

**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 I NĂM 2018 TẠI NGÀY 31/03/2018

Đơn vị tính: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/03/2018	Tại 31/12/2017
<b>A. Tài sản ngắn hạn</b>	<b>100</b>		<b>9.114.813.279.424</b>	<b>8.840.186.196.460</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>1.273.896.622.846</b>	<b>1.687.437.308.464</b>
1. Tiền	111		633.143.397.393	423.469.898.464
2. Các khoản tương đương tiền	112		640.753.225.453	1.263.967.410.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>251.821.490.785</b>	<b>226.023.309.085</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	251.821.490.785	226.023.309.085
<b>III. Các khoản phải thu</b>	<b>130</b>		<b>4.417.299.264.815</b>	<b>3.440.572.245.217</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	786.692.437.165	738.601.114.502
2. Trả trước cho người bán	132	7	621.283.206.281	255.708.665.501
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	172.300.000.000	172.300.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	2.856.395.481.225	2.293.375.325.070
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	10	(19.371.859.856)	(19.412.859.856)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>11</b>	<b>3.084.081.484.761</b>	<b>3.400.583.217.941</b>
1. Hàng tồn kho	141		3.097.717.161.767	3.414.218.894.947
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(13.635.677.006)	(13.635.677.006)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>87.714.416.217</b>	<b>85.570.115.753</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	24.502.895.853	34.428.978.635
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		63.125.513.811	51.075.190.488
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		86.006.553	65.946.630

**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 I NĂM 2018

#### TẠI NGÀY 31/03/2018

Đơn vị tính: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/03/2018	Tại 31/12/2017
<b>B. Tài sản dài hạn</b>	<b>200</b>		<b>1.636.607.124.723</b>	<b>1.424.216.369.652</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>3.957.266.192</b>	<b>3.257.333.012</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		278.148.951	402.905.118
2. Phải thu dài hạn khác	216		3.679.117.241	2.854.427.894
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>63.896.347.737</b>	<b>63.944.977.213</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	41.594.057.336	42.143.941.339
- Nguyên giá	222		64.626.370.770	63.390.093.350
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(23.032.313.434)	(21.246.152.011)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	14	22.302.290.401	21.801.035.874
- Nguyên giá	228		25.148.200.468	24.301.505.268
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(2.845.910.067)	(2.500.469.394)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>15</b>	<b>35.224.519.992</b>	<b>28.645.758.818</b>
- Nguyên giá	231		37.462.569.672	30.583.450.171
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(2.238.049.680)	(1.937.691.353)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>204.518.420.416</b>	<b>90.232.206.067</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16	204.518.420.416	90.232.206.067
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>955.116.841.993</b>	<b>962.083.211.367</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	17	955.116.841.993	962.083.211.367
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>373.893.728.393</b>	<b>276.052.883.175</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	181.352.481.751	143.186.368.379
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	32.3	19.190.480.753	27.873.261.783
3. Tài sản dài hạn khác	268	18	72.594.667.490	1.390.000.000
4. Lợi thế thương mại	269	19	100.756.098.399	103.603.253.013
<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>10.751.420.404.147</b>	<b>10.264.402.566.112</b>

**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 I NĂM 2018 TẠI NGÀY 31/03/2018

Đơn vị tính: VNĐ

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/03/2018	Tại 31/12/2017
<b>C. Nợ phải trả</b>	<b>300</b>		<b>5.953.176.824.769</b>	<b>5.610.557.388.547</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>4.110.462.646.786</b>	<b>3.726.609.085.491</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	20	390.661.324.001	315.689.857.194
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	21	1.283.900.501.414	1.396.383.701.852
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	22	168.217.740.983	272.628.162.229
4. Phải trả người lao động	314		62.658.258.121	68.309.329.648
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	23	120.268.506.318	211.531.450.834
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	24	12.445.118.746	12.103.692.885
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	25	1.402.860.403.318	753.085.073.805
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	26	582.527.645.973	658.181.022.456
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		3.231.191.503	1.393.447.186
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		83.691.956.409	37.303.347.402
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.842.714.177.983</b>	<b>1.883.948.303.056</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	24	1.596.779.068	1.607.604.898
2. Phải trả dài hạn khác	337	25	8.998.552.484	8.701.662.484
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		1.832.118.846.431	1.871.223.631.512
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 I NĂM 2018 TẠI NGÀY 31/03/2018

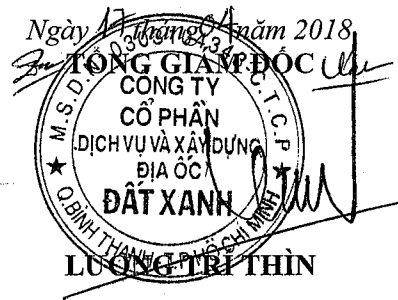
Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/03/2018	Tại 31/12/2017
<b>D. Nguồn vốn chủ sở hữu</b>	<b>400</b>		<b>4.798.243.579.378</b>	<b>4.653.845.177.565</b>
<b>I. Nguồn vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>27</b>	<b>4.798.243.579.378</b>	<b>4.653.845.177.565</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	27.1	3.031.926.860.000	3.031.926.860.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.031.926.860.000	3.031.926.860.000
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)	(2.500.560.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418	27.1	35.036.323.502	27.527.428.669
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	27.1	1.005.992.738.056	745.716.430.895
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		687.487.626.070	745.716.430.895
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		318.505.111.986	-
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		716.920.237.014	840.307.037.195
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>10.751.420.404.147</b>	<b>10.264.402.566.112</b>

**NGƯỜI LẬP BIỂU**

**NGUYỄN HUỲNH QUANG TUÂN**
**KẾ TOÁN TRƯỞNG**

**TRẦN THỊ THỦY TRANG**

 Ngày 17 tháng 3 năm 2018  

**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

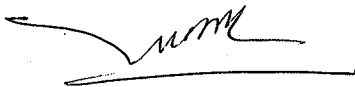
## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ I NĂM 2018

Đơn vị tính: VND

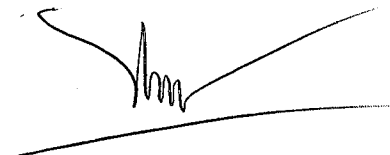
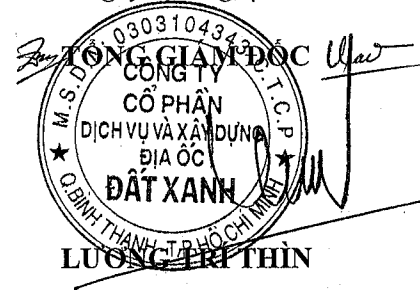
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 1	
			Năm 2018	Năm 2017
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	28	1.183.621.712.747	586.279.624.809
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>		<b>1.183.621.712.747</b>	<b>586.279.624.809</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	29	681.333.011.130	295.896.509.696
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>502.288.701.617</b>	<b>290.383.115.113</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		164.993.816.688	15.682.881.921
7. Chi phí tài chính	22	30	33.457.197.542	8.485.024.298
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		32.050.663.451	8.485.024.298
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	16	(6.966.369.374)	30.813.777.465
9. Chi phí bán hàng	25	31	86.657.258.161	57.473.283.212
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	68.401.103.092	46.448.404.319
<b>11 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>471.800.590.137</b>	<b>224.473.062.670</b>
12. Thu nhập khác	31		3.093.023.988	7.908.377.491
13. Chi phí khác	32		1.795.216.763	590.374.189
<b>14. Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>1.297.807.225</b>	<b>7.318.003.302</b>
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>473.098.397.362</b>	<b>231.791.065.972</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	65.259.304.264	47.082.544.666
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	32	8.682.781.030	(4.139.281.243)
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>399.156.312.068</b>	<b>188.847.802.549</b>
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		318.505.111.986	151.587.626.568
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		80.651.200.082	37.260.175.981
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	27.4	1.051	599
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	27.4	1.051	599

Ngày 1 tháng Năm 2018

NGƯỜI LẬP BIỂU


**NGUYỄN HUỖNH QUANG TUẤN**

KẾ TOÁN TRƯỞNG


**TRẦN THỊ THỦY TRANG**

**LƯƠNG THỊ 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

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP) QUÝ I NĂM 2018

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Quý 1	
		Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>473.098.397.362</b>	<b>231.791.065.972</b>
<b>2. Điều chỉnh các khoản</b>		<b>(119.200.036.398)</b>	<b>(36.851.788.932)</b>
Khấu hao TSCĐ	02	5.601.006.748	2.427.200.512
Các khoản dự phòng	03	(618.659.845)	(1.267.215.465)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(157.639.580.843)	(46.496.798.277)
Chi phí lãi vay	06	33.457.197.542	8.485.024.298
Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
<b>3. Lợi nhuận từ HĐ kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>353.898.360.964</b>	<b>194.939.277.040</b>
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(1.078.709.577.567)	(688.940.182.875)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	279.525.610.920	40.595.962.291
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	293.782.426.691	169.453.570.717
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(28.262.614.992)	(7.795.615.352)
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
Tiền lãi vay đã trả	14	(66.330.445.358)	(26.691.390.987)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(159.663.450.513)	(88.375.503.185)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	280.600.000
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(4.330.844.713)	(18.765.679.074)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(410.090.534.568)</b>	<b>(425.298.961.424)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(36.801.654.533)	(13.958.906.263)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS DH khác	22	318.181.818	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(25.798.181.700)	(41.161.101.600)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	50.644.510.334
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(648.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	225.012.362.757	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	14.305.580.975	102.356.207.477
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>177.036.289.317</b>	<b>97.232.709.948</b>

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 I NĂM 2018

Đơn vị tính: VND

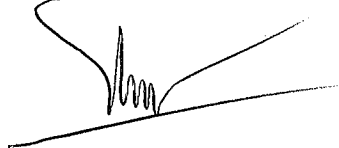
Chỉ tiêu	Mã số	Quý 1	
		Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	3.520.000.000	2.740.000.000
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
Tiền thu từ đi vay	33	236.750.637.300	234.857.040.210
Tiền trả nợ gốc vay	34	(352.915.332.955)	(132.846.209.111)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(67.841.744.712)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(180.486.440.367)</b>	<b>104.750.831.099</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>	<b>(413.540.685.618)</b>	<b>(223.315.420.377)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>1.687.437.308.464</b>	<b>1.818.216.889.701</b>
Ảnh hưởng của tỷ giá hối đoái đến quy đổi ngoại tệ	61	-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>1.273.896.622.846</b>	<b>1.594.901.469.324</b>

Ngày 17 tháng 04 năm 2018

NGƯỜI LẬP BIỂU


**NGUYỄN HUỲNH QUANG TUÂN**

KẾ TOÁN TRƯỞNG


**TRẦN THỊ THÙY TRANG**

**LƯƠNG THỊ THỊN**

**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 03 năm 2018

(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 03 năm 2018 là: 2.860 (Ngày 31 tháng 12 năm 2017: 2.674).

**Cơ cấu tổ chức**

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

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết (%)
1. Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng (“Hà Thuận Hùng”)	Xây dựng	Đang hoạt động	99,89
2. Công ty Cổ phần In Nông Nghiệp (“In Nông Nghiệp”)	In ấn và kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99
3. Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc Long Kim Phát (“Long Kim Phát”)	Xây dựng	Đang hoạt động	99,89
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	89,26
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 03 năm 2018

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

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

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 TNHH Đầu Tư Sài Gòn Riverside	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	75
12.	Công ty Cổ Phần Dầu Khí Thăng Long	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99.9
13.	Công ty TNHH MTV Đất Xanh Hội An	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	Đang hoạt động	100
14.	Công ty Cổ Phần Sài Gòn Riverview	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99.9
15.	Công ty Cổ phần Địa Ốc Viethomes (“Viethomes”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
16.	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa Ốc Vinahomes (“Vinahomes”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
17.	Công ty Cổ Phần Đầu Tư Đất Viễn Đông (“Vidoland”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99,99
18.	Công ty CP Đất Xanh Nha Trang	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
19.	Công ty Cổ Phần Đất Xanh Đà Nẵng	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
20.	Công ty Cổ Phần Đất Xanh Bắc Miền Trung	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
21.	Công ty Cổ Phần Đất Xanh Nghệ An	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
22.	Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Và Xây Dựng Đất Xanh Tây Nam Bộ	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 03 năm 2018  
(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

- 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 03 năm 2018.

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 03 năm 2018  
(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 03 năm 2018  
(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 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 03 năm 2018  
(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 03 năm 2018  
(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 tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

### **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 03 năm 2018

(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

**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 03 năm 2018

(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 03 năm 2018

(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 03 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Tiền mặt	10.994.685.721	4.151.563.318
Tiền gửi ngân hàng	622.148.711.672	419.318.335.146
Các khoản tương đương tiền (*)	640.753.225.453	1.263.967.410.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.273.896.622.846</b>	<b>1.687.437.308.464</b>

(\*) 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 03 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Tiền gửi có kỳ hạn	251.821.490.785	226.023.309.085
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>251.821.490.785</b>	<b>226.023.309.085</b>

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 03 năm 2018  
(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 03 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Công ty TNHH Bến Du Thuyền Đà Nẵng	23.264.007.712	23.264.007.712
Công ty CP Tập Đoàn Đầu Tư Và Thương Mại Thăng Long	56.452.146.896	60.841.666.328
Công ty TNHH Tư Vấn Và Kinh Doanh Nhà Đạt Gia	6.013.187.677	8.013.187.677
Công ty Cổ Phần Thương Mại - Dịch Vụ Xây Dựng Và Kinh Doanh Nhà Vạn Thái	235.436.723	287.589.272
Công ty TNHH MTV ĐT Phúc Phúc Yên	8.941.717.448	9.941.717.448
Công ty IDE Việt Nam	101.086.015.215	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	238.090.679.877	236.584.518.328
Công ty CP Đầu Tư Hạ Tầng Và Công Trình Kiến Trúc Hà Nội	10.943.500.893	47.548.310.941
Công ty TNHH Bất Động Sản Mặt Trời	18.794.642.639	22.169.916.256
Các khách hàng khác	322.871.102.085	221.342.264.850
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>786.692.437.165</b>	<b>738.601.114.502</b>

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Công ty TNHH IDE Việt Nam	15.136.790	-
Công ty Cổ Phần C.T - Phương Nam	8.300.598.355	9.000.000.000
Công ty TNHH Đồng Nai Long Châu - CN Biên Hòa	44.070.000.000	-
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Sài Gòn	426.671.695.000	100.000.000.000
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Công Nghiệp (Descon)	3.661.506.958	-
Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Du Lịch Khang Hưng	25.843.043.632	25.843.043.632
Tổng Công ty Xây Dựng Thủy Lợi 4	24.000.000.000	24.000.000.000
Công ty TNHH XD TM An Thiên Phú	3.546.277.327	9.816.978.311
Khác	85.174.948.219	87.048.643.558
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>621.283.206.281</b>	<b>255.708.665.501</b>

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 03 năm 2018  
 (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 03 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Cho vay bên liên quan	34.800.000.000	34.800.000.000
Cho vay bên khác	137.500.000.000	137.500.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>172.300.000.000</b>	<b>172.300.000.000</b>

Các khoản vay ngắn hạn được chi tiết như sau:

	Ngày 31 tháng 03 năm 2018	Hình thức đảm bảo
Bên vay		
Công ty Cổ phần Đầu tư LDG	34.800.000.000	Tín chấp
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Sài Gòn	137.500.000.000	Tín chấp
<b>Cộng</b>	<b>172.300.000.000</b>	

### 9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>Ký quỹ, ký cược cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản</b>	<b>2.150.257.013.351</b>	<b>1.788.795.605.909</b>
- Dự án chung cư Imperial Plaza	341.495.534.491	333.096.722.852
- Dự án khu đô thị Phú Mỹ An	134.468.126.533	69.968.126.533
- Dự án Khu nhà ở Hateco 6	180.061.241.678	98.730.315.255
- Dự án khu dân cư Mầu Bạc	81.700.592.851	70.775.882.233
- Dự án Marina Complex	25.500.000.000	25.500.000.000
- Dự án Hải Phát Plaza	125.570.889.196	142.851.322.101
- Dự án Paragon	40.599.054.270	38.467.960.597
- Dự án Hoàng Văn Thụ	22.110.000.000	22.110.000.000
- Dự án Trần Thủ Độ	40.019.479.500	40.019.479.500
- Dự án Sài Gòn Gateway	281.014.300.000	281.014.300.000
- Dự án Sài Gòn Riverside City	127.615.855.500	127.615.855.500
- Dự án Nhà Lakeside City	304.112.659.349	156.588.124.152
- Dự án homeland	81.520.522.875	40.760.081.625
- Dự án GreenHill	37.200.000.000	37.200.000.000
- Dự án Viên Sóng Tắc	87.826.256.000	87.826.256.000
- Dự án Nam Sông Cái	57.510.291.300	49.598.167.873
- Dự án Khu dân cư ADC	30.000.000.000	30.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH  
27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2018  
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)  
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

- Dự án Helios	27.000.000.000	26.000.000.000
- Dự án KDC Tam Hiệp	19.000.000.000	19.000.000.000
- Khác	105.932.209.808	91.673.011.688
<b>Vốn góp của các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HDHTKD")</b>	<b>194.025.188.000</b>	<b>298.025.188.000</b>
- Công ty CP Vina Holding	171.000.000.000	175.000.000.000
- Công ty CP Địa Ốc Sài Gòn	-	100.000.000.000
- Công ty CP Bất Động Sản LinkGroup	23.025.188.000	23.025.188.000
<b>Tạm ứng đầu tư</b>	<b>369.512.008.457</b>	<b>105.163.564.000</b>
- Công ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng và Đô Thị Dầu Khí	159.969.650.949	-
- Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Thương Mại Việt Tín	48.600.000.000	48.600.000.000
- Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Xây Lắp Dầu Khí Sài Gòn	83.302.948.865	-
- Tổng Công ty CP Xây Lắp Dầu Khí Việt Nam	29.251.650.000	29.251.650.000
- Khác	48.387.758.643	27.311.914.000
Tạm ứng nhân viên	69.739.561.369	78.676.355.323
Phải thu lãi vay	2.285.000.001	2.005.214.191
Khác	70.576.710.047	20.709.397.647
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.856.395.481.225</b>	<b>2.293.375.325.070</b>

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Dự phòng các khoản phải thu	8.923.775.076	8.016.312.593
Dự phòng các khoản đặt cọc, ký quỹ	8.074.886.323	8.074.886.323
Dự phòng trả trước cho người bán	2.373.198.457	3.321.660.940
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>19.371.859.856</b>	<b>19.412.859.856</b>

**11. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Bất động sản dở dang (i)	2.903.220.987.579	2.965.209.292.615
Bất động sản thành phẩm	36.606.549.192	301.369.764.206
- Dự án An Viên	4.235.209.583	4.106.363.572
- NGT PDC Ngõ Quyền	11.948.084.902	7.658.084.902
- Dự án Sunview 1,2	6.208.635.332	4.055.063.903
- Dự án Opal Riverside	14.214.619.375	285.550.251.829

**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 03 năm 2018  
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

Bất động sản chờ bán	48.047.081.160	48.047.081.160
Các công trình xây dựng dở dang	99.736.218.724	90.341.649.278
Nguyên vật liệu xây dựng	7.376.581.542	7.521.663.279
Hàng hóa	710.872.421	993.228.160
Công cụ, dụng cụ	2.018.871.149	736.216.249
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.097.717.161.767</b>	<b>3.414.218.894.947</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(13.635.677.006)	(13.635.677.006)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>3.084.081.484.761</b>	<b>3.400.583.217.941</b>

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

	<i>VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Dự án Tuyên Sơn	134.690.894.079	303.530.003.920
Dự án Lux Garden	383.843.036.194	264.828.437.402
Dự án Hiệp Bình Phước - Thủ Đức	110.789.366.381	110.767.366.381
Dự án Opal Skyview	88.890.006.456	86.202.258.536
Dự án Opal Garden	270.390.912.336	246.243.340.818
Dự án Khu dân cư Gold Hill	3.213.781.077	3.709.703.388
Dự án Luxcity	103.258.547.766	72.187.671.780
Dự án One River - Phú Mỹ An	-	81.214.000.000
Dự án chung cư Luxstar	117.122.735.317	116.550.245.073
Dự án Opal City	332.095.887.039	328.514.979.385
Dự án Gemriverside	1.127.757.255.017	1.098.991.356.286
Dự án Opal Premium	1.112.315.455	1.112.315.455
Dự án Phố Mơ	226.564.636.761	187.184.552.749
Dự án Sài Đồng	-	60.681.447.741
Khác	3.491.613.701	3.491.613.701
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.903.220.987.579</b>	<b>2.965.209.292.615</b>

**Chi phí lãi vay vốn hóa**

Trong kỳ, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 23.705.325.481 VND (kỳ kế toán kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2017: 8.750.000.000 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.

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 03 năm 2018

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

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

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<i>VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí hoa hồng môi giới	18.675.567.327	28.247.411.188
Công cụ, dụng cụ	4.409.922.532	4.091.930.319
Khác	1.417.405.994	2.089.637.128
	<b>24.502.895.853</b>	<b>34.428.978.635</b>
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí hoa hồng môi giới, nhà mẫu	133.507.022.062	121.261.564.888
Công cụ, dụng cụ	25.009.438.800	17.952.280.231
Chi phí sửa chữa văn phòng	674.689.023	2.967.387.615
Khác	22.161.331.866	1.005.135.645
	<b>181.352.481.751</b>	<b>143.186.368.379</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>205.855.377.604</b>	<b>177.615.347.014</b>

## 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 03 năm 2018  
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)  
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### 13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH 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	VND Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	220.279.818	13.048.940.903	44.408.260.731	4.756.375.716	956.236.182	63.390.093.350
Mua trong kỳ	-	-	1.759.869.420	-	616.388.000	2.376.257.420
Tặng khác	-	-	-	-	52.320.000	52.320.000
Giảm khác	-	-	(160.000.000)	-	-	(160.000.000)
Thanh lý	-	(812.300.000)	(220.000.000)	-	-	(1.032.300.000)
Vào ngày 31 tháng 03 năm 2018	220.279.818	12.236.640.903	45.788.130.151	4.756.375.716	1.624.944.182	64.626.370.770
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	(117.173.128)	(2.443.589.802)	(16.128.577.015)	(2.402.420.477)	(154.391.589)	(21.246.152.011)
Khấu hao trong kỳ	(7.507.578)	(340.312.783)	(1.418.050.648)	(250.404.235)	(91.777.890)	(2.108.053.134)
Tặng khác	-	-	-	-	(4.360.000)	(4.360.000)
Thanh lý	240.893.290	85.358.421	-	-	-	326.251.711
Vào ngày 31 tháng 03 năm 2018	116.212.584	(2.698.544.164)	(17.546.627.663)	(2.652.824.712)	(250.529.479)	(23.032.313.434)
<b>Giá trị còn lại</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	103.106.690	10.605.351.101	28.279.683.716	2.353.955.239	801.844.593	42.143.941.339
Vào ngày 31 tháng 03 năm 2018	<b>336.492.402</b>	<b>9.538.096.739</b>	<b>28.241.502.488</b>	<b>2.103.551.004</b>	<b>1.374.414.703</b>	<b>41.594.057.336</b>

*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 03 năm 2018  
 (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 CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Trang web	Khác	VND Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	17.808.786.946	5.352.818.717	657.166.005	482.733.600	24.301.505.268
Mua trong kỳ	-	846.695.200	-	-	846.695.200
Xây dựng cơ bản hoàn thành	-	-	-	-	-
Tăng do mua lại công ty con	-	-	-	-	-
Vào ngày 31 tháng 03 năm 2018	17.808.786.946	6.199.513.917	657.166.005	482.733.600	25.148.200.468
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	(340.743.969)	(1.423.799.840)	(498.561.847)	(237.363.738)	(2.500.469.394)
Khấu hao trong kỳ	-	(247.578.252)	(46.735.064)	(51.127.357)	(345.440.673)
Tăng khác	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-
Vào ngày 31 tháng 03 năm 2018	(340.743.969)	(1.671.378.092)	(545.296.911)	(288.491.095)	(2.845.910.067)
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	17.468.042.977	3.929.018.877	158.604.158	245.369.862	21.801.035.874
Vào ngày 31 tháng 03 năm 2018	<b>17.468.042.977</b>	<b>4.528.135.825</b>	<b>111.869.094</b>	<b>194.242.505</b>	<b>22.302.290.401</b>

*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 03 năm 2018  
 (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

	VND	
	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Bất động sản đầu tư cho thuê (Thuyết minh số 15.1)	35.224.519.992	28.645.758.818
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>35.224.519.992</b>	<b>28.645.758.818</b>

#### 15.1 Bất động sản đầu tư cho thuê

	VND	
Nguyên giá:	<i>Nhà của vật kiến trúc</i>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017		30.583.450.171
Tăng trong kỳ		6.879.119.501
Giảm trong kỳ		-
Vào ngày 31 tháng 03 năm 2018		37.462.569.672
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>		
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017		(1.937.691.353)
Khấu hao trong kỳ		(300.358.327)
Giảm trong kỳ		-
Vào ngày 31 tháng 03 năm 2018		(2.238.049.680)
<b>Giá trị còn lại:</b>		
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017		28.645.758.818
Vào ngày 31 tháng 03 năm 2018		<b>35.224.519.992</b>

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 03 năm 2018  
 (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 DỒI DANG

	VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Dự án 360 Giải Phóng	87.586.631.937	-
Dự án Opal Tower	24.978.729.032	24.940.220.532
Dự án tòa nhà văn phòng Vicco	75.483.280.212	54.726.035.006
Chi phí dự án khác	16.469.779.235	10.565.950.529
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>204.518.420.416</b>	<b>90.232.206.067</b>

### 17. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	Vào Ngày 31 tháng 03 năm 2018		Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2017		
	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá trị ghi sổ VND	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá trị ghi sổ VND
Công ty Cổ phần đầu tư LDG ("LDG")	Lĩnh vực kinh doanh	43,38	837.132.650.682	43,38	844.099.020.056
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
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>955.116.841.993</b>		<b>962.083.211.367</b>

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

#### Giá gốc khoản đầu tư:

Số dư đầu kỳ	682.988.410.000
Số dư cuối kỳ	682.988.410.000

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

Số dư đầu kỳ	279.094.801.367
Phần lợi nhuận từ các công ty liên kết trong kỳ	(6.966.369.374)
Số dư cuối kỳ	272.128.431.993

#### Giá trị còn lại

Số dư đầu kỳ	962.083.211.367
Số dư cuối kỳ	<b>955.116.841.993</b>

**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 03 năm 2018  
 (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

### 18. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Dự án Bàu Bàng	1.390.000.000	1.390.000.000
Dự án khác	71.204.667.490	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>72.594.667.490</b>	<b>1.390.000.000</b>

### 19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	VND	
<b>Nguyên giá:</b>		
Số đầu kỳ		113.886.184.559
Phát sinh từ hợp nhất kinh doanh		-
Số cuối kỳ		<u>113.886.184.559</u>
<b>Phân bổ lũy kế:</b>		
Số đầu kỳ		(10.282.931.546)
Phân bổ trong kỳ		(2.847.154.614)
Số cuối kỳ		<u>(13.130.086.160)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Số đầu kỳ		<u>103.603.253.013</u>
Số cuối kỳ		<b><u>100.756.098.399</u></b>

### 20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>Phải trả các bên khác</b>		
- Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Unihomes	16.703.400.996	16.360.298.590
- Công ty TNHH Xây Dựng Vững Bền	11.242.916.728	11.242.916.728
- Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Xây Dựng Hưng Long Phát	-	7.359.710.976
- Công ty TNHH Xây Dựng Và Xây Lắp Điện Thế Minh	54.585.250	11.320.733.598
- Công ty TNHH Xây Dựng An Phong	46.826.753.083	80.234.306.078
- Công ty cổ phần bê tông Ngoại Thương	7.776.821.501	9.883.161.365
- Công Ty TNHH UNI EASTERN Việt Nam	11.424.245.485	9.683.691.705

**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 03 năm 2018  
 (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

-CN Công Ty TNHH TV XD Sino- Pacific Long An	13.868.319.400	8.802.083.400
-Công ty TNHH PJ Vina	12.429.419.680	-
- Khác	270.334.861.878	160.802.954.754
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>390.661.324.001</b>	<b>315.689.857.194</b>

### 21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Cá nhân mua căn hộ trả tiền trước	1.163.437.891.973	1.377.715.977.189
Khách hàng khác trả tiền trước	120.462.609.441	18.667.724.663
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.283.900.501.414</b>	<b>1.396.383.701.852</b>

### 22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Giảm khác	Ngày 31 tháng 03 năm 2018	VND
Thuế giá trị gia tăng	38.945.440.760	11.931.146.468	26.482.085.617	-	24.394.501.611	
Thuế thu nhập doanh nghiệp	226.041.105.232	65.259.304.264	159.663.450.513	-	131.636.958.983	
Thuế thu nhập cá nhân	7.627.695.661	25.641.213.582	21.069.236.353	13.392.501	12.186.280.389	
Khác	13.920.576	200.472.147	214.392.723	-	-	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>272.628.162.229</b>	<b>103.032.136.461</b>	<b>207.429.165.206</b>	<b>13.392.501</b>	<b>168.217.740.983</b>	

### 23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Chi phí xây dựng của các dự án	93.671.854.870	147.109.832.727
Chi phí lãi vay	9.378.013.588	19.875.943.426
Chi phí phát hành trái phiếu	-	12.350.000.000
Phí môi giới	14.355.961.665	10.719.654.049
Khác	2.862.676.195	21.476.020.632
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>120.268.506.318</b>	<b>211.531.450.834</b>

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 03 năm 2018  
 (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

### 24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

VND

	Ngày 31 tháng 03 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Doanh thu từ dịch vụ môi giới	7.966.448.082	8.189.803.060
Doanh thu cho thuê văn phòng	1.902.973.912	1.913.799.742
Doanh thu từ phí quản lý	4.172.475.820	3.607.694.981
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>14.041.897.814</b>	<b>13.711.297.783</b>

Trong đó:

<i>Ngắn hạn</i>	12.445.118.746	12.103.692.885
<i>Dài hạn</i>	1.596.779.068	1.607.604.898

### 25. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

VND

	Ngày 31 tháng 03 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	1.066.133.313.993	614.431.918.057
Phải trả các khoản đầu tư	6.000.000.000	56.525.106.105
Thu hộ phí bảo trì các dự án	43.302.832.886	40.583.131.172
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	69.937.107.563	14.190.688.950
Phải trả cổ tức	103.018.280.872	1.188.155.009
Phải trả tiền đặt cọc mua căn hộ	3.710.687.336	4.410.687.336
Khác	110.758.180.668	21.755.387.176
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.402.860.403.318</b>	<b>753.085.073.805</b>

### 26. VAY

VND

	Ngày 31 tháng 03 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>Ngắn hạn</b>	<b>582.527.645.973</b>	<b>658.181.022.456</b>
<i>Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.1)</i>	<i>438.002.148.142</i>	<i>547.468.869.260</i>
<i>Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 26.2)</i>	<i>144.525.497.831</i>	<i>105.712.153.196</i>
<i>Vay tổ chức, cá nhân khác</i>	<i>-</i>	<i>5.000.000.000</i>
<b>Dài hạn</b>	<b>1.832.118.846.431</b>	<b>1.871.223.631.512</b>
<i>Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.3)</i>	<i>551.954.357.794</i>	<i>592.465.676.966</i>
<i>Trái phiếu (Thuyết minh số 26.3)</i>	<i>1.280.164.488.637</i>	<i>1.278.757.954.546</i>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.414.646.492.404</b>	<b>2.529.404.653.968</b>

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 03 năm 2018  
 (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

*Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:*

	Quý 1 năm 2018	Quý 1 năm 2017
		VND
Số đầu kỳ	2.529.404.653.968	684.706.938.315
Vay	236.750.637.300	234.857.040.210
Trả nợ gốc vay	(352.915.332.955)	(132.846.209.111)
Chi phí phát hành trái phiếu	-	-
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	1.406.534.091	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>2.414.646.492.404</b>	<b>786.717.769.414</b>

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 31.03.2018	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
( VND )				
<b>Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng</b>				
Khoản vay 1	98.166.552.146	Từ 15 tháng 6 đến 28 tháng 9 năm 2018	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
Khoản vay 2	20.333.333.335	Ngày 25 Tháng 10 năm 2018	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
<b>Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam</b>				
Khoản vay 1	134.763.202.525	Từ 23 tháng 4 đến 23 tháng 11 năm 2018	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
Khoản vay 2	27.417.672.806	Từ ngày 20 tháng 4 đến 30 tháng 9 năm 2018	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Tín chấp
<b>Ngân hàng Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam</b>				
Khoản vay 1	92.019.726.450	Từ ngày 25 tháng 06 đến 28 tháng 11 năm 2018	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Tín chấp
Khoản vay 2	32.754.361.400	Từ ngày 10 tháng 09 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Tín chấp

*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 03 năm 2018  
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)  
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

**Ngân hàng Tiên Phong**

Khoản vay 1	32.450.002.181	Từ 30 tháng 5 năm 2018 đến 12 tháng 12 năm 2020	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
Khoản vay 2	97.297.299	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Mua tài sản	Thế chấp
<b>Tổng cộng</b>	<b><u><u>438.002.148.142</u></u></b>			

**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</i> 31.03.2018	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
<b>Ngân hàng Thương Mại cổ phần Công Thương Việt Nam</b>				
Khoản vay 1	144.525.497.831	Ngày 04 tháng 09 năm 2022	Tài trợ cho dự án đang triển khai	Thế chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u><u>144.525.497.831</u></u></b>			

**26.3 Các khoản vay dài hạn ngân hàng**

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Vào ngày</i> 31.03.2018	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong</b>				
Khoản vay 1	129.729.725	Ngày 30 tháng 11 năm 2019	Mua tài sản	Thế chấp
<b>Ngân hàng Thương Mại cổ phần Công Thương Việt Nam</b>				
Khoản vay 1	551.824.628.069	Ngày 04 tháng 09 năm 2022	Tài trợ cho dự án đang triển khai	Thế chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u><u>551.954.357.794</u></u></b>			

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 03 năm 2018  
(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***

<b>Tổ chức thu xếp phát hành</b>	<b>Ngày phát hành</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Kỳ hạn</b>	<b>Mục đích</b>
Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng	Ngày 24 tháng 04 năm 2017	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	391.793.750.000	4 năm	Đầu tư dự án và bổ sung vốn lưu động
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	Ngày 22 tháng 12 năm 2017	488.370.738.637	4 năm	Đầu tư dự án và bổ sung vốn lưu động
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>1.280.164.488.637</u></b>		





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

Mẫu số B 09a – DN  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

## 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 03 năm 2018  
(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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND Tổng cộng
<b>Cho kỳ kế toán kết thúc 31.03.2017</b>						
<b>Tại ngày 01.01.2017</b>	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
Hoàn nhập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	(387.670.846)	387.670.846	-
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	151.587.626.568	151.587.626.568
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(693.241.506)	(693.241.506)
Giảm khác	-	-	-	-	(217.053.213)	(217.053.213)
Tăng khác	-	-	-	-	49.891.722	49.891.722
<b>Tại ngày 31.03.2017</b>	<b>2.530.490.680.000</b>	<b>10.867.980.806</b>	<b>(580.000.000)</b>	<b>26.763.986.313</b>	<b>827.862.145.786</b>	<b>3.395.404.792.905</b>
<b>Cho kỳ kế toán kết thúc 31.03.2018</b>						
<b>Tại ngày 01.01.2018</b>	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
Lãi (lỗ) trong năm	-	-	-	-	318.505.111.986	318.505.111.986
Quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	7.508.907.455	(7.508.907.455)	-
Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(50.719.453.720)	(50.719.453.720)
Giảm khác	-	-	-	(12.622)	(443.650)	(456.272)
<b>Tại ngày 31.31.2018</b>	<b>3.031.926.860.000</b>	<b>10.867.980.806</b>	<b>(2.500.560.000)</b>	<b>35.036.323.502</b>	<b>1.005.992.738.056</b>	<b>4.081.323.342.364</b>

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 03 năm 2018

(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

	<i>Từ ngày 01/01/2018 đến 31/03/2018</i>	<i>Từ ngày 01/01/2017 đến 31/03/2017</i>
<b>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số dư đầu kỳ	3.031.926.860.000	2.530.490.680.000
Phát hành mới	-	-
Số dư cuối kỳ	<b>3.031.926.860.000</b>	<b>2.530.490.680.000</b>

#### 27.3 Cổ phiếu phổ thông

	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
	<i>Số cổ phiếu</i>	<i>Số cổ phiếu</i>
Cổ phiếu được phép phát hành	303.192.686	303.192.686
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	303.192.686	303.192.686
Cổ phiếu quỹ		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(250.056)	(250.056)
Cổ phiếu đang lưu hành		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	302.942.630	302.942.630
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:

	Quý 1 năm 2018	Quý 1 năm 2017
Lợi nhuận sau thuế	318.505.111.986	151.587.626.568
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	318.505.111.986	151.587.626.568
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	302.942.630	252.991.068
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>1.051</b>	<b>599</b>
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>1.051</b>	<b>599</b>
<i>( VND/cổ phiếu)</i>		

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 03 năm 2018  
 (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. DOANH THU

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

	VND	
	Quý 1 năm 2018	Quý 1 năm 2017
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>1.183.621.712.747</b>	<b>586.279.624.809</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu từ bán căn hộ và đất nền	832.223.748.693	314.371.636.439
Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản	255.048.845.838	240.736.659.700
Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	93.054.359.014	25.278.823.559
Doanh thu dịch vụ quản lý, cho thuê	2.431.200.272	5.831.110.965
Doanh thu từ bán bất động sản đầu tư	863.558.930	61.394.146
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
Hàng bán trả lại	-	-
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b>1.183.621.712.747</b>	<b>586.279.624.809</b>

#### 28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Quý 1 năm 2018	Quý 1 năm 2017
Thu nhập từ lãi vay, tiền gửi	14.305.580.975	15.682.881.921
Lãi từ thanh lý đầu tư	150.688.235.713	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>164.993.816.688</b>	<b>15.682.881.921</b>

### 29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Quý 1 năm 2018	Quý 1 năm 2017
Giá vốn bán căn hộ và đất nền	534.730.100.255	188.755.673.859
Giá vốn dịch vụ môi giới bất động sản	58.249.886.481	74.258.883.835
Giá vốn hợp đồng xây dựng	86.008.481.560	29.293.174.786
Giá vốn dịch vụ quản lý, cho thuê	2.041.677.332	3.399.383.052
Giá vốn bán bất động sản đầu tư	302.865.502	189.394.164
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>681.333.011.130</b>	<b>295.896.509.696</b>

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 03 năm 2018

(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

### 30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 1 năm 2018	Quý 1 năm 2017
Chi phí lãi vay	32.050.663.451	8.485.024.298
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	1.406.534.091	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>33.457.197.542</b>	<b>8.485.024.298</b>

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

	Quý 1 năm 2018	Quý 1 năm 2017
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>86.657.258.161</b>	<b>57.473.283.212</b>
- Chi phí lương	40.441.463.056	29.995.605.155
- Chi phí quảng cáo	6.764.666.938	4.951.110.223
- Chi phí môi giới	12.702.385.758	7.138.129.265
- Chi phí khấu hao và hao mòn	329.884.424	7.338.618.435
- Chi phí khác	26.418.857.985	8.049.820.134
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>68.401.103.092</b>	<b>46.448.404.319</b>
- Chi phí lương	38.790.544.403	27.710.339.328
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.908.091.310	7.884.938.344
- Chi phí khấu hao và hao mòn	2.123.609.383	1.232.868.978
- Chi phí lợi thế thương mại	2.847.154.614	809.679.869
- Chi phí khác	12.731.703.382	8.810.577.800
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>155.058.361.253</b>	<b>103.921.687.531</b>

### 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.

	Quý 1 năm 2018	Quý 1 năm 2017
Chi phí thuế TNDN hiện hành	65.259.304.264	47.082.544.666
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	8.682.781.030	(4.139.281.243)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>73.942.085.294</b>	<b>42.943.263.423</b>

**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 03 năm 2018  
 (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:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Cho kỳ kế toán từ 01/01/2018 đến 31/03/2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán từ 01/01/2017 đến 31/03/2017</i>
Công ty CP Đầu Tư LDG	Công ty liên kết	Lãi từ cho vay	870.000.001	16.875.000
		Thu tiền lãi cho vay	-	8.435.437.500
		Thu tiền phí dịch vụ	3.139.913.414	745.000.000
		Doanh thu dịch vụ môi giới	13.879.423.948	-
		Phí dịch vụ môi giới	306.324.326	-
		Ký quỹ, ký cược	1.000.000.000	-
		Doanh thu xây dựng	25.721.930.553	-
		Thu tiền từ hợp đồng xây dựng	9.103.753.087	-
		Hoàn trả gốc vay	-	10.000.000.000
Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch HĐQT	Cổ tức	19.100.000.000	-
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Phó Chủ tịch HĐQT	Cổ tức	25.070.000.000	-

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

			<b>Tại 31.03.2018</b>	<b>Tại 31.12.2017</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khách hàng</b>				
Công ty CP Đầu Tư LDG	Công ty liên kết	Dịch vụ môi giới	13.879.423.948	3.139.913.414
		Doanh thu dịch vụ xây dựng	20.242.130.066	3.623.952.600
Lương Trí Tú			73.506.490	73.506.490
			<b>34.195.060.504</b>	<b>6.837.372.504</b>

*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 03 năm 2018  
 (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 thu về cho vay ngắn hạn*

Công ty CP Đầu Tư LDG	Công ty liên kết	Cho vay	34.800.000.000	34.800.000.000
			<b>34.800.000.000</b>	<b>34.800.000.000</b>

### *Phải thu ngắn hạn khác*

Công ty CP Đầu Tư LDG	Công ty liên kết	Ký quỹ, ký cược	1.000.000.000	940.000.000
		Chi hộ		60.000.000
		Lãi cho vay	2.285.000.001	1.415.000.000
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Phó Chủ tịch HĐQT	Tạm ứng	1.428.922.600	1.428.922.600
Ông Lương Trí Tú	Cố đông	Tạm ứng	2.668.133.866	3.011.726.866
Ông Trần Công Luận	Phó tổng giám đốc	Tạm ứng	3.154.000.000	3.154.000.000
			<b>10.536.056.467</b>	<b>10.009.649.466</b>

### *Phải trả người bán ngắn hạn*

Công ty CP Đầu Tư LDG	Công ty liên kết	Dịch vụ môi giới	384.807.501	-
			<b>384.807.501</b>	<b>-</b>

### *Phải trả ngắn hạn khác*

Công ty Long Điền	Công ty liên kết	Tạm ứng	1.717.000.000	1.464.500.000
Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch HĐQT	Cổ tức	4.500.000.000	42.000.000
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên HĐQT	Khác	552.459.000	552.459.000
Ông Lương Trí Tú	Cố đông	Cổ tức	68.031.680	68.030.680
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Phó chủ tịch HĐQT	Khác	200.000.000	200.000.000
		Cổ tức	14.850.000.000	-
			<b>6.837.490.680</b>	<b>2.326.990.680</b>

*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 03 năm 2018  
(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*Thu nhập và thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban tổng giám đốc:*

	VND
<i>Cho kỳ kế toán từ</i>	<i>Cho kỳ kế toán từ</i>
<i>01/01/2018 đến</i>	<i>01/01/2017 đến</i>
<i>31/03/2018</i>	<i>31/03/2017</i>

**Lương và thưởng****3.884.010.902****1.487.040.591****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 03 năm 2018  
 (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>Loại trừ</i>		<i>VND Tổng cộng</i>
<i>Vào ngày và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2018 đến 31/03/2018</i>						
Doanh thu thuần						
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	293.492.763.691	832.223.748.693	96.414.841.097	(38.509.640.734)		1.183.621.712.747
Kết quả						-
Lợi nhuận gộp của bộ phận	196.956.174.818	297.493.648.438	8.039.410.756	(200.532.395)		502.288.701.617
Chi phí không phân bổ						155.058.361.252
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh						347.230.340.365
Phần lợi nhuận trong công ty liên kết						(6.966.369.374)
Doanh thu tài chính						164.993.816.688
Chi phí tài chính						33.457.197.542
Lãi khác						1.297.807.225
Lợi nhuận trước thuế						473.098.397.362
Chi phí thuế TNDN						65.259.304.264
Chi phí thuế TNDN hoãn lại						8.682.781.030
Lợi nhuận sau thuế						399.156.312.068
Lợi ích cổ đông không kiểm soát						80.651.200.082
<b>Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ</b>						<b>318.505.111.986</b>

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 03 năm 2018  
 (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 03 năm 2018**

Tài sản và nợ phải trả	-
Tài sản bộ phận	8.044.161.101.138
Tài sản không phân bổ	2.707.259.303.009
<b>Tổng tài sản</b>	<b>10.751.420.404.147</b>
Nợ phải trả bộ phận	
Nợ phải trả không phân bổ	5.953.176.824.769
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>5.953.176.824.769</b>

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>Loại trừ</i>	<i>VND</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Vào ngày và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2017 đến 31/03/2017</b>						
Doanh thu thuần						
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	257.739.486.806	314.371.636.439	31.357.051.551	(17.188.549.987)		586.279.624.809
Lợi nhuận gộp của bộ phận	166.297.277.046	125.615.962.580	(2.770.255.754)	1.240.131.242		290.383.115.113
Chi phí không phân bổ						<u>103.921.687.531</u>
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh						186.461.427.582
Phần lợi nhuận trong công ty liên kết						30.813.777.465
Doanh thu tài chính						15.682.881.921
Chi phí tài chính						8.485.024.298
Lãi khác						7.318.003.302
Lợi nhuận trước thuế						<u>231.791.065.972</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 03 năm 2018  
 (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</i>	47.082.544.666
<i>Chi phí thuế TNDN hoãn lại</i>	(4.139.281.243)
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>188.847.802.549</b>
<i>Lợi ích cổ đông không kiểm soát</i>	37.260.175.981
<b>Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ</b>	<b>151.587.626.568</b>
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017</b>	
Tài sản và nợ phải trả	
<i>Tài sản bộ phận</i>	7.235.045.194.250
<i>Tài sản không phân bổ</i>	3.029.357.371.862
<b>Tổng tài sản</b>	<b>10.264.402.566.112</b>
<i>Nợ phải trả bộ phận</i>	4.542.303.200.770
<i>Nợ phải trả không phân bổ</i>	1.068.254.187.777
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>5.610.557.388.547</b>

### 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 lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

	Miền Nam	Miền Bắc	Miền Trung	Loại trừ	Tổng cộng VND
<i>Vào ngày và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2018 đến 31/03/2018</i>					
Doanh thu thuần					
<i>Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài</i>	624.320.732.078	174.623.701.444	423.186.919.959	(38.509.640.734)	1.183.621.712.747
<b>Tổng doanh thu thuần</b>					<b>1.183.621.712.747</b>
Kết quả hoạt động kinh doanh					
<i>Lợi nhuận gộp của bộ phận</i>	263.431.828.418	87.415.682.786	151.641.722.808	(200.532.395)	502.288.701.617
<i>Doanh thu hoạt động tài chính</i>	280.777.665.413	30.337.433.062	729.420.962	(146.850.702.749)	164.993.816.688

*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 03 năm 2018  
 (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 tài chính</i>	29.218.776.069	4.312.240.889	-	(73.819.416)	33.457.197.542
<i>Chi phí bán hàng</i>	37.082.155.798	38.221.113.305	11.489.284.701	(135.295.643)	86.657.258.161
<i>Chi phí quản lý doanh nghiệp</i>	40.158.320.921	15.624.896.422	9.839.495.887	2.778.389.862	68.401.103.092
<i>Lỗ khác</i>	1.215.330.155	41.719.272	336.382.525	(295.624.727)	1.297.807.225
<i>Phần lợi nhuận từ công ty liên kết</i>	(6.966.369.374)				(6.966.369.374)
<i>Lợi nhuận thuần trước thuế</i>					<u>473.098.397.362</u>
<i>Chi phí thuế TNDN hiện hành</i>	51.662.150.388	5.910.994.972	7.686.158.904	-	65.259.304.264
<i>Chi phí thuế TNDN hoãn lại</i>	2.439.290.332	-	-	6.243.490.698	8.682.781.030
<i>Lợi nhuận thuần sau thuế</i>					<u>399.156.312.068</u>
<b>Vào ngày 31 tháng 03 năm 2018</b>					
<i>Tài sản và nợ phải trả</i>					
<i>Tài sản bộ phận</i>					9.695.547.463.755
<i>Đầu tư vào công ty liên kết</i>					955.116.841.993
<i>Tài sản không phân bổ</i>					100.756.098.399
<b>Tổng tài sản</b>					<b><u>10.751.420.404.147</u></b>
<i>Nợ phải trả bộ phận</i>					5.953.176.824.769
<b>Tổng nợ phải trả</b>					<b><u>5.953.176.824.769</u></b>

## 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 03 năm 2018  
 (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

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:

	Miền Nam	Miền Bắc	Miền Trung	Loại trừ	Tổng cộng VND
<b>Vào ngày và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2017 đến 31/03/2017</b>					
Doanh thu thuần					
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	412.964.426.161	119.371.409.091	71.132.339.544	(17.188.549.987)	586.279.624.809
Tổng doanh thu thuần					<u>586.279.624.809</u>
Kết quả hoạt động kinh doanh					-
Lợi nhuận gộp của bộ phận	161.084.329.825	71.873.419.888	56.185.234.159	1.240.131.242	290.383.115.114
Doanh thu hoạt động tài chính	177.070.099.409	496.107.401	259.925.111	(162.143.250.000)	15.682.881.921
Chi phí tài chính	7.051.530.084	1.433.494.214	-	-	8.485.024.298
Chi phí bán hàng	30.827.668.305	21.358.434.994	5.287.179.913	-	57.473.283.212
Chi phí quản lý doanh nghiệp	32.345.906.218	9.429.978.618	4.026.156.548	646.362.935	46.448.404.319
Lỗ khác	7.474.742.677	34.634.785	(166.993.026)	(24.381.134)	7.318.003.302
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết	30.814.779.445	(1.001.980)	-	-	30.813.777.465
Lợi nhuận thuần trước thuế					<u>231.791.065.973</u>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.968.215.064	8.495.398.622	9.618.930.981	-	47.082.544.667
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(4.419.970.878)	-	-	280.689.635	(4.139.281.243)
Lợi nhuận thuần sau thuế					<u>188.847.802.549</u>
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017</b>					
Tài sản và nợ phải trả					
Tài sản bộ phận					9.198.716.101.732
Đầu tư vào công ty liên kết					962.083.211.367
Tài sản không phân bổ					103.603.253.013
<b>Tổng tài sản</b>					<u><b>10.264.402.566.112</b></u>
Nợ phải trả bộ phận					5.610.557.388.547
<b>Tổng nợ phải trả</b>					<u><b>5.610.557.388.547</b></u>

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 03 năm 2018

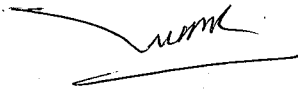
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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**

Ngày 17 tháng 04 năm 2018

