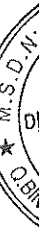


**Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng  
Địa Ốc Đất Xanh**

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2017



# 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 - 44

# 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 Nguyễn Khánh Hưng	Phó Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2017
Ông Phạm Linh	Thành viên	từ nhiệm ngày 4 tháng 1 năm 2018
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:

Ông Nguyễn Văn Bang	Trưởng Ban	bổ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2017
Bà Trần Thị Thùy Trang	Trưởng Ban	miễn nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2017
Bà Trịnh Thị Ngọc Hà	Thành viên	
Ông Nguyễn Quốc Vy Liêm	Thành viên	

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Lương Trí Thìn	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Bùi Ngọc Đức	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Công Luận	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 27 tháng 3 năm 2017
Bà Đỗ Thị Thái	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 27 tháng 3 năm 2017
Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 27 tháng 3 năm 2017
Bà Trần Thị Thùy Trang	Kế toán trưởng	bổ nhiệm ngày 3 tháng 4 năm 2017
Ông Trương Minh Chánh	Kế toán trưởng	miễn nhiệm ngày 3 tháng 4 năm 2017

### 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 2017.

### 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 2017, 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 có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. 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 2017 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 7 tháng 2 năm 2018.

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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Lương Trí Thịnh  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 7 tháng 2 năm 2018

### **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 2017, 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 2017 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 7 tháng 2 năm 2018 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần. 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.

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

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



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

Đinh Minh Tuấn  
Kiểm toán viên  
Giấy CNDKHN kiểm toán  
Số: 3203-2015-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 7 tháng 2 năm 2018



Building a better  
working world

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

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

Số tham chiếu: 61281235/19357093

## 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 7 tháng 2 năm 2018 và được trình bày từ trang 5 đến trang 44, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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 riêng 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.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>5.143.040.477.049</b>	<b>3.091.162.777.151</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>1.479.121.518.213</b>	<b>1.529.477.964.049</b>
111	1. Tiền		280.121.518.213	176.673.214.276
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.199.000.000.000	1.352.804.749.773
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư ngắn hạn</b>		<b>66.600.000.000</b>	<b>-</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn	5	66.600.000.000	-
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.526.904.292.052</b>	<b>916.543.033.311</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	242.495.988.959	155.394.655.652
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	106.188.159.971	54.039.783.843
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	34.800.000.000	18.883.385.055
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	1.153.492.822.222	702.119.012.735
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(10.072.679.100)	(13.893.803.974)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>11</b>	<b>2.059.600.881.724</b>	<b>641.433.768.666</b>
141	1. Hàng tồn kho		2.059.600.881.724	642.682.989.811
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	(1.249.221.145)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>10.813.785.060</b>	<b>3.708.011.125</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		6.334.841.120	3.522.111.212
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		4.478.943.940	185.899.913

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>4.552.003.103.849</b>	<b>1.274.707.910.908</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>2.293.368.118</b>	<b>2.492.007.693</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng		402.905.118	536.450.933
216	2. Phải thu dài hạn khác		1.890.463.000	1.955.556.760
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>11.621.823.338</b>	<b>9.331.627.753</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	8.633.556.690	7.170.637.947
222	Nguyên giá		17.727.763.995	16.128.341.599
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(9.094.207.305)	(8.957.703.652)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	2.988.266.648	2.160.989.806
228	Nguyên giá		4.940.150.322	3.277.817.914
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.951.883.674)	(1.116.828.108)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>14</b>	<b>28.645.758.818</b>	<b>37.838.469.359</b>
231	1. Nguyên giá		30.583.450.171	41.449.395.586
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(1.937.691.353)	(3.610.926.227)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>458.427.495</b>	<b>1.875.303.453</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		458.427.495	1.875.303.453
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>15</b>	<b>4.370.450.686.185</b>	<b>1.143.653.170.953</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		3.993.934.476.185	1.022.136.960.953
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		376.516.210.000	121.516.210.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>138.533.039.895</b>	<b>79.517.331.697</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	16	122.961.944.516	51.584.546.549
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	31.3	14.181.095.379	1.987.829.451
268	3. Tài sản dài hạn khác	17	1.390.000.000	25.944.955.697
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>9.695.043.580.898</b>	<b>4.365.870.688.059</b>




BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>6.427.434.413.193</b>	<b>1.481.593.622.617</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>3.203.599.231.313</b>	<b>972.766.572.675</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	184.458.389.485	93.835.374.585
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	1.373.635.526.194	404.352.317.354
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	80.694.037.479	69.976.249.971
314	4. Phải trả người lao động	21	13.241.540.875	2.343.115.847
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	162.404.822.963	102.051.313.865
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	3.913.889.825	1.022.767.444
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	989.773.710.262	132.332.725.232
320	8. Vay ngắn hạn	24	377.142.139.818	154.989.467.103
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		18.335.174.412	11.863.241.274
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>3.223.835.181.880</b>	<b>508.827.049.942</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22	13.634.891.918	13.941.086.762
337	2. Phải trả dài hạn khác	23	1.340.201.662.484	2.044.973.458
338	3. Vay dài hạn	24	1.869.998.627.478	492.840.989.722
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>3.267.609.167.705</b>	<b>2.884.277.065.442</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>25.1</b>	<b>3.267.609.167.705</b>	<b>2.884.277.065.442</b>
411	1. Vốn cổ phần		3.031.926.860.000	2.530.490.680.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.031.926.860.000	2.530.490.680.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		10.867.980.806	10.867.980.806
415	3. Cổ phiếu quỹ		(2.500.560.000)	(580.000.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		21.538.709.553	21.538.709.553
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		205.776.177.346	321.959.695.083
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		-	-
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		205.776.177.346	321.959.695.083
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>9.695.043.580.898</b>	<b>4.365.870.688.059</b>

  
Trần Thị Phương Loan  
Người lập

  
Trần Thị Thùy Trang  
Kế toán trưởng

  
  
Lương Trí Thìn  
Tổng Giám đốc

Ngày 7 tháng 2 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	1.183.316.240.033	1.395.100.682.209
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(619.339.789.157)	(964.618.498.866)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		563.976.450.876	430.482.183.343
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	278.778.277.374	207.237.085.391
22	5. Chi phí tài chính	28	(48.854.144.705)	(27.805.936.133)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(47.403.558.021)	(29.102.553.750)
25	6. Chi phí bán hàng	29	(75.011.928.463)	(72.342.904.127)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(111.539.790.453)	(92.529.351.418)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		607.348.864.629	445.041.077.056
31	9. Thu nhập khác	30	19.179.191.884	17.861.759.264
32	10. Chi phí khác	30	(6.913.521.710)	(1.737.954.693)
40	11. Lợi nhuận khác	30	12.265.670.174	16.123.804.571
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		619.614.534.803	461.164.881.627
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.2	(94.347.345.016)	(73.066.263.469)
52	14. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	31.3	12.193.265.928	(2.740.098.778)
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		537.460.455.715	385.358.519.380



Trần Thị Phương Loan  
Người lập



Trần Thị Thùy Trang  
Kế toán trưởng



Lương Trí Thìn  
Tổng Giám đốc

Ngày 7 tháng 2 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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>619.614.534.803</b>	<b>461.164.881.627</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	12, 13, 14	3.730.942.538	2.673.962.838
03	Hoàn nhập dự phòng		(5.070.346.019)	(1.022.262.429)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(273.811.508.991)	(206.404.717.098)
06	Chi phí lãi vay	28	48.666.058.021	29.102.553.750
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>393.129.680.352</b>	<b>285.514.418.688</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(785.179.635.478)	(278.317.645.748)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(1.332.786.024.861)	29.094.263.688
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		3.158.933.540.908	(278.132.548.836)
12	Tăng chi phí trả trước		(73.059.281.125)	(14.160.168.779)
14	Tiền lãi vay đã trả		(122.730.366.687)	(38.433.617.476)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	20	(68.488.007.863)	(28.870.669.001)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	9.552.000
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(21.256.914.314)	(22.460.628.304)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		<b>1.148.562.990.932</b>	<b>(345.757.043.768)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(5.075.422.473)	(3.063.491.932)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		854.545.454	200.000.000
23	Tiền chi cho vay		(101.531.700.000)	(2.187.975.334)
24	Tiền thu hồi cho vay		19.015.085.055	12.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(2.916.521.609.532)	(550.288.585.944)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		18.897.000.000	259.900.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức được chia		291.155.490.978	106.250.959.309
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(2.693.206.610.518)</b>	<b>(177.189.093.901)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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	24	2.308.382.812.750	582.232.211.940
34	Tiền trả nợ gốc vay	24	(687.830.456.825)	(349.967.703.043)
36	Tiền chi trả cổ tức		(126.265.182.175)	-
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>1.494.287.173.750</b>	<b>1.404.320.208.897</b>
50	<b>(Giảm) tăng tiền và tương đương tiền thuần trong năm</b>		<b>(50.356.445.836)</b>	<b>881.374.071.228</b>
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.529.477.964.049	648.103.892.821
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	1.479.121.518.213	1.529.477.964.049



Trần Thị Phương Loan  
Người lập



Trần Thị Thùy Trang  
Kế toán trưởng



Lương Trí Thìn  
Tổng Giám đốc

Ngày 7 tháng 2 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**1. THÔNG TIN VỀ 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 ("BDS"), dịch vụ môi giới BDS 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 2017 là 391 (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 430).

**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 15.1. 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 2017 để ngày 7 tháng 2 năm 2018.

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 2017

**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 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 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 2017

### 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
- Công cụ dụng cụ - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền

##### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 2017

**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 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**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 28 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 2017

### 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 báo cáo 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 2017

### 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 năm.

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 2017

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

**3.16 Các bên liên quan**

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

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	859.132.401	365.002.562
Tiền gửi ngân hàng	279.262.385.812	176.308.211.714
Các khoản tương đương tiền (*)	<u>1.199.000.000.000</u>	<u>1.352.804.749.773</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.479.121.518.213</u></b>	<b><u>1.529.477.964.049</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 4,3 – 5,5%/ năm.

Khoản tương đương tiền trị giá 33.600.000.000 VND được dùng làm tài sản cầm cố cho khoản vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 24.1).

**5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ TỚI NGÀY ĐÁO HẠN**

Khoản này thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn còn lại nhiều hơn ba (3) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 6 – 7%/ năm.

Khoản tiền gửi ngân hàng trị giá 53.000.000.000 VND được dùng làm tài sản cầm cố cho khoản phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 24.3).

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ bên khác	90.791.003.678	109.123.626.430
- Công ty TNHH Tư vấn và Kinh doanh nhà Đạt Gia	8.013.187.677	24.361.940.798
- Công ty Cổ phần Đầu tư Viethomes	-	8.128.900.855
- Các khách hàng khác	82.777.816.001	76.632.784.777
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 32)	<u>151.704.985.281</u>	<u>46.271.029.222</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>242.495.988.959</u></b>	<b><u>155.394.655.652</u></b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 10)	<u>(1.050.000.000)</u>	<u>(5.617.991.197)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>241.445.988.959</u></b>	<b><u>149.776.664.455</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 2017

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho bên khác	106.188.159.971	43.814.076.152
- Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Phát triển Du lịch Khang Hưng	25.843.043.632	-
- Tổng Công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - Công ty Cổ phần	24.000.000.000	-
- Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ An Thiên Phú	9.816.978.311	-
- Công ty Cổ phần C.T - Phương Nam	9.000.000.000	9.000.000.000
- Khác	37.528.138.028	34.814.076.152
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 32)	-	10.225.707.691
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>106.188.159.971</b>	<b>54.039.783.843</b>
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 10)	(947.792.777)	(947.792.777)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>105.240.367.194</b>	<b>53.091.991.066</b>

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 32) (i)	34.800.000.000	10.644.510.334
Cho vay bên khác	-	8.238.874.721
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>34.800.000.000</b>	<b>18.883.385.055</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 ("LDG")</b>		
Khoản cho vay 1	20.000.000.000	Tín chấp
Khoản cho vay 2	14.800.000.000	Tín chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>34.800.000.000</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 2017

**9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vốn góp của các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HDHTKD") (i)	995.146.493.163	230.741.994.130
- Công ty Cổ phần Vina Holdings	175.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn	100.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản LinkGroup	23.025.188.000	-
- Các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	697.121.305.163	230.741.994.130
Tạm ứng đầu tư	105.163.564.000	147.478.062.500
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Việt Tín	48.600.000.000	48.600.000.000
- Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	29.251.650.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí	-	56.365.830.000
- Khác	27.311.914.000	42.512.232.500
Tạm ứng nhân viên	30.174.016.311	31.175.318.763
Ký quỹ, ký cược	12.882.867.492	128.322.582.032
- Dự án Khu trung tâm Nam Rạch Chiếc	-	107.130.788.600
- Khác	12.882.867.492	21.191.793.432
Phải thu lãi cho vay	1.545.625.150	13.922.838.754
Cổ tức	1.160.250.000	1.160.250.000
Phải thu về góp vốn	-	135.000.000.000
Tạm ứng vốn	-	6.149.315.558
Khác	7.420.006.106	8.168.650.998
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.153.492.822.222</b>	<b>702.119.012.735</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 10)	(8.074.886.323)	(7.328.020.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>1.145.417.935.899</b>	<b>694.790.992.735</b>
Trong đó:		
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 32)	706.342.204.629	380.824.685.189
Phải thu bên khác	447.150.617.593	321.294.327.546

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng các khoản đặt cọc, ký quỹ	8.074.886.323	7.328.020.000
Dự phòng các khoản phải thu	1.050.000.000	5.617.991.197
Dự phòng trả trước cho người bán	947.792.777	947.792.777
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.072.679.100</b>	<b>13.893.803.974</b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	13.893.803.974	14.839.347.798
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	534.059.897	4.024.456.176
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	(4.355.184.771)	(4.970.000.000)
Số cuối năm	10.072.679.100	13.893.803.974

**11. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang	1.768.958.785.689	418.452.012.369
- Dự án Gem Riverside	1.098.991.356.286	-
- Dự án Lux Garden	264.828.437.402	118.853.822.379
- Dự án Opal Garden	246.243.340.818	59.046.472.955
- Dự án Opal Skyview	86.202.258.536	66.124.076.709
- Dự án Luxcity	72.187.671.780	27.532.661.084
- Dự án Opal Riverside	-	146.389.258.375
- Dự án khác	505.720.867	505.720.867
Bất động sản thành phẩm	289.605.315.732	219.237.981.581
- Dự án Opal Riverside	285.550.251.829	-
- Dự án Sunview 1, 2	4.055.063.903	-
- Dự án Luxcity	-	219.237.981.581
Hàng hóa	962.191.780	867.608.713
Công cụ, dụng cụ	74.588.523	26.165.998
Bất động sản hàng hóa	-	4.099.221.150
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.059.600.881.724</b>	<b>642.682.989.811</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(1.249.221.145)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>2.059.600.881.724</b>	<b>641.433.768.666</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 24.2 và 24.3).

**Chi phí lãi vay vốn hóa**

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 75.762.201.093 VND (năm trước: 15.908.601.837 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	VND			
	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tài sản cố định khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>				
Số dư đầu năm	13.419.230.861	2.620.110.738	89.000.000	16.128.341.599
Mua trong năm	1.939.909.092	1.250.119.272	509.090.909	3.699.119.273
Thanh lý	<u>(2.086.554.019)</u>	<u>(13.142.858)</u>	-	<u>(2.099.696.877)</u>
Số dư cuối năm	<u>13.272.585.934</u>	<u>3.857.087.152</u>	<u>598.090.909</u>	<u>17.727.763.995</u>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã khấu hao hết</i>	4.358.679.409	587.126.770	-	4.945.806.179
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>				
Số dư đầu năm	(7.835.057.837)	(1.115.229.150)	(7.416.665)	(8.957.703.652)
Khấu hao trong năm	(1.264.584.997)	(691.467.499)	(116.789.894)	(2.072.842.390)
Thanh lý	<u>1.923.195.879</u>	<u>13.142.858</u>	-	<u>1.936.338.737</u>
Số dư cuối năm	<u>(7.176.446.955)</u>	<u>(1.793.553.791)</u>	<u>(124.206.559)</u>	<u>(9.094.207.305)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số dư đầu năm	<u>5.584.173.024</u>	<u>1.504.881.588</u>	<u>81.583.335</u>	<u>7.170.637.947</u>
Số dư cuối năm	<u>6.096.138.979</u>	<u>2.063.533.361</u>	<u>473.884.350</u>	<u>8.633.556.690</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**13. 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	2.399.917.309	567.166.005	310.734.600	3.277.817.914
Mua trong năm	1.206.303.200	90.000.000	-	1.296.303.200
Đầu tư XDCB hoàn thành	366.029.208	-	-	366.029.208
Số dư cuối năm	<u>3.972.249.717</u>	<u>657.166.005</u>	<u>310.734.600</u>	<u>4.940.150.322</u>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã hao mòn hết</i>	179.419.930	385.166.005	107.434.600	672.020.535
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>				
Số dư đầu năm	(505.510.841)	(427.645.183)	(183.672.084)	(1.116.828.108)
Hao mòn trong năm	(713.313.898)	(70.916.664)	(50.825.004)	(835.055.566)
Số dư cuối năm	<u>(1.218.824.739)</u>	<u>(498.561.847)</u>	<u>(234.497.088)</u>	<u>(1.951.883.674)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số dư đầu năm	<u>1.894.406.468</u>	<u>139.520.822</u>	<u>127.062.516</u>	<u>2.160.989.806</u>
Số dư cuối năm	<u>2.753.424.978</u>	<u>158.604.158</u>	<u>76.237.512</u>	<u>2.988.266.648</u>

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Bất động sản đầu tư cho thuê (Thuyết minh số 14.1)	28.645.758.818	21.612.652.344
Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá	-	16.225.817.015
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>28.645.758.818</b></u>	<u><b>37.838.469.359</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 2017

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

**14.1 Bất động sản đầu tư cho thuê**

	VND Nhà cửa và vật kiến trúc
<b>Nguyên giá:</b>	
Số dư đầu năm	22.727.299.115
Kết chuyển từ hàng tồn kho	7.856.151.056
Số dư cuối năm	30.583.450.171
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>	
Số dư đầu năm	(1.114.646.771)
Khấu hao trong năm	(823.044.582)
Số dư cuối năm	(1.937.691.353)
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số dư đầu năm	21.612.652.344
Số dư cuối năm	28.645.758.818

*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	2.262.099.596	1.078.602.931
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	823.044.582	334.935.399

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 33.

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 2017. 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.

**15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con ( <i>Thuyết minh số 15.1</i> )	3.993.934.476.185	1.022.136.960.953
Đầu tư vào công ty liên kết ( <i>Thuyết minh số 15.2</i> )	376.516.210.000	121.516.210.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.370.450.686.185</b>	<b>1.143.653.170.953</b>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

### 15.1 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	Ngày 31 tháng 12 năm 2017		Ngày 31 tháng 12 năm 2016	
			Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư VND
Công ty TNHH MTV Đất Xanh Hội An ("Đất Xanh Hội An") (i)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	1.000.000.000.000	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside ("Saigon Riverside") (ii)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	75	712.500.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long ("Thăng Long Petrol") (iii)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,9	573.275.645.890	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Đất Viễn Đông ("Vidoland")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	237.998.968.240	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 TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại Xuân Định ("Xuân Định") (iv)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	205.000.000.000	99,99	70.000.000.000
Công ty Cổ phần Sài Gòn Riverview ("Saigon Riverview") (v)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,9	187.448.297.795	-	-
Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung ("Đất Xanh Miền Trung") (vi)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	155.210.000.000	55	52.250.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc ("Đất Xanh Miền Bắc") (vii)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	133.029.100.009	51	62.139.100.009
Công ty Cổ phần In Nông Nghiệp ("In Nông Nghiệp")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,98	132.985.600.000	99,98	132.985.600.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Đồng ("Sài Đồng") (viii)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	70,99	126.150.812.000	-	-
Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn ("Vicco Saigon") (ix)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	125.102.377.251	99,99	68.159.617.704
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 Cổ phần Xây dựng FBV ("Xây dựng FBV") (trước là Công ty Cổ phần 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")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	26.520.000.000	51	26.520.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Đông Nam Bộ ("Đất Xanh Đông Nam Bộ") (x)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	11.220.000.000	51	4.590.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>3.993.934.476.185</b>		<b>1.022.136.960.953</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

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

- (i) Vào ngày 11 tháng 8 năm 2017, Công ty góp vốn vào công ty Đất Xanh Hội An trị giá 1.000.000.000.000 VND theo Quyết định số 23/2017/NQ-HĐQT ngày 5 tháng 5 năm 2017.
- (ii) Vào ngày 8 tháng 5 năm 2017, Công ty góp vốn vào công ty Saigon Riverside trị giá 712.500.000.000 VND theo Quyết định số 08/2017/NQ-HĐQT ngày 20 tháng 3 năm 2017.
- (iii) Vào ngày 9 tháng 5 năm 2017, Công ty mua 99,9% sở hữu vào công ty Thăng Long Petrol với tổng giá trị 573.275.645.890 VND theo Quyết định số 33/2016/NQ-HĐQT ngày 1 tháng 11 năm 2016.  

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, 49.950.000 cổ phần của Thăng Long Petrol thuộc sở hữu của Công ty được dùng làm tài sản thế chấp để phát hành trái phiếu (*Thuyết minh số 24.3*).
- (iv) Vào ngày 24 tháng 10 năm 2017, Công ty hoàn thành việc góp vốn vào công ty Xuân Định trị giá 135.000.000.000 VND theo Quyết định số 37/2016/NQ-HĐQT ngày 13 tháng 12 năm 2016.
- (v) Vào ngày 14 tháng 7 năm 2017, Công ty góp vốn vào công ty Saigon Riverview trị giá 187.448.297.795 VND theo Quyết định số 25/2017/NQ-HĐQT ngày 16 tháng 6 năm 2017.
- (vi) Từ ngày 29 tháng 3 năm 2017 đến ngày 19 tháng 9 năm 2017, Công ty tiếp tục góp vốn vào công ty Đất Xanh Miền Trung trị giá 102.960.000.000 VND theo thông báo góp vốn ngày 20 tháng 2 năm 2017.
- (vii) Từ ngày 12 tháng 4 năm 2017 đến ngày 18 tháng 9 năm 2017, Công ty tiếp tục góp vốn vào công ty Đất Xanh Miền Bắc trị giá 70.890.000.000 VND theo thông báo góp vốn ngày 17 tháng 2 năm 2017.
- (viii) Vào ngày 28 tháng 12 năm 2017, Công ty mua 70,99% sở hữu vào công ty Sài Đồng với tổng giá trị 126.150.812.000 VND từ Đất Xanh Miền Bắc theo Quyết định số 38/2016/NQ-HĐQT ngày 20 tháng 12 năm 2017.
- (ix) Từ ngày 12 tháng 1 năm 2017 đến ngày 13 tháng 12 năm 2017, Công ty tiếp tục góp vốn vào công ty Vicco Saigon trị giá 56.942.759.547 VND theo thông báo góp vốn ngày 3 tháng 1 năm 2017.
- (x) Vào ngày 12 tháng 4 năm 2017, Công ty tiếp tục góp vốn vào công ty Đất Xanh Đông Nam Bộ trị giá 6.630.000.000 VND theo thông báo góp vốn ngày 25 tháng 2 năm 2017.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

**15.2 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
	LDG (*)	43,38	<u>376.516.210.000</u>	41,33

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty đang nắm giữ 43,38% sở hữu trong LDG bao gồm 26,70% sở hữu trực tiếp và 16,68% sở hữu gián tiếp thông qua các công ty con (Hà Thuận Hùng và Long Kim Phát).

Vào ngày 18 tháng 9 năm 2017, Công ty đã mua thêm 25.500.000 cổ phần phát hành cho nhà đầu tư chiến lược của công ty LDG theo Nghị quyết số 31/2017/NQ-HĐQT ngày 31 tháng 7 năm 2017 làm tăng phần sở hữu thành 43,38% vào ngày này.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, toàn bộ số cổ phần của LDG thuộc sở hữu của Công ty được dùng làm tài sản thế chấp để phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 24.3).

**16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí hoa hồng môi giới, nhà mẫu	119.597.740.396	47.919.219.015
Công cụ, dụng cụ	2.128.747.429	2.475.961.219
Chi phí sửa chữa văn phòng	689.236.330	981.596.473
Khác	546.220.361	207.769.842
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>122.961.944.516</u></b>	<b><u>51.584.546.549</u></b>

**17. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào dự án Bàu Bàng	1.390.000.000	1.390.000.000
Đầu tư vào dự án Công ty Đầu tư Đông Á	-	23.115.124.000
Đầu tư vào dự án khác	-	1.439.831.697
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.390.000.000</u></b>	<b><u>25.944.955.697</u></b>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên khác	172.907.977.113	92.562.052.869
- Công ty TNHH Xây dựng An Phong	80.234.306.078	612.271.568
- Công ty Cổ phần Bất động sản Unihomes	16.360.298.590	20.186.715.796
- Công ty TNHH Xây dựng và Xây lắp điện Thế Minh	11.320.733.598	4.923.891.880
- Công ty TNHH Xây dựng Vũng 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 TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ An Thiên Phú	-	12.911.631.808
- Công ty Cổ Phần Xây dựng Công nghiệp Descon	-	8.024.582.375
- Khác	46.390.011.143	27.300.331.738
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 32)	11.550.412.372	1.273.321.716
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>184.458.389.485</b>	<b>93.835.374.585</b>

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cá nhân mua căn hộ trả tiền trước	1.373.635.526.194	403.052.317.354
Bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 32)	-	1.300.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.373.635.526.194</b>	<b>404.352.317.354</b>

**20. 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	17.135.188.326	129.620.016.198	(143.790.894.701)	2.964.309.823
Thuế TNDN	50.626.028.101	94.347.345.016	(68.488.007.863)	76.485.365.254
Thuế thu nhập cá nhân	2.215.033.544	14.993.597.195	(15.964.268.337)	1.244.362.402
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>69.976.249.971</b>	<b>238.960.958.409</b>	<b>(228.243.170.901)</b>	<b>80.694.037.479</b>

**21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng dự án	127.828.603.493	91.465.391.170
Chi phí lãi vay	19.851.860.126	9.261.922.245
Chi phí phát hành trái phiếu	12.350.000.000	-
Khác	2.374.359.344	1.324.000.450
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>162.404.822.963</b>	<b>102.051.313.865</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu cho thuê văn phòng	13.941.086.762	14.247.281.609
Doanh thu về phí quản lý	3.607.694.981	716.572.597
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>17.548.781.743</b>	<b>14.963.854.206</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Ngắn hạn</i>	3.913.889.825	1.022.767.444
<i>Dài hạn</i>	13.634.891.918	13.941.086.762

**23. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Nhận góp vốn từ HĐHTKD	711.500.000.000	2.000.000.000
- Saigon Riverside (Thuyết minh số 32) (i)	711.500.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Unihomes	-	2.000.000.000
Phải trả các khoản đầu tư	176.675.918.105	44.405.519.577
- Đất Xanh Miền Bắc (Thuyết minh số 32)	126.150.812.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí	46.726.595.200	-
- Khác	3.798.510.905	44.405.519.577
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	53.254.117.871	38.868.183.366
Thu hộ phí bảo trì các dự án	40.525.962.586	37.738.071.629
Đặt cọc khách hàng cá nhân mua căn hộ	4.410.687.336	5.290.687.336
Cổ tức phải trả	156.118.825	21.795.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	22.818.200	1.629.316.485
Khác	3.228.087.339	2.379.151.839
	<b>989.773.710.262</b>	<b>132.332.725.232</b>
<b>Dài hạn</b>		
Nhận góp vốn từ HĐHTKD từ bên liên quan (Thuyết minh số 32) (i)	1.331.500.000.000	-
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	8.701.662.484	2.044.973.458
	<b>1.340.201.662.484</b>	<b>2.044.973.458</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.329.975.372.746</b>	<b>134.377.698.690</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	2.222.156.154.280	40.105.839.244
<i>Phải trả bên khác</i>	107.819.218.466	94.271.859.446

- (i) Khoản này thể hiện phần vốn góp đã nhận trong HĐHTKD liên quan đến việc hợp tác tìm kiếm, đàm phán và thực hiện phương án kinh doanh bất động sản dưới hình thức độc quyền phân phối và bao tiêu sản phẩm. Theo đó, Công ty sẽ được hưởng 50% lợi nhuận sau thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**24. VAY**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>377.142.139.818</b>	<b>154.989.467.103</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 24.1)	272.032.686.850	82.049.873.000
Vay dài hạn đến hạn trả	105.109.452.968	72.939.594.103
<b>Dài hạn</b>	<b>1.869.998.627.478</b>	<b>492.840.989.722</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 24.2)	591.240.672.932	142.840.989.722
Trái phiếu (Thuyết minh số 24.3)	1.278.757.954.546	350.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.247.140.767.296</b>	<b>647.830.456.825</b>

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	647.830.456.825	415.565.947.928
Vay trong năm	2.308.382.812.750	582.232.211.940
Trả nợ gốc vay	(687.830.456.825)	(349.967.703.043)
Chi phí phát hành trái phiếu	(22.504.545.454)	-
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	1.262.500.000	-
Số cuối năm	2.247.140.767.296	647.830.456.825

**24.1 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 Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch 2</b>				
Khoản vay 1	92.019.726.450	Từ ngày 25 tháng 6 năm 2018 đến ngày 28 tháng 11 năm 2018	Bổ sung vốn lưu động	Khoản tiền gửi trị giá 20.000.000.000 VND
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Trường Sơn</b>				
Khoản vay 1	90.343.120.400	Từ ngày 13 tháng 3 năm 2018 đến ngày 25 tháng 11 năm 2018	Bổ sung vốn lưu động	Khoản tiền gửi trị giá 13.600.000.000 VND
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng</b>				
Khoản vay 1	50.000.000.000	Từ ngày 19 tháng 1 năm 2018 đến ngày 17 tháng 2 năm 2018	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm</b>				
Khoản vay 1	39.669.840.000	Ngày 5 tháng 1 năm 2018	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>272.032.686.850</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 2017

**24. VAY (tiếp theo)**

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

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm</i> <i>(VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Hình thức</i> <i>đảm bảo</i>
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm</b>				
Khoản vay 1	<u>696.350.125.900</u>	Từ ngày 25 tháng 5 năm 2018 đến ngày 21 tháng 10 năm 2022	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với dự án được tài trợ
<i>Trong đó</i>				
Vay dài hạn đến hạn trả	105.109.452.968			
Vay dài hạn	591.240.672.932			

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

**24.3 Trái phiếu**

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

<i>Tổ chức thu xếp</i> <i>phát hành</i>	<i>Số cuối năm</i> <i>(VND)</i>	<i>Kỳ hạn</i>	<i>Mục đích</i>	<i>Hình thức</i> <i>đảm bảo</i>
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong</b>				
Ngày phát hành 22 tháng 12 năm 2017	500.000.000.000	4 năm	Bổ sung vốn lưu động	4 quyền sử dụng đất tại phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Saigon Riverview;
Chi phí phát hành trái phiếu	<u>(12.404.545.454)</u>			Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc sở hữu của Vicco Saigon;
	487.595.454.546			Toàn bộ số cổ phần phổ thông của LDG thuộc sở hữu của Công ty và các công ty con

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**24. VAY (tiếp theo)**

**24.3 Trái phiếu (tiếp theo)**

Chi tiết các khoản trái phiếu được trình bày như sau: (tiếp theo)

<i>Tổ chức thu xếp phát hành</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Kỳ hạn</i>	<i>Mục đích</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
	<i>(VND)</i>			
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng</b>				
Ngày phát hành 24 tháng 4 năm 2017	400.000.000.000	3 năm	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với dự án được tài trợ
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam</b>				
Ngày phát hành 30 tháng 6 năm 2017	400.000.000.000	4 năm	Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với dự án của Thăng Long Petrol;
Chi phí phát hành trái phiếu	(10.100.000.000)			Khoản tiền gửi trị giá 53.000.000.000 VND;
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	1.262.500.000			Khoản tiền gửi trị giá 147.494.400.000 VND của Thăng Long Petrol;
	<u>391.162.500.000</u>			49.950.000 cổ phần phổ thông của Thăng Long Petrol.
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.278.757.954.546</u></b>			

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**25. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**25.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

	VND					
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Năm trước</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>
<b>Năm nay</b>						
Số dư đầu năm	2.530.490.680.000	10.867.980.806	(580.000.000)	21.538.709.553	321.959.695.083	2.884.277.065.442
Cổ tức bằng cổ phiếu (*)	471.436.180.000	-	-	-	(471.436.180.000)	-
Cổ tức đã công bố (**)	-	-	-	-	(126.399.506.000)	(126.399.506.000)
Phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho người lao động (*)	30.000.000.000	-	-	-	(30.000.000.000)	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	537.460.455.715	537.460.455.715
Thu hồi cổ phiếu đã phát hành theo Chương trình lựa chọn cho người lao động	-	-	(1.920.560.000)	-	1.920.560.000	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(27.728.847.452)	(27.728.847.452)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>3.031.926.860.000</b>	<b>10.867.980.806</b>	<b>(2.500.560.000)</b>	<b>21.538.709.553</b>	<b>205.776.177.346</b>	<b>3.267.609.167.705</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

(\*) Vào ngày 26 tháng 5 năm 2017, Công ty đã phát hành 32.862.291 cổ phiếu thường để trả cổ tức 2016 bằng cổ phiếu có giá trị 328.622.910.000 VND theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 31 tháng 3 năm 2017 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 28/2017/NQ-HĐQT ngày 26 tháng 5 năm 2017.

Vào ngày 13 tháng 6 năm 2017, Công ty đã nhận được GCNĐKKD điều chỉnh lần thứ 16 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 2.859.113.590.000 VND.

Vào ngày 10 tháng 11 năm 2017, Công ty đã phát hành 14.281.327 cổ phiếu thường để tạm ứng trả cổ tức 2017 bằng cổ phiếu có giá trị 142.813.270.000 VND và 3.000.000 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 01/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 31 tháng 3 năm 2017 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 35/2017/NQ-HĐQT ngày 10 tháng 11 năm 2017.

Vào ngày 4 tháng 12 năm 2017, Công ty đã nhận được GCNĐKKD điều chỉnh lần thứ 17 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ của Công ty lên 3.031.926.860.000 VND.

(\*\*) Trong năm, Công ty đã công bố trả cổ tức với giá trị là VND 126.399.506.000 từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty cho các cổ đông hiện hữu của Công ty theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 31 tháng 3 năm 2017.

**25.2 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	2.530.490.680.000	1.172.635.700.000
Phát hành mới	-	1.172.055.700.000
Cổ tức bằng cổ phiếu cho năm 2016	328.622.910.000	-
Tạm ứng cổ tức bằng cổ phiếu cho năm 2017	142.813.270.000	-
Cổ tức bằng cổ phiếu cho năm 2015	-	175.799.280.000
Phát hành cổ phiếu theo Chương trình Lựa chọn cho người lao động	<u>30.000.000.000</u>	<u>10.000.000.000</u>
Số dư cuối năm	<u>3.031.926.860.000</u>	<u>2.530.490.680.000</u>
<b>Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm</b>		
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>		
Cổ tức bằng cổ phiếu đã công bố	471.436.180.000	175.799.280.000
Cổ tức bằng tiền đã công bố	126.399.506.000	-
Cổ tức đã trả	126.265.182.175	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**25.3 Cổ phiếu phổ thông**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Số cổ phiếu	Số cổ phiếu
Cổ phiếu đăng ký phát hành	303.192.686	253.049.068
Cổ phiếu đã bán ra công chúng Cổ phiếu phổ thông	303.192.686	253.049.068
Cổ phiếu quỹ Cổ phiếu phổ thông	(250.056)	(58.000)
Cổ phiếu đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	302.942.630	252.991.068

**26. DOANH THU**

**26.1 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	1.012.318.836.439	1.275.470.522.080
Doanh thu dịch vụ bất động sản	161.810.743.091	106.887.380.474
Doanh thu từ dịch vụ quản lý, cho thuê	9.186.660.503	10.114.454.952
Doanh thu từ bán bất động sản đầu tư	-	2.628.324.703
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.183.316.240.033</b>	<b>1.395.100.682.209</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu với bên khác	1.017.121.593.546	1.343.064.669.009
Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 32)	166.194.646.487	52.036.013.200

**26.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức nhận được	223.543.250.000	85.008.875.900
Thu nhập từ lãi vay, lãi tiền gửi	55.235.027.374	21.478.209.491
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	-	100.750.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>278.778.277.374</b>	<b>207.237.085.391</b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán căn hộ và đất nền	604.349.229.445	912.536.155.770
Giá vốn dịch vụ bất động sản	4.124.972.977	36.143.120.906
Giá vốn dịch vụ quản lý, cho thuê	10.865.586.735	13.531.171.872
Giá vốn bán bất động sản đầu tư	-	2.408.050.318
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>619.339.789.157</b>	<b>964.618.498.866</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	47.403.558.021	29.102.553.750
Chi phí phát hành trái phiếu	1.262.500.000	-
Lỗ từ thanh lý khoản đầu tư	-	29.322.133
Hoàn nhập dự phòng các khoản đầu tư	-	(1.325.939.750)
Chi phí khác	188.086.684	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>48.854.144.705</u></b>	<b><u>27.805.936.133</u></b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>75.011.928.463</b>	<b>72.342.904.127</b>
- Chi phí lương	37.675.569.136	26.421.297.361
- Chi phí môi giới	18.038.157.834	23.310.149.444
- Chi phí quảng cáo	14.418.406.252	20.044.889.910
- Chi phí khấu hao và hao mòn	667.296.526	221.453.202
- Chi phí khác	4.212.498.715	2.345.114.210
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>111.539.790.453</b>	<b>92.529.351.418</b>
- Chi phí lương	71.992.879.851	58.297.349.294
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	23.508.303.102	19.252.006.117
- Chi phí khấu hao và hao mòn	2.239.928.703	2.118.246.964
- Hoàn nhập dự phòng	(3.821.124.874)	(945.543.824)
- Chi phí khác	17.619.803.671	13.807.292.867
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>186.551.718.916</u></b>	<b><u>164.872.255.545</u></b>

**30. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>19.179.191.884</b>	<b>17.861.759.264</b>
- Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	17.962.280.029	14.013.824.204
- Lãi từ thanh lý tài sản cố định	691.187.314	-
- Khác	525.724.541	3.847.935.060
<b>Chi phí khác</b>	<b>6.913.521.710</b>	<b>1.737.954.693</b>
- Chi phí phạt thanh lý hợp đồng	3.793.316.700	-
- Chi phí phạt chậm nộp	142.561.058	17.916.447
- Khác	2.977.643.952	1.720.038.246
<b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b><u>12.265.670.174</u></b>	<b><u>16.123.804.571</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 2017

### 31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (“thuế TNDN”) áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

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.

#### 31.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	93.904.104.163	73.066.263.469
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	443.240.853	-
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	<u>(12.193.265.928)</u>	<u>2.740.098.778</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>82.154.079.088</u></b>	<b><u>75.806.362.247</u></b>

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><u>619.614.534.803</u></b>	<b><u>461.164.881.627</u></b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	123.922.906.960	92.232.976.325
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	1.765.611.177	702.996.587
Lỗ thuế trong năm chưa ghi nhận thuế hoãn lại	684.158.119	517.163.230
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	443.240.853	-
Thay đổi dự phòng phải thu khó đòi	46.811.979	(644.998.715)
Cổ tức nhận được	<u>(44.708.650.000)</u>	<u>(17.001.775.180)</u>
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>82.154.079.088</u></b>	<b><u>75.806.362.247</u></b>

#### 31.2 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

**31.3 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 (*)	13.704.277.610	1.779.829.451	11.924.448.159	(2.948.098.778)
Chi phí phải trả	476.817.769	208.000.000	268.817.769	208.000.000
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>14.181.095.379</b>	<b>1.987.829.451</b>		
<b>Thu nhập (chi phí) thuế thu nhập hoãn lại</b>			<b>12.193.265.928</b>	<b>(2.740.098.778)</b>

(\*) Đây là khoản tạm nộp thuế được tính bằng 1% của các khoản tiền nhận được từ khách hàng mua bất động sản trong năm và trong những năm trước theo quy định của Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 do Bộ Tài Chính ban hành và có hiệu lực từ ngày 2 tháng 8 năm 2014.

**31.4 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận**

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với các khoản mục sau do không ước tính được chắc chắn lợi nhuận chịu thuế trong tương lai:

	VND
<b>Các chênh lệch tạm thời</b>	
Lỗi chuyển sang các năm sau của chi nhánh Hà Nội	6.006.606.745
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	1.979.066.323
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.985.673.068</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**32. 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:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Đất Xanh Hội An	Công ty con	Góp vốn	1.000.000.000.000	-
		Nhận vốn góp HĐHTKD	997.000.000.000	-
Saigon Riverside	Công ty con	Góp vốn	712.500.000.000	-
		Nhận vốn góp HĐHTKD	712.500.000.000	-
LDG	Công ty liên kết	Mua 25.500.000 cổ phiếu phát hành cho cổ đông chiến lược	255.000.000.000	-
		Cho vay	34.800.000.000	-
		Lãi từ cho vay	1.431.875.000	2.058.750.000
		Doanh thu dịch vụ BĐS	118.825.852	-
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Vốn góp HĐHTKD	239.777.929.000	65.425.697.000
		Nhận chuyển nhượng cổ phần Sài Đồng	126.150.812.000	-
		Doanh thu dịch vụ BĐS	82.816.739.186	34.189.208.814
		Cổ tức	74.651.250.000	23.090.250.000
		Góp vốn	70.890.000.000	21.930.000.000
		Phí thương hiệu	30.000.000	70.000.000
		Lãi từ cho vay	-	463.333.333
Saigon Riverview	Công ty con	Góp vốn	187.448.297.795	-
Đất Xanh Miền Trung	Công ty con	Vốn góp HĐHTKD	150.254.340.440	38.624.176.000
		Cổ tức	108.405.000.000	14.476.000.000
		Góp vốn	102.960.000.000	13.750.000.000
		Doanh thu dịch vụ BĐS	29.716.847.528	10.120.358.589
		Phí thương hiệu	30.000.000	70.000.000
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con	Vốn góp HĐHTKD	133.489.376.549	-
		Doanh thu dịch vụ BĐS	27.842.041.688	6.368.314.489
		Phí dịch vụ	16.026.950.128	5.806.056.281
		Nhận ký quỹ	552.584.013	-
		Phí thương hiệu	30.000.000	30.000.000
		Cổ tức	-	11.832.000.000
Xuân Định	Công ty con	Góp vốn	-	8.670.000.000
		Nhận vốn góp HĐHTKD	132.000.000.000	-
		Góp vốn	-	135.000.000.000
		Cho vay	-	644.510.334
		Tạm ứng vốn	-	200.000.000
Lãi từ cho vay	-	40.613.646		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**32. 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	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước	
Vidoland	Công ty con	Nhận vốn góp			
		HĐHTKD	127.000.000.000	-	
		Cho vay	131.700.000	-	
		Lãi từ cho vay	3.124.216	-	
		Góp vốn	-	128.000.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn	Bên liên quan	Chi tạm ứng	100.000.000.000	-	
		Lãi từ cho vay	430.521.893	-	
		Chi hộ	20.000.000	-	
In Nông Nghiệp	Công ty con	Nhận vốn góp			
		HĐHTKD	75.500.000.000	-	
		Góp vốn	-	61.000.000.000	
Vicco Saigon	Công ty con	Góp vốn	56.942.759.547	8.186.017.704	
		Tạm ứng vốn	-	1.081.535.162	
		Chi hộ	-	488.430.000	
Xây dựng FBV	Công ty con	Chi phí xây dựng dự án	43.165.306.037	-	
		Ứng trước bên bán	8.300.000.000	100.000.000.000	
		Dịch vụ cho thuê văn phòng	262.891.524	262.891.524	
Long Kim Phát	Công ty con	Góp vốn	33.500.000.000	9.000.000.000	
		Doanh thu dịch vụ BĐS	2.164.717.457	895.239.784	
Đất Xanh Đông Nam Bộ	Công ty con	Vốn góp HĐHTKD	21.000.000.000	-	
		Doanh thu dịch vụ BĐS	11.008.894.005	-	
		Cổ tức	6.987.000.000	1.610.625.900	
		Góp vốn	6.630.000.000	1.530.000.000	
		Phí thương hiệu	30.000.000	30.000.000	
Đất Xanh Nha Trang	Công ty con	Vốn góp HĐHTKD	11.438.323.000	-	
		Doanh thu dịch vụ BĐS	8.490.335.829	-	
Hà Thuận Hùng	Công ty con	Cổ tức	-	25.000.000.000	
		Tạm ứng vốn	-	2.055.721.904	
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị ("HĐQT")	Doanh thu bán căn hộ	2.178.628.216	-	
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên HĐQT	Doanh thu bán đất	1.070.000.000	-	
		Tạm ứng mua dự án	-	1.100.000.000	
Ông Lương Trí Tú	Cổ đông	Doanh thu bán căn hộ	404.725.202	-	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**32. 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:

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><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i></b>				
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Doanh thu dịch vụ BĐS	97.557.890.740	28.618.622.260
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con	Doanh thu dịch vụ BĐS	29.276.834.102	8.382.765.672
Đất Xanh Miền Trung	Công ty con	Doanh thu dịch vụ BĐS	12.484.691.998	7.272.918.400
Đất Xanh Đông Nam Bộ	Công ty con	Doanh thu dịch vụ BĐS	11.402.554.086	132.872.056
Long Kim Phát	Công ty con	Doanh thu dịch vụ BĐS	507.105.532	1.118.850.834
Đất Xanh Nha Trang	Công ty con	Doanh thu dịch vụ BĐS	402.402.333	-
Ông Lương Trí Tú	Cổ đông	Doanh thu bán căn hộ	73.506.490	-
LDG	Công ty liên kết	Phí dịch vụ tư vấn	-	745.000.000
			<b>151.704.985.281</b>	<b>46.271.029.222</b>
<b><i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i></b>				
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con	Phí dịch vụ	-	10.225.707.691
<b><i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i></b>				
LDG	Công ty liên kết	Cho vay	34.800.000.000	10.000.000.000
Xuân Định	Công ty con	Cho vay	-	644.510.334
			<b>34.800.000.000</b>	<b>10.644.510.334</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, 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><i>Phải thu ngắn hạn khác</i></b>				
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Vốn góp HĐHTKD	400.550.323.000	186.068.131.414
		Cổ tức	1.160.250.000	1.160.250.000
		Lãi cho vay	-	60.000.000
Đất Xanh Miền Trung	Công ty con	Vốn góp HĐHTKD	152.087.597.735	38.624.176.000
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con	Vốn góp HĐHTKD	123.483.384.428	6.049.686.716
Đất Xanh Đông Nam Bộ	Công ty con	Vốn góp HĐHTKD	21.000.000.000	-
Ông Lương Trí Tú	Cổ đông	Tạm ứng	3.011.726.866	3.432.426.866
Ông Trần Công Luận	Phó Tổng Giám đốc ("TGD")	Tạm ứng	2.145.000.000	-
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Phó Chủ tịch HĐQT	Tạm ứng	1.428.922.600	1.204.322.600
LDG	Công ty liên kết	Lãi cho vay Khác	1.415.000.000 60.000.000	8.418.562.500 -
Xuân Định	Công ty con	Phải thu về góp vốn	-	135.000.000.000
		Tạm ứng vốn	-	278.085.447
		Lãi từ cho vay	-	40.613.646
Vicco Saigon	Công ty con	Chi hộ	-	488.430.000
			<b>706.342.204.629</b>	<b>380.824.685.189</b>
<b><i>Phải trả người bán ngắn hạn</i></b>				
Xây dựng FBV	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	10.277.090.656	-
Đất Xanh Đông Nam Bộ	Công ty con	Dịch vụ	1.273.321.716	1.273.321.716
			<b>11.550.412.372</b>	<b>1.273.321.716</b>
<b><i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i></b>				
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên HĐQT	Ứng trước	-	1.100.000.000
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Phó Chủ tịch HĐQT	Ứng trước	-	200.000.000
			-	<b>1.300.000.000</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**32. 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><i>Phải trả khác</i></b>					
Đất Xanh Hội An	Công ty con	Vốn nhận từ HĐHTKD	997.000.000.000	-	
Saigon Riverside	Công ty con	Vốn nhận từ HĐHTKD	711.500.000.000	-	
Xuân Định	Công ty con	Vốn nhận từ HĐHTKD	132.000.000.000	-	
Vidoland	Công ty con	Vốn nhận từ HĐHTKD	127.000.000.000	-	
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Chuyển nhượng cổ phần	126.150.812.000	-	
In Nông Nghiệp	Công ty con	Vốn nhận từ HĐHTKD	75.500.000.000	-	
Long Kim Phát	Công ty con	Thu hộ tiền dự án	51.117.576.503	37.941.324.672	
Hà Thuận Hùng	Công ty con	Thu hộ tiền dự án	808.127.552	559.274.014	
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên HĐQT	Khác	552.459.000	552.459.000	
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con	Thu hộ tiền dự án Nhận ký quỹ ngắn hạn	417.147.545 -	417.147.545 552.584.013	
Ông Lương Trí Tú	Cổ đồng	Khác	68.031.680	41.050.000	
Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch HĐQT	Khác	42.000.000	42.000.000	
			<b>2.222.156.154.280</b>	<b>40.105.839.244</b>	

***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		10.509.878.682	6.965.151.516

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**33. 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 2017, 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	2.743.734.865	2.230.020.493
Trên 1 đến 5 năm	11.108.499.611	8.439.954.920
Trên 5 năm	<u>84.754.000.863</u>	<u>59.288.377.805</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>98.606.235.339</u></b>	<b><u>69.958.353.218</u></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	3.698.106.000	7.299.412.000
Trên 1 đến 5 năm	684.000.000	5.310.906.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.382.106.000</u></b>	<b><u>12.610.318.000</u></b>

**34. 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 của Công ty



Trần Thị Phương Loan  
Người lập



Trần Thị Thùy Trang  
Kế toán trưởng



Lương Trí Thìn  
Tổng Giám đốc



Ngày 7 tháng 2 năm 2018