

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

QUÝ IV NĂM 2017

TẠI NGÀY 31/12/2017

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2017	Tại 31/12/2016
A. Tài sản ngắn hạn	100		8.840.186.196.460	4.627.026.584.133
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	1.687.437.308.464	1.818.216.889.701
1. Tiền	111		423.469.898.464	286.985.130.724
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.263.967.410.000	1.531.231.758.977
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		226.023.309.085	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	226.023.309.085	-
III. Các khoản phải thu	130		3.440.572.245.217	1.865.019.675.443
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	738.601.114.502	395.605.334.156
2. Trả trước cho người bán	132	7	255.708.665.501	81.292.374.508
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	172.300.000.000	18.238.874.721
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	2.293.375.325.070	1.386.877.158.534
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	10	(19.412.859.856)	(16.994.066.476)
IV. Hàng tồn kho	140	11	3.400.583.217.941	915.502.618.676
1. Hàng tồn kho	141		3.414.218.894.947	916.751.839.821
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(13.635.677.006)	(1.249.221.145)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		85.570.115.753	28.287.400.313
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	34.428.978.635	20.299.690.540
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		51.075.190.488	7.982.759.606
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		65.946.630	4.950.167

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ IV NĂM 2017 TẠI NGÀY 31/12/2017

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2017	Tại 31/12/2016
B. Tài sản dài hạn	200		1.424.216.369.652	935.764.590.123
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		3.257.333.012	2.735.637.693
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		402.905.118	536.450.933
2. Phải thu dài hạn khác	216		2.854.427.894	2.199.186.760
II. Tài sản cố định	220		63.944.977.213	38.857.320.033
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	42.143.941.339	20.886.919.550
- Nguyên giá	222		63.390.093.350	38.105.660.008
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(21.246.152.011)	(17.218.740.458)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	14	21.801.035.874	17.970.400.483
- Nguyên giá	228		24.301.505.268	19.432.972.560
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(2.500.469.394)	(1.462.572.077)
III. Bất động sản đầu tư	230	15	28.645.758.818	37.838.469.359
- Nguyên giá	231		30.583.450.171	41.449.395.586
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(1.937.691.353)	(3.610.926.227)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		90.232.206.067	151.851.154.782
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16	90.232.206.067	151.851.154.782
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		962.083.211.367	580.053.037.698
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	17	962.083.211.367	580.053.037.698
VI. Tài sản dài hạn khác	260		276.052.883.175	124.428.970.558
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	143.186.368.379	66.171.292.884
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	32.3	27.873.261.783	2.894.789.814
3. Tài sản dài hạn khác	268	18	1.390.000.000	25.944.955.697
4. Lợi thế thương mại	269	19	103.603.253.013	29.417.932.163
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		10.264.402.566.112	5.562.791.174.256

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
 QUÝ IV NĂM 2017
 TẠI NGÀY 31/12/2017**

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2017	Tại 31/12/2016
C. Nợ phải trả	300		5.610.557.388.547	2.025.436.101.162
I. Nợ ngắn hạn	310		3.726.609.085.491	1.527.604.858.832
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	20	315.689.857.194	160.826.660.171
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	21	1.396.383.701.852	435.780.003.398
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	22	272.628.162.229	174.104.546.709
4. Phải trả người lao động	314		68.309.329.648	32.566.192.096
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	23	211.531.450.834	146.577.616.543
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	24	12.103.692.885	5.203.353.925
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	25	753.085.073.805	342.728.822.732
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	26	658.181.022.456	189.927.067.327
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		1.393.447.186	1.307.434.770
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		37.303.347.402	38.583.161.161
II. Nợ dài hạn	330		1.883.948.303.056	497.831.242.330
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	24	1.607.604.898	1.650.908.218
2. Phải trả dài hạn khác	337		8.701.662.484	2.044.973.458
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	26	1.871.223.631.512	494.135.360.654
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342		2.415.404.162	-

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

QUÝ IV NĂM 2017

TẠI NGÀY 31/12/2017

Đơn vị tính: VNĐ

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2017	Tại 31/12/2016
D. Nguồn vốn chủ sở hữu	400		4.653.845.177.565	3.537.355.073.094
I. Nguồn vốn chủ sở hữu	410		4.653.845.177.565	3.537.355.073.094
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	27.1	3.031.926.860.000	2.530.490.680.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.031.926.860.000	2.530.490.680.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	27.1	10.867.980.806	10.867.980.806
3. Cổ phiếu quỹ (*)	415	27.1	(2.500.560.000)	(580.000.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418	27.1	27.527.428.669	27.151.657.159
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	27.1	745.716.430.895	676.747.251.369
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		-	139.543.720.319
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		745.716.430.895	537.203.531.050
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		840.307.037.195	292.677.503.760
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		10.264.402.566.112	5.562.791.174.256

NGƯỜI LẬP BIỂU


NGUYỄN HUỲNH QUANG TUÂN

KẾ TOÁN TRƯỞNG


TRẦN THỊ THÙY TRANG

Ngày 14 tháng 01 năm 2018

TÓNG GIÁM ĐỐC


LƯƠNG TRÍ THÌN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ IV NĂM 2017 VÀO NGÀY 31/12/2017

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
			Năm 2017	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2016
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	28.1	1.205.980.510.977	1.185.985.768.966	2.882.249.195.439	2.513.373.536.580
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		3.007.805.492	359.094.091	3.007.805.492	6.856.679.120
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	28	1.202.972.705.485	1.185.626.674.875	2.879.241.389.947	2.506.516.857.460
4. Giá vốn hàng bán	11	29	519.122.749.679	576.775.021.152	1.149.440.021.123	1.454.879.592.035
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		683.849.955.806	608.851.653.723	1.729.801.368.824	1.051.637.265.425
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	28.2	15.529.874.702	86.714.340.681	66.074.831.666	104.659.745.612
7. Chi phí tài chính	22	30	24.938.920.031	8.102.777.271	62.664.889.037	32.702.590.722
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		23.850.587.804	7.595.161.378	60.951.429.011	31.960.525.659
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	17	42.297.936.689	44.398.895.208	128.011.407.685	72.042.670.039
9. Chi phí bán hàng	25	31	102.442.191.689	94.303.930.486	294.965.620.501	235.752.853.790
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	82.079.959.567	62.644.782.592	248.557.710.590	172.799.115.614
11 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		532.216.695.910	574.913.399.263	1.317.699.388.047	787.085.120.950
12. Thu nhập khác	31		9.535.173.446	23.994.584.969	29.231.916.495	45.458.536.128
13. Chi phí khác	32		607.437.661	(6.351.520.024)	11.611.208.906	11.305.515.375
14. Lợi nhuận khác	40		8.927.735.785	30.346.104.993	17.620.707.589	34.153.020.753
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		541.144.431.695	605.259.504.256	1.335.320.095.636	821.238.141.703
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	136.171.649.939	112.869.542.574	274.878.315.250	152.146.055.441
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	32	(11.946.414.313)	1.626.380.691	(24.978.471.969)	4.668.775.094
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		416.919.196.069	490.763.580.991	1.085.420.252.355	664.423.311.168
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		291.370.771.357	393.178.405.790	750.890.745.509	537.203.531.050
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		125.548.424.712	97.585.175.201	334.529.506.846	127.219.780.118
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		962	1.860	2.478	2.593
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		962	1.860	2.478	2.593

NGƯỜI LẬP BIỂU



NGUYỄN HUỲNH QUANG TUẤN

KẾ TOÁN TRƯỞNG



TRẦN THỊ THỦY TRANG

Ngày 22 tháng 12 năm 2017

TÔNG GIÁM ĐỐC



LƯƠNG TRÍ THIN

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
		Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
<i>1. Lợi nhuận trước thuế</i>	<i>01</i>	<i>1.335.320.095.636</i>	<i>821.238.141.703</i>
<i>2. Điều chỉnh các khoản</i>		<i>(97.539.080.363)</i>	<i>(140.771.758.300)</i>
Khấu hao TSCĐ	02	15.549.409.797	8.208.681.153
Các khoản dự phòng	03	17.306.665.819	1.287.585.473
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(192.609.084.990)	(182.228.550.585)
Chi phí lãi vay	06	62.213.929.011	31.960.525.659
Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
<i>3. Lợi nhuận từ HĐ kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	<i>08</i>	<i>1.237.781.015.273</i>	<i>680.466.383.403</i>
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(1.532.387.724.289)	(870.559.940.320)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(1.964.912.456.295)	72.942.494.067
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	1.710.888.272.020	(159.025.475.023)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(91.714.578.241)	(14.861.846.137)
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
Tiền lãi vay đã trả	14	(136.177.627.789)	(41.291.589.385)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(162.924.203.473)	(86.275.259.950)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	2.596.048.872
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(46.547.317.542)	(51.250.203.467)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	<i>20</i>	<i>(985.994.620.336)</i>	<i>(467.259.387.940)</i>
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(94.283.926.116)	(27.322.934.602)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS DH khác	22	2.201.950.145	1.446.893.543
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(398.455.009.085)	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	18.370.574.721	2.000.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(707.609.814.982)	(303.170.633.522)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	1.983.397.911	261.133.430.748
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	65.974.155.555	26.265.056.795
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	<i>30</i>	<i>(1.111.818.671.851)</i>	<i>(39.648.187.038)</i>

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
		Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	403.162.000.000	1.217.191.019.130
Tiền thu từ đi vay	33	2.783.682.740.645	738.753.924.445
Tiền trả nợ gốc vay	34	(917.098.469.204)	(493.305.405.251)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(302.712.560.491)	(47.038.147.275)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	1.967.033.710.950	1.415.601.391.049
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(130.779.581.237)	908.693.816.071
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	1.818.216.889.701	909.523.073.630
Ảnh hưởng của tỷ giá hối đoái đến quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	1.687.437.308.464	1.818.216.889.701

NGƯỜI LẬP BIỂU



NGUYỄN HUỖNH QUANG TUẤN

KẾ TOÁN TRƯỞNG



TRẦN THỊ THỦY TRANG

Ngày 24 tháng 1 năm 2018

TÔNG GIÁM ĐỐC



LƯƠNG TRÍ THÌN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là: 2.674 (Ngày 01 tháng 01 năm 2017: 2.079).

Cơ cấu tổ chức

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

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

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính hợp nhất

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

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

10. Công ty Cổ phần Đất Xanh Đông Nam Bộ (“Đất Xanh Kinh doanh và Đông Nam Bộ”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
11. Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Đồng (“Sài Đồng”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	71
12. Công ty TNHH Đầu Tư Sài Gòn Riverside	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	75
13. Công ty Cổ Phần Dầu Khí Thăng Long	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99,9
14. Công ty TNHH MTV Đất Xanh Hội An	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	Đang hoạt động	100
15. Công ty Cổ Phần Sài Gòn Riverview	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99,9
16. Công ty Cổ phần Địa Ốc Viethomes (“Viethomes”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
17. Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa Ốc Vinahomes (“Vinahomes”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
18. Công ty Cổ Phần Đầu Tư Đất Viễn Đông (“Vidoland”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99,99
19. Công ty CP Đất Xanh Nha Trang	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
20. Công ty Cổ Phần Đất Xanh Đà Nẵng	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
21. Công ty Cổ Phần Đất Xanh Bắc Miền Trung	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
22. Công ty Cổ Phần Đất Xanh Nghệ An	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

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

- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

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

3. 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, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

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

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định

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

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

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

3.5 Quyền sử dụng đất

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

Tập đoàn không khấu hao quyền sử dụng đất với thời gian sử dụng không thời hạn.

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

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

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

Nhà cửa và vật kiến trúc 30 năm

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

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

3.8 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tập đoàn. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí trong kỳ khi phát sinh ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

3.9 Chi phí trả trước

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

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

Công cụ dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn và được sử dụng trên một năm;

Nhà mẫu; và

Chi phí hoa hồng môi giới.

3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

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

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

3.11 Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty

liên doanh của Tập đoàn. Thông thường, Tập đoàn được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

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

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

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Các khoản dự phòng

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

3.14 Cổ phiếu quỹ

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.16 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ

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

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

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

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

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

Hợp đồng xây dựng

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được xác nhận bởi

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

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

khách hàng, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ được khách hàng xác nhận trên hóa đơn.

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

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

Tiền lãi

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

Tiền cho thuê

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế và thuế phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng giá trị dự kiến phải nộp cho hoặc được thu hồi từ cơ quan thuế, sử dụng các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

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

thức kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế.

3.19 Thông tin bộ phận

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Tiền mặt	4.151.563.318	1.783.533.764
Tiền gửi ngân hàng	419.318.335.146	285.201.596.960
Các khoản tương đương tiền (*)	1.263.967.410.000	1.531.231.758.977
TỔNG CỘNG	1.687.437.308.464	1.818.216.889.701

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

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Tiền gửi có kỳ hạn	226.023.309.085	-
TỔNG CỘNG	226.023.309.085	-

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Công ty TNHH Bến Du Thuyền Đà Nẵng	23.264.007.712	62.475.558.452
Công ty CP Tập Đoàn Dầu TV Thương Mại Thăng Long	60.841.666.328	34.711.108.137
Công ty TNHH Tư Vấn Và Kinh Doanh Nhà Đạt Gia	8.013.187.677	24.361.940.798
Công ty Cổ Phần TMi - DV XD Và KD Nhà Vạn Thái	287.589.272	19.502.203.289
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Đà Nẵng Miền Trung	-	19.356.767.223
Công ty Cổ Phần TV Đầu Tư Và Đầu Tư Việt Nam	-	15.390.043.348
Công ty Cổ Phần ĐT TK và Xây Dựng Việt Nam	-	10.192.555.046
Công ty TNHH MTV ĐT XD Trường Thịnh	-	7.174.269.038
Công ty CP Tập Đoàn Khai Vỹ	-	6.005.183.624
Công ty TNHH ĐT TM Việt Phát	-	11.809.601.034
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Viethomes	-	8.128.900.855
Công ty TNHH MTV ĐT Phúc Phúc Yên	9.941.717.448	-
Công ty IDE Việt Nam	101.086.015.215	-
Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Đại Thịnh Phát	7.521.920.475	-
Công ty CP Bất Động Sản Hiệp Phú Land	236.584.518.328	-
Công ty CP ĐT HT Và CT Kiến Trúc Hà Nội	47.548.310.941	-
Công ty TNHH Bất Động Sản Mặt Trời	25.866.867.679	-
Các khách hàng khác	217.645.313.427	176.497.203.312
TỔNG CỘNG	738.601.114.502	395.605.334.156

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Công ty TNHH IDE Việt Nam	4.073.275	15.000.000.000
Công ty Cổ Phần C.T - Phương Nam	9.000.000.000	9.000.000.000
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Sài Gòn	100.000.000.000	-
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Công Nghiệp (Descon)	5.296.923.067	-
Công ty TNHH ĐT Và Phát Triển Du Lịch Khang Hưng	25.843.043.632	-
Tổng Công ty Xây Dựng Thủy Lợi 4	24.000.000.000	-
Công ty TNHH XD TM An Thiên Phú	9.816.978.311	-
Khác	81.747.647.216	57.292.374.508
TỔNG CỘNG	255.708.665.501	81.292.374.508

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

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

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Cho vay bên liên quan	34.800.000.000	10.000.000.000
Cho vay bên khác	137.500.000.000	8.238.874.721
TỔNG CỘNG	172.300.000.000	18.238.874.721

Các khoản vay ngắn hạn được chi tiết như sau:

	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Hình thức đảm bảo
Bên vay		
Công ty Cổ phần Đầu tư LDG	34.800.000.000	Tin chấp
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Sài Gòn	137.500.000.000	Tin chấp
Cộng	172.300.000.000	

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Ký quỹ, ký cược cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản	1.546.097.649.734	789.276.603.148
- Dự án chung cư Imperial Plaza	333.096.722.852	223.582.731.109
- Dự án khu đô thị Phú Mỹ An	69.968.126.533	148.552.252.601
- Dự án Khu nhà ở Hateco 6	98.730.315.255	22.885.879.000
- Dự án Thủ Thiêm Garden	-	107.130.788.600
- Dự án khu dân cư Màu Bạc	-	41.389.378.250
- Dự án Marina Complex	25.500.000.000	25.500.000.000
- Dự án Hải Phát Plaza	142.851.322.101	10.000.000.000
- Dự án Paragon	38.467.960.597	18.351.506.250
- Dự án Hoàng Văn Thụ	22.110.000.000	22.110.000.000
- Dự án Trần Thủ Độ	40.019.479.500	-
- Công ty CP Bất Động Sản Hiệp Phú Land	281.014.300.000	-
- Dự án Sài Gòn Riverside City	127.615.855.500	-
- Dự án KĐT Xanh Bàu Tràm	44.087.624.152	-
- Dự án KĐT Dragon city	82.890.000.000	-
- Dự án Nhà Lakeside	29.610.500.000	-

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính hợp nhất

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

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

- KDC Thống Nhất- Điện Dương-QN	8.920.000.000	-
- KDT Smartcity	4.800.000.000	-
- Dự án homeland	40.760.081.625	
- Dự án Khu dân cư Bàu Mạc	10.775.882.233	
- Dự án Khu đất phía Đông (Đ. Trần Đăng Ninh-Q.Hải Châu)	60.000.000.000	
- Khác	84.879.479.386	169.774.067.338
Vốn góp của các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	198.025.188.000	260.000.000.000
Tạm ứng đầu tư	441.004.751.859	197.538.062.500
- Công ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng và Đô Thị Dầu Khí	-	56.365.830.000
- Công ty Cổ Phần Bất Động Sản LinkGroup	-	50.000.000.000
- Công ty Cổ Phần ĐT Và Thương Mại Việt Tín	48.600.000.000	48.600.000.000
- Công ty Cổ Phần Địa Ốc Sài Gòn	100.000.000.000	-
- Công ty TNHH DV ĐT Và KD Địa Ốc Minh Bình	26.000.000.000	-
- CN Biên Hòa - Công ty TNHH Đồng Nai Long Châu	19.000.000.000	-
- Công ty TNHH IDE Việt Nam	37.200.000.000	-
- Dự án Khu Đô Thị Ven Sông Tắc	87.826.256.000	-
- Dự án Nam Sông Cái	49.598.167.873	-
- Tổng Công ty CP Xây Lắp Dầu Khí Việt Nam	29.251.650.000	-
- Khác	43.528.677.986	42.572.232.500
Tạm ứng nhân viên	76.278.650.716	90.185.639.387
Chi trả hộ	14.492.635.492	18.901.698.555
Phải thu lãi vay	1.545.625.150	13.822.225.108
Cổ tức	27.562.500	680.400.000
Khác	15.903.261.619	16.472.529.836
TỔNG CỘNG	2.293.375.325.070	1.386.877.158.534

10. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Dự phòng các khoản phải thu	17.765.798.447	8.718.253.699
Dự phòng các khoản đặt cọc, ký quỹ	699.268.632	7.328.020.000
Dự phòng trả trước cho người bán	947.792.777	947.792.777
TỔNG CỘNG	19.412.859.856	16.994.066.476

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

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

11. HÀNG TỒN KHO

		VND	
		Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Bất động sản dở dang	(i)	2.519.783.840.954	584.358.381.648
Bất động sản thành phẩm		382.712.610.217	238.790.150.712
- Dự án Luxcity		-	219.237.981.581
- Dự án An Viên		4.235.209.583	19.552.169.131
- Phú Mỹ An		81.214.000.000	-
- NGT PDC Ngõ Quyền		7.658.084.902	-
- Dự án Sunview 1,2		4.055.063.903	-
- Dự án Opal Riverside		285.550.251.829	-
Bất động sản chờ bán		48.047.081.160	52.146.302.310
Các công trình xây dựng dở dang		454.424.254.928	36.155.554.575
Nguyên vật liệu xây dựng		7.521.663.279	3.921.026.430
Hàng hóa		964.900.872	989.072.190
Công cụ, dụng cụ		764.543.537	391.351.956
TỔNG CỘNG		3.414.218.894.947	916.751.839.821
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(13.635.677.006)	(1.249.221.145)
GIÁ TRỊ THUẬN		3.400.583.217.941	915.502.618.676

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

		VND	
		Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Dự án Opal Riverside		-	146.389.258.375
Dự án Lux Garden		264.828.437.402	118.853.822.379
Dự án Hiệp Bình Phước - Thủ Đức		110.767.366.381	110.270.973.582
Dự án Opal Skyview		86.202.258.536	66.124.076.709
Dự án Opal Garden		246.243.340.818	59.046.472.955
Dự án Khu dân cư Gold Hill		3.709.703.388	45.263.981.174
Dự án Luxcity		72.187.671.780	27.532.661.084
Dự án An Viên		-	4.234.140.806
Dự án chung cư Luxstar		116.550.245.073	1.939.219.319
Dự án Opal City		328.514.979.385	-
Dự án Gemriverside		1.098.991.356.286	-
Dự án Opal Premium		1.112.315.455	-
Dự án Phố Mơ		187.184.552.749	-
Khác		3.491.613.701	4.703.775.265
TỔNG CỘNG		2.519.783.840.954	584.358.381.648

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính hợp nhất

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

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

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong kỳ, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 75.762.201.093 VND (kỳ kế toán kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: 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 Tập đoàn.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới	29.070.389.299	16.334.724.592
Công cụ, dụng cụ	3.068.137.410	2.028.396.065
Khác	2.290.451.926	1.936.569.883
	34.428.978.635	20.299.690.540
Dài hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới, nhà mẫu	109.231.377.868	50.592.355.731
Công cụ, dụng cụ	9.086.133.618	10.639.007.176
Chi phí sửa chữa văn phòng	7.829.013.501	2.852.673.093
Khác	17.039.843.392	2.087.256.884
	143.186.368.379	66.171.292.884
TỔNG CỘNG	177.615.347.014	86.470.983.424

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	<i>VND</i> Tổng cộng
Nguyên giá:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	230.181.818	5.561.192.229	28.026.028.477	4.155.179.302	133.078.182	38.105.660.008
Mua trong kỳ	40.098.000	8.156.494.401	18.487.732.030	1.687.749.727	509.090.909	28.881.165.067
Thanh lý	(50.000.000)	(636.363.636)	(2.863.679.776)	(46.688.313)	-	(3.596.731.725)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	220.279.818	13.081.322.994	43.650.080.731	5.796.240.716	642.169.091	63.390.093.350
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	(127.063.158)	(1.862.973.684)	(13.628.848.842)	(1.584.601.992)	(15.252.782)	(17.218.740.458)
Khấu hao trong kỳ	(40.109.971)	(762.267.799)	(4.656.468.767)	(832.586.502)	(116.789.894)	(6.408.222.933)
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Thanh lý	50.000.000	162.037.040	2.150.040.573	18.733.767	-	2.380.811.380
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	(117.173.129)	(2.463.204.443)	(16.135.277.036)	(2.398.454.727)	(132.042.676)	(21.246.152.011)
Giá trị còn lại						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	103.118.660	3.698.218.545	14.397.179.635	2.570.577.310	117.825.400	20.886.919.550
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	103.106.689	10.618.118.551	27.514.803.695	3.397.785.989	510.126.415	42.143.941.339

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính hợp nhất

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Trang web	Khác	<i>VND</i> Tổng cộng
Nguyên giá:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	16.119.154.646	2.399.917.309	603.166.005	310.734.600	19.432.972.560
Mua trong kỳ	1.689.632.300	1.768.448.200	344.000.000	666.999.000	4.469.079.500
Xây dựng cơ bản hoàn thành	-	366.029.208	-	-	366.029.208
Tăng do mua lại công ty con	-	33.424.000	-	-	33.424.000
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	17.808.786.946	4.567.818.717	947.166.005	977.733.600	24.301.505.268
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	(340.743.969)	(505.510.841)	(432.645.183)	(183.672.084)	(1.462.572.077)
Khấu hao trong kỳ	-	(758.659.319)	(110.151.183)	(135.662.815)	(1.004.473.317)
Tăng do mua lại công ty con	-	(33.424.000)	-	-	(33.424.000)
Giảm khác	-	-	-	-	-
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	(340.743.969)	(1.297.594.160)	(542.796.366)	(319.334.899)	(2.500.469.394)
Giá trị còn lại:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	15.778.410.677	1.894.406.468	170.520.822	127.062.516	17.970.400.483
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	17.468.042.977	3.270.224.557	404.369.639	658.398.701	21.801.035.874

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính hợp nhất

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

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

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Bất động sản đầu tư chờ tăng giá	-	16.225.817.015
Bất động sản đầu tư cho thuê (Thuyết minh số 15.1)	28.645.758.818	21.612.652.344
TỔNG CỘNG	28.645.758.818	37.838.469.359

15.1 Bất động sản đầu tư cho thuê

	<i>VND</i>	
	<i>Nhà cửa vật kiến trúc</i>	
Nguyên giá:		
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	22.727.299.115	
Tăng trong kỳ	7.856.151.056	
Giảm trong kỳ	-	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	30.583.450.171	
Giá trị khấu hao lũy kế:		
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	(1.114.646.771)	
Khấu hao trong kỳ	(823.044.582)	
Giảm trong kỳ	-	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	(1.937.691.353)	
Giá trị còn lại:		
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	21.612.652.344	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	28.645.758.818	

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỨ DANG

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Dự án cao ốc Viễn Đông	-	114.330.450.000
Dự án Opal Tower	24.940.220.532	22.909.577.347
Dự án tòa nhà văn phòng Vicco	54.726.035.006	6.434.855.365
Chi phí dự án khác	10.565.950.529	8.176.272.070
TỔNG CỘNG	90.232.206.067	151.851.154.782

17. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	Lĩnh vực kinh doanh	Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017		Ngày 31 tháng 12 năm 2016	
		Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá trị ghi số VND	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá trị ghi số VND
Công ty Cổ phần đầu tư LDG ("LDG")	Lĩnh vực kinh doanh	43,38	844.099.020.056	41,33	461.086.042.448
Công ty CP TM và DV Bất động sản Queen Land ("Queen Land")	Kinh doanh bất động sản	-	-	36,00	982.803.939
Công ty TNHH Du Lịch Địa Ốc Phú Lạc-Phú Quốc	Dịch vụ du lịch	29,50	117.984.191.311	29,50	117.984.191.311
TỔNG CỘNG			962.083.211.367		580.053.037.698

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

	VND
Giá gốc khoản đầu tư:	
Số dư đầu kỳ	428.708.410.000
Tăng trong kỳ (*)	255.648.000.000
Giảm do thanh lý khoản đầu tư	(1.368.000.000)
Số dư cuối kỳ	<u>682.988.410.000</u>

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

Số dư đầu kỳ	151.344.627.698
Phần lợi nhuận từ các công ty liên kết trong kỳ	128.011.407.685

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017
 (Thẻ hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Giảm do thanh lý đầu tư	(261.234.016)
Số dư cuối kỳ	279.094.801.367

Giá trị còn lại

Số dư đầu kỳ	580.053.037.698
Số dư cuối kỳ	962.083.211.367

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

Trong kỳ Tập đoàn đã hoàn tất thủ tục mua 25.500.000 cổ phần nêu trên.

18. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

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

19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	<i>VND</i>	
Nguyên giá:		
Số đầu kỳ		32.387.194.744
Phát sinh từ hợp nhất kinh doanh		81.498.989.815
Số cuối kỳ		113.886.184.559
Phân bổ lũy kế:		
Số đầu kỳ		(2.969.262.581)
Phân bổ trong kỳ		(7.313.668.965)
Số cuối kỳ		(10.282.931.546)
Giá trị còn lại		
Số đầu kỳ		29.417.932.163
Số cuối kỳ		103.603.253.013

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

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

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Phải trả các bên khác		
- Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Unihomes	16.360.298.590	20.186.715.796
- Công ty TNHH XD Thương Mại Dịch Vụ An Thiên Phú	-	12.911.631.808
- Công ty TNHH Xây Dựng Vững Bền	11.242.916.728	11.242.916.728
- Công ty Cổ Phần ĐT và XD Hưng Long Phát	7.359.710.976	7.359.710.976
- Công ty Cổ phần XD Công Nghiệp Descon	-	8.024.582.375
- Công ty TNHH Xây Dựng An Phong	80.234.306.078	612.271.568
- Công ty cổ phần bê tông Ngoại Thương	9.883.161.365	-
- Công Ty TNHH UNI EASTERN Việt Nam	9.683.691.705	-
- CN Công Ty TNHH TV XD Sino- Pacific Long An	8.802.083.400	-
- Khác	172.123.688.352	100.488.830.920
TỔNG CỘNG	315.689.857.194	160.826.660.171

21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Cá nhân mua căn hộ trả tiền trước	1.380.626.056.279	417.575.308.763
Khách hàng khác trả tiền trước	15.757.645.573	18.204.694.635
TỔNG CỘNG	1.396.383.701.852	435.780.003.398

22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Giảm khác	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Thuế giá trị gia tăng	49.278.411.292	262.286.435.494	280.264.181.403	81.816.757	31.218.848.626
Thuế thu nhập doanh nghiệp	116.362.575.215	274.878.315.250	162.924.203.473	-	228.316.686.992
Thuế thu nhập cá nhân	8.462.560.202	60.384.470.853	55.722.848.008	45.477.012	13.078.706.035
Khác	1.000.000	15.159.357.694	15.146.437.118	-	13.920.576
TỔNG CỘNG	174.104.546.709	612.708.579.291	514.057.670.002	127.293.769	272.628.162.229

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Chi phí xây dựng của các dự án	148.077.613.888	122.401.290.202
Chi phí lãi vay	19.952.470.014	9.261.922.245
Phí môi giới	17.598.857.042	3.036.120.943
Lương thưởng	1.973.909.423	2.148.102.126
Khác	23.928.600.467	9.730.181.027
TỔNG CỘNG	211.531.450.834	146.577.616.543

24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Doanh thu từ dịch vụ môi giới	8.189.803.060	4.180.586.481
Doanh thu cho thuê văn phòng	1.913.799.742	1.957.103.065
Doanh thu từ phí quản lý	3.607.694.981	716.572.597
TỔNG CỘNG	13.711.297.783	6.854.262.143

Trong đó:

Ngắn hạn	12.103.692.885	5.203.353.925
Dài hạn	1.607.604.898	1.650.908.218

25. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	552.798.981.118	230.021.808.685
Phải trả các khoản đầu tư	52.726.595.200	50.405.519.577
Thu hộ phí bảo trì các dự án	41.176.491.172	38.137.035.875
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	10.999.788.950	4.456.732.472
Phải trả cổ tức	495.778.825	2.102.786.825
Phải trả tiền đặt cọc mua căn hộ	4.410.687.336	5.290.687.336
Khác	90.476.751.204	12.314.251.962
TỔNG CỘNG	753.085.073.805	342.728.822.732

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

26. VAY

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Ngắn hạn	658.181.022.456	189.927.067.327
<i>Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.1)</i>	<i>548.071.569.488</i>	<i>116.512.773.000</i>
<i>Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 26.2)</i>	<i>105.109.452.968</i>	<i>73.414.294.327</i>
<i>Vay tổ chức, cá nhân khác</i>	<i>5.000.000.000</i>	-
Dài hạn	1.871.223.631.512	494.135.360.654
<i>Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.3)</i>	<i>592.465.676.966</i>	<i>144.135.360.654</i>
<i>Trái phiếu (Thuyết minh số 26.3)</i>	<i>1.278.757.954.546</i>	<i>350.000.000.000</i>
TỔNG CỘNG	<u>2.529.404.653.968</u>	<u>684.062.427.981</u>

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu kỳ	684.062.427.981	438.613.908.787
Vay	2.783.682.740.645	738.753.924.445
Trả nợ gốc vay	(917.098.469.204)	(493.305.405.251)
Chi phí phát hành trái phiếu	(22.504.545.454)	-
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	1.262.500.000	-
Số cuối kỳ	<u>2.529.404.653.968</u>	<u>684.062.427.981</u>

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

26.1 Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng

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

Ngân hàng	Vào ngày 31.12.2017	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
(VND)				
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng				
Khoản vay 1	50.000.000.000	Từ ngày 19 tháng 01 đến ngày 17 tháng 02 năm 2018	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Khoản vay 2	99.009.544.058	Từ ngày 19 tháng 01 đến 14 tháng 06 năm 2018	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

Khoản vay 3	29.233.333.334	Tháng 02 năm 2018	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam				
Khoản vay 1	39.669.840.000	Ngày 05 tháng 01 năm 2018	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Khoản vay 2	9.998.939.593	Ngày 20 tháng 04 năm 2018	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Tín chấp
Khoản vay 3	13.586.573.625	Ngày 12 tháng 07 năm 2018	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
Khoản vay 4	20.000.000.000	Ngày 23 tháng 04 năm 2018	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
Khoản vay 5	16.007.791.800	Ngày 27 tháng 04 năm 2018	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
Khoản vay 6	68.000.000.000	Ngày 25 tháng 04 năm 2018	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
Ngân hàng Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam				
Khoản vay 1	92.019.726.450	Từ ngày 25 tháng 06 đến 28 tháng 11 năm 2018	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Khoản vay 2	90.343.120.400	Từ ngày 13 tháng 03 đến ngày 25 tháng 11 năm 2018	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành Phố Hồ Chí Minh				
Khoản vay 1	5.100.000.000	Ngày 11 tháng 2 năm 2018	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Ngân hàng Tiên Phong				
Khoản vay 1	472.970.496	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Mua tài sản	Thế chấp
Khoản vay 2	14.500.000.000	Từ ngày 18 tháng 03 đến ngày 26 tháng 09 năm 2018	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
Khoản vay 3	129.729.732	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Mua tài sản	Thế chấp
Tổng cộng	548.071.569.488			

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

26.2 Các khoản vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng Thương Mại cổ phần Công Thương Việt Nam				
Khoản vay 1	105.109.452.968	Từ ngày 25 tháng 05 đến 25 tháng 12 năm 2018	Tài trợ cho dự án đang triển khai	Thế chấp
TỔNG CỘNG	105.109.452.968			

26.3 Các khoản vay dài hạn ngân hàng

<i>Ngân hàng</i>	<i>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong				
Khoản vay 1	689.940.983	Ngày 12 tháng 12 năm 2020	Mua tài sản	Thế chấp
Khoản vay 2	405.333.326	Ngày 21 tháng 02 năm 2022	Mua tài sản	Thế chấp
Khoản vay 3	129.729.725	Ngày 30 tháng 11 năm 2019	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Thương Mại cổ phần Công Thương Việt Nam				
Khoản vay 1	591.240.672.932	Từ ngày 25 tháng 01 năm 2015 đến 25 tháng 09 năm 2022	Tài trợ cho dự án đang triển khai	Thế chấp
TỔNG CỘNG	592.465.676.966			

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

Trái phiếu phát hành

Tổ chức thu xếp phát hành	Ngày phát hành	Giá trị	Kỳ hạn	Mục đích
Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng	Ngày 3 tháng 10 năm 2016	400.000.000.000	3 năm	Đầu tư dự án và bổ sung vốn lưu động
Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam	Ngày 30 tháng 06 năm 2017	391.162.500.000	4 năm	Đầu tư dự án và bổ sung vốn lưu động
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	Ngày 22 tháng 12 năm 2017	487.595.454.546	4 năm	Đầu tư dự án và bổ sung vốn lưu động
TỔNG CỘNG		<u><u>1.278.757.954.546</u></u>		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	<i>Vốn cổ phần</i>	<i>Thặng dư vốn cổ phần</i>	<i>Cổ phiếu quỹ</i>	<i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</i>	<i>Tổng cộng</i>
Cho kỳ kế toán kết thúc 31.12.2016						
Đầu kỳ	1.172.635.700.000	10.867.980.806	(580.000.000)	18.884.676.055	382.014.359.398	1.583.822.716.259
Phát hành cổ phiếu	1.172.055.700.000	-	-	-	-	1.172.055.700.000
Cổ tức bằng cổ phiếu	175.799.280.000	-	-	-	(175.799.280.000)	-
Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động	10.000.000.000	-	-	-	(10.000.000.000)	-
Lãi(lỗ) trong năm	-	-	-	-	537.203.531.050	537.203.531.050
Quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	8.266.981.104	(8.266.981.104)	-
Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(48.341.935.649)	(48.341.935.649)
Khác	-	-	-	-	(62.442.326)	(62.442.326)
Cuối kỳ	2.530.490.680.000	10.867.980.806	(580.000.000)	27.151.657.159	676.747.251.369	3.244.677.569.334
Cho kỳ kế toán kết thúc 31.12.2017						
Đầu kỳ	2.530.490.680.000	10.867.980.806	(580.000.000)	27.151.657.159	676.747.251.369	3.244.677.569.334
Cổ phiếu bằng cổ tức	471.436.180.000	-	-	-	(471.436.180.000)	-
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(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)	-
Lãi (lỗ) trong năm	-	-	-	-	750.890.745.509	750.890.745.509
Quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	375.771.510	(375.771.510)	-
Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(36.229.978.314)	(36.229.978.314)
Cổ phiếu quỹ	-	-	(1.920.560.000)	-	1.920.560.000	-
Giảm do thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con	-	-	-	-	(19.400.690.159)	(19.400.690.159)
Cuối kỳ	3.031.926.860.000	10.867.980.806	(2.500.560.000)	27.527.428.669	745.716.430.895	3.813.538.140.370

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính hợp nhất

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	VND	
	Từ ngày 01/01/2017 đến 31/12/2017	Từ ngày 01/01/2016 đến 31/12/2016
<i>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</i>		
Số dư đầu kỳ	2.530.490.680.000	1.172.635.700.000
Phát hành mới	501.436.180.000	1.357.854.980.000
Số dư cuối kỳ	3.031.926.860.000	2.530.490.680.000

27.3 Cổ phiếu phổ thông

	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
	<i>Số cổ phiếu</i>	<i>Số cổ phiếu</i>
Cổ phiếu được phép phát hành	303.192.686	253.049.068
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	303.192.686	253.049.068
Cổ phiếu quỹ		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(250.056)	(58.000)
Cổ phiếu đang lưu hành		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	302.942.630	252.991.068
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000	10.000

27.4 Lãi trên cổ phiếu

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

			VND	
	Quý 4 năm 2017	Quý 4 năm 2016	Từ ngày 01/01/2017 đến 31/12/2017	Từ ngày 01/01/2016 đến 31/12/2016
Lợi nhuận sau thuế	291.370.771.357	393.178.405.790	750.890.745.509	537.203.531.050
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (i)	-	27.728.847.452	-	27.728.847.452
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	291.370.771.357	365.449.558.338	750.890.745.509	509.474.683.598
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (ii)	302.942.630	196.496.831	302.980.515	196.496.831
Cổ phiếu tiềm năng	-	-	-	-
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	962	1.860	2.478	2.593
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	962	1.860	2.478	2.593

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính hợp nhất

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây để phản ánh khoản trích quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2016 theo nghị quyết Đại hội cổ đông năm 2017 ngày 31 tháng 3 năm 2017.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế của năm 2017 do chưa có nghị quyết đại hội đồng cổ đông để trích lập quỹ từ nguồn lợi nhuận sau thuế cho kỳ kế toán hiện tại.

(ii) Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được điều chỉnh để phản ánh việc tăng 185.929.116 cổ phiếu từ việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu và phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong năm 2016 và tăng 47.143.618 cổ phiếu từ việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu trong năm 2017 và 3.000.000 cổ phiếu phát hành theo chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2017.

28. DOANH THU

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

	VND			
	<i>Cho kỳ kế toán từ 01/10/2017 đến 31/12/2017</i>	<i>Cho kỳ kế toán từ 01/10/2016 đến 31/12/2016</i>	<i>Cho kỳ kế toán từ 01/01/2017 đến 31/12/2017</i>	<i>Cho kỳ kế toán từ 01/01/2016 đến 31/12/2016</i>
Tổng doanh thu	1.205.980.510.977	1.185.985.768.966	2.882.249.195.439	2.513.373.536.580
Trong đó:				
Doanh thu từ bán căn hộ và đất nền	441.110.006.862	665.890.708.394	1.102.074.269.000	1.482.034.285.694
Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản	658.904.961.140	410.965.821.559	1.616.044.119.688	812.275.831.514
Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	103.840.400.750	104.596.333.674	152.522.037.772	206.783.531.241
Doanh thu dịch vụ quản lý, cho thuê	1.454.144.611	3.518.197.241	9.429.940.146	9.651.563.428
Doanh thu từ bán bất động sản đầu tư	670.997.614	1.014.708.098	2.178.828.833	2.628.324.703
Các khoản giảm trừ doanh thu				
Hàng bán trả lại	(3.007.805.492)	(359.094.091)	(3.007.805.492)	(6.856.679.120)
DOANH THU THUẦN	1.202.972.705.485	1.185.626.674.875	2.879.241.389.947	2.506.516.857.460

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

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

	VND			
	Cho kỳ kế toán từ 01/10/2017 đến 31/12/2017	Cho kỳ kế toán từ 01/10/2016 đến 31/12/2016	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2017 đến 31/12/2017	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2016 đến 31/12/2016
Thu nhập từ lãi vay, lãi tiền gửi	15.429.198.591	7.877.358.005	65.974.155.555	25.822.762.936
Cổ tức lợi nhuận được chia	-	-	-	-
Lãi từ thanh lý đầu tư	-	78.836.982.676	-	78.836.982.676
Thu nhập tài chính khác	100.676.111	-	100.676.111	-
TỔNG CỘNG	15.529.874.702	86.714.340.681	66.074.831.666	104.659.745.612

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND			
	Cho kỳ kế toán từ 01/10/2017 đến 31/12/2017	Cho kỳ kế toán từ 01/10/2016 đến 31/12/2016	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2017 đến 31/12/2017	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2016 đến 31/12/2016
Giá vốn bán căn hộ và đất nền	258.806.663.249	408.232.484.257	658.812.536.998	1.025.402.578.852
Giá vốn dịch vụ môi giới bất động sản	138.621.533.120	66.298.965.856	307.663.206.411	225.589.660.612
Giá vốn hợp đồng xây dựng	118.451.439.202	96.666.341.330	169.221.332.811	188.037.754.169
Giá vốn dịch vụ quản lý, cho thuê	2.975.716.143	4.867.964.746	12.907.364.446	13.441.548.084
Giá vốn bán bất động sản đầu tư	267.397.965	709.264.963	835.580.457	2.408.050.318
TỔNG CỘNG	519.122.749.679	576.775.021.152	1.149.440.021.123	1.454.879.592.035

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND			
	Cho kỳ kế toán từ 01/10/2017 đến 31/12/2017	Cho kỳ kế toán từ 01/10/2016 đến 31/12/2016	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2017 đến 31/12/2017	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2016 đến 31/12/2016
Chi phí lãi vay	23.850.587.804	7.595.161.378	60.951.429.011	31.960.525.659
Lỗ thanh lý khoản đầu tư	261.234.016	461.104.605	261.234.016	695.553.775
Khác	827.098.211	46.511.288	1.452.226.010	46.511.288
TỔNG CỘNG	24.938.920.031	8.102.777.271	62.664.889.037	32.702.590.722

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính hợp nhất

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

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

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

	<i>VND</i>			
	<i>Cho kỳ kế toán từ 01/10/2017 đến 31/12/2017</i>	<i>Cho kỳ kế toán từ 01/10/2016 đến 31/12/2016</i>	<i>Cho kỳ kế toán từ 01/01/2017 đến 31/12/2017</i>	<i>Cho kỳ kế toán từ 01/01/2016 đến 31/12/2016</i>
Chi phí bán hàng	102.442.191.689	94.303.930.486	294.965.620.501	235.752.853.790
- Chi phí lương	54.986.360.056	37.984.382.010	151.213.705.242	97.886.886.685
- Chi phí quảng cáo	6.003.106.169	15.106.209.733	25.097.801.326	59.324.438.925
- Chi phí môi giới	2.290.412.726	27.771.524.121	40.566.906.557	37.206.800.315
- Chi phí khấu hao và hao mòn	276.206.641	75.529.305	1.213.751.532	221.453.202
- Chi phí khác	38.886.106.097	13.366.285.317	76.873.455.844	41.113.274.663
Chi phí quản lý doanh nghiệp	82.079.959.567	62.644.782.592	248.557.710.590	172.799.115.614
- Chi phí lương	49.455.322.419	33.526.691.933	146.062.134.907	104.172.159.680
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.480.547.382	10.117.203.848	47.349.303.786	32.928.230.535
- Chi phí khấu hao và hao mòn	1.715.373.611	1.016.091.497	5.810.660.619	3.989.379.244
- Chi phí lợi thế thương mại	2.847.154.614	809.220.402	7.313.668.965	2.969.262.581
- Chi phí dự phòng	111.070.230	5.296.971.856	(202.594.142)	(326.356.063)
- Chi phí khác	13.470.491.311	11.878.603.056	42.224.536.455	29.066.439.637
TỔNG CỘNG	184.522.151.256	156.948.713.078	543.523.331.091	408.551.969.404

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

	<i>VND</i>			
	<i>Cho kỳ kế toán từ 01/10/2017 đến 31/12/2017</i>	<i>Cho kỳ kế toán từ 01/10/2016 đến 31/12/2016</i>	<i>Cho kỳ kế toán từ 01/01/2017 đến 31/12/2017</i>	<i>Cho kỳ kế toán từ 01/01/2016 đến 31/12/2016</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	136.171.649.939	112.869.542.574	274.878.315.250	152.146.055.441
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	(11.946.414.313)	1.626.380.691	(24.978.471.969)	4.668.775.094
TỔNG CỘNG	124.225.235.626	114.495.923.265	249.899.843.281	156.814.830.535

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán từ 01/01/2017 đến 31/12/2017	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2016 đến 31/12/2016
Công ty CP Đầu Tư LDG	Công ty liên kết	Cho vay	34.800.000.000	511.875.000
		Thu hồi cho vay	10.000.000.000	-
		Vốn góp hợp tác kinh doanh	-	260.000.000.000
		Thu hồi vốn góp kinh doanh	260.000.000.000	-
		Doanh thu dịch vụ xây dựng	16.000.906.871	-
		Lãi từ cho vay	1.431.875.000	2.058.750.000
		Phí dịch vụ môi giới	-	2.517.291.753
		Doanh thu môi giới bất động sản	3.258.739.266	936.900.335
		Thu tiền lãi cho vay	8.435.437.500	-
		Mua cổ phần	255.000.000.000	-
		Thu tiền đặt chỗ	6.208.507.500	-
		Chi tiền đặt chỗ	1.746.000.000	-
		Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Đại Thịnh Phát Nam Sài Gòn	Công ty liên kết	Doanh thu dịch vụ xây dựng
Lãi từ cho vay	430.521.893			-
Thu tiền lãi cho vay	881.196.639			-
Thu hồi gốc vay	6.227.537.919			-
Chi hộ	20.000.000			-
Thu khác	2.677.146.640			-
Chi tạm ứng	100.000.000.000			-
Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị ("HĐQT")	Góp vốn	32.220.000.000	2.500.000.000
		Cổ tức	32.785.500.000	6.254.000.000

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính hợp nhất

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

Ông Nguyễn Khánh Hưng	Thành viên HĐQT	Góp vốn	18.564.000.000	3.350.000.000
		Cổ tức	19.263.000.000	3.792.000.000
		Tạm ứng	1.000.000.000	-
		Doanh thu bán căn hộ	2.178.628.216	-
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên HĐQT	Tạm ứng	-	1.100.000.000
		Doanh thu bán đất	1.070.000.000	-
Ông Lương Trí Tú	Cổ đông	Doanh thu bán căn hộ	404.725.202	-
Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả các bên liên quan như sau:				
Phải thu ngắn hạn khách hàng			Tại 31.12.2017	Tại 31.12.2016
Công ty CP Đầu Tư LDG	Công ty liên kết	Doanh thu dịch vụ xây dựng	3.623.952.600	745.000.000
		Doanh thu môi giới	3.139.913.414	-
Ông Lương Trí Tú	Cổ đông	Khác	73.506.490	-
			6.965.726.180	1.112.744.156
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Công ty CP Đầu Tư LDG	Công ty liên kết	Cho vay	34.800.000.000	10.000.000.000
		Cho vay	6.227.537.919	-
Công ty CP ĐT & PT Địa Ốc Nam Sài Gòn	Bên liên quan	Cho vay	6.227.537.919	-
			41.027.537.919	10.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác				
Công ty CP Đầu Tư LDG	Công ty liên kết	Vốn góp hợp tác kinh doanh	-	260.000.000.000
		Lãi cho vay	1.415.000.000	8.418.562.500
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Thành Viên HĐQT	Tạm ứng	1.428.922.600	1.204.322.600
Ông Lương Trí Tú	Cổ đông	Tạm ứng	3.314.726.866	3.432.426.866
Ông Trần Công Luận	Phó Tổng giám đốc	Tạm ứng	2.145.000.000	-
			8.303.649.466	273.735.711.966

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính hợp nhất

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

Phải trả người bán ngắn hạn

Công ty CP Đầu Tư LDG	Công ty liên kết	Dịch vụ môi giới	61.973.864	123.947.728
			270.472.477	865.572.830

Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Ông Lương Trí Thảo	Thành viên HĐQT	Ứng trước	-	1.100.000.000
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Thành viên HĐQT	Ứng trước	-	200.000.000
			-	1.300.000.000

Phải trả ngắn hạn khác

Công ty CP Đầu Tư LDG	Công ty liên kết	Tạm ứng	4.000.000.000	4.000.000.000
		Thu hộ	5.787.007.500	
Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch HĐQT	Cổ tức	42.000.000	989.427.000
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên HĐQT	Khác	552.459.000	552.459.000
Ông Lương Trí Tú	Cổ đông	Cổ tức	68.031.680	41.050.000
			10.449.498.180	5.582.936.000

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

	<i>VND</i>	
	<i>Cho kỳ kế toán từ</i>	<i>Cho kỳ kế toán từ</i>
	<i>01/01/2017 đến</i>	<i>01/01/2016 đến</i>
	<i>31/12/2017</i>	<i>31/12/2016</i>
Lương và thưởng	10.509.878.682	6.965.151.516

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính hợp nhất

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

34.1 Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

	<i>Dịch vụ môi giới bất động sản</i>	<i>Đầu tư và phát triển dự án bất động sản</i>	<i>Dịch vụ xây dựng và khác</i>	<i>VND</i> <i>Tổng cộng</i>
<i>Vào ngày và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2017 đến 31/12/2017</i>				
Doanh thu thuần				
<i>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài</i>	1.616.044.119.688	1.099.066.463.508	164.130.806.751	2.879.241.389.947
<i>Kết quả</i>				-
<i>Lợi nhuận gộp của bộ phận</i>	1.308.380.913.277	440.253.926.510	(18.833.470.963)	1.729.801.368.824
<i>Chi phí không phân bổ</i>				543.523.331.091
<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</i>				1.186.278.037.733
<i>Phân lợi nhuận trong công ty liên kết</i>				128.011.407.685
<i>Doanh thu tài chính</i>				66.074.831.666
<i>Chi phí tài chính</i>				62.664.889.037
<i>Lãi khác</i>				17.620.707.589
<i>Lợi nhuận trước thuế</i>				1.335.320.095.636
<i>Chi phí thuế TNDN</i>				274.878.315.250
<i>Chi phí thuế TNDN hoãn lại</i>				(24.978.471.969)
<i>Lợi nhuận sau thuế</i>				1.085.420.252.355
<i>Lợi ích cổ đông không kiểm soát</i>				334.529.506.846
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ				750.890.745.509

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính hợp nhất

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

Tài sản và nợ phải trả	-
Tài sản không phân bổ	10.264.402.566.112
Tổng tài sản	10.264.402.566.112
Nợ phải trả không phân bổ	5.610.557.388.547
Tổng nợ phải trả	5.610.557.388.547

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

	<i>Dịch vụ môi giới bất động sản</i>	<i>Đầu tư và phát triển dự án bất động sản</i>	<i>Dịch vụ xây dựng và khác</i>	<i>VND</i> <i>Tổng cộng</i>
<i>Vào ngày và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2016 đến 31/12/2016</i>				
Doanh thu thuần				
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	821.927.394.942	1.477.805.931.277	206.783.531.241	2.506.516.857.460
Lợi nhuận gộp của bộ phận	582.896.186.246	449.995.302.107	18.745.777.072	1.051.637.265.425
Chi phí không phân bổ				408.551.969.404
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				643.085.296.021
Phần lợi nhuận trong công ty liên kết				72.042.670.039
Doanh thu tài chính				104.659.745.612
Chi phí tài chính				32.702.590.722
Lãi khác				34.153.020.753
Lợi nhuận trước thuế				821.238.141.703
Chi phí thuế TNDN				152.146.055.441
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				4.668.775.094
Lợi nhuận sau thuế				664.423.311.168
Lợi ích cổ đông không kiểm soát				127.219.780.118
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ				537.203.531.050

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính hợp nhất

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

Tài sản và nợ phải trả

Tài sản không phân bổ
5.562.791.174.256
Tổng tài sản
5.562.791.174.256
Nợ phải trả không phân bổ
2.025.436.101.162
Tổng nợ phải trả
2.025.436.101.162
34.2 Bộ phận theo khu vực địa lý

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo khu vực địa lý cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2017 đến 31/12/2017 của Tập đoàn như sau:

	<i>Miền Nam</i>	<i>Miền Bắc</i>	<i>Miền Trung</i>	<i>Loại trừ</i>	<i>Tổng cộng VND</i>
<i>Vào ngày và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2017 đến 31/12/2017</i>					
Doanh thu thuần					
<i>Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài</i>	1.876.337.000.399	791.281.852.637	582.271.445.638	(370.648.908.727)	<u>2.879.241.389.947</u>
Tổng doanh thu thuần					<u>2.879.241.389.947</u>
Kết quả hoạt động kinh doanh					
<i>Lợi nhuận gộp của bộ phận</i>	777.909.860.601	527.456.074.799	431.354.081.282	(6.918.647.858)	1.729.801.368.824
<i>Doanh thu hoạt động tài chính</i>	286.847.313.744	38.569.436.674	1.349.786.194	(260.691.704.946)	66.074.831.666
<i>Chi phí tài chính</i>	51.933.484.061	10.995.537.873	-	(264.132.897)	62.664.889.037
<i>Chi phí bán hàng</i>	131.415.494.180	139.131.913.943	29.338.726.110	(4.920.513.732)	294.965.620.501
<i>Chi phí quản lý doanh nghiệp</i>	169.685.971.530	46.477.094.845	26.124.492.571	6.270.151.644	248.557.710.590
<i>Lỗ khác</i>	15.863.955.011	73.134.009	2.519.531.987	(835.913.418)	17.620.707.589
<i>Phần lợi nhuận từ công ty liên kết</i>	128.012.977.608	(1.569.923)			<u>128.011.407.685</u>
<i>Lợi nhuận thuần trước thuế</i>					<u>1.335.320.095.636</u>

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính hợp nhất

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

<i>Chi phí thuế TNDN hiện hành</i>	142.736.030.692	55.881.413.624	76.260.870.934	-	274.878.315.250
<i>Chi phí thuế TNDN hoãn lại</i>	(12.240.968.838)	(5.664.317.871)	63.870.386	(7.137.055.646)	(24.978.471.969)
Lợi nhuận thuần sau thuế					1.085.420.252.355
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017					
Tài sản và nợ phải trả					
Tài sản bộ phận	13.109.596.698.786	1.383.544.287.934	2.096.149.611.095	(7.390.574.496.083)	9.198.716.101.732
Đầu tư vào công ty liên kết	682.988.410.000	-	-	279.094.801.367	962.083.211.367
Tài sản không phân bổ					103.603.253.013
Tổng tài sản					10.264.402.566.112
Nợ phải trả bộ phận	7.381.229.922.768	879.953.916.439	546.963.400.920	(3.197.589.851.580)	5.610.557.388.547
Tổng nợ phải trả					5.610.557.388.547

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo khu vực địa lý cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2016 đến 31/12/2016 của Tập đoàn như sau:

	<i>Miền Nam</i>	<i>Miền Bắc</i>	<i>Miền Trung</i>	<i>Loại trừ</i>	<i>Tổng cộng VND</i>
Vào ngày và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2016 đến 31/12/2016					
Doanh thu thuần					
<i>Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài</i>	1.813.692.928.125	472.578.411.143	326.059.742.300	(105.814.224.108)	2.506.516.857.460
Tổng doanh thu thuần					2.506.516.857.460
Kết quả hoạt động kinh doanh					-
<i>Lợi nhuận gộp của bộ phận</i>	575.925.026.507	251.576.773.608	220.363.612.759	3.771.852.551	1.051.637.265.425
<i>Doanh thu hoạt động tài chính</i>	209.472.769.897	4.909.960.742	948.844.804	(110.671.829.831)	104.659.745.612
<i>Chi phí tài chính</i>	28.859.164.323	2.579.295.242	-	1.264.131.157	32.702.590.722
<i>Chi phí bán hàng</i>	123.501.230.599	101.111.575.867	15.433.897.644	(4.293.850.320)	235.752.853.790
<i>Chi phí quản lý doanh nghiệp</i>	128.164.501.626	31.264.130.620	10.748.326.705	2.622.156.663	172.799.115.614

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính hợp nhất

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017
 (Thẻ hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

<i>Lãi khác</i>	24.995.742.707	1.031.852.170	222.230.561	7.903.195.315	34.153.020.753
<i>Phần lợi nhuận từ công ty liên kết</i>					72.042.670.039
<i>Lợi nhuận thuần trước thuế</i>					821.238.141.703
<i>Chi phí thuế TNDN hiện hành</i>	88.486.945.422	24.381.089.480	39.278.020.539	-	152.146.055.441
<i>Chi phí thuế TNDN hoãn lại</i>	3.316.735.220	-	(63.870.386)	1.415.910.260	4.668.775.094
<i>Lợi nhuận thuần sau thuế</i>					664.423.311.168
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016					
<i>Tài sản và nợ phải trả</i>					
<i>Tài sản bộ phận</i>	5.472.695.669.146	629.287.107.371	592.131.547.067	(1.740.794.119.189)	4.953.320.204.395
<i>Đầu tư vào công ty liên kết</i>	239.516.210.000	720.000.000	-	339.816.827.698	580.053.037.698
<i>Tài sản không phân bổ</i>	-	-	-	29.417.932.163	29.417.932.163
Tổng tài sản					5.562.791.174.256
<i>Nợ phải trả bộ phận</i>	1.811.500.696.299	355.989.077.118	356.832.473.691	(498.886.145.946)	2.025.436.101.162
Tổng nợ phải trả					2.025.436.101.162

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính hợp nhất

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

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

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

NGƯỜI LẬP BIỂU



NGUYỄN HUỖNH QUANG TUÂN

KẾ TOÁN TRƯỞNG



TRẦN THỊ THÙY TRANG



LƯƠNG TRÍ THÌN