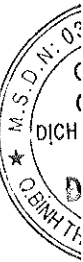


**Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng
Địa Ốc Đất Xanh**

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2017



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

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 57

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Phó chủ tịch	bỏ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2017
Ông Phạm Linh	Thành viên	từ nhiệm ngày 4 tháng 1 năm 2018
Ông Trần Việt Anh	Thành viên	
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên	

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Lương Trí Thìn
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 7 tháng 2 năm 2018

Số tham chiếu: 61281235/19357093-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 7 tháng 2 năm 2018 và được trình bày từ trang 5 đến trang 57, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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



A blue ink signature, likely of Đinh Minh Tuấn, written over a horizontal line.

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 7 tháng 2 năm 2018

BẢNG CÂN ĐÒI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		8.840.186.196.460	4.627.026.584.133
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	1.687.437.308.464	1.818.216.889.701
111	1. Tiền		423.469.898.464	286.985.130.724
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.263.967.410.000	1.531.231.758.977
120	II. Đầu tư ngắn hạn		226.023.309.085	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	226.023.309.085	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.440.572.245.217	1.865.019.675.443
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	738.601.114.502	395.605.334.156
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	255.708.665.501	81.292.374.508
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	172.300.000.000	18.238.874.721
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	2.293.375.325.070	1.386.877.158.534
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	11	(19.412.859.856)	(16.994.066.476)
140	IV. Hàng tồn kho	12	3.400.583.217.941	915.502.618.676
141	1. Hàng tồn kho		3.414.218.894.947	916.751.839.821
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(13.635.677.006)	(1.249.221.145)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		85.570.115.753	28.287.400.313
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	34.428.978.635	20.299.690.540
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		51.075.190.488	7.982.759.606
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		65.946.630	4.950.167

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.424.216.369.652	935.764.590.123
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		3.257.333.012	2.735.637.693
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng		402.905.118	536.450.933
216	2. Phải thu dài hạn khác		2.854.427.894	2.199.186.760
220	II. Tài sản cố định		63.944.977.213	38.857.320.033
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	42.143.941.339	20.886.919.550
222	Nguyên giá		63.390.093.350	38.105.660.008
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(21.246.152.011)	(17.218.740.458)
227	2. Tài sản cố định vô hình	15	21.801.035.874	17.970.400.483
228	Nguyên giá		24.301.505.268	19.432.972.560
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.500.469.394)	(1.462.572.077)
230	III. Bất động sản đầu tư	16	28.645.758.818	37.838.469.359
231	1. Nguyên giá		30.583.450.171	41.449.395.586
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(1.937.691.353)	(3.610.926.227)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		90.232.206.067	151.851.154.782
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	17	90.232.206.067	151.851.154.782
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		962.083.211.367	580.053.037.698
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	18	962.083.211.367	580.053.037.698
260	VI. Tài sản dài hạn khác		276.052.883.175	124.428.970.558
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	143.186.368.379	66.171.292.884
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	34.3	27.873.261.783	2.894.789.814
268	3. Tài sản dài hạn khác	19	1.390.000.000	25.944.955.697
269	4. Lợi thế thương mại	20	103.603.253.013	29.417.932.163
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		10.264.402.566.112	5.562.791.174.256

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		5.610.557.388.547	2.025.436.101.162
310	I. Nợ ngắn hạn		3.726.609.085.491	1.527.604.858.832
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	21	315.689.857.194	160.826.660.171
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	22	1.396.383.701.852	435.780.003.398
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	23	272.628.162.229	174.104.546.709
314	4. Phải trả người lao động		68.309.329.648	32.566.192.096
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	24	211.531.450.834	146.577.616.543
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	25	12.103.692.885	5.203.353.925
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	26	753.085.073.805	342.728.822.732
320	8. Vay ngắn hạn	27	658.181.022.456	189.927.067.327
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		1.393.447.186	1.307.434.770
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		37.303.347.402	38.583.161.161
330	II. Nợ dài hạn		1.883.948.303.056	497.831.242.330
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	25	1.607.604.898	1.650.908.218
337	2. Phải trả dài hạn khác	26	8.701.662.484	2.044.973.458
338	3. Vay dài hạn	27	1.871.223.631.512	494.135.360.654
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn		2.415.404.162	-
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.653.845.177.565	3.537.355.073.094
410	I. Vốn chủ sở hữu		4.653.845.177.565	3.537.355.073.094
411	1. Vốn cổ phần	28.1	3.031.926.860.000	2.530.490.680.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.031.926.860.000	2.530.490.680.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	28.1	10.867.980.806	10.867.980.806
415	3. Cổ phiếu quỹ	28.1	(2.500.560.000)	(580.000.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	28.1	27.527.428.669	27.151.657.159
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	28.1	745.716.430.895	676.747.251.369
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		-	139.543.720.319
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		745.716.430.895	537.203.531.050
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		840.307.037.195	292.677.503.760
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		10.264.402.566.112	5.562.791.174.256


Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn
Người lập


Trần Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng


CÔNG TY
CỔ PHẦN
DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG
ĐỊA ỐC
ĐẤT XANH
Lương Thị Thìn
Tổng Giám đốc

Ngày 7 tháng 2 năm 2018

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	2.882.249.195.439	2.513.373.536.580
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	29.1	(3.007.805.492)	(6.856.679.120)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	2.879.241.389.947	2.506.516.857.460
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	30	(1.149.440.021.123)	(1.454.879.592.035)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.729.801.368.824	1.051.637.265.425
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	29.2	66.074.831.666	104.659.745.612
22	7. Chi phí tài chính	31	(62.664.889.037)	(32.702.590.722)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(60.951.429.011)	(31.960.525.659)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết		128.011.407.685	72.042.670.039
25	9. Chi phí bán hàng	32	(294.965.620.501)	(235.752.853.790)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	32	(248.557.710.590)	(172.799.115.614)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.317.699.388.047	787.085.120.950
31	12. Thu nhập khác	33	29.231.916.495	45.458.536.128
32	13. Chi phí khác	33	(11.611.208.906)	(11.305.515.375)
40	14. Lợi nhuận khác	33	17.620.707.589	34.153.020.753
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.335.320.095.636	821.238.141.703
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	34.2	(274.878.315.250)	(152.146.055.441)
52	17. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	34.3	24.978.471.969	(4.668.775.094)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.085.420.252.355	664.423.311.168
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		750.890.745.509	537.203.531.050
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		334.529.506.846	127.219.780.118
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	28.4	2.478	2.593
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	28.4	2.478	2.593

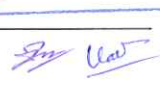


Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn
Người lập



Trần Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng




Lương Trí Thìn
Tổng Giám đốc

Ngày 7 tháng 2 năm 2018

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.335.320.095.636	821.238.141.703
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	14, 15, 16, 20	15.340.615.103	8.208.681.153
03	Các khoản dự phòng		17.306.665.819	1.287.585.473
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(188.710.596.526)	(182.228.550.585)
06	Chi phí lãi vay	31	62.213.929.011	31.960.525.659
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.241.470.709.043	680.466.383.403
09	Tăng các khoản phải thu		(1.476.378.127.481)	(870.559.940.320)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(1.967.825.440.684)	72.942.494.067
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		1.592.151.205.715	(159.025.475.023)
12	Tăng chi phí trả trước		(90.583.731.491)	(14.861.846.137)
14	Tiền lãi vay đã trả		(141.197.321.044)	(41.291.589.385)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	23	(165.199.785.232)	(86.275.259.950)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	2.596.048.872
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(46.547.317.542)	(51.250.203.467)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(1.054.109.808.716)	(467.259.387.940)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(92.930.450.053)	(27.322.934.602)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		1.234.456.170	1.446.893.543
23	Tiền chi cho vay		(398.323.309.085)	-
24	Tiền thu hồi cho vay		18.238.874.721	2.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(652.809.689.371)	(303.170.633.522)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	261.133.430.748
27	Tiền thu lãi cho vay		77.791.166.472	26.265.056.795
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(1.046.798.951.146)	(39.648.187.038)

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		403.163.000.000	1.217.191.019.130
33	Tiền thu từ đi vay	27	2.800.782.740.645	738.753.924.445
34	Tiền trả nợ gốc vay	27	(934.198.469.204)	(493.305.405.251)
36	Tiền chi trả cổ tức	28.2	(299.618.092.816)	(47.038.147.275)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		1.970.129.178.625	1.415.601.391.049
50	(Giảm) tăng tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(130.779.581.237)	908.693.816.071
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.818.216.889.701	909.523.073.630
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	1.687.437.308.464	1.818.216.889.701



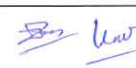
Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn
Người lập



Trần Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng



Lương Trí Phấn
Tổng Giám đốc



Ngày 7 tháng 2 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

Hoạt động kinh doanh chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") là xây dựng, kinh doanh bất động sản ("BDS"), dịch vụ môi giới BDS và các dịch vụ khác.

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 và chi nhánh tại Lầu 16, Tòa nhà Center Building, Số 1, Đường Nguyễn Huy Tưởng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 2.674 (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 2.079).

Cơ cấu tổ chức

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 16 công ty con trực tiếp và 6 công ty con gián tiếp với chi tiết như sau:

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết	
			Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 (%)	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 (%)
(1) Công ty TNHH MTV Đất Xanh Hội An ("Đất Xanh Hội An")	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	100	-
(2) Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside ("Saigon Riverside")	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	75	-
(3) Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long ("Thăng Long Petrol")	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	99,9	-
(4) Công ty Cổ phần Đầu tư Đất Viễn Đông ("Vidoland")	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(5) Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng ("Hà Thuận Hùng")	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	99,89	99,89
(6) Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại Xuân Định ("Xuân Định")	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(7) Công ty Cổ phần Sài Gòn Riverview ("Saigon Riverview")	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	99,9	-
(8) Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung ("Đất Xanh Miền Trung")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	55	55
(9) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc ("Đất Xanh Miền Bắc")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51	51
(10) Công ty Cổ phần In Nông Nghiệp ("In Nông Nghiệp")	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	99,98	99,98
(11) Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Đồng ("Sài Đồng")	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	70,99	51
(12) Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn ("Vicco Saigon")	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	99,99	99,99

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết	
			Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 (%)	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 (%)
(13) Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc Long Kim Phát ("Long Kim Phát")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	100
(14) Công ty Cổ phần Xây dựng FBV ("Xây dựng FBV") (trước là Công ty Cổ phần Xây dựng ECI)	Xây dựng	Đang hoạt động	89,26	89,26
(15) 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	51
(16) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Đông Nam Bộ ("Đất Xanh Đông Nam Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(17) Công ty Cổ phần Địa ốc Viethomes ("Viethomes")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(18) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Vinahomes ("Vinahomes")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(19) Công ty Cổ phần Đất Xanh Nha Trang ("Đất Xanh Nha Trang")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	-
(20) Công ty Cổ phần Đất Xanh Nghệ An ("Đất Xanh Nghệ An")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	-
(21) Công ty Cổ phần Đất Xanh Bắc Miền Trung ("Đất Xanh Bắc Miền Trung")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	-
(22) Công ty Cổ phần Đất Xanh Đà Nẵng ("Đất Xanh Đà Nẵng")	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 của Tập đoàn được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng (tiếp theo)

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

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

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

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

Báo cáo tài chính 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 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 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.

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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



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

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Tập đoàn, 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 hợp nhất 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.

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

- | | |
|---|---|
| Hàng hóa | - chi phí mua theo phương pháp thực tế đích danh |
| Công cụ dụng cụ | - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền |
| Nguyên vật liệu cho hợp đồng xây dựng | - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền |
| Chi phí các công trình xây dựng 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 hàng tồn kho dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

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

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất 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 năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

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

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 trừ quyền sử dụng đất với thời gian sử dụng không thời hạn.

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

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

3.7 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	30 năm
--------------------------	--------

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

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

3.8 *Chi phí đi vay*

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

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

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

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

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

- ▶ 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.

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

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

3.10 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, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. 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 năm 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 báo cáo 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 cần 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.

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

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

3.13 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 nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Tập đoàn không ghi nhận các khoản lãi hay lỗ khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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.

3.16 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên mỗi 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 (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

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 (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm 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.

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

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

3.17 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 nhà phố và căn hộ

Đối với các 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 nhà phố và căn hộ đã được chuyển giao sang người mua.

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

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

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

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

Hợp đồng xây dựng

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được xác nhận bởi khách hàng, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 năm 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

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

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 nộp 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 nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 hoặc Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

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

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

3.19 Các bên liên quan

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

3.20 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt 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 được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác. Các bộ phận chính theo hoạt động 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. HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN

4.1 Mua Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long

Vào ngày 9 tháng 5 năm 2017, Tập đoàn đã mua 99,9% cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long ("Thăng Long Petrol"), một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0310275607, do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 25 tháng 8 năm 2010 và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó. Lĩnh vực kinh doanh chính của Thăng Long Petrol là kinh doanh bất động sản. Tập đoàn mua cho mục đích mở rộng kinh doanh.

VND

Giá trị hợp lý tạm tính
ghi nhận tại ngày mua

Tài sản	
Tiền	149.086.878.764
Hàng tồn kho	327.445.075.749
Tài sản ngắn hạn khác	27.388.038.863
Tài sản dài hạn khác	9.420.000
Nợ phải trả	
Phải trả ngắn hạn khác	11.660.488.376
Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý	492.268.925.000
Cổ đông không kiểm soát	(492.268.925)
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh số 20)	81.498.989.815
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh	573.275.645.890
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con	
Tiền thu về từ công ty con	149.086.878.764
Tiền đã chi để mua công ty con	(454.212.902.190)
Tổng tiền thuần đã thanh toán cho nghiệp vụ mua	(305.126.023.426)

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

4. HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ CHUYÊN NHƯỢNG CỔ PHẦN (tiếp theo)

4.2 Mua thêm cổ phần trong Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Đồng

Vào ngày 6 tháng 9 năm 2017, Tập đoàn đã mua thêm 19,99% sở hữu vào công ty Sài Đồng, công ty con gián tiếp của Công ty, tăng phần sở hữu thành 70,99% vào ngày này. Giá mua thêm được thanh toán bằng tiền cho các cổ đông không nắm quyền kiểm soát với tổng số tiền là 27.774.047.856 VND. Giá trị ghi sổ của tài sản thuần của Sài Đồng tại ngày mua là 88.910.652.165 VND, và giá trị ghi sổ của phần sở hữu tăng mua thêm là 8.239.284.318 VND. Chênh lệch giữa giá mua và giá trị ghi sổ của phần sở hữu tăng mua thêm là 19.534.763.538 VND được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

4.3 Chuyển nhượng toàn bộ quyền sở hữu trong Sài Đồng từ công ty con gián tiếp thành công ty con trực tiếp

Vào ngày 30 tháng 12 năm 2017, Công ty đã nhận chuyển nhượng 70,99% sở hữu trong công ty Sài Đồng từ Đất Xanh Miền Bắc, công ty con của Công ty và theo đó Sài Đồng trở thành công ty con trực tiếp của Công ty vào ngày này. Chênh lệch từ việc chuyển đổi trên là 134.073.379 VND được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

4.4 Chuyển nhượng toàn bộ quyền sở hữu trong Công ty Cổ phần Nội thất Defuco

Vào ngày 26 tháng 12 năm 2017, Tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ 51% phần vốn góp trong Công ty Cổ phần Nội thất Defuco. Theo đó, số tiền lãi 100.676.111 VND từ việc chuyển nhượng này được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 29.2).

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	4.151.563.318	1.783.533.764
Tiền gửi ngân hàng	419.318.335.146	285.201.596.960
Các khoản tương đương tiền (*)	<u>1.263.967.410.000</u>	<u>1.531.231.758.977</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.687.437.308.464</u>	<u>1.818.216.889.701</u>

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 4,3 – 5,5%/ năm.

Khoản tương đương tiền trị giá 61.710.298.700 VND được dùng làm tài sản cầm cố cho khoản vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 27.1).

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ TỚI NGÀY ĐÁO HẠN

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

Khoản tiền gửi ngân hàng trị giá 200.494.400.000 VND được dùng làm tài sản cầm cố cho khoản phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 27.4).

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

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ bên khác	731.763.741.998	394.492.590.000
- Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú Land	236.584.518.328	-
- Công ty TNHH IDE Việt Nam	101.086.015.215	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long	60.841.666.328	34.711.108.137
- Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Kiến trúc Hà Nội	47.548.310.941	-
- Công ty TNHH Bến Du Thuyền Đà Nẵng	23.264.007.712	62.475.558.452
- Công ty TNHH Bất động sản Mặt Trời	22.169.916.256	-
- Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phúc Phúc Yên	9.941.717.448	-
- Công ty TNHH Tư vấn và Kinh doanh nhà Đạt Gia	8.013.187.677	24.361.940.798
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát	7.521.920.475	-
- Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh nhà Vạn Thái	287.589.272	19.502.203.289
- Công ty Cổ phần Đầu tư Đà Nẵng Miền Trung	-	19.356.767.223
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	-	15.390.043.348
- Công ty TNHH Đầu tư - Thương mại Việt Phát	-	11.809.601.034
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thiết kế và Xây dựng Việt Nam	-	10.192.555.046
- Công ty Cổ phần Đầu tư Viethomes	-	8.128.900.855
- Các khách hàng khác	214.504.892.346	188.563.911.818
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 35)	6.837.372.504	1.112.744.156
TỔNG CỘNG	738.601.114.502	395.605.334.156
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 11)	(8.016.312.593)	(8.718.253.699)
GIÁ TRỊ THUẬN	730.584.801.909	386.887.080.457

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

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn	100.000.000.000	-
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Phát triển Du lịch Khang Hưng	25.843.043.632	-
Tổng Công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - Công ty Cổ phần	24.000.000.000	-
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ An Thiên Phú	9.816.978.311	-
Công ty Cổ phần C.T - Phương Nam	9.000.000.000	9.000.000.000
Công ty TNHH IDE Việt Nam	-	15.000.000.000
Khác	87.048.643.558	57.292.374.508
TỔNG CỘNG	255.708.665.501	81.292.374.508
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 11)	(3.321.660.940)	(947.792.777)
GIÁ TRỊ THUẬN	252.387.004.561	80.344.581.731

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho vay bên khác (i)	137.500.000.000	8.238.874.721
Cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 35) (ii)	34.800.000.000	10.000.000.000
TỔNG CỘNG	172.300.000.000	18.238.874.721

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

Bên vay	Số cuối năm	Hình thức đảm bảo
	VND	
Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn		
Khoản cho vay 1	137.500.000.000	Tín chấp

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

Bên vay	Số cuối năm	Hình thức đảm bảo
	VND	
Công ty Cổ phần Đầu tư LDG ("LDG")		
Khoản cho vay 1	20.000.000.000	Tín chấp
Khoản cho vay 2	14.800.000.000	Tín chấp
TỔNG CỘNG	34.800.000.000	

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

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

10. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
Ký quỹ, ký cược cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản	1.788.795.605.909	808.178.301.703
- Dự án Chung cư Imperial Plaza	333.096.722.852	223.582.731.109
- Dự án Saigon Gateway	281.014.300.000	-
- Dự án Lakeside City	156.588.124.152	1.652.590.000
- Dự án Roman Plaza	142.851.322.101	10.000.000.000
- Dự án Saigon Riverside City	127.615.855.500	-
- Dự án Khu nhà ở Hateco 6	98.730.315.255	22.885.879.000
- Dự án Ven sông Tắc	87.826.256.000	-
- Dự án Khu dân cư Bàu Mạc	70.775.882.233	41.389.378.250
- Dự án Khu Đô thị Phú Mỹ An	69.968.126.533	148.552.252.601
- Dự án Nam Sông Cái	49.598.167.873	-
- Dự án GreenHill	37.200.000.000	-
- Dự án Khu dân cư ADC	30.000.000.000	-
- Dự án Helios	26.000.000.000	-
- Dự án Marina Complex	25.500.000.000	25.500.000.000
- Dự án Khu dân cư Tam Hiệp	19.000.000.000	-
- Dự án Khu trung tâm Nam Rạch Chiếc	-	107.130.788.600
- Dự án Khu dân cư Phố chợ Điện Ngọc	-	20.204.631.142
- Khác	233.030.533.410	207.280.051.001
Vốn góp của các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HDHTKD") (i)	298.025.188.000	310.000.000.000
- Công ty Cổ phần Vina Holdings	175.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn	100.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản LinkGroup	23.025.188.000	50.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư LDG (Thuyết minh số 35)	-	260.000.000.000
Tạm ứng đầu tư	105.163.564.000	147.538.062.500
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Việt Tín	48.600.000.000	48.600.000.000
- Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	29.251.650.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí	-	56.365.830.000
- Khác	27.311.914.000	42.572.232.500
Tạm ứng nhân viên	78.676.355.323	90.185.639.387
Phải thu lãi cho vay	2.005.214.191	13.822.225.108
Cổ tức	-	680.400.000
Khác	20.709.397.647	16.472.529.836
TỔNG CỘNG	2.293.375.325.070	1.386.877.158.534
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 11)	(8.074.886.323)	(7.328.020.000)
GIÁ TRỊ THUẬN	2.285.300.438.747	1.379.549.138.534
Trong đó:		
Phải thu bên khác	2.283.365.675.604	1.113.141.446.568
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 35)	10.009.649.466	273.735.711.966

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

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

11. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng các khoản đặt cọc, ký quỹ	8.074.886.323	7.328.020.000
Dự phòng các khoản phải thu	8.016.312.593	8.718.253.699
Dự phòng trả trước cho người bán	3.321.660.940	947.792.777
TỔNG CỘNG	19.412.859.856	16.994.066.476

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	16.994.066.476	17.951.203.203
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	6.805.478.151	4.726.972.249
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	(4.386.684.771)	(5.684.108.976)
Số cuối năm	19.412.859.856	16.994.066.476

12. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang	(i) 2.965.209.292.615	584.358.381.648
Bất động sản thành phẩm	301.369.764.206	238.790.150.712
- Dự án Opal Riverside	285.550.251.829	-
- Dự án Khu dân cư nút giao thông Phố Đức Chính và Ngô Quyền	7.658.084.902	-
- Dự án An Viên	4.106.363.572	19.552.169.131
- Dự án Sunview 1, 2	4.055.063.903	-
- Dự án Luxcity	-	219.237.981.581
Các công trình xây dựng dở dang	90.341.649.278	36.155.554.575
Bất động sản hàng hóa	(ii) 48.047.081.160	52.146.302.310
Nguyên vật liệu xây dựng	7.521.663.279	3.921.026.430
Hàng hóa	993.228.160	989.072.190
Công cụ, dụng cụ	736.216.249	391.351.956
TỔNG CỘNG	3.414.218.894.947	916.751.839.821
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(13.635.677.006)	(1.249.221.145)
GIÁ TRỊ THUẦN	3.400.583.217.941	915.502.618.676

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

12. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Gem Riverside	1.098.991.356.286	-
Dự án Opal City	328.514.979.385	-
Dự án Tuyên Sơn	303.530.003.920	-
Dự án Lux Garden	264.828.437.402	118.853.822.379
Dự án Opal Garden	246.243.340.818	59.046.472.955
Dự án Phố Mơ	187.184.552.749	-
Dự án Luxstar	116.550.245.073	-
Dự án Hiệp Bình Phước - Thủ Đức	110.767.366.381	110.270.973.582
Dự án Opal Skyview	86.202.258.536	66.124.076.709
Dự án One River - Phú Mỹ An	81.214.000.000	-
Dự án Luxcity	72.187.671.780	27.532.661.084
Dự án Sài Đồng	60.681.447.741	1.593.544.814
Dự án Khu dân cư Gold Hill	3.709.703.388	45.263.981.174
Dự án Opal Riverside	-	146.389.258.375
Dự án An Viên	-	4.234.140.806
Khác	4.603.929.156	5.049.449.770
TỔNG CỘNG	<u>2.965.209.292.615</u>	<u>584.358.381.648</u>

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với các dự án được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn ngân hàng và phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 27.3 và 27.4).

(ii) Khoản này thể hiện giá trị các lô đất mà Tập đoàn đã mua nhằm mục đích bán lại trong tương lai.

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong năm, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 80.705.367.760 VND (năm trước: 15.908.601.837 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản đang triển khai của Tập đoàn.

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới	28.247.411.188	16.334.724.592
Công cụ, dụng cụ	4.091.930.319	2.028.396.065
Chi phí thuê văn phòng	278.124.482	687.061.509
Khác	1.811.512.646	1.249.508.374
	<u>34.428.978.635</u>	<u>20.299.690.540</u>
Dài hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới, nhà mẫu	121.261.564.888	50.592.355.731
Công cụ, dụng cụ	17.952.280.231	10.639.007.176
Chi phí sửa chữa văn phòng	2.967.387.615	2.852.673.093
Khác	1.005.135.645	2.087.256.884
	<u>143.186.368.379</u>	<u>66.171.292.884</u>
TỔNG CỘNG	<u>177.615.347.014</u>	<u>86.470.983.424</u>

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

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND					
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tài sản cố định khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:						
Số dư đầu năm	230.181.818	5.561.192.229	28.026.028.477	4.155.179.302	133.078.182	38.105.660.008
Mua trong năm	40.098.000	8.124.112.310	18.512.106.273	647.884.727	823.158.000	28.147.359.310
Thanh lý	(50.000.000)	(636.363.636)	(2.129.874.019)	(46.688.313)	-	(2.862.925.968)
Số dư cuối năm	<u>220.279.818</u>	<u>13.048.940.903</u>	<u>44.408.260.731</u>	<u>4.756.375.716</u>	<u>956.236.182</u>	<u>63.390.093.350</u>
<i>Trong đó:</i>						
<i>Đã khấu hao hết</i>	<i>50.000.000</i>	<i>769.063.636</i>	<i>5.409.100.318</i>	<i>784.345.731</i>	<i>-</i>	<i>7.012.509.685</i>
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số dư đầu năm	(127.063.158)	(1.862.973.684)	(13.628.848.842)	(1.584.601.992)	(15.252.782)	(17.218.740.458)
Khấu hao trong năm	(40.109.970)	(742.653.158)	(4.440.974.053)	(836.552.251)	(139.138.807)	(6.199.428.239)
Thanh lý	50.000.000	162.037.040	1.941.245.880	18.733.766	-	2.172.016.686
Số dư cuối năm	<u>(117.173.128)</u>	<u>(2.443.589.802)</u>	<u>(16.128.577.015)</u>	<u>(2.402.420.477)</u>	<u>(154.391.589)</u>	<u>(21.246.152.011)</u>
Giá trị còn lại:						
Số dư đầu năm	<u>103.118.660</u>	<u>3.698.218.545</u>	<u>14.397.179.635</u>	<u>2.570.577.310</u>	<u>117.825.400</u>	<u>20.886.919.550</u>
Số dư cuối năm	<u>103.106.690</u>	<u>10.605.351.101</u>	<u>28.279.683.716</u>	<u>2.353.955.239</u>	<u>801.844.593</u>	<u>42.143.941.339</u>
<i>Trong đó:</i>						
<i>Thế chấp để đảm bảo các khoản vay (Thuyết minh số 27.3)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>4.025.236.471</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>4.025.236.471</i>



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

15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

					VND
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm</i>	<i>Trang web</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:					
Số dư đầu năm	16.119.154.646	2.435.917.309	567.166.005	310.734.600	19.432.972.560
Mua trong năm	1.689.632.300	2.299.448.200	90.000.000	171.999.000	4.251.079.500
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	584.029.208	-	-	584.029.208
Tặng do mua công ty con	-	33.424.000	-	-	33.424.000
Số dư cuối năm	<u>17.808.786.946</u>	<u>5.352.818.717</u>	<u>657.166.005</u>	<u>482.733.600</u>	<u>24.301.505.268</u>
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	179.419.930	385.166.005	107.434.600	672.020.535
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Số dư đầu năm	(340.743.969)	(510.510.841)	(427.645.183)	(183.672.084)	(1.462.572.077)
Hao mòn trong năm	-	(879.864.999)	(70.916.664)	(53.691.654)	(1.004.473.317)
Tặng do mua công ty con	-	(33.424.000)	-	-	(33.424.000)
Số dư cuối năm	<u>(340.743.969)</u>	<u>(1.423.799.840)</u>	<u>(498.561.847)</u>	<u>(237.363.738)</u>	<u>(2.500.469.394)</u>
Giá trị còn lại:					
Số dư đầu năm	<u>15.778.410.677</u>	<u>1.925.406.468</u>	<u>139.520.822</u>	<u>127.062.516</u>	<u>17.970.400.483</u>
Số dư cuối năm	<u>17.468.042.977</u>	<u>3.929.018.877</u>	<u>158.604.158</u>	<u>245.369.862</u>	<u>21.801.035.874</u>

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

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản đầu tư cho thuê (Thuyết minh số 16.1)	28.645.758.818	21.612.652.344
Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá	-	16.225.817.015
TỔNG CỘNG	<u>28.645.758.818</u>	<u>37.838.469.359</u>

16.1 Bất động sản đầu tư cho thuê

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

Thuyết minh bổ sung:

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	1.999.208.072	815.711.407
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	823.044.582	334.935.399

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 36.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2017. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của tài sản, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

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

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Tòa nhà văn phòng Vicco	54.726.035.006	6.434.855.365
Dự án Opal Tower	24.940.220.532	22.909.577.347
Dự án Cao ốc Viễn Đông (i)	-	114.330.450.000
Chi phí dự án khác	10.565.950.529	8.176.272.070
TỔNG CỘNG	90.232.206.067	151.851.154.782

(i) Trong kỳ, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đã quyết định chuyển đổi mục đích sử dụng đối với dự án Cao ốc Viễn Đông, theo đó, dự án đã được chuyển sang hàng hóa bất động sản.

18. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

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

	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ biểu quyết	Giá trị ghi sổ	Tỷ lệ biểu quyết	Giá trị ghi sổ
		(%)	VND	(%)	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư LDG ("LDG") (*)	Kinh doanh BĐS	43,38	844.099.020.056	41,33	461.086.042.448
Công ty TNHH Du lịch Địa ốc Phú Lạc – Phú Quốc ("Phú Lạc – Phú Quốc")	Dịch vụ du lịch	29,50	117.984.191.311	29,50	117.984.191.311
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Bất động sản Queen Land ("Queen Land")	Kinh doanh BĐS	-	-	36	982.803.939
TỔNG CỘNG			962.083.211.367		580.053.037.698

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, toàn bộ số cổ phần của LDG thuộc sở hữu của Tập đoàn được dùng làm tài sản thế chấp để phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 27.4).

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

18. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT (tiếp theo)

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

VND

Giá gốc khoản đầu tư:

Số dư đầu năm	428.708.410.000
Tăng trong năm	255.648.000.000
Giảm do thanh lý khoản đầu tư	<u>(1.368.000.000)</u>
Số dư cuối năm	<u>682.988.410.000</u>

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

Số dư đầu năm	151.344.627.698
Phần lợi nhuận từ các công ty liên kết trong năm	128.011.407.685
Giảm do thanh lý khoản đầu tư	<u>(261.234.016)</u>
Số dư cuối năm	<u>279.094.801.367</u>

Giá trị còn lại:

Số dư đầu năm	<u>580.053.037.698</u>
Số dư cuối năm	<u>962.083.211.367</u>

19. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

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

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

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

20. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

VND

Nguyên giá:

Số đầu năm	32.387.194.744
Phát sinh từ hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh số 4.1)	81.498.989.815
Số cuối năm	113.886.184.559

Phân bổ lũy kế:

Số đầu năm	(2.969.262.581)
Phân bổ trong năm	(7.313.668.965)
Số cuối năm	(10.282.931.546)

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	29.417.932.163
Số cuối năm	103.603.253.013

21. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên khác	315.689.857.194	159.961.087.341
- Công ty TNHH Xây dựng An Phong	80.234.306.078	612.271.568
- Công ty Cổ phần Bất động sản Unihomes	16.360.298.590	20.186.715.796
- Công ty TNHH Xây dựng và Xây lắp điện Thế Minh	11.320.733.598	4.923.891.880
- Công ty TNHH Xây dựng Vũng Bền	11.242.916.728	11.242.916.728
- Công ty Cổ phần Bê tông Ngoại Thương	9.883.161.365	-
- Công ty TNHH Uni Eastern Việt Nam	9.683.691.705	-
- Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Sino - Pacific Long An	8.802.083.400	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hưng Long Phát	7.359.710.976	7.359.710.976
- Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ An Thiên Phú	-	12.911.631.808
- Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Descon	-	8.024.582.375
- Khác	160.802.954.754	94.699.366.210
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 35)	-	865.572.830
TỔNG CỘNG	315.689.857.194	160.826.660.171

22. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Cá nhân mua căn hộ trả tiền trước	1.377.715.977.189	417.575.308.763
Khách hàng khác trả tiền trước	18.667.724.663	16.904.694.635
Bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 35)	-	1.300.000.000
TỔNG CỘNG	1.396.383.701.852	435.780.003.398

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

23. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND				
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải nộp trong năm</i>	<i>Số đã nộp trong năm</i>	<i>Giảm do thanh lý công ty con</i>	<i>Số cuối năm</i>
Thuế giá trị gia tăng	49.278.411.292	244.498.993.292	(254.750.147.067)	(81.816.757)	38.945.440.760
Thuế thu nhập doanh nghiệp	116.362.575.214	274.878.315.250	(165.199.785.232)	-	226.041.105.232
Thuế thu nhập cá nhân	8.462.560.203	52.258.130.984	(53.047.518.514)	(45.477.012)	7.627.695.661
Khác	1.000.000	15.159.357.694	(15.146.437.118)	-	13.920.576
TỔNG CỘNG	<u>174.104.546.709</u>	<u>586.794.797.220</u>	<u>(488.143.887.931)</u>	<u>(127.293.769)</u>	<u>272.628.162.229</u>

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

24. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng dự án	147.109.832.727	122.401.290.202
Chi phí lãi vay	19.875.943.426	9.261.922.245
Chi phí phát hành trái phiếu	12.350.000.000	-
Phí môi giới	10.719.654.049	3.036.120.943
Chi phí quảng cáo	8.803.277.234	1.440.572.140
Lương thưởng	4.126.052.878	2.148.102.126
Khác	8.546.690.520	8.289.608.887
TỔNG CỘNG	211.531.450.834	146.577.616.543

25. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	8.189.803.060	4.180.586.481
Doanh thu về phí quản lý	3.607.694.981	716.572.597
Doanh thu cho thuê văn phòng	1.913.799.742	1.957.103.065
TỔNG CỘNG	13.711.297.783	6.854.262.143
<i>Trong đó:</i>		
<i>Ngắn hạn</i>	12.103.692.885	5.203.353.925
<i>Dài hạn</i>	1.607.604.898	1.650.908.218

26. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	614.431.918.057	230.021.808.685
Phải trả các khoản đầu tư	56.525.106.105	50.405.519.577
- Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí	46.726.595.200	-
- Khác	9.798.510.905	50.405.519.577
Đặt cọc khách hàng cá nhân mua căn hộ	4.410.687.336	5.290.687.336
Thu hộ phí bảo trì các dự án	40.583.131.172	38.137.035.875
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	14.190.688.950	4.456.732.472
Cổ tức phải trả	1.188.155.009	2.080.991.825
Nhận góp vốn từ HĐHTKD	-	2.000.000.000
Khác	21.755.387.176	10.336.046.962
	753.085.073.805	342.728.822.732
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên khác</i>	750.758.083.125	337.145.886.732
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	2.326.990.680	5.582.936.000
Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	8.701.662.484	2.044.973.458
TỔNG CỘNG	761.786.736.289	344.773.796.190

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

27. VAY

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	658.181.022.456	189.927.067.327
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 27.1)	547.468.869.260	116.512.773.000
Vay cá nhân (Thuyết minh số 27.2)	5.000.000.000	-
Vay dài hạn đến hạn trả	105.712.153.196	73.414.294.327
Dài hạn	1.871.223.631.512	494.135.360.654
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 27.3)	592.465.676.966	144.135.360.654
Trái phiếu (Thuyết minh số 27.4)	1.278.757.954.546	350.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>2.529.404.653.968</u>	<u>684.062.427.981</u>

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	684.062.427.981	438.613.908.787
Vay trong năm	2.800.782.740.645	738.753.924.445
Trả nợ gốc vay	(934.198.469.204)	(493.305.405.251)
Chi phí phát hành trái phiếu	(22.504.545.454)	-
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	1.262.500.000	-
Số cuối năm	<u>2.529.404.653.968</u>	<u>684.062.427.981</u>

27.1 Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng				
Khoản vay 1	99.009.544.058	Từ ngày 19 tháng 1 năm 2018 đến ngày 15 tháng 6 năm 2018	Bổ sung vốn lưu động	Khoản tiền gửi trị giá 4.150.000.000 VND
Khoản vay 2	50.000.000.000	Từ ngày 19 tháng 1 năm 2018 đến ngày 17 tháng 2 năm 2018	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Khoản vay 3	28.333.333.334	Ngày 25 tháng 10 năm 2018	Bổ sung vốn lưu động	Khoản tiền gửi trị giá 7.000.000.000 VND
Khoản vay 4	400.000.000	Ngày 15 tháng 2 năm 2018	Bổ sung vốn lưu động	Khoản tiền gửi trị giá 200.000.000 VND
	<u>177.742.877.392</u>			

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

27. VAY (tiếp theo)

27.1 Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

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

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
-----------	----------------------	----------------	-----------------	----------------------

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch 2

Khoản vay 1	92.019.726.450	Từ ngày 25 tháng 6 năm 2018 đến ngày 28 tháng 11 năm 2018	Bổ sung vốn lưu động	Khoản tiền gửi trị giá 20.000.000.000 VND
-------------	----------------	---	----------------------	---

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Trường Sơn

Khoản vay 1	90.343.120.400	Từ ngày 13 tháng 3 năm 2018 đến ngày 25 tháng 11 năm 2018	Bổ sung vốn lưu động	Khoản tiền gửi trị giá 13.600.000.000 VND
-------------	----------------	---	----------------------	---

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng

Khoản vay 1	68.000.000.000	Ngày 21 tháng 4 năm 2018	Tài trợ dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với dự án được tài trợ
-------------	----------------	--------------------------	-------------------------------	---

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

Khoản vay 1	49.594.365.425	Từ ngày 23 tháng 4 năm 2018 đến ngày 12 tháng 7 năm 2018	Bổ sung vốn lưu động	Khoản tiền gửi trị giá 10.229.298.700 VND
-------------	----------------	--	----------------------	---

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm

Khoản vay 1	39.669.840.000	Ngày 5 tháng 1 năm 2018	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Khoản vay 2	9.998.939.593	Từ ngày 22 tháng 3 năm 2018 đến ngày 20 tháng 4 năm 2018	Bổ sung vốn lưu động	Khoản tiền gửi trị giá 3.000.000.000 VND
	<u>49.668.779.593</u>			

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong

Khoản vay 1	14.500.000.000	Từ ngày 30 tháng 5 năm 2018 đến ngày 26 tháng 9 năm 2018	Bổ sung vốn lưu động	Khoản tiền gửi trị giá 3.531.000.000 VND
-------------	----------------	--	----------------------	--

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Đồng Nai

Khoản vay 1	5.100.000.000	Ngày 11 tháng 2 năm 2018	Thanh toán tiền đặt cọc	Tín chấp
-------------	---------------	--------------------------	-------------------------	----------

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

27. VAY (tiếp theo)

27.1 Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm</i> (VND)	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích</i> <i>vay</i>	<i>Hình thức</i> <i>đảm bảo</i>
------------------	-----------------------------	-----------------------	-------------------------------	------------------------------------

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông Việt Nam

Khoản vay 1	500.000.000	Ngày 5 tháng 4 năm 2018	Bổ sung vốn lưu động	Phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 508.248.080 VND
-------------	-------------	-------------------------	----------------------	--

TỔNG CỘNG **547.468.869.260**

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

27.2 Các khoản vay ngắn hạn từ cá nhân

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ cá nhân được trình bày như sau:

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm</i> (VND)	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích</i> <i>vay</i>	<i>Hình thức</i> <i>đảm bảo</i>
--------------------	-----------------------------	-----------------------	-------------------------------	------------------------------------

Ông Nguyễn Quốc Bảo

Khoản vay 1	<u>5.000.000.000</u>	Ngày 10 tháng 8 năm 2018	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
-------------	----------------------	--------------------------	----------------------	----------

27.3 Các khoản vay dài hạn ngân hàng

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm</i> (VND)	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích</i> <i>vay</i>	<i>Hình thức</i> <i>đảm bảo</i>
------------------	-----------------------------	-----------------------	-------------------------------	------------------------------------

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm

Khoản vay 1	696.350.125.900	Từ ngày 25 tháng 5 năm 2018 đến ngày 25 tháng 9 năm 2022	Tài trợ dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với dự án được tài trợ
-------------	-----------------	--	-------------------------------	---

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	105.109.452.968
-------------------------	-----------------

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

27. VAY (tiếp theo)

27.3 Các khoản vay dài hạn ngân hàng (tiếp theo)

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

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Hoàn Kiếm				
Khoản vay 1	1.034.911.475	Từ ngày 26 tháng 1 năm 2018 đến ngày 12 tháng 12 năm 2020	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 1.731.823.669 VND
<i>Trong đó:</i>				
Vay dài hạn đến hạn trả	344.970.492			
Khoản vay 2	533.333.330	Từ ngày 26 tháng 1 năm 2018 đến ngày 21 tháng 2 năm 2022	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 860.053.608 VND
<i>Trong đó:</i>				
Vay dài hạn đến hạn trả	128.000.004			
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Tây Hà Nội				
Khoản vay 1	259.459.457	Từ ngày 31 tháng 1 năm 2018 đến ngày 30 tháng 11 năm 2019	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 925.111.114 VND
<i>Trong đó:</i>				
Vay dài hạn đến hạn trả	129.729.732			
TỔNG CỘNG	698.177.830.162			
<i>Trong đó:</i>				
Vay dài hạn đến hạn trả	105.712.153.196			
Vay dài hạn	592.465.676.966			

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

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

27. VAY (tiếp theo)

27.4 Trái phiếu

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

<i>Tổ chức thu xếp phát hành</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Kỳ hạn</i>	<i>Mục đích</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
	<i>(VND)</i>			

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong

Ngày phát hành 22 tháng 12 năm 2017	500.000.000.000	4 năm	Bổ sung vốn lưu động	4 quyền sử dụng đất tại phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Saigon Riverview;
Chi phí phát hành trái phiếu	(12.404.545.454)			Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc sở hữu của Vicco Saigon;
	<u>487.595.454.546</u>			Toàn bộ số cổ phần phổ thông của LDG.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng

Ngày phát hành 24 tháng 4 năm 2017	400.000.000.000	3 năm	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với dự án được tài trợ
---------------------------------------	-----------------	-------	--	--

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam

Ngày phát hành 30 tháng 6 năm 2017	400.000.000.000	4 năm	Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với dự án của Thăng Long Petrol;
Chi phí phát hành trái phiếu	(10.100.000.000)			Khoản tiền gửi trị giá 200.494.400.000 VND;
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	1.262.500.000			49.950.000 cổ phần phổ thông của Thăng Long Petrol
	<u>391.162.500.000</u>			

TỔNG CỘNG 1.278.757.954.546

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

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

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU

28.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

						VND
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước						
Số dư đầu năm	1.172.635.700.000	10.867.980.806	(580.000.000)	18.884.676.055	382.014.359.398	1.583.822.716.259
Phát hành mới	1.172.055.700.000	-	-	-	-	1.172.055.700.000
Cổ tức bằng cổ phiếu	175.799.280.000	-	-	-	(175.799.280.000)	-
Phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho người lao động	10.000.000.000	-	-	-	(10.000.000.000)	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	537.203.531.050	537.203.531.050
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	8.266.981.104	(8.266.981.104)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(48.341.935.649)	(48.341.935.649)
Khác	-	-	-	-	(62.442.326)	(62.442.326)
Số dư cuối năm	<u>2.530.490.680.000</u>	<u>10.867.980.806</u>	<u>(580.000.000)</u>	<u>27.151.657.159</u>	<u>676.747.251.369</u>	<u>3.244.677.569.334</u>

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

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	VND					
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm nay						
Số dư đầu năm	2.530.490.680.000	10.867.980.806	(580.000.000)	27.151.657.159	676.747.251.369	3.244.677.569.334
Cổ tức bằng cổ phiếu (*)	471.436.180.000	-	-	-	(471.436.180.000)	-
Cổ tức đã công bố (**)	-	-	-	-	(126.399.506.000)	(126.399.506.000)
Phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho người lao động (*)	30.000.000.000	-	-	-	(30.000.000.000)	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	750.890.745.509	750.890.745.509
Thu hồi cổ phiếu đã phát hành theo Chương trình lựa chọn cho người lao động	-	-	(1.920.560.000)	-	1.920.560.000	-
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	375.771.510	(375.771.510)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(36.229.978.314)	(36.229.978.314)
Giảm do thay đổi quyền sở hữu trong công ty con	-	-	-	-	(19.400.690.159)	(19.400.690.159)
Số dư cuối năm	<u>3.031.926.860.000</u>	<u>10.867.980.806</u>	<u>(2.500.560.000)</u>	<u>27.527.428.669</u>	<u>745.716.430.895</u>	<u>3.813.538.140.370</u>



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

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

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

Vào ngày 13 tháng 6 năm 2017, Công ty đã nhận được GCNĐKKD điều chỉnh lần thứ 16 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ của Công ty lên 2.859.113.590.000 VND.

Vào ngày 10 tháng 11 năm 2017, Công ty đã phát hành 14.281.327 cổ phiếu thường để tạm ứng trả cổ tức 2017 bằng cổ phiếu có giá trị 142.813.270.000 VND và 3.000.000 cổ phiếu thường cho nhân viên chủ chốt theo Chương trình lựa chọn cho người lao động theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 31 tháng 3 năm 2017 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 35/2017/NQ-HĐQT ngày 10 tháng 11 năm 2017.

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

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

28.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số dư đầu năm	2.530.490.680.000	1.172.635.700.000
Phát hành mới	-	1.172.055.700.000
Cổ tức bằng cổ phiếu cho năm 2016	328.622.910.000	-
Tạm ứng cổ tức bằng cổ phiếu cho năm 2017	142.813.270.000	-
Cổ tức bằng cổ phiếu cho năm 2015	-	175.799.280.000
Phát hành cổ phiếu theo Chương trình Lựa chọn cho người lao động	30.000.000.000	10.000.000.000
Số dư cuối năm	<u>3.031.926.860.000</u>	<u>2.530.490.680.000</u>
Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm		
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>		
Cổ tức bằng cổ phiếu đã công bố	471.436.180.000	175.799.280.000
Cổ tức bằng tiền đã công bố	126.399.506.000	-
Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	126.265.182.175	-
Cổ tức đã trả cho cổ đông không kiểm soát	173.352.910.641	47.038.147.275

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

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

28.3 Cổ phiếu phổ thông

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

28.4 Lãi trên cổ phiếu

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế (VND)	750.890.745.509	537.203.531.050
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND) (i)	-	(27.728.847.452)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	750.890.745.509	509.474.683.598
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (ii)	302.980.515	196.496.831
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	2.478	2.593

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

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

(ii) Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được điều chỉnh để phản ánh việc tăng 18.579.928 cổ phiếu từ việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu và phát hành cổ phiếu theo Chương trình Lựa chọn cho người lao động trong năm 2016 và tăng 50.143.618 cổ phiếu từ việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu và phát hành cổ phiếu theo Chương trình Lựa chọn cho người lao động trong năm 2017.

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

29. DOANH THU

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	2.882.249.195.439	2.513.373.536.580
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ bán căn hộ, nhà phố và đất nền</i>	1.104.879.269.000	1.482.034.285.694
<i>Doanh thu dịch vụ bất động sản</i>	1.609.965.757.284	812.275.831.514
<i>Doanh thu từ hợp đồng xây dựng</i>	158.617.309.794	206.783.531.241
<i>Doanh thu từ dịch vụ quản lý, cho thuê</i>	8.786.859.361	9.651.563.428
<i>Doanh thu từ bán bất động sản đầu tư</i>	-	2.628.324.703
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán trả lại	(3.007.805.492)	(6.856.679.120)
DOANH THU THUẦN	2.879.241.389.947	2.506.516.857.460
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với bên khác</i>	2.859.148.545.579	2.504.495.943.105
<i>Doanh thu với bên liên quan</i>	20.092.844.368	2.020.914.355

29.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ lãi vay, lãi tiền gửi	65.974.155.555	25.822.762.936
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	100.676.111	78.836.982.676
TỔNG CỘNG	66.074.831.666	104.659.745.612

30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán căn hộ, nhà phố và đất nền	661.598.924.171	1.025.402.578.852
Giá vốn dịch vụ bất động sản	304.940.639.569	225.589.660.612
Giá vốn hợp đồng xây dựng	172.124.494.436	188.037.754.169
Giá vốn dịch vụ quản lý, cho thuê	10.775.962.947	13.441.548.084
Giá vốn bán bất động sản đầu tư	-	2.408.050.318
TỔNG CỘNG	1.149.440.021.123	1.454.879.592.035

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

31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	60.951.429.011	31.960.525.659
Chi phí phát hành trái phiếu	1.262.500.000	-
Lỗi từ thanh lý khoản đầu tư	261.234.016	695.553.775
Khác	189.726.010	46.511.288
TỔNG CỘNG	<u>62.664.889.037</u>	<u>32.702.590.722</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	294.965.620.501	235.752.853.790
- Chi phí lương	151.070.985.763	97.886.886.685
- Chi phí môi giới	68.469.451.506	37.206.800.315
- Chi phí quảng cáo	26.257.189.839	59.324.438.925
- Chi phí khấu hao và hao mòn	817.787.710	221.453.202
- Chi phí khác	48.350.205.683	41.113.274.663
Chi phí quản lý doanh nghiệp	248.557.710.590	172.799.115.614
- Chi phí lương	145.237.375.908	104.172.159.680
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	45.240.350.306	32.928.230.535
- Chi phí lợi thế thương mại	7.313.668.965	2.969.262.581
- Chi phí khấu hao và hao mòn	5.633.856.686	3.989.379.244
- Hoàn nhập dự phòng	(242.054.119)	(326.356.063)
- Chi phí khác	45.374.512.844	29.066.439.637
TỔNG CỘNG	<u>543.523.331.091</u>	<u>408.551.969.404</u>

33. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	29.231.916.495	45.458.536.128
- Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	25.755.981.138	24.853.748.665
- Lãi từ thanh lý tài sản cố định	952.234.393	-
- Lãi từ giao dịch mua giá rẻ	-	7.946.154.855
- Khác	2.523.700.964	12.658.632.608
Chi phí khác	11.611.208.906	11.305.515.375
- Chi phí phạt thanh lý hợp đồng	4.190.471.689	-
- Chi phí phạt	2.301.281.856	3.895.784.905
- Giá trị còn lại của tài sản được thanh lý	-	921.363.906
- Khác	5.119.455.361	6.488.366.564
LỢI NHUẬN KHÁC	<u>17.620.707.589</u>	<u>34.153.020.753</u>

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

34. 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.

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

34.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	274.427.058.215	151.687.289.914
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	451.257.035	458.765.527
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	<u>(24.978.471.969)</u>	<u>4.668.775.094</u>
TỔNG CỘNG	<u>249.899.843.281</u>	<u>156.814.830.535</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>1.335.320.095.636</u>	<u>821.238.141.703</u>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Tập đoàn	267.064.019.127	164.247.628.341
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	3.469.557.910	3.306.571.303
Lỗi thuế trong năm chưa ghi nhận thuế hoãn lại	3.223.895.245	949.370.383
Phân bổ lợi thế thương mại	1.462.733.793	593.852.516
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	451.257.035	458.765.527
Thay đổi dự phòng phải thu khó đòi	46.811.979	(644.998.715)
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	32.111.581	3.941.829.790
Lãi từ giao dịch mua giá rẻ	-	(1.589.230.971)
Lỗi năm trước chuyển sang	(248.261.852)	(40.423.631)
Lợi nhuận từ công ty liên kết	<u>(25.602.281.537)</u>	<u>(14.408.534.008)</u>
Chi phí thuế TNDN	<u>249.899.843.281</u>	<u>156.814.830.535</u>

34.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	7.798.176.682	661.122.172	7.137.054.510	(2.214.305.477)
Chi phí phải trả	6.039.627.340	208.000.000	5.831.627.340	208.000.000
Dự phòng các khoản phải thu	299.200.797	-	299.200.797	-
Dự phòng các khoản đầu tư	-	-	-	798.396.353
Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (*)	<u>13.736.256.964</u>	<u>2.025.667.642</u>	11.710.589.322	(3.460.865.970)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	<u>27.873.261.783</u>	<u>2.894.789.814</u>		
Thu nhập (chi phí) thuế thu nhập hoãn lại			<u>24.978.471.969</u>	<u>(4.668.775.094)</u>

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

34.4 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

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

	VND
Các chênh lệch tạm thời	
Lỗi chuyển sang các năm sau của các công ty con và chi nhánh	17.747.316.714
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>1.979.066.323</u>
TỔNG CỘNG	<u>19.726.383.037</u>

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

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
LDG	Công ty liên kết	Mua 25.500.000 cổ phiếu phát hành cho cổ đông chiến lược	255.000.000.000	-
		Cho vay	34.800.000.000	-
		Doanh thu dịch vụ xây dựng	16.000.906.871	-
		Doanh thu dịch vụ bất động sản	3.258.739.266	936.900.335
		Lãi từ cho vay	1.431.875.000	2.058.750.000
		Vốn góp hợp tác kinh doanh	-	260.000.000.000
		Phí dịch vụ	-	2.517.291.753
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn	Bên liên quan	Chi tạm ứng	100.000.000.000	-
		Lãi từ cho vay	430.521.893	-
		Chi hộ	20.000.000	-
Queen Land	Công ty liên kết	Phí dịch vụ	3.722.177.594	11.928.020.355
		Góp vốn	648.000.000	-
		Doanh thu dịch vụ bất động sản	-	1.084.014.020
		Cổ tức	-	680.400.000
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị ("HĐQT")	Doanh thu bán căn hộ	2.178.628.216	-
		Tạm ứng	1.000.000.000	-
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên HĐQT	Doanh thu bán đất	1.070.000.000	-
		Tạm ứng mua dự án	-	1.100.000.000
Ông Lương Trí Tú	Cổ đông	Doanh thu bán căn hộ	404.725.202	-
Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó Tổng Giám đốc ("TGD")	Doanh thu bán đất nền	319.758.227	-

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

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

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

				VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>					
LDG	Công ty liên kết	Doanh thu dịch vụ xây dựng	3.623.952.600	-	
		Doanh thu dịch vụ bất động sản	3.139.913.414	-	
		Phí dịch vụ tư vấn	-	745.000.000	
Queen Land	Công ty liên kết	Phí dịch vụ	-	367.744.156	
Ông Lương Trí Tú	Cổ đông	Doanh thu bán căn hộ	73.506.490	-	
			6.837.372.504	1.112.744.156	
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i>					
LDG	Công ty liên kết	Cho vay	34.800.000.000	10.000.000.000	
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>					
Ông Trần Công Luận	Phó TGĐ	Tạm ứng	3.154.000.000	-	
Ông Lương Trí Tú	Cổ đông	Tạm ứng	3.011.726.866	3.432.426.866	
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Phó Chủ tịch HĐQT	Tạm ứng	1.428.922.600	1.204.322.600	
LDG	Công ty liên kết	Lãi từ cho vay	1.415.000.000	8.418.562.500	
		Ký quỹ	940.000.000	-	
		Chi hộ	60.000.000	-	
		Vốn góp HĐHTKD	-	260.000.000.000	
Queen Land	Công ty liên kết	Cổ tức	-	680.400.000	
			10.009.649.466	273.735.711.966	

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

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

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

					VND
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	
Phải trả người bán ngắn hạn					
Queen Land	Công ty liên kết	Phí dịch vụ	-	741.625.102	
LDG	Công ty liên kết	Phí dịch vụ	-	123.947.728	
			<u>-</u>	<u>865.572.830</u>	
Người mua trả tiền trước ngắn hạn					
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên HĐQT	Ứng trước	-	1.100.000.000	
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Phó Chủ tịch HĐQT	Ứng trước	-	200.000.000	
			<u>-</u>	<u>1.300.000.000</u>	
Phải trả ngắn hạn khác					
LDG	Công ty liên kết	Tạm ứng	1.464.500.000	4.000.000.000	
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên HĐQT	Khác	552.459.000	552.459.000	
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Phó Chủ tịch HĐQT	Khác	200.000.000	-	
Ông Lương Trí Tú	Cổ đông	Khác	68.031.680	41.050.000	
Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch HĐQT	Khác	42.000.000	989.427.000	
			<u>2.326.990.680</u>	<u>5.582.936.000</u>	

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

		VND	
		<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và thưởng		<u>10.509.878.682</u>	<u>6.965.151.516</u>

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

36. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Cam kết theo hợp đồng cho thuê hoạt động

Tập đoàn hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	2.743.734.865	2.203.953.946
Trên 1 đến 5 năm	11.108.499.611	8.348.722.004
Trên 5 năm	<u>84.754.000.863</u>	<u>59.288.377.805</u>
TỔNG CỘNG	<u>98.606.235.339</u>	<u>69.841.053.755</u>

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	19.509.119.356	16.283.705.077
Trên 1 đến 5 năm	20.221.635.451	16.040.220.630
Trên 5 năm	<u>3.385.085.417</u>	<u>3.385.085.417</u>
TỔNG CỘNG	<u>43.115.840.224</u>	<u>35.709.011.124</u>

37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 các 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.

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

37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

37.1 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:

	VND				
	Dịch vụ bất động sản	Đầu tư và phát triển dự án bất động sản	Dịch vụ xây dựng	Loại trừ	Tổng cộng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017					
Doanh thu thuần					
Doanh thu hoạt động kinh doanh	1.935.689.365.721	1.101.871.463.508	212.329.469.445	(370.648.908.727)	2.879.241.389.947
Kết quả hoạt động kinh doanh					
Lợi nhuận gộp của bộ phận	1.307.438.087.488	450.587.392.618	(10.990.610.143)	(17.233.501.139)	1.729.801.368.824
Chi phí không phân bổ					(543.523.331.091)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					1.186.278.037.733
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết					128.011.407.685
Doanh thu hoạt động tài chính					66.074.831.666
Chi phí tài chính					(62.664.889.037)
Lợi nhuận khác					17.620.707.589
Lợi nhuận trước thuế					1.335.320.095.636
Chi phí thuế TNDN					(274.878.315.250)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại					24.978.471.969
Lợi nhuận thuần sau thuế					1.085.420.252.355
Lợi ích cổ đông không kiểm soát					334.529.506.846
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ					750.890.745.509
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017					
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	2.942.767.949.058	6.279.592.277.662	184.367.790.520	(2.171.682.822.990)	7.235.045.194.250
Tài sản không phân bổ					3.029.357.371.862
Tổng tài sản					10.264.402.566.112
Công nợ bộ phận	727.259.781.593	5.504.105.991.683	142.855.274.484	(1.831.917.846.990)	4.542.303.200.770
Công nợ không phân bổ					1.068.254.187.777
Tổng công nợ					5.610.557.388.547

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

37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

37.1 Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

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: (tiếp theo)

	VND				
	Dịch vụ bất động sản	Đầu tư và phát triển dự án bất động sản	Dịch vụ xây dựng	Loại trừ	Tổng cộng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016					
Doanh thu thuần					
Doanh thu hoạt động kinh doanh	924.888.267.223	1.477.805.931.277	209.636.883.068	(105.814.224.108)	2.506.516.857.460
Kết quả hoạt động kinh doanh					
Lợi nhuận gộp của bộ phận	584.609.713.195	449.995.302.107	13.260.397.572	3.771.852.551	1.051.637.265.425
Chi phí không phân bổ					(408.551.969.404)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					643.085.296.021
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết					72.042.670.039
Doanh thu hoạt động tài chính					104.659.745.612
Chi phí tài chính					(32.702.590.722)
Lợi nhuận khác					34.153.020.753
Lợi nhuận trước thuế					821.238.141.703
Chi phí thuế TNDN					(152.146.055.441)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					(4.668.775.094)
Lợi nhuận thuần sau thuế					664.423.311.168
Lợi ích cổ đông không kiểm soát					127.219.780.118
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ					537.203.531.050
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016					
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	1.425.427.074.693	1.795.768.462.055	137.979.883.929	(504.855.460.406)	2.854.319.960.271
Tài sản không phân bổ					2.708.471.213.985
Tổng tài sản					5.562.791.174.256
Công nợ bộ phận	445.074.888.523	1.774.094.049.912	47.333.808.654	(498.886.145.946)	1.767.616.601.143
Công nợ không phân bổ					257.819.500.019
Tổng công nợ					2.025.436.101.162

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

37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

37.2 Bộ phận theo khu vực địa lý

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo khu vực địa lý cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Tập đoàn như sau:

	Miền Nam	Miền Bắc	Miền Trung	Loại trừ	VND Tổng cộng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017					
Doanh thu thuần					
<i>Doanh thu hoạt động kinh doanh</i>	1.864.676.286.631	791.281.852.637	593.932.159.406	(370.648.908.727)	2.879.241.389.947
Kết quả hoạt động kinh doanh					
<i>Lợi nhuận gộp của bộ phận</i>	895.776.672.544	410.955.940.009	440.302.257.410	(17.233.501.139)	1.729.801.368.824
<i>Doanh thu hoạt động tài chính</i>	286.813.809.771	38.569.437.961	1.383.288.880	(260.691.704.946)	66.074.831.666
<i>Chi phí tài chính</i>	(51.933.484.061)	(10.995.537.873)	-	264.132.897	(62.664.889.037)
<i>Chi phí bán hàng</i>	(128.585.899.206)	(139.152.522.635)	(32.147.712.392)	4.920.513.732	(294.965.620.501)
<i>Chi phí quản lý doanh nghiệp</i>	(165.925.549.669)	(46.485.573.888)	(29.876.435.389)	(6.270.151.644)	(248.557.710.590)
<i>Lợi nhuận khác</i>	15.728.031.035	73.134.009	2.655.455.963	(835.913.418)	17.620.707.589
<i>Phần lợi nhuận từ công ty liên kết</i>	-	-	-	128.011.407.685	128.011.407.685
<i>Lợi nhuận trước thuế</i>					1.335.320.095.636
<i>Chi phí thuế TNDN</i>	(142.163.198.641)	(55.881.413.624)	(76.833.702.985)	-	(274.878.315.250)
<i>Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại</i>	12.240.968.838	5.664.317.871	(63.870.386)	7.137.055.646	24.978.471.969
Lợi nhuận thuần sau thuế					1.085.420.252.355
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017					
Tài sản và công nợ					
<i>Tài sản bộ phận</i>	13.109.596.698.786	1.349.372.283.344	2.096.149.611.095	(7.356.402.491.493)	9.198.716.101.732
<i>Đầu tư vào công ty liên kết</i>	494.516.210.000	-	-	467.567.001.367	962.083.211.367
<i>Tài sản không phân bổ</i>					103.603.253.013
Tổng tài sản					10.264.402.566.112
<i>Công nợ bộ phận</i>	7.372.223.993.272	845.872.133.584	555.879.108.681	(3.163.417.846.990)	5.610.557.388.547
Tổng công nợ					5.610.557.388.547

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

37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

37.2 Bộ phận theo khu vực địa lý (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo khu vực địa lý cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 của Tập đoàn như sau:

	Miền Nam	Miền Bắc	Miền Trung	Loại trừ	VND Tổng cộng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016					
Doanh thu thuần					
<i>Doanh thu hoạt động kinh doanh</i>	1.813.692.928.125	472.578.411.143	326.059.742.300	(105.814.224.108)	2.506.516.857.460
Kết quả hoạt động kinh doanh					
<i>Lợi nhuận gộp của bộ phận</i>	575.925.026.507	251.576.773.608	220.363.612.759	3.771.852.551	1.051.637.265.425
<i>Doanh thu hoạt động tài chính</i>	209.472.769.897	4.909.960.742	948.844.804	(110.671.829.831)	104.659.745.612
<i>Chi phí tài chính</i>	(28.859.164.323)	(2.579.295.242)	-	(1.264.131.157)	(32.702.590.722)
<i>Chi phí bán hàng</i>	(123.501.230.599)	(101.111.575.867)	(15.433.897.644)	4.293.850.320	(235.752.853.790)
<i>Chi phí quản lý doanh nghiệp</i>	(128.164.501.626)	(31.264.130.620)	(10.748.326.705)	(2.622.156.663)	(172.799.115.614)
<i>Lợi nhuận khác</i>	24.995.742.707	1.031.852.170	222.230.561	7.903.195.315	34.153.020.753
<i>Phần lợi nhuận từ công ty liên kết</i>	-	-	-	72.042.670.039	72.042.670.039
<i>Lợi nhuận trước thuế</i>					821.238.141.703
<i>Chi phí thuế TNDN</i>	(88.486.945.422)	(24.381.089.480)	(39.278.020.539)	-	(152.146.055.441)
<i>(Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại</i>	(3.316.735.220)	-	63.870.386	(1.415.910.260)	(4.668.775.094)
Lợi nhuận thuần sau thuế					664.423.311.168
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016					
Tài sản và công nợ					
<i>Tài sản bộ phận</i>	5.472.695.669.146	629.287.107.371	592.131.547.067	(1.740.794.119.189)	4.953.320.204.395
<i>Đầu tư vào công ty liên kết</i>	239.516.210.000	720.000.000	-	339.816.827.698	580.053.037.698
<i>Tài sản không phân bổ</i>					29.417.932.163
Tổng tài sản					5.562.791.174.256
<i>Công nợ bộ phận</i>	1.811.500.696.299	355.989.077.118	356.832.473.691	(498.886.145.946)	2.025.436.101.162
Tổng công nợ					2.025.436.101.162

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

38. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

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



Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn
Người lập



Trần Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng



Lương Trí Thìn
Trần Thị Thùy Trang
Trưởng Giám đốc

Ngày 7 tháng 2 năm 2018