

Số: 1.06 /2017/DXG-PTC  
V/v: Lợi nhuận sau thuế kỳ báo cáo thay đổi  
hơn 10% so với cùng kỳ năm trước

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 03 năm 2017

**Kính gửi:**

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM

- Căn cứ Khoản 4, Điều 11 Chương III của Thông tư 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2016 về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.
- Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2015 và năm 2016 của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh.

Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh (mã cổ phiếu: DXG) giải trình lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2016 thay đổi so với số liệu cùng kỳ năm trước như sau:

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	Chênh lệch %
1	Lợi nhuận sau thuế của Công ty (BCTC riêng)	143.480.134.444	385.358.519.380	169%
2	Lợi nhuận sau thuế của Công ty (BCTC hợp nhất)	336.628.536.350	537.203.531.050	60%

Nguyên nhân:

- + Lợi nhuận sau thuế của Công ty (BCTC riêng) năm 2016 tăng 169% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do việc bàn giao ghi nhận doanh thu một phần của Dự án LuxCity và lãi từ việc nhượng bán khoản đầu tư.
- + Lợi nhuận sau thuế của Công ty (BCTC hợp nhất) năm 2016 tăng 60% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do việc bàn giao ghi nhận doanh thu một phần của một số dự án như LuxCity, Gold Hill, Sunview Town, doanh thu từ hoạt động môi giới, lợi nhuận chia về từ công ty liên kết và lãi từ việc nhượng bán khoản đầu tư.

Trân trọng./.

**Nơi nhận:**

- Như trên.
- Lưu: VT, TC.

**CHỦ TỊCH HĐQT**  
  
**LƯƠNG TRÍ THÌN**

**Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng  
Địa Ốc Đất Xanh**

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2016



# Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 40

# Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh

## THÔNG TIN CHUNG

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 27, Đường Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam và chi nhánh tại Lầu 16, Tòa nhà Center Building, Số 1, Đường Nguyễn Huy Tưởng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch
Ông Phạm Linh	Thành viên
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Thành viên
Ông Trần Việt Anh	Thành viên
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên

### BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Trần Thị Thùy Trang	Trưởng Ban
Bà Trịnh Thị Ngọc Hà	Thành viên
Ông Nguyễn Quốc Vy Liêm	Thành viên

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Lương Trí Thìn	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Bùi Ngọc Đức	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trương Minh Chánh	Kế toán trưởng	bổ nhiệm ngày 24 tháng 2 năm 2016
Bà Đinh Thị Lan Phương	Kế toán trưởng	miễn nhiệm ngày 24 tháng 2 năm 2016

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

# Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty là công ty mẹ của các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 14.1 và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất đã được phát hành riêng rẽ.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

  
Lương Trí Thìn  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 6 tháng 3 năm 2017



Số tham chiếu: 61281235/18700763

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh ("Công ty") được lập ngày 6 tháng 3 năm 2017 và được trình bày từ trang 5 đến trang 40, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

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

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

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

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

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

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

### **Vấn đề cần nhấn mạnh**

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất này và báo cáo kiểm toán độc lập của chúng tôi đề ngày 6 tháng 3 năm 2017 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

### **Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 đã được một công ty kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính riêng đó vào ngày 30 tháng 1 năm 2016.



**Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**

Lê Quang Minh  
Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán:  
0426-2013-004-1

Phạm Thị Cẩm Tú  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán:  
2266-2013-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 6 tháng 3 năm 2017

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>3.091.162.777.151</b>	<b>1.830.689.107.453</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>1.529.477.964.049</b>	<b>648.103.892.821</b>
111	1. Tiền		176.673.214.276	52.155.090.435
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.352.804.749.773	595.948.802.386
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>916.543.033.311</b>	<b>507.194.152.366</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	155.394.655.652	60.935.895.009
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	54.039.783.843	93.433.737.109
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	18.883.385.055	28.695.409.721
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	702.119.012.735	338.968.458.325
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(13.893.803.974)	(14.839.347.798)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>641.433.768.666</b>	<b>673.886.061.511</b>
141	1. Hàng tồn kho		642.682.989.811	673.886.061.511
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(1.249.221.145)	-
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>3.708.011.125</b>	<b>1.505.000.755</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		3.522.111.212	195.016.339
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		185.899.913	1.309.984.416



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.274.707.910.908</b>	<b>992.628.960.756</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>2.492.007.693</b>	<b>712.168.460</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng		536.450.933	-
216	2. Phải thu dài hạn khác		1.955.556.760	712.168.460
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>9.331.627.753</b>	<b>7.616.719.192</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	7.170.637.947	6.962.768.717
222	Nguyên giá		16.128.341.599	13.967.973.599
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(8.957.703.652)	(7.005.204.882)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	2.160.989.806	653.950.475
228	Nguyên giá		3.277.817.914	1.384.249.914
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.116.828.108)	(730.299.439)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>37.838.469.359</b>	<b>22.564.045.227</b>
231	1. Nguyên giá		41.449.395.586	26.289.557.319
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(3.610.926.227)	(3.725.512.092)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>1.875.303.453</b>	<b>2.865.747.521</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		1.875.303.453	2.865.747.521
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>14</b>	<b>1.143.653.170.953</b>	<b>881.322.603.242</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		1.022.136.960.953	763.798.375.009
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		121.516.210.000	121.516.210.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		-	(3.991.981.767)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>79.517.331.697</b>	<b>77.547.677.114</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	51.584.546.549	40.751.472.643
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.3	1.987.829.451	4.727.928.229
268	3. Tài sản dài hạn khác	16	25.944.955.697	32.068.276.242
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>4.365.870.688.059</b>	<b>2.823.318.068.209</b>

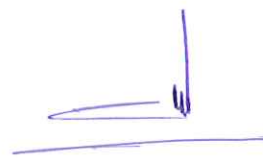
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.481.593.622.617</b>	<b>1.466.894.656.330</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>972.766.572.675</b>	<b>1.168.844.930.650</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	93.835.374.585	93.228.545.068
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	404.352.317.354	740.455.527.704
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	69.976.249.971	8.599.951.116
314	4. Phải trả người lao động		2.343.115.847	3.145.764.243
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	102.051.313.865	61.512.286.565
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	1.022.767.444	2.025.687.443
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	132.332.725.232	121.839.951.964
320	8. Vay ngắn hạn	23	154.989.467.103	133.283.464.786
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		11.863.241.274	4.753.751.761
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>508.827.049.942</b>	<b>298.049.725.680</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	13.941.086.762	15.459.873.293
337	2. Phải trả dài hạn khác		2.044.973.458	307.369.245
338	3. Vay dài hạn	23	492.840.989.722	282.282.483.142
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.884.277.065.442</b>	<b>1.356.423.411.879</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>24.1</b>	<b>2.884.277.065.442</b>	<b>1.356.423.411.879</b>
411	1. Vốn cổ phần		2.530.490.680.000	1.172.635.700.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.530.490.680.000	1.172.635.700.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		10.867.980.806	10.867.980.806
415	3. Cổ phiếu quỹ		(580.000.000)	(580.000.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		21.538.709.553	14.806.138.826
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		321.959.695.083	158.693.592.247
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		-	15.213.457.803
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		321.959.695.083	143.480.134.444
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>4.365.870.688.059</b>	<b>2.823.318.068.209</b>



Trần Thị Phương Loan  
Người lập



Trương Minh Chánh  
Kế toán trưởng



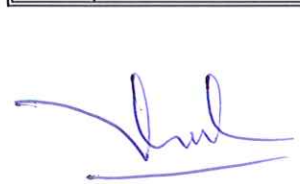
Lương Thị Thu  
Tổng Giám đốc

Ngày 6 tháng 3 năm 2017

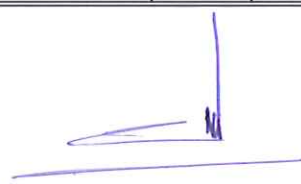
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	1.395.100.682.209	538.283.774.526
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(964.618.498.866)	(356.544.627.588)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		430.482.183.343	181.739.146.938
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	207.237.085.391	82.681.185.862
22	5. Chi phí tài chính	27	(27.805.936.133)	(1.381.152.653)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(29.102.553.750)	(4.122.399.892)
25	6. Chi phí bán hàng	28	(72.342.904.127)	(26.958.538.374)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(92.529.351.418)	(68.586.273.078)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		445.041.077.056	167.494.368.695
31	9. Thu nhập khác		17.861.759.264	6.039.282.202
32	10. Chi phí khác		(1.737.954.693)	(1.827.339.403)
40	11. Lợi nhuận khác		16.123.804.571	4.211.942.799
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		461.164.881.627	171.706.311.494
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(73.066.263.469)	(31.286.911.583)
52	14. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	29.3	(2.740.098.778)	3.060.734.533
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		385.358.519.380	143.480.134.444



Trần Thị Phương Loan  
Người lập



Trương Minh Chánh  
Kế toán trưởng



Lương Trí Thìn  
Tổng Giám đốc

Ngày 6 tháng 3 năm 2017

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>461.164.881.627</b>	<b>171.706.311.494</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình	11, 12, 13	2.673.962.838	2.034.073.640
03	(Hoàn nhập dự phòng) các khoản dự phòng		(1.022.262.429)	985.283.761
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(206.404.717.098)	(81.043.778.650)
06	Chi phí lãi vay	27	29.102.553.750	4.122.399.892
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>285.514.418.688</b>	<b>97.804.290.137</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(278.317.645.748)	(130.428.924.843)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		29.094.263.688	(339.327.899.831)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(278.132.548.836)	573.964.970.281
12	Tăng chi phí trả trước		(14.160.168.779)	(40.190.986.183)
14	Tiền lãi vay đã trả		(38.433.617.476)	(28.962.422.971)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(28.870.669.001)	(39.325.286.836)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		9.552.000	48.897.170
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(22.460.628.304)	(7.493.656.128)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(345.757.043.768)</b>	<b>86.088.980.796</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(3.063.491.932)	(9.038.135.636)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		200.000.000	404.545.455
23	Tiền chi cho vay		(2.187.975.334)	(19.684.072.919)
24	Tiền thu hồi cho vay		12.000.000.000	18.600.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(550.288.585.944)	(513.935.600.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		259.900.000.000	2.324.230.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức được chia		106.250.959.309	78.620.799.355
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(177.189.093.901)</b>	<b>(442.708.233.745)</b>



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		1.172.055.700.000	-
33	Tiền thu từ đi vay	23	582.232.211.940	354.456.534.552
34	Tiền trả nợ gốc vay	23	(349.967.703.043)	(58.000.000.000)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>1.404.320.208.897</b>	<b>296.456.534.552</b>
<b>50</b>	<b>Tăng (giảm) tiền và tương đương tiền thuần trong năm</b>		<b>881.374.071.228</b>	<b>(60.162.718.397)</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>		<b>648.103.892.821</b>	<b>708.266.611.218</b>
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>4</b>	<b>1.529.477.964.049</b>	<b>648.103.892.821</b>



Trần Thị Phương Loan  
Người lập

Trương Minh Chánh  
Kế toán trưởng



Lương Thị Minh  
Tổng Giám đốc

Ngày 6 tháng 3 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP**

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

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

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 27, Đường Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam và chi nhánh tại Lầu 16, Tòa nhà Center Building, Số 1, Đường Nguyễn Huy Tưởng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 430 (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 381).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 14.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 để ngày 6 tháng 3 năm 2017.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

**2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.4 Kỳ kế toán năm**

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

**2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**3.2 Hàng tồn kho**

*Hàng hóa bất động sản*

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

**3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

*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

*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, thành phẩm và chi phí sản xuất kinh doanh dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc năm kế toán.

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

**3.3 Các khoản phải thu**

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

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

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

**3.5 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

**3.6 Khấu hao và hao mòn**

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

Phương tiện vận tải	5 – 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 – 6 năm
Phần mềm máy tính, trang web	3 – 6 năm

**3.7 Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty 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 Công ty 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 riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm thanh lý.

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

**3.8 Chi phí đi vay**

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

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

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

H.H.V.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

**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 riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

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

- ▶ 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 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào các công ty con*

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

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

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối từ lợi nhuận thuần lũy kế của công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn*

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 26 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

**3.11 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 Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

**3.12 Cổ phiếu quỹ**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

**3.13 Phân chia lợi nhuận**

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

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

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

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

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

**3.14 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu bán căn hộ*

Đối với các căn hộ mà Công ty 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 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.

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

*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 riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

**3.15 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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 riêng.

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

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

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	365.002.562	222.568.454
Tiền gửi ngân hàng	176.308.211.714	51.932.521.981
Các khoản tương đương tiền (*)	<u>1.352.804.749.773</u>	<u>595.948.802.386</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.529.477.964.049</u></b>	<b><u>648.103.892.821</u></b>

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

Khoản tương đương tiền trị giá 70.000.000.000 VND được dùng làm tài sản cầm cố phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 23.3).

**5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ bên khác	109.123.626.430	36.049.872.575
- Công ty TNHH Tư vấn và Kinh doanh nhà Đạ Gia	24.361.940.798	6.605.125.379
- Công ty Cổ phần Đầu tư Viethomes	8.128.900.855	8.088.900.855
- Các khách hàng khác	76.632.784.777	21.355.846.341
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 30)	<u>46.271.029.222</u>	<u>24.886.022.434</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>155.394.655.652</u></b>	<b><u>60.935.895.009</u></b>

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho bên khác	43.814.076.152	93.433.737.109
- Công ty Cổ phần C.T - Phương Nam	9.000.000.000	9.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Dự án Hạ tầng Thái Bình Dương – PPI	-	64.822.983.313
- Khác	34.814.076.152	19.610.753.796
Trả trước ngắn hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 30)	<u>10.225.707.691</u>	<u>-</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>54.039.783.843</u></b>	<b><u>93.433.737.109</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

		Số cuối năm	Số đầu năm
Cho vay bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 30</i> )	(i)	10.644.510.334	24.684.072.919
Cho vay bên khác	(ii)	8.238.874.721	4.011.336.802
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>18.883.385.055</b>	<b>28.695.409.721</b>

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

Bên vay	Số cuối năm	Hình thức đảm bảo
	VND	
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư LDG</b>		
Khoản cho vay 1	5.000.000.000	Tín chấp
Khoản cho vay 2	5.000.000.000	Tín chấp
	<u>10.000.000.000</u>	
<b>Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại Xuân Định</b>		
Khoản cho vay 1	580.010.334	Tín chấp
Khoản cho vay 2	64.500.000	Tín chấp
	<u>644.510.334</u>	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.644.510.334</b>	

(ii) Chi tiết khoản cho vay ngắn hạn bên khác như sau:

Bên vay	Số cuối năm	Hình thức đảm bảo
	VND	
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn</b>		
Khoản cho vay 1	2.639.624.912	Tín chấp
Khoản cho vay 2	2.044.448.007	Tín chấp
Khoản cho vay 3	1.084.000.000	Tín chấp
Khoản cho vay 4	408.465.000	Tín chấp
Khoản cho vay 5	51.000.000	Tín chấp
	<u>6.227.537.919</u>	
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh</b>		
Khoản cho vay 1	2.011.336.802	Tín chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.238.874.721</b>	

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vốn góp của các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	230.741.994.130	192.737.096.573
Tạm ứng đầu tư	147.478.062.500	82.996.916.686
- Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí	56.365.830.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Việt Tín	48.600.000.000	48.600.000.000
- Khác	42.512.232.500	34.396.916.686
Phải thu về góp vốn	135.000.000.000	-
Ký quỹ, ký cược	128.322.582.032	22.760.561.152
- Dự án Khu trung tâm Nam Rạch Chiếc	107.130.788.600	-
- Khác	21.191.793.432	22.760.561.152
Tạm ứng nhân viên	31.175.318.763	11.768.551.258
Phải thu lãi vay	13.922.838.754	11.270.078.538
Tạm ứng vốn	6.149.315.558	5.549.315.558
Cổ tức	1.160.250.000	892.500.000
Khác	8.168.650.998	10.993.438.560
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>702.119.012.735</b>	<b>338.968.458.325</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	380.824.685.189	209.113.320.077
<i>Phải thu bên khác</i>	321.294.327.546	129.855.138.248

**9. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng các khoản đặt cọc, ký quỹ	7.328.020.000	6.095.820.000
Dự phòng các khoản phải thu	5.617.991.197	2.825.735.021
Dự phòng trả trước cho người bán	947.792.777	5.917.792.777
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.893.803.974</b>	<b>14.839.347.798</b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	14.839.347.798	9.460.586.798
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	4.024.456.176	5.828.746.000
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	(4.970.000.000)	(449.985.000)
Số cuối năm	<b>13.893.803.974</b>	<b>14.839.347.798</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**10. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang, trong đó:	418.452.012.369	614.443.945.074
- Dự án Opal Riverside	146.389.258.375	-
- Dự án Lux Garden	118.853.822.379	-
- Dự án Opal Skyview	66.124.076.709	-
- Dự án Opal Garden	59.046.472.955	-
- Dự án Luxcity	27.532.661.084	146.887.835.894
- Dự án Sunview Town	-	467.556.109.180
- Dự án khác	505.720.867	-
Bất động sản thành phẩm	219.237.981.581	53.075.724.719
- Dự án Luxcity	219.237.981.581	-
- Dự án Sunview Town	-	53.075.724.719
Bất động sản chờ bán	4.099.221.150	4.919.065.380
Hàng hóa	867.608.713	1.447.326.338
Công cụ, dụng cụ	26.165.998	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>642.682.989.811</b>	<b>673.886.061.511</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(1.249.221.145)	-
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>641.433.768.666</b>	<b>673.886.061.511</b>

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với các dự án được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn ngân hàng và phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 23.2 và 23.3).

**Chi phí lãi vay vốn hóa**

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 15.908.601.837 VND (năm trước: 24.504.352.985 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 Công ty.



Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản có định khác	Tổng cộng
VND				
<b>Nguyên giá:</b>				
Số dư đầu năm	11.819.230.861	2.148.742.738	-	13.967.973.599
Mua trong năm	-	471.368.000	89.000.000	560.368.000
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	1.600.000.000	-	-	1.600.000.000
Số dư cuối năm	13.419.230.861	2.620.110.738	89.000.000	16.128.341.599
<b>Trong đó:</b>				
Đã khấu hao hết	5.418.615.304	495.669.628	-	5.914.284.932
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>				
Số dư đầu năm	(6.350.379.344)	(654.825.538)	-	(7.005.204.882)
Khấu hao trong năm	(1.484.678.493)	(460.403.612)	(7.416.665)	(1.952.498.770)
Số dư cuối năm	(7.835.057.837)	(1.115.229.150)	(7.416.665)	(8.957.703.652)
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số dư đầu năm	5.468.851.517	1.493.917.200	-	6.962.768.717
Số dư cuối năm	5.584.173.024	1.504.881.588	81.583.335	7.170.637.947

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	VND			
	<i>Phần mềm</i>	<i>Trang web</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>				
Số dư đầu năm	631.349.309	442.166.005	310.734.600	1.384.249.914
Mua trong năm	1.036.568.000	125.000.000	-	1.161.568.000
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	<u>732.000.000</u>	-	-	<u>732.000.000</u>
Số dư cuối năm	<u>2.399.917.309</u>	<u>567.166.005</u>	<u>310.734.600</u>	<u>3.277.817.914</u>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	385.166.005	107.434.600	492.600.605
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>				
Số dư đầu năm	(241.425.466)	(356.026.883)	(132.847.090)	(730.299.439)
Hao mòn trong năm	<u>(264.085.375)</u>	<u>(71.618.300)</u>	<u>(50.824.994)</u>	<u>(386.528.669)</u>
Số dư cuối năm	<u>(505.510.841)</u>	<u>(427.645.183)</u>	<u>(183.672.084)</u>	<u>(1.116.828.108)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số dư đầu năm	<u>389.923.843</u>	<u>86.139.122</u>	<u>177.887.510</u>	<u>653.950.475</u>
Số dư cuối năm	<u>1.894.406.468</u>	<u>139.520.822</u>	<u>127.062.516</u>	<u>2.160.989.806</u>

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Bất động sản đầu tư cho thuê <i>(Thuyết minh số 13.1)</i>	21.612.652.344	5.505.945.878
Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá <i>(Thuyết minh số 13.2)</i>	<u>16.225.817.015</u>	<u>17.058.099.349</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>37.838.469.359</b></u>	<u><b>22.564.045.227</b></u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ** (tiếp theo)

**13.1 Bất động sản đầu tư cho thuê**

VND  
Nhà cửa và  
vật kiến trúc

**Nguyên giá:**

Số dư đầu năm	6.607.135.058
Chuyển từ hàng tồn kho	18.017.409.849
Bán trong năm	(1.897.245.792)
Số dư cuối năm	<u>22.727.299.115</u>

**Giá trị khấu hao lũy kế:**

Số dư đầu năm	(1.101.189.180)
Khấu hao trong năm	(334.935.399)
Bán trong năm	321.477.808
Số dư cuối năm	<u>(1.114.646.771)</u>

**Giá trị còn lại:**

Số dư đầu năm	<u>5.505.945.878</u>
Số dư cuối năm	<u>21.612.652.344</u>

*Thuyết minh bổ sung:*

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	1.078.602.931	730.987.968
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	334.935.399	220.237.836

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 31.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2016. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của tài sản, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

**13.2 Bất động sản đầu tư chờ tăng giá**

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

**14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 14.1)	1.022.136.960.953	763.798.375.009
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 14.2)	121.516.210.000	121.516.210.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	-	(3.991.981.767)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.143.653.170.953</u></b>	<b><u>881.322.603.242</u></b>

## Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

### 14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

#### 14.1 Đầu tư vào công ty con

Chi tiết khoản đầu tư vào các công ty con như sau:

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Số cuối năm		Số đầu năm	
			Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Đất Viễn Đông ("Vidoland") (i)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	237.998.968.240	-	-
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng ("Hà Thuận Hùng")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,89	235.740.000.000	99,89	235.740.000.000
Công ty Cổ phần In Nông Nghiệp ("In Nông Nghiệp") (ii)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,98	132.985.600.000	99,98	71.985.600.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc Long Kim Phát ("Long Kim Phát")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	99.839.000.000	100	99.839.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại Xuân Định ("Xuân Định")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	70.000.000.000	99,99	70.000.000.000
Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn ("Vicco Sài Gòn") (iii)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	68.159.617.704	-	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc ("Đất Xanh Miền Bắc") (iv)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	62.139.100.009	51	40.209.100.009
Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung ("Đất Xanh Miền Trung") (v)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	52.250.000.000	55	38.500.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng ECI ("Xây dựng ECI")	Xây dựng	Đang hoạt động	89,26	31.914.675.000	89,26	31.914.675.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam ("Đất Xanh Miền Nam") (vi)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	26.520.000.000	51	17.850.000.000
Công ty Cổ phần Đất Xanh Đông Nam Bộ ("Đất Xanh Đông Nam Bộ") (vii)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	4.590.000.000	51	3.060.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Tâm Thông ("Tâm Thông") (viii)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	-	-	98,75	152.000.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Đồng Bằng Sông Cửu Long ("Đồng Bằng Sông Cửu Long") (ix)	Kinh doanh BĐS	Ngưng hoạt động	-	-	75	2.700.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>1.022.136.960.953</b>		<b>763.798.375.009</b>
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn				-		(3.991.981.767)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>				<b>1.022.136.960.953</b>		<b>759.806.393.242</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**

**14.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)**

- (i) Vào ngày 2 tháng 12 năm 2016, Công ty mua 99,99% sở hữu vào Vidoland với tổng giá trị 109.998.968.240 VND theo Quyết định 29/2016/NQ-HĐQT ngày 23 tháng 8 năm 2016 và tiếp tục góp vốn vào công ty Vidoland 128.000.000.000 VND theo Quyết định 38/2016/NQ-HĐQT ngày 16 tháng 12 năm 2016.
- (ii) Vào ngày 20 tháng 4 năm 2016, Công ty tiếp tục góp vốn vào công ty In Nông Nghiệp 61.000.000.000 VND theo Quyết định 05/2016/NQ-HĐQT ngày 25 tháng 1 năm 2016.
- (iii) Vào ngày 3 tháng 6 năm 2016, Công ty mua 99,99% sở hữu vào Vicco Saigon với tổng giá trị 59.973.600.000 VND theo Quyết định 17/2016/NQ-HĐQT ngày 23 tháng 5 năm 2016 và tiếp tục góp vốn vào công ty Vicco Saigon 8.186.017.704 VND theo Quyết định 20/2016/NQ-HĐQT ngày 21 tháng 6 năm 2016.
- (iv) Vào ngày 9 tháng 11 năm 2016, Công ty tiếp tục góp vốn vào công ty Đất Xanh Miền Bắc 21.930.000.000 VND theo Thông báo góp vốn ngày 14 tháng 10 năm 2016.
- (v) Vào ngày 19 tháng 7 năm 2016, Công ty tiếp tục góp vốn vào công ty Đất Xanh Miền Trung 13.750.000.000 VND theo Thông báo góp vốn ngày 19 tháng 7 năm 2016.
- (vi) Vào ngày 6 tháng 6 năm 2016, Công ty tiếp tục góp vốn vào công ty Đất Xanh Miền Nam trị giá 8.670.000.000 VND theo Thông báo góp vốn ngày 23 tháng 3 năm 2016.
- (vii) Vào ngày 29 tháng 8 năm 2016, Công ty tiếp tục góp vốn vào công ty Đất Xanh Đông Nam Bộ trị giá 1.530.000.000 VND theo Thông báo góp vốn ngày 10 tháng 8 năm 2016.
- (viii) Vào ngày 26 tháng 12 năm 2016, Công ty đã chuyển nhượng cổ phần của Tâm Thông trị giá 255.000.000.000 VND theo Quyết định 36/2016/NQ-HĐQT ngày 6 tháng 12 năm 2016.
- (ix) Trong năm 2016, Công ty đã hoàn tất thủ tục giải thể công ty Đồng Bằng Sông Cửu Long.

**14.2 Đầu tư vào công ty liên kết**

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

Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm		
	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Giá gốc đầu tư VND	
Công ty Cổ phần Đầu tư LDG ("LDG")	Kinh doanh BĐS	41,33	<u>121.516.210.000</u>	41,53	<u>121.516.210.000</u>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty đang nắm giữ 41,33% sở hữu trong LDG bao gồm 16,2% sở hữu trực tiếp và 25,13% sở hữu gián tiếp thông qua các công ty con (Hà Thuận Hùng và Long Kim Phát).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí hoa hồng môi giới, nhà mẫu	47.919.219.015	37.608.414.573
Công cụ, dụng cụ	2.004.519.317	1.790.890.704
Khác	1.660.808.217	1.352.167.366
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>51.584.546.549</u></b>	<b><u>40.751.472.643</u></b>

**16. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào dự án Công ty Đầu tư Đông Á	23.115.124.000	23.115.124.000
Đầu tư vào dự án Công ty TNHH Minh Hưng	-	6.123.320.545
Đầu tư vào dự án khác	2.829.831.697	2.829.831.697
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>25.944.955.697</u></b>	<b><u>32.068.276.242</u></b>

Các khoản này thể hiện khoản góp vốn đầu tư để phát triển dự án cùng các đối tác này.

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên khác	92.562.052.869	91.955.223.352
- Công ty Cổ phần Bất động sản Unihomes	20.186.715.796	5.353.147.438
- Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ An Thiên Phú	12.911.631.808	3.491.320.197
- Công ty TNHH Xây dựng Vũng Bền	11.242.916.728	14.387.384.500
- Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp	8.024.582.375	19.632.246.051
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hưng Long Phát	7.359.710.976	6.912.584.740
- Khác	32.836.495.186	42.178.540.426
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 30)	1.273.321.716	1.273.321.716
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>93.835.374.585</u></b>	<b><u>93.228.545.068</u></b>

**18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cá nhân mua căn hộ trả tiền trước	403.052.317.354	740.455.527.704
Bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 30)	1.300.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>404.352.317.354</u></b>	<b><u>740.455.527.704</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	VND			
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	534.612.523	20.859.637.289	(4.259.061.486)	17.135.188.326
Thuế TNDN	6.430.433.633	73.066.263.469	(28.870.669.001)	50.626.028.101
Thuế thu nhập cá nhân	1.634.904.960	12.150.367.506	(11.570.238.922)	2.215.033.544
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.599.951.116</b>	<b>106.076.268.264</b>	<b>(44.699.969.409)</b>	<b>69.976.249.971</b>

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng dự án	91.465.391.170	61.406.023.876
Chi phí lãi vay	9.261.922.245	-
Khác	1.324.000.450	106.262.689
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>102.051.313.865</b>	<b>61.512.286.565</b>

**21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu cho thuê văn phòng	14.247.281.609	15.952.760.290
Doanh thu về phí quản lý	716.572.597	1.532.800.446
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>14.963.854.206</b>	<b>17.485.560.736</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Ngắn hạn</i>	1.022.767.444	2.025.687.443
<i>Dài hạn</i>	13.941.086.762	15.459.873.293

**22. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các khoản đầu tư	44.405.519.577	5.392.151.337
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	38.868.183.366	81.493.726.143
Thu hộ phí bảo trì các dự án	37.738.071.629	25.996.242.599
Nhận góp vốn từ HĐHTKD	2.000.000.000	4.000.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.629.316.485	-
Khác	7.691.634.175	4.957.831.885
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>132.332.725.232</b>	<b>121.839.951.964</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên khác</i>	92.226.885.988	40.470.518.006
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	40.105.839.244	81.369.433.958

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**23. VAY**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	154.989.467.103	133.283.464.786
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 23.1)	82.049.873.000	89.186.344.000
Vay dài hạn đến hạn trả	72.939.594.103	44.097.120.786
Dài hạn	492.840.989.722	282.282.483.142
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 23.2)	142.840.989.722	282.282.483.142
Trái phiếu (Thuyết minh số 23.3)	350.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>647.830.456.825</u></b>	<b><u>415.565.947.928</u></b>

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	415.565.947.928	119.109.413.376
Vay trong năm	582.232.211.940	354.456.534.552
Trả nợ gốc vay	<u>(349.967.703.043)</u>	<u>(58.000.000.000)</u>
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>647.830.456.825</u></b>	<b><u>415.565.947.928</u></b>

**23.1 Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng**

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

Ngân hàng	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
	(VND)			
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm</b>				
Khoản vay 1	59.968.337.000	Từ ngày 24 tháng 4 năm 2017 đến ngày 20 tháng 11 năm 2017	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng</b>				
Khoản vay 1	22.081.536.000	Ngày 12 tháng 5 năm 2017	Góp vốn thực hiện dự án	Tín chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>82.049.873.000</u></b>			

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**23. VAY (tiếp theo)**

**23.2 Các khoản vay dài hạn từ ngân hàng**

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

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm</b>				
Khoản vay 2	144.882.338.940	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2017 đến ngày 25 tháng 6 năm 2018	Tài trợ dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với dự án được tài trợ
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	37.800.000.000			
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á</b>				
Khoản vay 1	70.898.244.885	Từ ngày 25 tháng 2 năm 2017 đến ngày 25 tháng 11 năm 2018	Tài trợ dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với dự án được tài trợ
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	35.139.594.103			
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>215.780.583.825</b>			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	72.939.594.103			
Vay dài hạn	142.840.989.722			

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

**23.3 Trái phiếu**

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

Tổ chức thu xếp phát hành	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn	Mục đích	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng</b>				
Ngày phát hành 3 tháng 10 năm 2016	<u>350.000.000.000</u>	3 năm	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với dự án được tài trợ
				Khoản tiền gửi trị giá 70.000.000.000 VND

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

## Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh

B09-DN

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

#### 24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

##### 24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND
<b>Năm trước</b>						
Số dư đầu năm	750.000.000.000	10.867.980.806	(580.000.000)	11.449.449.033	194.739.296.560	966.476.726.399
Phát hành mới	257.000.000.000	-	-	-	-	257.000.000.000
Cổ tức bằng cổ phiếu	158.635.700.000	-	-	-	(158.635.700.000)	-
Phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho người lao động	7.000.000.000	-	-	-	(7.000.000.000)	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	143.480.134.444	143.480.134.444
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	3.356.689.793	(3.356.689.793)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(10.533.448.964)	(10.533.448.964)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>1.172.635.700.000</b>	<b>10.867.980.806</b>	<b>(580.000.000)</b>	<b>14.806.138.826</b>	<b>158.693.592.247</b>	<b>1.356.423.411.879</b>
<b>Năm nay</b>						
Số dư đầu năm	1.172.635.700.000	10.867.980.806	(580.000.000)	14.806.138.826	158.693.592.247	1.356.423.411.879
Phát hành mới (*)	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)	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	385.358.519.380	385.358.519.380
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	6.732.570.727	(6.732.570.727)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(29.560.565.817)	(29.560.565.817)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>2.530.490.680.000</b>	<b>10.867.980.806</b>	<b>(580.000.000)</b>	<b>21.538.709.553</b>	<b>321.959.695.083</b>	<b>2.884.277.065.442</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

(\*) Vào ngày 15 tháng 11 năm 2016, Công ty đã phát hành 117.205.570 cổ phiếu thường cho các cổ đông mới và cổ đông hiện hữu với mức giá phát hành là 10.000 VND/cổ phiếu với tổng giá trị là 1.172.055.700.000 VND và Công ty đã phát hành 18.579.928 cổ phiếu thường để trả cổ tức bằng cổ phiếu và cổ phiếu thường cho nhân viên chủ chốt theo Chương trình lựa chọn cho người lao động theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2016/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 2 năm 2016 và Nghị quyết số 35/2016/NQ-HĐQT ngày 15 tháng 11 năm 2016.

Vào ngày 29 tháng 11 năm 2016, Công ty đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 15 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ của Công ty lên 2.530.490.680.000 VND.

**24.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số dư đầu năm	1.172.635.700.000	750.000.000.000
Phát hành mới	1.172.055.700.000	257.000.000.000
Cổ tức bằng cổ phiếu	175.799.280.000	158.635.700.000
Phát hành cổ phiếu theo Chương trình Lựa chọn cho người lao động	10.000.000.000	7.000.000.000
Số dư cuối năm	<u>2.530.490.680.000</u>	<u>1.172.635.700.000</u>

**24.3 Cổ phiếu phổ thông**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Số cổ phiếu	Số cổ phiếu
Cổ phiếu được phép phát hành	253.049.068	117.263.570
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	253.049.068	117.263.570
Cổ phiếu quỹ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(58.000)	(58.000)
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	252.991.068	117.205.570

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**25. DOANH THU**

**25.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu từ bán căn hộ và đất nền	1.275.470.522.080	438.933.459.141
Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản	106.887.380.474	96.304.206.512
Doanh thu từ dịch vụ quản lý, cho thuê	10.114.454.952	3.046.108.873
Doanh thu từ bán bất động sản đầu tư	2.628.324.703	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.395.100.682.209</b>	<b>538.283.774.526</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với bên khác</i>	1.343.327.560.533	462.559.766.956
<i>Doanh thu với bên liên quan</i>	51.773.121.676	75.724.007.570

**25.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	100.750.000.000	-
Cổ tức nhận được	85.008.875.900	52.792.780.000
Thu nhập từ lãi vay, lãi tiền gửi	21.478.209.491	29.888.405.862
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>207.237.085.391</b>	<b>82.681.185.862</b>

**26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán căn hộ và đất nền	912.536.155.770	346.952.379.890
Giá vốn dịch vụ môi giới bất động sản	36.143.120.906	9.372.009.862
Giá vốn dịch vụ quản lý, cho thuê	13.531.171.872	220.237.836
Giá vốn bán bất động sản đầu tư	2.408.050.318	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>964.618.498.866</b>	<b>356.544.627.588</b>

**27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	29.102.553.750	4.122.399.892
Lỗ từ thanh lý khoản đầu tư	29.322.133	1.652.230.000
Hoàn nhập dự phòng các khoản đầu tư	(1.325.939.750)	(4.393.477.239)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>27.805.936.133</b>	<b>1.381.152.653</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**28. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>72.342.904.127</b>	<b>26.958.538.374</b>
- Chi phí lương	26.421.297.361	14.522.599.084
- Chi phí môi giới	23.310.149.444	4.362.298.966
- Chi phí quảng cáo	20.044.889.910	7.415.100.188
- Chi phí khấu hao và hao mòn	221.453.202	133.292.992
- Chi phí khác	2.345.114.210	525.247.144
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>92.529.351.418</b>	<b>68.586.273.078</b>
- Chi phí lương	58.297.349.294	42.803.262.718
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.252.006.117	15.446.819.720
- Chi phí khấu hao và hao mòn	2.118.246.964	1.680.542.812
- (Hoàn nhập dự phòng) chi phí dự phòng	(945.543.824)	5.378.761.000
- Chi phí khác	13.807.292.867	3.276.886.828
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>164.872.255.545</u></b>	<b><u>95.544.811.452</u></b>

**29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% lợi nhuận chịu thuế (năm trước: 22%).

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

**29.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	73.066.263.469	30.433.190.035
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	853.721.548
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	2.740.098.778	(3.060.734.533)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>75.806.362.247</u></b>	<b><u>28.226.177.050</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**29.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)**

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>461.164.881.627</b>	<b>171.706.311.494</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty (năm trước: 22%)	92.232.976.325	37.775.388.529
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Cổ tức nhận được	(17.001.775.180)	(11.614.411.600)
Thay đổi dự phòng phải thu khó đòi	(644.998.715)	-
Chi phí không được trừ	702.996.587	2.247.250.120
Lỗ thuế của chi nhánh Hà Nội	517.163.230	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	853.721.548
Khác	-	(1.035.771.547)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>75.806.362.247</b>	<b>28.226.177.050</b>

**29.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

**29.3 Thuế TNDN hoãn lại**

Công ty đã ghi nhận khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng	1.779.829.451	4.727.928.229	(2.948.098.778)	3.060.734.533
Chi phí phải trả	208.000.000	-	208.000.000	-
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>1.987.829.451</b>	<b>4.727.928.229</b>		
<b>(Chi phí) thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh riêng</b>			<b>(2.740.098.778)</b>	<b>3.060.734.533</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**29.4 Thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận**

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

VND

**Các chênh lệch tạm thời**

Lỗi chuyển sang các năm sau của chi nhánh Hà Nội	2.585.816.150
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	1.745.006.426

<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.330.822.576</b>
------------------	----------------------

**30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Xuân Định	Công ty con	Góp vốn	135.000.000.000	70.000.000.000
		Cho vay	644.510.334	-
		Tạm ứng vốn	200.000.000	-
		Lãi từ cho vay	40.613.646	-
Vidoland	Công ty con	Góp vốn	128.000.000.000	-
Xây dựng ECI	Công ty con	Ứng trước bên bán	100.000.000.000	-
		Góp vốn	-	15.000.000.000
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Vốn góp HĐHTKD	65.425.697.000	137.036.593.000
		Dịch vụ môi giới bất động sản	34.189.208.814	31.574.367.174
		Cổ tức	23.090.250.000	16.192.500.000
		Góp vốn	21.930.000.000	15.300.000.000
		Lãi từ cho vay	463.333.333	176.666.666
		Phí thương hiệu Cho vay	70.000.000	-
			-	10.000.000.000
In Nông Nghiệp	Công ty con	Góp vốn	61.000.000.000	71.985.600.000
Đất Xanh Miền Trung	Công ty con	Vốn góp HĐHTKD	38.624.176.000	23.069.000.000
		Cổ tức	14.476.000.000	23.166.880.000
		Góp vốn	13.750.000.000	20.900.000.000
		Dịch vụ môi giới bất động sản	10.120.358.589	5.585.090.957
		Phí thương hiệu	70.000.000	-
Hà Thuận Hùng	Công ty con	Cổ tức	25.000.000.000	-
		Tạm ứng vốn	2.055.721.904	-
		Góp vốn	-	110.000.000.000
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con	Cổ tức	11.832.000.000	13.433.400.000
		Góp vốn	8.670.000.000	12.750.000.000
		Dịch vụ môi giới bất động sản	6.368.314.489	34.104.252.901
		Phí môi giới	5.806.056.281	-
		Phí thương hiệu	30.000.000	40.000.000
		Vốn góp HĐHTKD	-	55.159.703.464

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

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

			VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Long Kim Phát	Công ty con	Cổ tức	9.000.000.000	-
		Dịch vụ môi giới bất động sản	895.239.784	3.511.205.629
		Góp vốn	-	46.000.000.000
Vicco Sài Gòn	Công ty con	Góp vốn	8.186.017.704	-
		Tạm ứng vốn	1.081.535.162	-
		Chi hộ	488.430.000	-
LDG	Công ty liên kết	Lãi từ cho vay	2.058.750.000	3.567.187.500
		Dịch vụ tư vấn	-	909.090.909
Đất Xanh Đông Nam Bộ	Công ty con	Cổ tức	1.610.625.900	-
		Góp vốn	1.530.000.000	-
		Phí thương hiệu	30.000.000	-
Tâm Thông	Công ty con	Cho vay	1.543.465.000	4.684.072.919
		Lãi từ cho vay	413.389.628	37.285.118
		Tạm ứng vốn	400.000.000	-
		Góp vốn	-	152.000.000.000
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên Hội đồng Quản trị ("HDQT")	Tạm ứng từ người mua	1.100.000.000	-

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

			VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>				
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Chi phí môi giới	28.618.622.260	9.175.287.655
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con	Chi phí môi giới	8.382.765.672	8.519.745.659
Đất Xanh Miền Trung	Công ty con	Chi phí môi giới	7.272.918.400	6.143.600.053
Long Kim Phát	Công ty con	Chi phí môi giới	1.118.850.834	134.087.071
LDG	Công ty liên kết	Chi phí môi giới	745.000.000	745.000.000
Đất Xanh Đông Nam Bộ	Công ty con	Chi phí môi giới	132.872.056	132.872.056
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên HDQT	Khác	-	35.429.940
			<b>46.271.029.222</b>	<b>24.886.022.434</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

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

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>				
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con	Chi phí môi giới	10.225.707.691	-
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>				
LDG	Công ty liên kết	Cho vay	10.000.000.000	10.000.000.000
Xuân Định	Công ty con	Cho vay	644.510.334	-
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Cho vay	-	10.000.000.000
Tâm Thông	Công ty con	Cho vay	-	4.684.072.919
			<b>10.644.510.334</b>	<b>24.684.072.919</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Vốn góp		
		HĐHTKD	186.068.131.414	135.883.197.752
		Cổ tức	1.160.250.000	892.500.000
		Lãi cho vay	60.000.000	103.333.333
Xuân Định	Công ty con	Phải thu về		
		góp vốn	135.000.000.000	-
		Tạm ứng vốn	278.085.447	78.085.447
		Lãi cho vay	40.613.646	-
Đất Xanh Miền Trung	Công ty con	Vốn góp		
		HĐHTKD	38.624.176.000	10.419.000.000
LDG	Công ty liên kết	Lãi cho vay	8.418.562.500	6.359.812.500
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con	Vốn góp		
		HĐHTKD	6.049.686.716	46.434.898.821
Ông Lương Trí Tú	Cổ đông	Tạm ứng	3.432.426.866	5.423.737.866
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Thành viên HĐQT	Tạm ứng	1.204.322.600	1.204.322.600
Vicco Sài Gòn	Công ty con	Chi hộ	488.430.000	-
Tâm Thông	Công ty con	Tạm ứng	-	2.277.146.640
		Lãi cho vay	-	37.285.118
			<b>380.824.685.189</b>	<b>209.113.320.077</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

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

			VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>				
Đất Xanh Đông Nam Bộ	Công ty con	Dịch vụ	<u>1.273.321.716</u>	<u>1.273.321.716</u>
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>				
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	-
			<u>1.300.000.000</u>	<u>-</u>
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>				
Long Kim Phát	Công ty con	Thu hộ tiền dự án	37.941.324.672	32.356.155.919
Hà Thuận Hùng	Công ty con	Thu hộ tiền dự án	559.274.014	47.960.621.494
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con	Ký quỹ ngắn hạn Thu hộ tiền dự án	552.584.013 417.147.545	- 417.147.545
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên HĐQT	Khác	552.459.000	552.459.000
Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch	Khác	42.000.000	42.000.000
Ông Lương Trí Tú	Cổ đông	Khác	41.050.000	41.050.000
			<u>40.105.839.244</u>	<u>81.369.433.958</u>

**Các giao dịch với các bên liên quan khác**

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

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và thưởng	<u>6.965.151.516</u>	<u>4.377.608.673</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**31. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

***Cam kết theo hợp đồng cho thuê hoạt động***

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	2.203.953.946	548.847.143
Trên 1 đến 5 năm	8.348.722.004	764.180.885
Trên 5 năm	59.288.377.805	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>69.841.053.755</b>	<b>1.313.028.028</b>

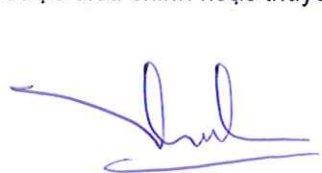
***Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động***

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	7.299.412.000	1.910.017.848
Trên 1 đến 5 năm	5.310.906.000	201.751.848
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.610.318.000</b>	<b>2.111.769.696</b>

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

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng.



Trần Thị Phương Loan  
Người lập



Trương Minh Chánh  
Kế toán trưởng



Lương Thị Thim  
Tổng Giám đốc

Ngày 6 tháng 3 năm 2017