941	215.978.637.449
2. Điều chỉnh các khoản		(88.617.466.193)	(18.784.692.547)
Khấu hao TSCĐ	02	10.067.528.742	5.923.037.962
Các khoản dự phòng	03	(788.355.040)	(5.619.528.337)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(134.997.481.102)	(43.453.566.453)
Chi phí lãi vay	06	37.100.841.207	24.365.364.281
Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3. Lợi nhuận từ HĐ kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	705.558.197.747	197.193.944.902
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(2.166.043.932.940)	(232.458.777.847)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(559.917.025.952)	23.289.478.116
Tăng, giảm các khoản phải trả	11	1.566.968.428.055	(16.764.366.244)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(99.765.204.671)	(18.065.118.100)
Tiền lãi vay đã trả	14	(70.439.792.203)	(31.248.429.835)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(131.925.431.477)	(62.990.410.635)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	2.551.637.598
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(32.005.220.964)	(33.634.983.595)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(787.569.982.404)	(172.127.025.641)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(65.716.498.983)	(25.305.313.906)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS DH khác	22	2.180.773.525	1.575.767.984
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(219.821.558.360)	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	500.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(701.505.180.982)	(177.308.063.582)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	1.323.685.920
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	50.544.956.964	17.129.606.431
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(934.317.507.836)	(182.084.317.153)

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP) QUÝ III NĂM 2017

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3	
		Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	401.314.878.048	21.000.000.000
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
Tiền thu từ đi vay	33	2.105.725.138.236	204.000.959.830
Tiền trả nợ gốc vay	34	(393.358.602.493)	(300.593.215.343)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(263.486.035.036)	(27.967.589.100)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	1.850.195.378.755	(103.559.844.613)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	128.307.888.515	(457.771.187.407)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	1.818.216.889.701	909.523.073.630
Ảnh hưởng của tỷ giá hối đoái đến quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	1.946.524.778.216	451.751.886.223

NGƯỜI LẬP BIỂU



NGUYỄN HUỖNH QUANG TUẤN

KẾ TOÁN TRƯỞNG



TRẦN THỊ THÙY TRANG

Ngày 18 tháng 10 năm 2017



LƯƠNG TRÍ THÌN

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2017

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

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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 Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh.

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 kỳ hiện tại của Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) là xây dựng, kinh doanh bất động sản và dịch vụ.

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 30 tháng 09 năm 2017 là: 2.674 (Ngày 01 tháng 01 năm 2017: 2.079).

Cơ cấu tổ chức

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 22 công ty con sau:

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết (%)
1. Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng (“Hà Thuận Hùng”)	Xây dựng	Đang hoạt động	99,89
2. Công ty Cổ phần In Nông Nghiệp (“In Nông Nghiệp”)	In ấn và kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,98
3. Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc Long Kim Phát (“Long Kim Phát”)	Xây dựng	Đang hoạt động	100
4. Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại Xuân Định (“Xuân Định”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99,99
5. Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn (“Vicco Sài Gòn”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99,99
6. 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
7. Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung (“Đất Xanh Miền Trung”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55
8. Công ty Cổ phần Xây dựng FBV (“Xây dựng FBV”)	Xây dựng	Đang hoạt động	51
9. 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
10. Công ty Cổ phần Đất Xanh Đông Nam Bộ (“Đất Xanh Đông Nam Bộ”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
11. Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Đồng (“Sài	Kinh doanh và	Đang	51

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2017

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

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

Đồng")	môi giới BĐS	hoạt động	
12. Công ty TNHH Đầu Tư Sài Gòn Riverside	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	75
13. Công ty Cổ Phần Dầu Khí Thăng Long	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99.9
14. Công ty TNHH MTV Đất Xanh Hội An	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	Đang hoạt động	100
15. Công ty Cổ Phần Sài Gòn Riverview	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99.9
16. Công ty Cổ phần Địa Ốc Viethomes ("Viethomes")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
17. Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa Ốc Vinahomes ("Vinahomes")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
18. Công ty Cổ phần Nội thất Defuco ("Defuco")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
19. Công ty Cổ Phần Đầu Tư Đất Viễn Đông ("Vidoland")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99,99
20. Công ty CP Đất Xanh Nha Trang	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
21. Công ty Cổ Phần Đất Xanh Đà Nẵng	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
22. Công ty Cổ Phần Đất Xanh Bắc Miền Trung	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ 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).

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2017

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ 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 sử dụng trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2017.

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 niên độ 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 giữa niên độ và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Công ty trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

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.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2017

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

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

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

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

Hàng hóa, công cụ dụng cụ	- chi phí mua theo phương pháp thực tế đích danh
Bất động sản dở dang	- chi phí xây dựng theo phương pháp thực tế đích danh
Nguyên vật liệu	- chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền
Chi phí sản xuất, kinh doanh 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 nguyên vật liệu và chi phí sản xuất kinh doanh 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 trong kỳ.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 dư tài khoản dự phòng được hạch toán

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2017

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

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

vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.4 Tài sản cố định

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

Nguyên giá tài sản cố định 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 giữa niên độ khi phát sinh.

Khi tài sản cố định 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 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.5 Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất bao gồm toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ.

3.6 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong 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 khấu hao quyền sử dụng đất với thời gian sử dụng không thời hạn.

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 khấu hao 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 khi đã được bán hoặc 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 kết quả hoạt động kinh doanh năm tài sản không còn được sử dụng hay thanh lý.

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2017

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

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

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 kỳ 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 giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

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

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.

3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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, 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 giữa niên độ. 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 kỳ phát sinh.

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2017

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

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

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 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.

3.12 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.

3.13 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.

3.14 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Tập đoàn mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo giá mua 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.

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2017

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

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

Quyền khen thưởng, phúc lợi

Quyền 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 giữa niên độ.

3.16 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 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 hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty 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.

3.17 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 biệt thự, nhà phố và căn hộ

Đối với các biệt thự, 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 biệt thự, 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 giữa niên độ 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

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2017

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

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

Doanh thu 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 giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.18 Thuế*Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế và thuế phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng giá trị dự kiến phải nộp cho hoặc được thu hồi từ cơ quan thuế, sử dụng 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 giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập 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 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 Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả 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 niên độ 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 giữa niên độ.

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp 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 doanh nghiệp 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 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 giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2017

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

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

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.

3.19 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được 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 chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Các bộ phận chính theo lĩnh vực 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. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Tiền mặt	5.821.124.863	1.783.533.764
Tiền gửi ngân hàng	455.869.359.338	285.201.596.960
Các khoản tương đương tiền (*)	1.484.834.294.015	1.531.231.758.977
TỔNG CỘNG	1.946.524.778.216	1.818.216.889.701

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng tại ngân hàng và hưởng lãi suất từ 4-6%/năm

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Công ty TNHH Bến Du Thuyền Đà Nẵng	11.000	62.475.558.452
Công ty CP Tập Đoàn Đầu Tư Và Thương Mại Thăng Long	107.181.451.924	34.711.108.137
Công ty TNHH Tư Vấn Và Kinh Doanh Nhà Đạt Gia	20.575.479.330	24.361.940.798
Công ty Cổ Phần Thương Mại - Dịch Vụ Xây Dựng Và Kinh Doanh Nhà Vạn Thái	7.867.677.358	19.502.203.289
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Đà Nẵng Miền Trung	19.422.740.032	19.356.767.223
Công ty Cổ Phần Tư Vấn Đầu Tư Và Đầu Tư Việt Nam	4.250.000.000	15.390.043.348
Công ty Cổ Phần Đầu tư Thiết kế và Xây Dựng Việt Nam	2.706.058.071	10.192.555.046
Công ty TNHH MTV Đầu Tư Xây Dựng Trường Thịnh	-	7.174.269.038
Công ty CP Tập Đoàn Khải Vy	1.145.369.883	6.005.183.624
Công ty TNHH MTV ĐT Phúc Phúc Yên	13.876.170.771	-
Công ty IDE Việt Nam	96.983.295.663	-
Công ty TNHH Minh Phát	16.372.659.601	-
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Hải Phát	36.473.674.684	-
Công ty CP Đầu Tư Hạ Tầng và Công Trình Kiến Trúc Hà Nội	20.700.325.053	-
Công ty TNHH Đầu Tư - Thương Mại Việt Phát	-	11.809.601.034

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2017
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Công ty Cổ Phần Đầu Tư Viethomes	-	8.128.900.855
Các khách hàng khác	262.953.235.952	176.497.203.312
TỔNG CỘNG	610.508.149.322	395.605.334.156

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Công ty TNHH IDE Việt Nam	82.043.185	15.000.000.000
Công ty Cổ Phần C.T - Phương Nam	9.000.000.000	9.000.000.000
Công ty TNHH Xây dựng TM DV An Thiên Phú	9.816.978.311	-
Công ty TNHH Nam Rạch Chiếc	1.071.307.886.000	-
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Sài Gòn	100.000.000.000	-
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Công Nghiệp (Descon)	11.229.351.131	-
Công ty Cổ Phần Xây Lắp Và Vật Tư Xây Dựng	10.884.440.710	-
Công ty TNHH Thang Máy Thyssenkrupp Việt Nam	5.880.000.000	-
Khác	87.669.807.118	57.292.374.508
TỔNG CỘNG	1.305.870.506.455	81.292.374.508

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Cho vay bên liên quan	26.227.537.919	10.000.000.000
Cho vay bên khác	139.511.336.802	8.238.874.721
TỔNG CỘNG	165.738.874.721	18.238.874.721

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Ngày 30 tháng 09 năm 2017	Hình thức đảm bảo
Bên vay		
Công ty Cổ phần Đầu tư LDG	20.000.000.000	Tín chấp
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Nam Sài Gòn	6.227.537.919	Tín chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển TpHCM	2.011.336.802	Tín chấp

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2017

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

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

Công ty Cổ Phần Địa Ốc Sài Gòn	137.500.000.000	Tín chấp
Cộng	<u>165.738.874.721</u>	
8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC		
		VND
	Ngày 30 tháng 09 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Ký quỹ, ký cược cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản	1.710.435.249.394	789.276.603.148
- Dự án chung cư Imperial Plaza	252.334.842.068	223.582.731.109
- Dự án khu đô thị Phú Mỹ An	115.174.843.778	148.552.252.601
- Dự án Khu nhà ở Hateco 6	110.665.704.560	22.885.879.000
- Dự án Thủ Thiêm Garden	-	107.130.788.600
- Dự án khu dân cư Mầu Bạc	354.025.511.686	41.389.378.250
- Dự án Marina Complex	25.500.000.000	25.500.000.000
- Dự án Hải Phát Plaza	132.232.800.000	10.000.000.000
- Dự án Paragon	36.214.178.750	18.351.506.250
- Dự án Hoàng Văn Thụ	22.110.000.000	22.110.000.000
- Dự án Green Town	57.200.000.000	-
- Dự án Trần Thủ Độ	40.019.479.500	-
- Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Hiệp Phú	146.245.650.000	-
- Công ty Cổ Phần Quốc Cường Gia Lai	30.000.000.000	-
- Công ty Cổ Phần Quốc Tế An Vui	127.615.855.500	-
- Công ty Cổ Phần Đầu Tư Sài Gòn Đà Nẵng	25.416.200.000	-
- Khác	235.680.183.552	169.774.067.338
Vốn góp của các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	17.699.315.558	260.000.000.000
Tạm ứng đầu tư	173.004.392.071	197.538.062.500
- Công ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng và Đô Thị Dầu Khí	-	56.365.830.000
- Công ty Cổ Phần Bất Động Sản LinkGroup	23.025.188.000	50.000.000.000
- Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Thương Mại Việt Tín	48.600.000.000	48.600.000.000
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Sài Gòn	100.000.000.000	-
- Khác	1.379.204.071	42.572.232.500
Tạm ứng nhân viên	102.976.585.776	90.185.639.387
Chi trả hộ	21.542.502.350	18.901.698.555
Phải thu lãi vay	1.764.529.972	13.822.225.108
Cổ tức	3.172.200.000	680.400.000
Khác	75.353.651.560	16.472.529.836
TỔNG CỘNG	<u>2.105.948.426.681</u>	<u>1.386.877.158.534</u>

9. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

VND

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2017

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

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

	Ngày 30 tháng 09 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Dự phòng các khoản phải thu	8.145.609.581	8.718.253.699
Dự phòng các khoản đặt cọc, ký quỹ	7.790.826.426	7.328.020.000
Dự phòng trả trước cho người bán	947.792.777	947.792.777
TỔNG CỘNG	16.884.228.784	16.994.066.476

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Bất động sản dở dang	(i) 1.295.921.549.433	584.358.381.648
Bất động sản thành phẩm	556.833.349.640	238.790.150.712
- Dự án Luxcity	11.462.426.552	219.237.981.581
- Dự án An Viên	12.795.427.871	19.552.169.131
- Dự án Sunview Town	872.830.892	-
- Dự án Opal Riverside	531.702.664.325	-
Bất động sản chờ bán	48.047.081.160	52.146.302.310
Các công trình xây dựng dở dang	73.174.263.611	36.155.554.575
Nguyên vật liệu xây dựng	5.619.175.762	3.921.026.430
Hàng hóa	1.142.055.034	989.072.190
Công cụ, dụng cụ	175.221.944	391.351.956
TỔNG CỘNG	1.980.912.696.584	916.751.839.821
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(1.249.221.145)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.980.912.696.584	915.502.618.676

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Dự án Opal Riverside	-	146.389.258.375
Dự án Lux Garden	194.048.543.063	118.853.822.379
Dự án Hiệp Bình Phước - Thủ Đức	110.734.366.381	110.270.973.582
Dự án Opal Skyview	83.162.604.827	66.124.076.709
Dự án Opal Garden	176.792.157.889	59.046.472.955
Dự án Khu dân cư Gold Hill	11.890.417.363	45.263.981.174
Dự án Luxcity	50.531.584.284	27.532.661.084
Dự án An Viên	3.109.902.440	4.234.140.806
Dự án chung cư Luxstar	116.539.245.073	1.939.219.319
Dự án Opal City	327.445.075.749	-
Dự án Tuyên Sơn	22.825.207.277	-

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2017

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

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

Dự án Opal Premium	987.272.728	-
Dự án Phố Mơ	187.140.359.835	-
Khác	10.714.812.524	4.703.775.265
TỔNG CỘNG	1.295.921.549.433	584.358.381.648

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong kỳ, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 49.379.945.418 VND (kỳ kế toán kết thúc tại ngày 30 tháng 09 năm 2016: 6.883.065.554 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.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>VND</i>	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới	14.973.764.959	16.334.724.592
Công cụ, dụng cụ	2.933.712.103	2.028.396.065
Khác	5.682.254.570	1.936.569.883
	23.589.731.632	20.299.690.540
Dài hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới, nhà mẫu	117.380.079.301	50.592.355.731
Công cụ, dụng cụ	8.039.960.978	10.639.007.176
Chi phí sửa chữa văn phòng	14.336.913.701	2.852.673.093
Khác	22.898.922.483	2.087.256.884
	162.655.876.463	66.171.292.884
TỔNG CỘNG	186.245.608.095	86.470.983.424

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2017
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	<i>VND</i> Tổng cộng
Nguyên giá:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	230.181.818	5.561.192.229	28.026.028.477	4.155.179.302	133.078.182	38.105.660.008
Mua trong kỳ	40.098.000	5.049.974.790	16.255.994.248	576.272.728	-	21.922.339.766
Thanh lý	-	(649.506.494)	(3.844.381.292)	(33.545.455)	-	(4.527.433.241)
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2017	270.279.818	9.961.660.525	40.437.641.433	4.697.906.575	133.078.182	55.500.566.533
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	(127.063.158)	(1.862.973.684)	(13.628.848.842)	(1.584.601.992)	(15.252.782)	(17.218.740.458)
Khấu hao trong kỳ	(27.588.145)	(955.560.801)	(3.204.151.933)	(162.975.479)	-	(4.350.276.358)
Giảm khác	-	-	(1.000.000)	-	-	(1.000.000)
Thanh lý	-	175.179.898	3.085.715.577	5.590.908	-	3.266.486.383
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2017	(154.651.303)	(2.643.354.587)	(13.748.285.198)	(1.741.986.563)	(15.252.782)	(18.303.530.433)
Giá trị còn lại						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	103.118.660	3.698.218.545	14.397.179.635	2.570.577.310	117.825.400	20.886.919.550
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2017	115.628.515	7.318.305.938	26.689.356.235	2.955.920.012	117.825.400	37.197.036.100

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2017
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Trang web	Khác	<i>VND</i> Tổng cộng
Nguyên giá:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	16.119.154.646	2.399.917.309	603.166.005	310.734.600	19.432.972.560
Mua trong kỳ	1.689.632.300	1.318.448.200	218.000.000	495.000.000	3.721.080.500
Xây dựng cơ bản hoàn thành	-	366.029.208	-	-	366.029.208
Tăng do mua lại công ty con	-	33.424.000	-	-	33.424.000
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2017	<u>17.808.786.946</u>	<u>4.117.818.717</u>	<u>821.166.005</u>	<u>805.734.600</u>	<u>23.553.506.268</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	(340.743.969)	(505.510.841)	(432.645.183)	(183.672.084)	(1.462.572.077)
Khấu hao trong kỳ	-	(512.370.656)	(71.143.217)	(99.041.668)	(682.555.541)
Tăng do mua lại công ty con	-	(33.424.000)	-	-	(33.424.000)
Giảm khác	-	-	1.000.000	-	1.000.000
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2017	<u>(340.743.969)</u>	<u>(1.051.305.497)</u>	<u>(502.788.400)</u>	<u>(282.713.752)</u>	<u>(2.177.551.618)</u>
Giá trị còn lại:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u>15.778.410.677</u>	<u>1.894.406.468</u>	<u>170.520.822</u>	<u>127.062.516</u>	<u>17.970.400.483</u>
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2017	<u>17.468.042.977</u>	<u>3.066.513.220</u>	<u>318.377.605</u>	<u>523.020.848</u>	<u>21.375.954.650</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2017
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Bất động sản đầu tư chờ tăng giá (Thuyết minh số 14.1)	3.137.457.371	16.225.817.015
Bất động sản đầu tư cho thuê (Thuyết minh số 14.2)	21.044.469.852	21.612.652.344
TỔNG CỘNG	24.181.927.223	37.838.469.359

14.1 Bất động sản đầu tư chờ tăng giá

Bất động sản chờ tăng giá là giá trị các căn hộ thương mại đã hoàn thành tại Sunview 1 và Sunview 2

14.2 Bất động sản đầu tư cho thuê

	<i>VND</i>	
	<i>Nhà cửa vật kiến trúc</i>	
Nguyên giá:		
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016		22.727.299.115
Tăng trong kỳ		-
Giảm trong kỳ		-
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2017		22.727.299.115
Giá trị khấu hao lũy kế:		
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016		(1.114.646.771)
Khấu hao trong kỳ		(568.182.492)
Giảm trong kỳ		-
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2017		(1.682.829.263)
Giá trị còn lại:		
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016		21.612.652.344
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2017		21.044.469.852

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2017
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	Ngày 30 tháng 09 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Dự án cao ốc Viễn Đông	-	114.330.450.000
Dự án Opal Tower	24.818.395.743	22.909.577.347
Dự án tòa nhà văn phòng Vicco	46.007.366.627	6.434.855.365
Chi phí dự án khác	6.401.991.921	8.176.272.070
TỔNG CỘNG	77.227.754.291	151.851.154.782

16. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	Lĩnh vực kinh doanh	Vào ngày 30 tháng 09 năm 2017		Ngày 31 tháng 12 năm 2016	
		Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá trị ghi sổ VND	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá trị ghi sổ VND
Công ty Cổ phần đầu tư LDG ("LDG")	Lĩnh vực kinh doanh	43,38	802.837.968.117	41,33	461.086.042.448
Công ty CP TM và DV Bất động sản Queen Land ("Queen Land")	Kinh doanh bất động sản	36,00	592.349.266	36,00	982.803.939
Công ty TNHH Du Lịch Địa Ốc Phú Lạc-Phú Quốc	Dịch vụ du lịch	29,50	117.984.191.311	29,50	117.984.191.311
TỔNG CỘNG			921.414.508.694		580.053.037.698

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 kỳ	428.708.410.000
Tăng trong kỳ (*)	255.648.000.000
Giảm do thanh lý khoản đầu tư	-
Số dư cuối kỳ	684.356.410.000
Phần lợi nhuận lũy kế sau khi mua công ty liên kết:	
Số dư đầu kỳ	151.344.627.698
Phần lợi nhuận từ các công ty liên kết trong kỳ	85.713.470.996
Số dư cuối kỳ	237.058.098.694
Giá trị còn lại	
Số dư đầu kỳ	580.053.037.698
Số dư cuối kỳ	921.414.508.694

(*) Theo Nghị quyết số 31/2017/NQ-HDQT ngày 31 tháng 7 năm 2017, Tập đoàn đã thông qua việc mua 25.500.000 cổ phần phát hành cho nhà đầu tư chiến lược của Công ty Cổ phần đầu tư LDG.

Tại ngày 30/09/2017 Tập đoàn đã hoàn tất thủ tục mua 25.500.000 cổ phần nêu trên.

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2017

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

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

17. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Dự án Công ty Đầu tư Đông Á	-	23.115.124.000
Dự án khác	1.390.000.000	2.829.831.697
TỔNG CỘNG	1.390.000.000	25.944.955.697

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	VND	
Nguyên giá:		
Số đầu kỳ		32.387.194.744
Phát sinh từ hợp nhất kinh doanh		81.498.989.815
Số cuối kỳ		113.886.184.559
Phân bổ lũy kế:		
Số đầu kỳ		(2.969.262.581)
Phân bổ trong kỳ		(4.466.514.351)
Số cuối kỳ		(7.435.776.932)
Giá trị còn lại		
Số đầu kỳ		29.417.932.163
Số cuối kỳ		106.450.407.627

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
- Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Unihomes	16.656.550.311	20.186.715.796
- Công ty TNHH Xây Dựng Thương Mại Dịch Vụ An Thiên Phú	-	12.911.631.808
- Công ty TNHH Xây Dựng Vững Bền	11.242.916.728	11.242.916.728
- Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Xây Dựng Hưng Long Phát	7.359.710.976	7.359.710.976
- Công ty Cổ phần Xây Dựng Công Nghiệp Descon	-	8.024.582.375
- Công ty TNHH Uni Eastern Việt Nam	10.700.694.483	
- Tổng công ty xây dựng số 1	7.113.198.069	
- Công ty TNHH Xây Dựng An Phong	12.240.746.796	612.271.568
- Công ty TNHH Xây Dựng Dịch Vụ Thương Mại Trần Long	5.824.224.451	
- Khác	101.063.190.937	100.488.830.920
TỔNG CỘNG	172.201.232.751	160.826.660.171

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2017

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

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

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Cá nhân mua căn hộ trả tiền trước	1.312.707.220.330	417.575.308.763
Khách hàng khác trả tiền trước	21.649.281.291	18.204.694.635
TỔNG CỘNG	1.334.356.501.621	435.780.003.398

21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Tăng khác	Vào ngày 30 tháng 09 năm 2017
Thuế giá trị gia tăng	49.278.411.292	175.775.462.327	173.101.558.020	-	51.952.315.599
Thuế thu nhập doanh nghiệp	116.361.652.526	138.940.686.134	131.925.431.477	922.689	123.377.829.872
Thuế thu nhập cá nhân	8.463.482.891	36.523.184.969	38.002.645.393	-	6.984.022.467
Khác	1.000.000	82.248.110	78.882.552	-	4.365.558
TỔNG CỘNG	174.104.546.709	351.321.581.540	343.108.517.442	922.689	182.318.533.495

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Chi phí xây dựng của các dự án	339.376.118.151	122.401.290.202
Chi phí lãi vay	25.302.916.667	9.261.922.245
Phí môi giới	948.159.912	3.036.120.943
Lương thưởng	5.869.125.483	2.148.102.126
Khác	6.892.264.392	9.730.181.027
TỔNG CỘNG	378.388.584.605	146.577.616.543

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Doanh thu từ dịch vụ môi giới	29.962.760.891	4.180.586.481
Doanh thu cho thuê văn phòng	1.924.625.572	1.957.103.065

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2017
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

Doanh thu từ phí quản lý	1.352.077.808	716.572.597
TỔNG CỘNG	33.239.464.271	6.854.262.143

Trong đó:

<i>Ngắn hạn</i>	31.621.033.543	5.203.353.925
<i>Dài hạn</i>	1.618.430.728	1.650.908.218

24. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	535.436.162.644	230.021.808.685
Phải trả các khoản đầu tư	119.819.007.130	50.405.519.577
Thu hộ phí bảo trì các dự án	16.309.506.274	38.137.035.875
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	8.385.732.810	4.456.732.472
Phải trả cổ tức	33.076.725.200	2.102.786.825
Phải trả tiền đặt cọc mua căn hộ	20.060.687.336	5.290.687.336
Khác	40.529.900.628	12.314.251.962
TỔNG CỘNG	773.617.722.022	342.728.822.732

25. VAY

	VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Ngắn hạn	557.962.618.811	189.927.067.327
<i>Vay ngân hàng (Thuyết minh số 25.1)</i>	552.962.618.811	116.512.773.000
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	-	73.414.294.327
<i>Vay dài hạn đối tượng khác</i>	5.000.000.000	-
Dài hạn	1.838.466.344.913	494.135.360.654
<i>Vay ngân hàng</i>	697.941.344.914	144.135.360.654
<i>Trái phiếu</i>	1.140.524.999.999	350.000.000.000
TỔNG CỘNG	2.396.428.963.724	684.062.427.981

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu kỳ	684.062.427.981	438.613.908.787
Vay	2.105.725.138.236	204.000.959.830
Trả nợ gốc vay	(393.358.602.493)	(300.593.215.343)
Số cuối kỳ	2.396.428.963.724	342.021.653.274

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2017
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

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

25.1 Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Vào ngày</i> <i>30.09.2017</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
<i>(VND)</i>				
<i>Ngân hàng Thương Mại cổ phần Công Thương Việt Nam - chi nhánh Thủ Thiêm</i>				
Khoản vay 1	53.401.187.000	Ngày 05 tháng 01 năm 2018	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
<i>Ngân hàng Thương Mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam</i>				
Khoản vay 1	67.245.638.600	Ngày 13 tháng 04 năm 2018	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
<i>Ngân hàng thương mại Cổ Phần Việt Nam Thịnh Vượng</i>				
Khoản vay 1	50.000.000.000	Ngày 17 tháng 02 năm 2018	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
<i>Ngân hàng Thương Mại cổ phần Quốc tế Việt Nam</i>				
Khoản vay 1	32.164.750.000	Ngày 13 tháng 12 năm 2017	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
<i>Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch 2</i>				
Khoản vay 1	66.658.279.000	Ngày 22 tháng 08 năm 2018	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
<i>HDBank - CN Nguyễn Đình Chiểu</i>				
Khoản vay 1	5.100.000.000	Từ 15 tháng 2 năm 2017 đến 15 tháng 8 năm 2017	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
Khoản vay 2	20.000.000.000	Từ 23 tháng 5 năm 2017 đến 22 tháng 11 năm 2017	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2017
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Ngân hàng TMCP Phương Đông Việt Nam

Khoản vay 1	500.000.000	Tháng 02 năm 2018	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Tín chấp
-------------	-------------	-------------------	----------------------------------	----------

Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng

Khoản vay 1	850.000.000	Tháng 02 năm 2018	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Tín chấp
-------------	-------------	-------------------	----------------------------------	----------

Vietinbank - CN Thủ Thiêm

Khoản vay 1	5.260.782.697	Ngày 28 tháng 03 năm 2018	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Tín chấp
-------------	---------------	---------------------------	----------------------------------	----------

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

Khoản vay 1	86.242.623	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Mua ô tô	Thế chấp
-------------	------------	---------------------------	----------	----------

Khoản vay 2	32.000.001	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Mua ô tô	Thế chấp
-------------	------------	---------------------------	----------	----------

Khoản vay 3	7.300.000.000	Ngày 30 tháng 12 năm 2017	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
-------------	---------------	---------------------------	----------------------------------	----------

Khoản vay 4	6.100.000.000	Ngày 08 tháng 03 năm 2018	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
-------------	---------------	---------------------------	----------------------------------	----------

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long

Khoản vay 1	26.446.560.000	Ngày 04 tháng 10 năm 2017	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
-------------	----------------	---------------------------	----------------------------------	----------

Khoản vay 2	13.223.280.000	Ngày 17 tháng 10 năm 2017	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
-------------	----------------	---------------------------	----------------------------------	----------

Khoản vay 3	11.280.047.500	Ngày 12 tháng 12 năm 2017	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
-------------	----------------	---------------------------	----------------------------------	----------

Khoản vay 4	16.007.791.800	Ngày 27 tháng 04 năm 2018	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
-------------	----------------	---------------------------	----------------------------------	----------

Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng

Khoản vay 1	95.273.627.157	Từ ngày 06 tháng 12 năm 2017 đến ngày 22 tháng 03 năm 2018	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
-------------	----------------	--	----------------------------------	----------

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2017
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Vietinbank - Chi nhánh Quảng Nam				
Khoản vay 1	76.000.000.000	Ngày 27 tháng 04 năm 2018	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Tây Hà Nội				
Khoản vay 1	32.432.433	Từ ngày 31 tháng 12 năm 2017 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017	Vay mua xe oto	Thế chấp
TỔNG CỘNG	552.962.618.811			

25.2 Các khoản vay dài hạn ngân hàng

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

Ngân hàng	Vào ngày 30 tháng 09 năm 2017	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Hoàn Kiếm				
Khoản vay 1	1.331.759.557	Ngày 22 tháng 12 năm 2020	Mua ô tô	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Tây Hà Nội				
Khoản vay 1	259.459.452	Ngày 30 tháng 11 năm 2019	Mua ô tô	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Thủ Thiêm				
Khoản vay 1	696.350.125.905	Ngày 04 tháng 09 năm 2022	Tài trợ cho dự án đang triển khai	Thế chấp
TỔNG CỘNG	697.941.344.914			

Trái phiếu phát hành

Tổ chức thu xếp phát hành	Ngày phát hành	Giá trị	Kỳ hạn	
Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng	Ngày 3 tháng 10 năm 2016	350.000.000.000	Ngày 03 tháng 10 năm 2019	Đầu tư dự án và bổ sung vốn lưu động
Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng	Ngày 24 tháng 04 năm 2017	400.000.000.000	Ngày 24 tháng 04 năm 2020	Đầu tư dự án và bổ sung vốn lưu động
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Tế Việt Nam	Ngày 30 tháng 06 năm 2017	390.524.999.999	Ngày 30 tháng 06 năm 2011	Đầu tư dự án và bổ sung vốn lưu động
TỔNG CỘNG		1.140.524.999.999		

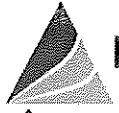
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2017
 (Thẻ hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	<i>Vốn cổ phần</i>	<i>Thặng dư vốn cổ phần</i>	<i>Cổ phiếu quỹ</i>	<i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</i>	<i>Tổng cộng</i>
Cho kỳ kế toán kết thúc 31.12.2016						
Đầu kỳ	1.172.635.700.000	10.867.980.806	(580.000.000)	18.884.676.055	382.014.359.398	1.583.822.716.259
Phát hành cổ phiếu	1.172.055.700.000	-	-	-	-	1.172.055.700.000
Cổ tức bằng cổ phiếu	175.799.280.000	-	-	-	(175.799.280.000)	-
Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động	10.000.000.000	-	-	-	(10.000.000.000)	-
Lãi(lỗ) trong năm	-	-	-	-	537.203.531.050	537.203.531.050
Quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	8.266.981.104	(8.266.981.104)	-
Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(48.341.935.649)	(48.341.935.649)
Khác	-	-	-	-	(62.442.326)	(62.442.326)
Cuối kỳ	2.530.490.680.000	10.867.980.806	(580.000.000)	27.151.657.159	676.747.251.369	3.244.677.569.334
Cho kỳ kế toán kết thúc 30.09.2017						
Đầu kỳ	2.530.490.680.000	10.867.980.806	(580.000.000)	27.151.657.159	676.747.251.369	3.244.677.569.334
Cổ phiếu bằng cổ tức	328.622.910.000	-	-	-	(328.622.910.000)	-
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(126.399.506.000)	(126.399.506.000)
Lãi (lỗ) trong năm	-	-	-	-	459.519.974.152	459.519.974.152
Quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	(249.896.388)	249.896.388	-
Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(29.016.226.590)	(29.016.226.590)
Cổ phiếu quỹ	-	-	(1.920.560.000)	-	1.920.560.000	-
Giảm do thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con	-	-	-	-	(7.148.028.974)	(7.148.028.974)
Cuối kỳ	2.859.113.590.000	10.867.980.806	(2.500.560.000)	26.901.760.771	647.251.010.345	3.541.633.781.922



CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2017
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	VND	
	Từ ngày 01/01/2017 đến 30/09/2017	Từ ngày 01/01/2016 đến 30/09/2016
<i>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</i>		
Số dư đầu kỳ	2.530.490.680.000	1.172.635.700.000
Phát hành mới	328.622.910.000	-
Số dư cuối kỳ	2.859.113.590.000	1.172.635.700.000

26.3 Cổ phiếu phổ thông

	Ngày 30 tháng 09 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
	Số cổ phiếu	Số cổ phiếu
Cổ phiếu được phép phát hành	285.911.359	253.049.068
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	285.911.359	253.049.068
Cổ phiếu quỹ		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(250.056)	(58.000)
Cổ phiếu đang lưu hành		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	285.661.303	252.991.068
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000	10.000

26.4 Lãi trên cổ phiếu

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

	VND			
	Quý 3 năm 2017	Quý 3 năm 2016	Từ ngày 01/01/2017 đến 30/09/2017	Từ ngày 01/01/2016 đến 30/09/2016
Lợi nhuận sau thuế	256.626.101.981	(4.973.731.594)	459.519.974.152	144.025.125.262
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	256.626.101.981	(4.973.731.594)	459.519.974.152	144.025.125.262
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	285.661.303	117.205.570	285.661.303	117.205.570
Cổ phiếu tiềm năng	-	-	-	-
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	898	(42)	1.609	1.229
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	898	(42)	1.609	1.229

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2017
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

27. DOANH THU

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

	VND			
	Cho kỳ kế toán từ 01/06/2017 đến 30/09/2017	Cho kỳ kế toán từ 01/06/2016 đến 30/09/2016	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2017 đến 30/09/2017	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2016 đến 30/09/2016
Tổng doanh thu	796.956.529.911	240.157.715.010	1.676.268.684.462	1.327.387.767.614
Trong đó:				
Doanh thu từ bán căn hộ và đất nền	240.628.657.120	47.014.434.126	629.269.118.582	816.143.577.300
Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản	512.049.868.764	156.465.463.608	957.139.158.548	401.310.009.955
Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	7.807.983.304	34.201.281.047	48.681.637.022	102.187.197.567
Doanh thu dịch vụ quản lý, cho thuê	3.267.045.948	2.244.350.784	7.975.795.535	6.133.366.187
Doanh thu từ bán bất động sản đầu tư	33.202.974.775	232.185.445	33.202.974.775	1.613.616.605
	Các khoản giảm trừ doanh thu			
Hàng bán trả lại	-	(6.172.204.347)	-	(6.497.585.029)
DOANH THU THUẦN	796.956.529.911	233.985.510.663	1.676.268.684.462	1.320.890.182.585

27.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính thể hiện lãi tiền gửi trong kỳ.

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND			
	Cho kỳ kế toán từ 01/06/2017 đến 30/09/2017	Cho kỳ kế toán từ 01/06/2016 đến 30/09/2016	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2017 đến 30/09/2017	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2016 đến 30/09/2016
Giá vốn bán căn hộ và đất nền	142.553.943.568	29.942.772.282	385.212.590.195	617.170.094.595
Giá vốn dịch vụ môi giới bất động sản	62.562.265.998	71.576.385.967	169.041.673.291	159.290.694.756
Giá vốn hợp đồng xây dựng	11.465.594.912	30.381.759.488	50.769.893.609	91.371.412.839
Giá vốn dịch vụ quản lý, cho thuê	3.589.586.303	4.145.383.182	9.931.648.303	8.573.583.338
Giá vốn bán bất động sản đầu tư	15.361.466.046	123.017.371	15.361.466.046	1.698.785.355
TỔNG CỘNG	235.532.856.827	136.169.318.290	630.317.271.444	878.104.570.883

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2017
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND			
	<i>Cho kỳ kế toán từ 01/06/2017 đến 30/09/2017</i>	<i>Cho kỳ kế toán từ 01/06/2016 đến 30/09/2016</i>	<i>Cho kỳ kế toán từ 01/01/2017 đến 30/09/2017</i>	<i>Cho kỳ kế toán từ 01/01/2016 đến 30/09/2016</i>
Chi phí lãi vay	18.372.292.536	5.696.593.840	37.100.841.207	24.365.364.281
Lỗ thanh lý khoản đầu tư	-	-	-	234.449.170
Khác	624.982.085	-	625.127.799	-
TỔNG CỘNG	18.997.274.621	5.696.593.840	37.725.969.006	24.599.813.451

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

	VND			
	<i>Cho kỳ kế toán từ 01/06/2017 đến 30/09/2017</i>	<i>Cho kỳ kế toán từ 01/06/2016 đến 30/09/2016</i>	<i>Cho kỳ kế toán từ 01/01/2017 đến 30/09/2017</i>	<i>Cho kỳ kế toán từ 01/01/2016 đến 30/09/2016</i>
Chi phí bán hàng	72.434.202.330	43.324.262.597	192.523.428.812	141.448.923.304
- Chi phí lương	35.857.740.654	18.939.275.880	96.227.345.186	59.902.504.675
- Chi phí quảng cáo	3.957.138.380	16.825.192.114	19.094.695.157	44.218.229.192
- Chi phí môi giới	8.070.530.525	-	38.276.493.831	9.435.276.194
- Chi phí khấu hao và hao mòn	631.460.860	61.523.244	937.544.891	145.923.897
- Chi phí khác	23.917.331.911	7.498.271.360	37.987.349.747	27.746.989.346
Chi phí quản lý doanh nghiệp	62.736.482.747	35.896.681.275	166.477.751.023	110.154.333.022
- Chi phí lương	35.783.821.504	31.585.487.237	96.606.812.488	70.645.467.747
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.551.287.637	2.061.156.187	32.868.756.404	22.811.026.687
- Chi phí khấu hao và hao mòn	1.579.164.367	966.669.560	4.095.287.008	2.973.287.747
- Chi phí lợi thế thương mại	2.847.154.614	810.386.613	4.466.514.351	2.160.042.179
- Chi phí dự phòng	1.584.124.609	(6.246.020.210)	(313.664.372)	(5.623.327.919)
- Chi phí khác	6.390.930.016	6.719.001.888	28.754.045.144	17.187.836.581
TỔNG CỘNG	135.170.685.077	79.220.943.872	359.001.179.835	251.603.256.326

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2017
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

31. 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.

	VND			
	<i>Cho kỳ kế toán từ 01/06/2017 đến 30/09/2017</i>	<i>Cho kỳ kế toán từ 01/06/2016 đến 30/09/2016</i>	<i>Cho kỳ kế toán từ 01/01/2017 đến 30/09/2017</i>	<i>Cho kỳ kế toán từ 01/01/2016 đến 30/09/2016</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	71.473.389.381	6.564.373.060	138.706.665.311	39.276.512.867
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	(5.195.810.244)	(543.535.788)	(13.032.057.656)	3.042.394.403
TỔNG CỘNG	66.277.579.137	6.020.837.272	125.674.607.655	42.318.907.270

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Cho kỳ kế toán từ 01/01/2017 đến 30/09/2017</i>	<i>Cho kỳ kế toán từ 01/01/2016 đến 30/09/2016</i>
LDG	Công ty liên kết	Cho vay	20.000.000.000	511.875.000
		Doanh thu dịch vụ xây dựng	995.873.636	-
		Lãi từ cho vay	883.333.333	1.023.750.000
		Phí dịch vụ môi giới	-	2.517.291.753
		Doanh thu dịch vụ môi giới	-	936.900.335
		Mua cổ phần	255.000.000.000	-
Nam Sài Gòn	Bên liên quan	Lãi từ cho vay	320.676.801	-
		Chi hộ	20.000.000	-
Queen land	Công ty liên kết	Phí dịch vụ môi giới	249.219.290	-
		Doanh thu dịch vụ môi giới	-	195.725.160
Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị ("HĐQT")	Góp vốn	22.476.678.048	-
		Cổ tức	20.630.309.000	6.254.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2017
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

Ông Nguyễn Khánh Hưng	Thành viên HĐQT	Góp vốn	16.454.900.000	
		Cổ tức	13.404.500.000	2.632.000.000
		Tạm ứng	3.054.900.000	
Ông Phạm Hồng Sơn	Tổng giám đốc Công ty Xây Dựng FBV	Tạm ứng	15.274.500.000	-
Ông Phạm Tôn Nhật Khánh	Thành viên HĐQT của Xây dựng FBV	Tạm ứng	3.054.900.000	-
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên HĐQT của Xây dựng FBV	Tạm ứng	2.441.900.000	-

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

<i>Phải thu ngắn hạn khách hàng</i>			Tại 30.09.2017	Tại 31.12.2016
LDG	Công ty liên kết	Doanh thu dịch vụ xây dựng	1.095.461.000	745.000.000
Công ty Queensland	Công ty liên kết	Phí dịch vụ môi giới	128.353.676	367.744.156
			1.223.814.676	1.112.744.156
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i>				
LDG	Công ty liên kết	Cho vay	20.000.000.000	10.000.000.000
Nam Sài Gòn	Bên liên quan	Cho vay	6.227.537.919	-
			26.227.537.919	10.000.000.000
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>				
LDG	Công ty liên kết	Vốn góp hợp tác kinh doanh	260.000.000.000	260.000.000.000
		Lãi cho vay	883.333.333	8.418.562.500
Ông Phạm Hồng Sơn	TGD của Xây dựng FBV	Tạm ứng	15.274.500.000	-
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Phó Chủ tịch HĐQT	Tạm ứng	4.483.822.600	1.204.322.600
Ông Lương Trí Tú	Cổ đông	Tạm ứng	3.314.726.866	3.432.426.866

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2017
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

Ông Phạm Tôn Nhật Khánh	Thành viên HĐQT của FBV	Tạm ứng	3.054.900.000	-
Nam Sài Gòn	Bên liên quan	Tạm ứng vốn Lãi từ cho vay Chi hộ	2.677.146.640 771.351.547 20.000.000	
Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch HĐQT	Tạm ứng	2.516.678.048	
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên HĐQT của FBV	Tạm ứng	2.441.900.000	
Ông Trần Công Luận	Phó tổng GD	Tạm ứng	1.704.000.000	
Ông Bùi Ngọc Đức	Phó tổng GD	Tạm ứng	600.000.000	
Công ty Queensland	Công ty liên kết	Cổ tức	-	680.400.000
			297.742.359.034	273.735.711.966

Phải trả người bán ngắn hạn

Queen Land	Công ty liên kết	Dịch vụ môi giới	208.498.613	741.625.102
LDG	Công ty liên kết	Dịch vụ môi giới	61.973.864	123.947.728
			270.472.477	865.572.830

Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Ông Lương Trí Thảo	Thành viên HĐQT	Ứng trước	-	1.100.000.000
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Thành viên HĐQT	Ứng trước	200.000.000	200.000.000

Phải trả ngắn hạn khác

Công ty Long Điền	Công ty liên kết	Tạm ứng	4.000.000.000	4.000.000.000
Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch HĐQT	Cổ tức	46.500.000	989.427.000
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên HĐQT	Khác	552.459.000	552.459.000

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2017
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

Ông Lương Trí Tú	Cổ đông	Cổ tức	41.050.000	41.050.000
			4.640.009.000	5.582.936.000

Thu nhập và thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban tổng giám đốc:

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán từ</i>	<i>Cho kỳ kế toán từ</i>
	<i>01/01/2017 đến</i>	<i>01/01/2016 đến</i>
	<i>30/09/2017</i>	<i>30/09/2016</i>
Lương và thưởng	<u>6.038.905.959</u>	<u>6.016.551.770</u>

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Công ty 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 Công ty 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 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 giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2017
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

33.1 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:

	<i>Dịch vụ môi giới bất động sản</i>	<i>Đầu tư và phát triển dự án bất động sản</i>	<i>Dịch vụ xây dựng và khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<i>Vào ngày và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2017 đến 30/09/2017</i>				
Doanh thu thuần				
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	957.139.158.548	629.269.118.582	89.860.407.332	1.676.268.684.462
Lợi nhuận gộp của bộ phận	788.097.485.257	244.056.528.387	13.797.399.373	1.045.951.413.017
Chi phí không phân bổ				359.001.179.835
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				686.950.233.182
Phân lợi nhuận trong công ty liên kết				85.713.470.996
Doanh thu tài chính				50.544.956.964
Chi phí tài chính				37.725.969.006
Lãi khác				8.692.971.804
Lợi nhuận trước thuế				794.175.663.941
Chi phí thuế TNDN				138.706.665.311
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				(13.032.057.656)
Lợi nhuận sau thuế				668.501.056.285
Lợi ích cổ đông không kiểm soát				208.981.082.134
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ				459.519.974.152
<i>Vào ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>				
Tài sản và nợ phải trả				-
Tài sản không phân bổ				9.617.296.034.231
Tổng tài sản				9.617.296.034.231
Nợ phải trả không phân bổ				5.357.865.085.899
Tổng nợ phải trả				5.357.865.085.899

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2017
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2017

Tài sản và nợ phải trả	-
Tài sản không phân bổ	<u>9.617.296.034.231</u>
Tổng tài sản	9.617.296.034.231
Nợ phải trả không phân bổ	<u>5.357.865.085.899</u>
Tổng nợ phải trả	<u><u>5.357.865.085.899</u></u>

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:

	<i>Dịch vụ môi giới bất động sản</i>	<i>Đầu tư và phát triển dự án bất động sản</i>	<i>Dịch vụ xây dựng và khác</i>	<i>VND</i> <i>Tổng cộng</i>
Vào ngày và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2016 đến 30/09/2016				
Doanh thu thuần				
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	407.443.376.142	811.259.608.876	102.187.197.567	1.320.890.182.585
Lợi nhuận gộp của bộ phận	239.579.098.049	192.390.728.926	10.815.784.728	442.785.611.703
Chi phí không phân bổ				<u>251.603.256.326</u>
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				191.182.355.377
Phần lợi nhuận trong công ty liên kết				27.643.774.831
Doanh thu tài chính				17.945.404.931
Chi phí tài chính				24.599.813.451
Lãi khác				<u>3.806.915.760</u>
Lợi nhuận trước thuế				215.978.637.448
Chi phí thuế TNDN				39.276.512.867
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				<u>3.042.394.403</u>
Lợi nhuận sau thuế				173.659.730.179
Lợi ích cổ đông không kiểm soát				<u>29.634.604.917</u>
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ				144.025.125.262

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2017
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

Tài sản và nợ phải trả

Tài sản bộ phận

2.854.319.960.271

Tài sản không phân bổ

2.708.471.213.985

Tổng tài sản
5.562.791.174.256
Nợ phải trả bộ phận

1.767.616.601.143

Nợ phải trả không phân bổ

257.819.500.019

Tổng nợ phải trả
2.025.436.101.162
33.2 Bộ phận theo khu vực địa lý

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo khu vực địa lý cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2017 đến 30/09/2017 của Tập đoàn như sau:

	<i>Miền Nam</i>	<i>Miền Bắc</i>	<i>Miền Trung</i>	<i>Loại trừ</i>	<i>Tổng cộng</i> VND
<i>Vào ngày và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2017 đến 30/09/2017</i>					
Doanh thu thuần					
<i>Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài</i>	1.062.777.553.883	520.936.607.014	307.116.668.004	(214.562.144.439)	1.676.268.684.462
Tổng doanh thu thuần					1.676.268.684.462
Kết quả hoạt động kinh doanh					
<i>Lợi nhuận gộp của bộ phận</i>	422.768.285.324	391.636.476.858	233.177.163.802	(1.630.512.966)	1.045.951.413.018
<i>Doanh thu hoạt động tài chính</i>	271.950.646.861	3.393.014.884	784.545.219	(225.583.250.000)	50.544.956.964
<i>Chi phí tài chính</i>	30.741.196.679	6.984.772.327	-	-	37.725.969.006
<i>Chi phí bán hàng</i>	80.697.594.092	91.648.008.538	21.784.545.952	(1.606.719.770)	192.523.428.812
<i>Chi phí quản lý doanh nghiệp</i>	115.144.481.017	29.917.697.443	17.263.847.196	4.151.725.367	166.477.751.023
<i>Lãi khác</i>	8.038.031.052	(29.368.616)	636.396.455	47.912.913	8.692.971.804
<i>Phần lợi nhuận từ công ty liên kết</i>	86.103.925.669	(390.454.673)			85.713.470.996

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2017
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

<i>Lợi nhuận thuần trước thuế</i>					794.175.663.941
<i>Chi phí thuế TNDN hiện hành</i>	63.733.663.372	35.680.692.554	39.292.309.385	-	138.706.665.311
<i>Chi phí thuế TNDN hoãn lại</i>	(12.544.079.638)	-	-	(487.978.018)	(13.032.057.656)
<i>Lợi nhuận thuần sau thuế</i>					668.501.056.285
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2017					
<i>Tài sản và nợ phải trả</i>					
<i>Tài sản bộ phận</i>	13.837.514.735.031	1.135.995.302.966	1.026.812.688.830	(7.410.891.608.917)	8.589.431.117.910
<i>Đầu tư vào công ty liên kết</i>	682.988.410.000	1.368.000.000	-	237.058.098.694	921.414.508.694
<i>Tài sản không phân bổ</i>					106.450.407.627
Tổng tài sản					9.617.296.034.231
<i>Nợ phải trả bộ phận</i>	6.908.735.162.995	760.449.757.009	639.125.632.591	(2.950.445.466.696)	5.357.865.085.899
Tổng nợ phải trả					5.357.865.085.899

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo khu vực địa lý cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2016 đến 30/09/2016 của Tập đoàn như sau:

	<i>Miền Nam</i>	<i>Miền Bắc</i>	<i>Miền Trung</i>	<i>Loại trừ</i>	<i>Tổng cộng VND</i>
<i>Vào ngày và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2016 đến 30/09/2016</i>					
<i>Doanh thu thuần</i>					
<i>Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài</i>	1.067.392.135.483	207.296.864.443	58.933.401.413	(12.732.215.754)	1.320.890.182.585
<i>Tổng doanh thu thuần</i>					1.320.890.182.585
<i>Kết quả hoạt động kinh doanh</i>					-
<i>Lợi nhuận gộp của bộ phận</i>	308.499.837.752	109.841.371.969	46.626.481.436	(22.182.079.454)	442.785.611.703
<i>Doanh thu hoạt động tài chính</i>	103.160.873.468	187.034.173	404.682.717	(85.807.185.427)	17.945.404.931
<i>Chi phí tài chính</i>	22.974.292.798	2.130.474.582	-	(504.953.929)	24.599.813.451
<i>Chi phí bán hàng</i>	79.360.394.272	56.730.394.306	10.785.153.463	(5.427.018.737)	141.448.923.304

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2017

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

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

<i>Chi phí quản lý doanh nghiệp</i>	85.341.204.140	15.634.874.878	7.343.885.508	1.834.368.496	110.154.333.022
<i>Lỗ khác</i>	5.116.211.543	(503.787.485)	(806.386.940)	878.642	3.806.915.760
<i>Phần lợi nhuận từ công ty liên kết</i>					27.643.774.831
<i>Lợi nhuận thuần trước thuế</i>					215.978.637.449
<i>Chi phí thuế TNDN hiện hành</i>					39.276.512.867
<i>Chi phí thuế TNDN hoãn lại</i>	1.942.918.842			1.099.475.561	3.042.394.403
<i>Lợi nhuận thuần sau thuế</i>					173.659.730.179
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016					
Tài sản và nợ phải trả					
Tài sản bộ phận	5.472.695.669.146	629.287.107.371	592.131.547.067	(1.740.794.119.189)	4.953.320.204.395
Đầu tư vào công ty liên kết	239.516.210.000	720.000.000	-	339.816.827.698	580.053.037.698
Tài sản không phân bổ					29.417.932.163
Tổng tài sản					5.562.791.174.256
Nợ phải trả bộ phận	1.811.500.696.299	355.989.077.118	356.832.473.691	(498.886.145.946)	2.025.436.101.162
Tổng nợ phải trả					2.025.436.101.162

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 09 năm 2017
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

34. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

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

NGƯỜI LẬP BIỂU



NGUYỄN HUỖNH QUANG TUÂN

KẾ TOÁN TRƯỞNG



TRẦN THỊ THÙY TRANG

Ngày 18 tháng 10 năm 2017



LƯƠNG TRI THÌN

