

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh**  
(trước đây là Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh)

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh**  
(trước đây là Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh)

**MỤC LỤC**

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 46

W.S.D. CO., LTD.

# Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

(trước đây là Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh)

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh (trước đây là 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 sau đó.

Vào ngày 24 tháng 4 năm 2018, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận đổi tên thành Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh theo GCNĐKKD điều chỉnh lần thứ 18.

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.

### 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	
Ông Trần Việt Anh	Thành viên	
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên	
Ông Bùi Ngọc Đức	Thành viên	bỏ nhiệm ngày 1 tháng 3 năm 2018
Ông Phạm Linh	Thành viên	từ nhiệm ngày 4 tháng 1 năm 2018

### 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
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
Bà Đỗ Thị Thái	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó Tổng Giám đốc
Bà Trần Thị Thùy Trang	Kế toán trưởng

### 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 Tập đoàn Đất Xanh**  
(trước đây là 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 Tập đoàn Đất Xanh (trước đây là Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh) ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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

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

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

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

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

**CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 để ngày 18 tháng 2 năm 2019.

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



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

**Trương Phi Thín**  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 18 tháng 2 năm 2019



Building a better  
working world

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

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

Số tham chiếu: 61281235/20264248

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh (trước đây là Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh) ("Công ty") được lập ngày 18 tháng 2 năm 2019 và được trình bày từ trang 5 đến trang 46, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

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

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

### *Trách nhiệm của Kiểm toán viên*

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

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

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



Building a better  
working world

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

### Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất này và báo cáo kiểm toán độc lập của chúng tôi đề ngày 18 tháng 2 năm 2019 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

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



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

Dương Thị Nữ  
Kiểm toán viên  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 3796-2016-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 18 tháng 2 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>4.799.789.732.916</b>	<b>5.143.040.477.049</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>751.318.022.375</b>	<b>1.479.121.518.213</b>
111	1. Tiền		176.318.022.375	280.121.518.213
112	2. Các khoản tương đương tiền		575.000.000.000	1.199.000.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư ngắn hạn</b>		<b>334.969.350.000</b>	<b>66.600.000.000</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	330.019.350.000	-
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	4.950.000.000	66.600.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.560.538.050.286</b>	<b>1.526.904.292.052</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	266.878.175.982	242.495.988.959
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	112.110.477.422	106.188.159.971
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	6.797.800.320	34.800.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	1.184.824.275.662	1.153.492.822.222
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(10.072.679.100)	(10.072.679.100)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>11</b>	<b>2.145.875.953.023</b>	<b>2.059.600.881.724</b>
141	1. Hàng tồn kho		2.145.875.953.023	2.059.600.881.724
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>7.088.357.232</b>	<b>10.813.785.060</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		6.798.290.050	6.334.841.120
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		290.067.182	4.478.943.940

**BẢNG CÂN ĐỐI KÊ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>5.760.047.972.647</b>	<b>4.552.003.103.849</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>1.573.329.462</b>	<b>2.293.368.118</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng		42.866.462	402.905.118
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	1.530.463.000	1.890.463.000
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>11.176.356.006</b>	<b>11.621.823.338</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	8.043.491.320	8.633.556.690
222	Nguyên giá		19.204.947.214	17.727.763.995
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(11.161.455.894)	(9.094.207.305)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	3.132.864.686	2.988.266.648
228	Nguyên giá		6.166.845.522	4.940.150.322
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(3.033.980.836)	(1.951.883.674)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>14</b>	<b>37.668.585.252</b>	<b>28.645.758.818</b>
231	1. Nguyên giá		39.573.619.596	30.583.450.171
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(1.905.034.344)	(1.937.691.353)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>2.067.000.223</b>	<b>458.427.495</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		2.067.000.223	458.427.495
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>15</b>	<b>5.583.360.217.379</b>	<b>4.370.450.686.185</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		5.206.844.007.379	3.993.934.476.185
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		376.516.210.000	376.516.210.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>124.202.484.325</b>	<b>138.533.039.895</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	16	108.509.678.163	122.961.944.516
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30.3	14.302.806.162	14.181.095.379
268	3. Tài sản dài hạn khác		1.390.000.000	1.390.000.000
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>10.559.837.705.563</b>	<b>9.695.043.580.898</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

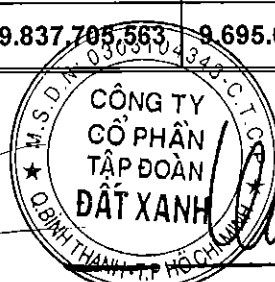
Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>6.318.492.009.026</b>	<b>6.427.434.413.193</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.372.550.142.138</b>	<b>3.203.599.231.313</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	264.576.625.686	184.458.389.485
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	746.739.527.144	1.373.635.526.194
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	93.255.099.156	80.694.037.479
314	4. Phải trả người lao động		7.653.674.542	13.241.540.875
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	175.208.693.608	162.404.822.963
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	7.612.206.223	3.913.889.825
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	917.470.327.575	989.773.710.262
320	8. Vay ngắn hạn	23	146.439.279.600	377.142.139.818
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		13.594.708.604	18.335.174.412
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>3.945.941.866.888</b>	<b>3.223.835.181.880</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	-	13.634.891.918
337	2. Phải trả dài hạn khác	22	1.668.155.101.654	1.340.201.662.484
338	3. Vay dài hạn	23	2.277.786.765.234	1.869.998.627.478
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>4.241.345.696.537</b>	<b>3.267.609.167.705</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>24.1</b>	<b>4.241.345.696.537</b>	<b>3.267.609.167.705</b>
411	1. Vốn cổ phần		3.500.714.120.000	3.031.926.860.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.500.714.120.000	3.031.926.860.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		10.867.980.806	10.867.980.806
415	3. Cổ phiếu quỹ		(2.500.560.000)	(2.500.560.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		29.047.617.008	21.538.709.553
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		703.216.538.723	205.776.177.346
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		-	-
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm này		703.216.538.723	205.776.177.346
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>10.559.837.705.563</b>	<b>9.695.043.580.898</b>



Trần Thị Phương Loan  
Người lập



Trần Thị Thùy Trang  
Kế toán trưởng



Lương Trí Thìn  
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 2 năm 2019

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

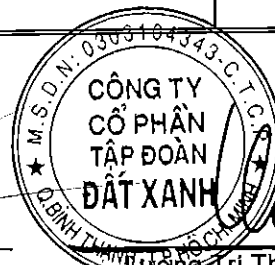
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	1.685.876.617.922	1.183.316.240.033
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(972.514.979.670)	(619.339.789.157)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		713.361.638.252	563.976.450.876
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	701.636.641.568	278.778.277.374
22	5. Chi phí tài chính	27	(168.278.487.797)	(48.854.144.705)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(140.039.311.060)	(47.403.558.021)
25	6. Chi phí bán hàng	28	(102.721.136.983)	(75.011.928.463)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(123.916.746.513)	(111.539.790.453)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.020.081.908.527	607.348.864.629
31	9. Thu nhập khác	29	9.014.251.125	19.179.191.884
32	10. Chi phí khác	29	(2.452.703.706)	(6.913.521.710)
40	11. Lợi nhuận khác	29	6.561.547.419	12.265.670.174
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.026.643.455.946	619.614.534.803
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(95.323.766.430)	(94.347.345.016)
52	14. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	30.3	121.710.783	12.193.265.928
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		931.441.400.299	537.460.455.715



Trần Thị Phương Loan  
Người lập



Trần Thị Thủy Trang  
Kế toán trưởng



Trần Thị Thên  
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 2 năm 2019

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

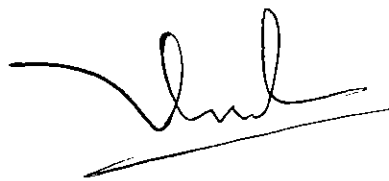
VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>1.026.643.455.946</b>	<b>619.614.534.803</b>
02	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i> Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	12, 13, 14	4.658.486.409	3.730.942.538
03	Hoàn nhập dự phòng		-	(5.070.346.019)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(711.312.566.827)	(273.811.508.991)
06	Chi phí đi vay	27	166.513.685.089	48.666.058.021
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>486.503.060.617</b>	<b>393.129.680.352</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(80.696.501.226)	(785.179.635.478)
10	Tăng hàng tồn kho		(100.880.919.367)	(1.332.786.024.861)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(271.156.313.441)	3.158.933.540.908
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		13.988.817.423	(73.059.281.125)
13	Tăng chứng khoán kinh doanh		(300.767.700.000)	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(167.585.937.421)	(122.730.366.687)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(83.781.545.381)	(68.488.007.863)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(37.445.337.275)	(21.256.914.314)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(541.822.376.071)</b>	<b>1.148.562.990.932</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(5.125.018.420)	(5.075.422.473)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		338.988.648	854.545.454
23	Tiền chi cho vay		(29.375.456.869)	(101.531.700.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		119.027.656.549	19.015.085.055
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.887.797.161.953)	(2.916.521.609.532)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		777.358.960.000	18.897.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức được chia		586.583.121.053	291.155.490.978
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(438.988.910.992)</b>	<b>(2.693.206.610.518)</b>


**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG** (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

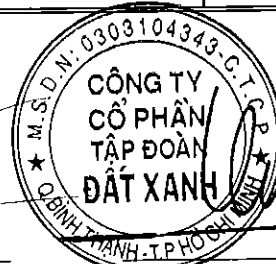
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	24.1	75.000.000.000	-
33	Tiền thu từ đi vay	23	1.770.707.653.787	2.308.382.812.750
34	Tiền trả nợ gốc vay	23	(1.592.651.186.937)	(687.830.456.825)
36	Tiền chi trả cổ tức	24.2	(48.675.625)	(126.265.182.175)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		<b>253.007.791.225</b>	<b>1.494.287.173.750</b>
50	Giảm tiền và tương đương tiền thuần trong năm		<b>(727.803.495.838)</b>	<b>(50.356.445.836)</b>
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		<b>1.479.121.518.213</b>	<b>1.529.477.964.049</b>
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	<b>751.318.022.375</b>	<b>1.479.121.518.213</b>



Trần Thị Phương Loan  
Người lập



Trần Thị Thùy Trang  
Kế toán trưởng



Lương Trí Thìn  
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 2 năm 2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

## **1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh (trước đây là 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 sau đó.

Vào ngày 24 tháng 4 năm 2018, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận đổi tên thành Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh theo GCNĐKKD điều chỉnh lần thứ 18.

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.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 418 (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 443).

## **2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 15.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đề ngày 18 tháng 2 năm 2019.

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

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

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam 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 RIÊNG** (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY** (tiếp theo)

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

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

**2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.4 Kỳ kế toán năm**

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

**2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

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

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

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

**3.2 Hàng tồn kho**

*Hàng hóa bất động sản*

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, 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 riêng dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

#### 3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

##### *Hàng tồn kho khác*

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

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

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

- Hàng hóa - chi phí mua theo phương pháp thực tế đích danh
- Công cụ dụng cụ - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền

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

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

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

#### 3.3 Các khoản phải thu

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

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

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

#### 3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

#### 3.6 *Khấu hao và hao mòn*

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

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

#### 3.7 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

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

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

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

#### 3.8 *Chi phí đi vay*

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

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

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

#### **3.9 Chi phí trả trước**

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

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

- ▶ Công cụ dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn và được sử dụng trên một năm;
- ▶ Nhà mẫu; và
- ▶ Chi phí hoa hồng môi giới.

#### **3.10 Các khoản đầu tư**

##### *Đầu tư vào các công ty con*

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

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

##### *Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

##### *Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

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

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

#### **3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

#### **3.12 Cổ phiếu quỹ**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

#### 3.13 *Phân chia lợi nhuận*

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

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

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

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

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

#### 3.14 *Ghi nhận doanh thu*

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

*Doanh thu bán căn hộ*

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

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

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

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

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

*Tiền cho thuê*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

#### 3.15 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

**3.16 Các bên liên quan**

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

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	4.919.386.695	859.132.401
Tiền gửi ngân hàng	171.398.635.680	279.262.385.812
Các khoản tương đương tiền (*)	<u>575.000.000.000</u>	<u>1.199.000.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>751.318.022.375</u></b>	<b><u>1.479.121.518.213</u></b>

(\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 5 – 5.5%/ năm.

**5. ĐẦU TƯ NGẮN HẠN**

**5.1 Chứng khoán kinh doanh**

Vào ngày 31 tháng 5 năm 2018, Công ty mua 90,83% cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang ("Nha Trang Petrol") với tổng giá mua 330.019.350.000 VND theo Nghị quyết số 39/2017/NQ-HĐQT ngày 20 tháng 12 năm 2017. Công ty có dự định bán toàn bộ cổ phần trong công ty Nha Trang Petrol cho bên thứ ba, tại ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty đang thực hiện các thủ tục cần thiết nhằm hoàn tất việc chuyển nhượng.

**5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc từ ba (3) tháng đến mười hai (12) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 6 - 7%/ năm.

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ bên khác	149.429.130.494	90.791.003.678
- Các khách hàng mua căn hộ	146.875.675.707	76.156.550.155
- Công ty TNHH Tư vấn và Kinh doanh nhà Đạt Gia	1.513.187.677	8.013.187.677
- Khách hàng khác	1.033.667.110	6.621.265.846
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 31)	<u>117.455.645.488</u>	<u>151.704.985.281</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>266.878.175.982</u></b>	<b><u>242.495.988.959</u></b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tổng Công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - Công ty Cổ phần	89.675.944.433	24.000.000.000
Công ty Cổ phần C.T - Phương Nam	8.300.598.355	9.000.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Quốc tế	3.343.832.758	3.343.832.758
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Phát triển Du lịch Khang Hưng	-	25.843.043.632
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ An Thiên Phú	-	9.816.978.311
Công ty TNHH Xây dựng Bình Định	-	1.592.347.328
Khác	<u>10.790.101.876</u>	<u>32.591.957.942</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>112.110.477.422</b>	<b>106.188.159.971</b>
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 10)	<u>(947.792.777)</u>	<u>(947.792.777)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>111.162.684.645</u></b>	<b><u>105.240.367.194</u></b>

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 31)	<u>6.797.800.320</u>	<u>34.800.000.000</u>
<i>Chi tiết khoản cho vay ngắn hạn các bên liên quan như sau:</i>		
<i>Bên vay</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
	VND	
<b>Hà Thuận Hùng</b>		
Khoản cho vay 1	6.041.430.000	Tín chấp
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang</b>		
Khoản cho vay 1	244.694.934	Tín chấp
Khoản cho vay 2	<u>511.675.386</u>	Tín chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>6.797.800.320</u></b>	

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)  
vào ngày và năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vốn góp của các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") (i)	780.967.875.024	995.146.493.163
- Công ty Cổ phần Vina Holdings	71.000.000.000	175.000.000.000
- Công ty Cổ phần Bất động sản LinkGroup	23.025.188.000	23.025.188.000
- Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn	-	100.000.000.000
- Khác	6.283.419.826	-
- Các bên liên quan	680.659.267.198	697.121.305.163
Tạm ứng góp vốn (ii)	303.594.480.000	-
Tạm ứng đầu tư	54.683.618.750	105.163.564.000
- 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
- Khác	6.083.618.750	27.311.914.000
Tạm ứng nhân viên	18.261.038.083	30.174.016.311
Ký quỹ, ký cược	14.642.035.232	12.882.867.492
Phải thu lãi cho vay	5.843.029.492	1.545.625.150
Cổ tức	2.125.818.182	1.160.250.000
Khác	4.706.380.899	7.420.006.106
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.184.824.275.662</u></b>	<b><u>1.153.492.822.222</u></b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 10)	(9.124.886.323)	(9.124.886.323)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>1.175.699.389.339</u></b>	<b><u>1.144.367.935.899</u></b>
Trong đó:		
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 31)	970.687.349.862	706.342.204.629
Phải thu bên khác	214.136.925.800	447.150.617.593

(i) Khoản này thể hiện phần vốn góp trong các HĐHTKD 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.

Bao gồm trong các khoản vốn góp trong các HĐHTKD, khoản vốn góp trị giá 244.150.000.000 VND được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 23.1).

(ii) Tạm ứng góp vốn thể hiện số tiền Công ty góp vào Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("DXS") - công ty con. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, DXS đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục pháp lý cần thiết nhằm tăng vốn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng các khoản đặt cọc, ký quỹ	9.124.886.323	9.124.886.323
Dự phòng trả trước cho người bán	947.792.777	947.792.777
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.072.679.100</b>	<b>10.072.679.100</b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	10.072.679.100	13.893.803.974
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	-	534.059.897
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	-	(4.355.184.771)
Số cuối năm	<u>10.072.679.100</u>	<u>10.072.679.100</u>

**11. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang	1.526.723.439.566	1.768.958.785.689
- Dự án Gem Riverside	1.427.307.573.651	1.098.991.356.286
- Dự án Opal Skyview	98.363.876.512	86.202.258.536
- Dự án Lux Garden	-	264.828.437.402
- Dự án Opal Garden	-	246.243.340.818
- Dự án Luxcity	-	72.187.671.780
- Dự án khác	1.051.989.403	505.720.867
Bất động sản thành phẩm	616.347.864.499	289.605.315.732
- Dự án Opal Garden	508.245.868.666	-
- Dự án Luxgarden	67.782.980.530	-
- Dự án Luxcity Block C	33.305.610.202	-
- Dự án Opal Riverside	4.096.883.822	285.550.251.829
- Dự án Sunview 1, 2	2.916.521.279	4.055.063.903
Hàng hóa	2.470.075.150	962.191.780
Công cụ, dụng cụ	334.573.808	74.588.523
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.145.875.953.023</b>	<b>2.059.600.881.724</b>

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

**Chi phí lãi vay vốn hóa**

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 90.395.407.067 VND (năm trước 75.762.201.093 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản đang triển khai của Công ty.

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh**  
(trước đây là Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	VND			
	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tài sản có định khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>				
Số dư đầu năm	13.272.585.934	3.857.087.152	598.090.909	17.727.763.995
Mua trong năm	-	2.199.210.817	90.539.675	2.289.750.492
Thanh lý trong năm	(812.567.273)	-	-	(812.567.273)
Số dư cuối năm	<u>12.460.018.661</u>	<u>6.056.297.969</u>	<u>688.630.584</u>	<u>19.204.947.214</u>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã khấu hao hết</i>	5.014.936.842	587.126.770	-	5.602.063.612
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>				
Số dư đầu năm	(7.176.446.955)	(1.793.553.791)	(124.206.559)	(9.094.207.305)
Khấu hao trong năm	(1.187.439.386)	(1.004.812.740)	(205.101.906)	(2.397.354.032)
Thanh lý trong năm	330.105.443	-	-	330.105.443
Số dư cuối năm	<u>(8.033.780.898)</u>	<u>(2.798.366.531)</u>	<u>(329.308.465)</u>	<u>(11.161.455.894)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số dư đầu năm	<u>6.096.138.979</u>	<u>2.063.533.361</u>	<u>473.884.350</u>	<u>8.633.556.690</u>
Số dư cuối năm	<u>4.426.237.763</u>	<u>3.257.931.438</u>	<u>359.322.119</u>	<u>8.043.491.320</u>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	VND			
	<i>Phần mềm</i>	<i>Trang web</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>				
Số dư đầu năm	3.972.249.717	657.166.005	310.734.600	4.940.150.322
Mua trong năm	1.226.695.200	-	-	1.226.695.200
Số dư cuối năm	<u>5.198.944.917</u>	<u>657.166.005</u>	<u>310.734.600</u>	<u>6.166.845.522</u>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã hao mòn hết</i>	701.917.309	442.166.005	107.434.600	1.251.517.914
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>				
Số dư đầu năm	(1.218.824.739)	(498.561.847)	(234.497.088)	(1.951.883.674)
Hao mòn trong năm	(948.917.996)	(82.354.156)	(50.825.010)	(1.082.097.162)
Số dư cuối năm	<u>(2.167.742.735)</u>	<u>(580.916.003)</u>	<u>(285.322.098)</u>	<u>(3.033.980.836)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số dư đầu năm	<u>2.753.424.978</u>	<u>158.604.158</u>	<u>76.237.512</u>	<u>2.988.266.648</u>
Số dư cuối năm	<u>3.031.202.182</u>	<u>76.250.002</u>	<u>25.412.502</u>	<u>3.132.864.686</u>

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>
<b>Nguyên giá:</b>	
Số dư đầu năm	30.583.450.171
Kết chuyển từ hàng tồn kho	14.605.848.068
Thanh lý	<u>(5.615.678.643)</u>
Số dư cuối năm	<u>39.573.619.596</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>	
Số dư đầu năm	(1.937.691.353)
Khấu hao trong năm	(1.179.035.215)
Thanh lý	<u>1.211.692.224</u>
Số dư cuối năm	<u>(1.905.034.344)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số dư đầu năm	<u>28.645.758.818</u>
Số dư cuối năm	<u>37.668.585.252</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

*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:

	Năm nay	VND Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	3.623.465.106	2.262.099.596
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	1.179.035.215	823.044.582

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong *Thuyết minh số 32*.

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 2018. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của tài sản, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

**15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con ( <i>Thuyết minh số 15.1</i> )	5.206.844.007.379	3.993.934.476.185
Đầu tư vào công ty liên kết ( <i>Thuyết minh số 15.2</i> )	376.516.210.000	376.516.210.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.583.360.217.379</u></b>	<b><u>4.370.450.686.185</u></b>

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh**  
(trước đây là Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

**15.1 Đầu tư vào công ty con**

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

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Số cuối năm		Số đầu năm	
			Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("DXS") (trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc Long Kim Phát) (i)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	1.099.890.140.000	100	99.839.000.000
Công ty TNHH MTV Đất Xanh Hội An ("Đất Xanh Hội An")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	1.000.000.000.000	100	1.000.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside ("Saigon Riverside")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	75	712.500.000.000	75	712.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long ("Thăng Long Petrol")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,9	573.275.645.890	99,9	573.275.645.890
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An (ii)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99,99	372.908.259.936	-	-
Công ty Cổ phần Sài Gòn Riverview ("Saigon Riverview")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,9	319.725.595.985	99,9	187.448.297.795
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng ("Hà Thuận Hùng")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,91	295.740.000.000	99,89	235.740.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Đất Viễn Đông ("Vidoland")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	237.998.968.240	99,99	237.998.968.240
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại Xuân Định ("Xuân Định")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	205.000.000.000	99,99	205.000.000.000
Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn ("Vicco Saigon")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	198.367.355.752	99,99	125.102.377.251
Công ty Cổ phần In Nông Nghiệp ("In Nông Nghiệp")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99	132.985.600.000	99,98	132.985.600.000
Công ty Cổ phần Xây dựng FBV ("Xây dựng FBV")	Xây dựng	Đang hoạt động	89,26	31.914.675.000	89,26	31.914.675.000
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Đất Xanh	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100	26.537.766.576	-	-
Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung ("Đất Xanh Miền Trung") (iii)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	-	-	55	155.210.000.000

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh**  
(trước đây là Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

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

Chi tiết khoản đầu tư vào các công ty con như sau (tiếp theo):

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Số cuối năm		Số đầu năm	
			Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư
			%	VND	%	VND
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc ("Đất Xanh Miền Bắc") (iii)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	-	-	51	133.029.100.009
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam ("Đất Xanh Miền Nam") (iii)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	-	-	51	26.520.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Đông Nam Bộ ("Đất Xanh Đông Nam Bộ") (iii)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	-	-	51	11.220.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Đồng ("Sài Đồng") (iv)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	-	-	70,99	126.150.812.000
			<b>5.206.844.007.379</b>		<b>3.993.934.476.185</b>	

**TÓNG CỘNG**

- (i) Công ty đã góp vốn vào công ty DXS tổng cộng là VND 1.000.000.000.000 VND theo Nghị quyết số 13/2018/NQ-HĐQT ngày 31 tháng 5 năm 2018. Vào ngày 24 tháng 7 năm 2018, DXS đã nhận được GCNĐKKD điều chỉnh lần thứ 7 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ của DXS lên 1.100.000.000.000 VND.
- (ii) Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An theo Nghị quyết số 18/2018/NQ-HĐQT ngày 13 tháng 8 năm 2018.
- (iii) Thực hiện kế hoạch tái cấu trúc mạng kinh doanh dịch vụ bất động sản của Tập đoàn theo Nghị quyết số 13/2018/NQ-HĐQT ngày 31 tháng 5 năm 2018, Công ty đã tiến hành chuyển nhượng toàn bộ cổ phần nắm giữ tại các công ty con cho công ty DXS bao gồm Đất Xanh Miền Trung, Đất Xanh Miền Bắc, Đất Xanh Miền Nam, Đất Xanh Đông Nam Bộ và Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Đất Xanh Tây Nam Bộ ("Đất Xanh Tây Nam Bộ"), công ty con mới được thành lập vào ngày 26 tháng 2 năm 2018 theo Nghị quyết số 3/2018/NQ-HĐQT ngày 25 tháng 1 năm 2018.
- (iv) Vào ngày 29 tháng 3 năm 2018, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của công ty Sài Đồng với giá chuyển nhượng là 226.000.000.000 VND theo Nghị quyết số 5/2018/NQ-HĐQT ngày 19 tháng 3 năm 2018.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

**15.2 Đầu tư vào công ty liên kết**

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

Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm		
	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc đầu tư	
	(%)	VND	(%)	VND	
Công ty Cổ phần Đầu tư LDG ("LDG") (*)	Kinh doanh BĐS	42,96	<u>376.516.210.000</u>	43,38	<u>376.516.210.000</u>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty đang nắm giữ 42,96% sở hữu trong LDG bao gồm 26,44% sở hữu trực tiếp và 16,52% sở hữu gián tiếp thông qua các công ty con (Hà Thuận Hùng và DXS).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, toàn bộ số cổ phần của LDG thuộc sở hữu của Công ty được dùng làm tài sản thế chấp để phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 23.2).

**16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí hoa hồng môi giới, nhà mẫu	105.673.694.615	119.597.740.396
Công cụ, dụng cụ	2.580.989.989	2.128.747.429
Chi phí sửa chữa văn phòng	180.911.675	689.236.330
Khác	74.081.884	546.220.361
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>108.509.678.163</u></b>	<b><u>122.961.944.516</u></b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Phải trả các bên khác	254.375.674.246	172.907.977.113
- Công ty TNHH Xây dựng Bình Định	52.257.990.064	-
- Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ An Thiên Phú	37.407.113.956	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hưng Long Phát	36.774.364.298	7.359.710.976
- Công ty TNHH Xây dựng An Phong	13.048.844.223	80.234.306.078
- Công ty TNHH Xây dựng Vũng Bền	11.242.916.728	11.242.916.728
- Công ty Cổ phần Xây lắp và Vật tư Xây dựng	10.988.895.277	4.328.472.539
- Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Điện Động Năng	8.080.396.345	-
- Công ty TNHH An Phú Vinh	6.464.794.915	237.702.7026
- Công ty TNHH Xây dựng Dịch vụ Thương mại Trần Long	6.447.961.918	803.205.4121
- Công ty Kiến Phú Gia	4.678.087.137	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Descon	3.892.425.337	-
- Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác tòa nhà VNPT (PMC)	3.260.330.838	-
- Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ PCCC Tân Long Hải	3.020.206.538	-
- Công ty TNHH Xây dựng và Xây lắp điện Thế Minh	2.512.7016.790	11.320.733.598
- Công ty Cổ phần Bất động sản Unihomes	1.513.187.676	16.360.298.590
- Khác	30.171.142.206	31.652.457.457
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 31)	10.200.951.440	11.550.412.372
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>264.576.625.686</u></b>	<b><u>184.458.389.485</u></b>

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

Khoản này thể hiện các khoản tiền ứng trước trả theo tiến độ của các cá nhân mua căn hộ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

	VND			
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	2.964.309.823	5.182.484	(2.893.980)	2.966.598.327
Thuế TNDN	76.485.365.254	95.323.766.430	(83.781.545.381)	88.027.586.303
Thuế thu nhập cá nhân	1.244.362.402	17.209.481.800	(16.192.929.676)	2.260.914.526
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>80.694.037.479</b>	<b>112.538.430.714</b>	<b>(99.977.369.037)</b>	<b>93.255.099.156</b>

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng dự án	140.513.655.571	127.828.603.493
Chi phí lãi vay	32.100.797.106	19.851.860.126
Chi phí phát hành trái phiếu	-	12.350.000.000
Khác	2.594.240.931	2.374.359.344
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>175.208.693.608</b>	<b>162.404.822.963</b>

**21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu về phí quản lý	7.612.206.223	3.607.694.981
Doanh thu cho thuê văn phòng	-	13.941.086.762
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.612.206.223</b>	<b>17.548.781.743</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Ngắn hạn</i>	7.612.206.223	3.913.889.825
<i>Dài hạn</i>	-	13.634.891.918

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**22. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Nhận góp vốn từ HĐHTKD (i)	759.259.871.913	711.500.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside	383.393.275.000	711.500.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Khang Hưng	368.500.000.000	-
- Khác	7.366.596.913	-
Phải trả các khoản đầu tư	50.446.114.777	176.675.918.105
- Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu Khí	46.726.595.200	46.726.595.200
- Đất Xanh Miền Bắc (Thuyết minh số 31)	-	126.150.812.000
- Khác	3.719.519.577	3.798.510.905
Thu hộ phí bảo trì các dự án	62.298.278.210	40.525.962.586
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	33.372.818.200	22.818.200
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	5.078.257.178	53.254.117.871
Đặt cọc khách hàng cá nhân mua căn hộ	1.760.687.336	4.410.687.336
Cổ tức phải trả	107.443.200	156.118.825
Khác	5.367.214.667	3.228.087.339
	<u>917.470.327.575</u>	<u>989.773.710.262</u>
<b>Dài hạn</b>		
Nhận góp vốn từ HĐHTKD từ bên liên quan (i)	1.659.414.056.523	1.331.500.000.000
- Công ty TNHH MTV Đất Xanh Hội An	997.000.000.000	997.000.000.000
- Khác	662.414.056.523	334.500.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	8.741.045.131	8.701.662.484
	<u>1.668.155.101.654</u>	<u>1.340.201.662.484</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>2.585.625.429.229</b></u>	<u><b>2.329.975.372.746</b></u>
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 31)	2.056.020.257.803	2.222.156.154.280
Phải trả bên khác	529.605.171.426	107.819.218.466

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**23. VAY**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>146.439.279.600</b>	<b>377.142.139.818</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 23.1)	146.439.279.600	272.032.686.850
Vay dài hạn đến hạn trả	-	105.109.452.968
<b>Dài hạn</b>	<b>2.277.786.765.234</b>	<b>1.869.998.627.478</b>
Vay ngân hàng	-	591.240.672.932
Trái phiếu (Thuyết minh số 23.2)	2.277.786.765.234	1.278.757.954.546
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.424.226.044.834</u></b>	<b><u>2.247.140.767.296</u></b>

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	2.247.140.767.296	647.830.456.825
Vay trong năm	1.770.707.653.787	2.308.382.812.750
Trả nợ gốc vay	(1.592.651.186.937)	(687.830.456.825)
Chi phí phát hành trái phiếu	(14.306.881.720)	(22.504.545.454)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	13.335.692.408	1.262.500.000
Số cuối năm	<u>2.424.226.044.834</u>	<u>2.247.140.767.296</u>

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

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

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

(VND)

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

Khoản vay 1	<u>146.439.279.600</u>	Ngày 16 tháng 5 năm 2019	Bổ sung vốn lưu động	Khoản phải thu từ HĐHTKD ngày 9 tháng 3 năm 2018 trị giá 109.155.000.000 VND;
				Khoản phải thu từ HĐHTKD ngày 14 tháng 5 năm 2018 trị giá 135.000.000.000 VND

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**23. VAY (tiếp theo)**

**23.2 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 (VND)</i>	<i>Kỳ hạn</i>	<i>Mục đích</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh</b>				
Ngày phát hành 31 tháng 7 năm 2018	680.000.000.000	4 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
Ngày phát hành 23 tháng 10 năm 2018	470.000.000.000	2 năm	Bổ sung vốn lưu động	Hai (2) quyền sử dụng đất tại phường An Phú, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	<u>(8.745.757.576)</u>			
	<u>1.141.254.242.424</u>			
Ngày phát hành 24 tháng 8 năm 2018	250.000.000.000	2 năm	Bổ sung vốn lưu động	Hai (2) quyền sử dụng đất tại phường An Phú, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	<u>(4.164.068.100)</u>			
	<u>245.835.931.900</u>			

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**23. VAY** (tiếp theo)

**23.2 Trái phiếu** (tiếp theo)

<i>Tổ chức thu xếp phát hành</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Kỳ hạn</i>	<i>Mục đích</i>	<i>Hình thức đảm bảo</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	Bốn (4) quyền sử dụng đất tại phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Saigon Riverview;  Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc sở hữu của Vicco Saigon;  Toàn bộ số cổ phần phổ thông LDG thuộc sở hữu của Công ty và các công ty con
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	<u>(9.303.409.090)</u>			
	<u>490.696.590.910</u>			

**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
------------------------------------	-----------------	-------	-----------------------------------	---

**TỔNG CỘNG** 2.277.786.765.234

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

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh**  
(trước đây là Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

	VND					
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>						
Số dư đầu năm	2.530.490.680.000	10.867.980.806	(580.000.000)	21.538.709.553	321.959.695.083	2.884.277.065.442
Cổ tức bằng cổ phiếu	471.436.180.000	-	-	-	(471.436.180.000)	-
Cổ tức đã công bố	-	-	-	-	(126.399.506.000)	(126.399.506.000)
Phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho người lao động	30.000.000.000	-	-	-	(30.000.000.000)	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	537.460.455.715	537.460.455.715
Thu hồi cổ phiếu đã phát hành theo Chương trình lựa chọn cho người lao động	-	-	(1.920.560.000)	-	1.920.560.000	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(27.728.847.452)	(27.728.847.452)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>3.031.926.860.000</b>	<b>10.867.980.806</b>	<b>(2.500.560.000)</b>	<b>21.538.709.553</b>	<b>205.776.177.346</b>	<b>3.267.609.167.705</b>
<b>Năm nay</b>						
Số dư đầu năm	3.031.926.860.000	10.867.980.806	(2.500.560.000)	21.538.709.553	205.776.177.346	3.267.609.167.705
Phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho người lao động (*)	75.000.000.000	-	-	-	-	75.000.000.000
Cổ tức bằng cổ phiếu (**)	393.787.260.000	-	-	-	(393.787.260.000)	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	931.441.400.299	931.441.400.299
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	7.508.907.455	(7.508.907.455)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(32.704.871.467)	(32.704.871.467)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>3.500.714.120.000</b>	<b>10.867.980.806</b>	<b>(2.500.560.000)</b>	<b>29.047.617.008</b>	<b>703.216.538.723</b>	<b>4.241.345.696.537</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

(\*) Vào ngày 15 tháng 10 năm 2018, Công ty đã phát hành 7.500.000 cổ phiếu thường theo Chương trình lựa chọn cho người lao động với giá phát hành bằng mệnh giá theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 20/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 17 tháng 9 năm 2018.

(\*\*) Vào ngày 31 tháng 5 năm 2018, Công ty đã phát hành 39.378.726 cổ phiếu thường để trả cổ tức theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 1 tháng 3 năm 2018 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 6/2018/NQ-HĐQT ngày 19 tháng 4 năm 2018.

Vào ngày 15 tháng 11 năm 2018, Công ty đã nhận được GCNĐKKD điều chỉnh lần thứ 20 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 3.500.714.120.000 VND.

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số đầu kỳ	3.031.926.860.000	2.530.490.680.000
Cổ tức bằng cổ phiếu	393.787.260.000	471.436.180.000
Phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho người lao động	<u>75.000.000.000</u>	<u>30.000.000.000</u>
Số cuối kỳ	<u>3.500.714.120.000</u>	<u>3.031.926.860.000</u>
<b>Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm</b>		
<i>Cổ tức trên cơ phiếu phổ thông</i>		
Cổ tức bằng cổ phiếu đã công bố	393.787.260.000	471.436.180.000
Cổ tức bằng tiền đã công bố	-	126.399.506.000
Cổ tức đã trả	48.675.625	126.265.182.175

**24.3 Cổ phiếu phổ thông**

	Số cổ phiếu	Số cổ phiếu
Cổ phiếu được phép phát hành	350.071.412	303.192.686
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<u>350.071.412</u>	<u>303.192.686</u>
Cổ phiếu quỹ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(250.056)	(250.056)
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	349.821.356	302.942.630

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**25. DOANH THU**

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu từ bán căn hộ và đất nền	1.545.323.821.056	1.012.318.836.439
Doanh thu dịch vụ bất động sản	110.975.324.163	161.810.743.091
Doanh thu từ dịch vụ quản lý, cho thuê	15.015.099.195	9.186.660.503
Doanh thu từ bán bất động sản đầu tư	14.562.373.508	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.685.876.617.922</u></b>	<b><u>1.183.316.240.033</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với bên khác</i>	1.565.102.680.970	1.017.121.593.546
<i>Doanh thu với bên liên quan     (Thuyết minh số 31)</i>	120.773.936.952	166.194.646.487

**25.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức nhận được	555.750.000.000	223.543.250.000
Thu nhập từ lãi cho vay, lãi tiền gửi	36.096.093.577	55.235.027.374
Thu nhập từ thanh lý các khoản đầu tư	109.790.547.991	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>701.636.641.568</u></b>	<b><u>278.778.277.374</u></b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán căn hộ và đất nền	946.998.979.960	604.349.229.445
Giá vốn dịch vụ bất động sản	1.999.869.457	4.124.972.977
Giá vốn dịch vụ quản lý, cho thuê	19.112.143.834	10.865.586.735
Giá vốn bán bất động sản đầu tư	4.403.986.419	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>972.514.979.670</u></b>	<b><u>619.339.789.157</u></b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí đi vay	166.513.685.089	48.666.058.021
Khác	1.764.802.708	188.086.684
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>168.278.487.797</u></b>	<b><u>48.854.144.705</u></b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>102.721.136.983</b>	<b>75.011.928.463</b>
- Chi phí môi giới	33.257.136.643	18.038.157.834
- Chi phí lương	32.513.150.673	37.675.569.136
- Chi phí quảng cáo	32.352.334.481	14.418.406.252
- Chi phí khấu hao và hao mòn	740.633.140	667.296.526
- Chi phí khác	3.857.882.046	4.212.498.715
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>123.822.650.872</b>	<b>111.539.790.453</b>
- Chi phí lương	74.437.822.535	71.992.879.851
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	27.893.675.046	23.508.303.102
- Chi phí khấu hao và hao mòn	2.738.818.054	2.239.928.703
- Chi phí dự phòng	-	(3.821.124.874)
- Chi phí khác	18.752.335.237	17.619.803.671
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>226.543.787.855</u></b>	<b><u>186.551.718.916</u></b>

**29. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>9.014.251.125</b>	<b>19.179.191.884</b>
- Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	6.961.219.820	17.962.280.029
- Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	37.411.370	691.187.314
- Khác	2.015.619.935	525.724.541
<b>Chi phí khác</b>	<b>2.452.703.706</b>	<b>6.913.521.710</b>
- Chi phí phạt thanh lý hợp đồng	1.140.443.429	3.793.316.700
- Chi phí phạt	517.637.897	-
- Chi phí thanh lý tài sản	36.142.583	40.000.000
- Chi phí phạt chậm nộp	-	142.561.058
- Khác	758.479.797	2.937.643.952
<b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b><u>6.561.547.419</u></b>	<b><u>12.265.670.174</u></b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**30.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	95.323.766.430	93.904.104.163
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	443.240.853
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(121.710.783)</u>	<u>(12.193.265.928)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>95.202.055.647</u></b>	<b><u>82.154.079.088</u></b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b><u>1.026.643.455.946</u></b>	<b><u>619.614.534.803</u></b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	205.328.691.189	123.922.906.960
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Cổ tức nhận được	(111.150.000.000)	(44.708.650.000)
Chi phí không được trừ	681.865.570	1.765.611.177
Lỗ thuế trong năm của chi nhánh chưa ghi nhận thuế hoãn lại	341.498.888	684.158.119
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	443.240.853
Khác	-	46.811.979
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>95.202.055.647</u></b>	<b><u>82.154.079.088</u></b>

**30.2 Thuế TNDN hiện hành**

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

**30.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (*)	13.769.291.309	13.704.277.610	65.013.699	11.924.448.159
Chi phí phải trả	533.514.853	476.817.769	56.697.084	268.817.769
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>14.302.806.162</b>	<b>14.181.095.379</b>		
<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng</b>			<b>121.710.783</b>	<b>12.193.265.928</b>

(\*) Đây là khoản tạm nộp thuế của các khoản tiền nhận được từ khách hàng mua bất động sản 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.

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

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

**Các chênh lệch tạm thời**

Lỗi chuyển sang các năm sau của chi nhánh Hà Nội	7.660.368.024
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	1.979.066.323
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.639.434.347</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND			
			Năm nay	Năm trước		
DXS	Công ty con	Góp vốn	1.303.594.480.000	-		
		Cổ tức	299.000.000.000	33.500.000.000		
		Nhận vốn góp theo HĐHTKD	282.196.000.246	-		
		Doanh thu chuyển nhượng Đất Xanh Miền Trung	231.495.000.000	-		
		Doanh thu chuyển nhượng Đất Xanh Miền Bắc	196.014.100.009	-		
		Cho vay	99.118.276.154	-		
		Doanh thu chuyển nhượng Đất Xanh Miền Nam	78.846.000.000	-		
		Doanh thu chuyển nhượng Đất Xanh Đông Nam Bộ	33.022.500.000	-		
		Doanh thu chuyển nhượng Đất Xanh Tây Nam Bộ	11.981.359.991	-		
		Lãi cho vay	262.011.639	-		
		Doanh thu dịch vụ BĐS	55.610.021	2.164.717.457		
		Dầu khí Nha Trang	Bên liên quan	Mua cổ phần	330.019.350.000	-
		Đất Xanh Miền Trung	Công ty con	Cổ tức	80.580.000.000	108.405.000.000
Góp vốn	76.285.000.000			102.960.000.000		
Doanh thu dịch vụ BĐS	17.427.417.583			29.716.847.528		
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Vốn góp theo HĐHTKD	112.390.736.000	239.777.929.000		
		Cổ tức	90.870.000.000	74.651.250.000		
		Góp vốn	65.751.377.029	82.816.739.186		
		Doanh thu dịch vụ BĐS	62.985.000.000	70.890.000.000		
		Nhận chuyển nhượng Cổ phiếu Sài Đồng	-	126.150.812.000		

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con	Cổ tức	59.240.000.000	-
		Góp vốn	52.326.000.000	-
		Doanh thu dịch vụ BĐS	23.347.699.725	27.842.041.688
		Nhận vốn góp theo HĐHTKD	7.366.596.913	133.489.376.549
		Nhận ký quỹ	5.360.000.000	552.584.013
		Phí dịch vụ	-	16.026.950.128
Saigon Riverview	Công ty con	Góp vốn	132.277.298.190	187.448.297.795
Vicco Saigon	Công ty con	Góp vốn	73.264.978.501	56.942.759.547
Hà Thuận Hùng	Công ty con	Góp vốn	60.000.000.000	-
Đất Xanh Đông Nam Bộ	Công ty con	Cổ tức	26.060.000.000	6.987.000.000
		Góp vốn	21.802.500.000	6.630.000.000
		Vốn góp theo HĐHTKD	15.343.364.000	21.000.000.000
		Doanh thu dịch vụ BĐS	-	11.008.894.005
Đất Xanh Nha Trang	Công ty con	Vốn góp theo HĐHTKD	26.347.910.400	11.438.323.000
		Doanh thu dịch vụ BĐS	300.281.819	8.490.335.829
Đất Xanh Đầu tư Bất động sản	Công ty con	Góp vốn	26.537.766.576	-
Thăng Long Petrol	Công ty con	Cho vay	21.127.656.549	-
		Lãi từ cho vay	944.001.687	-
Xây dựng FBV	Công ty con	Doanh thu bán bất động sản đầu tư	11.825.336.613	-
		Phí xây dựng	-	43.165.306.037
		Ứng trước bên bán	-	8.300.000.000

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

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

			VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Đất Xanh Premium	Bên liên quan	Đặt cọc	5.360.000.000	-
		Doanh thu bán căn hộ	1.497.631.838	-
LDG	Công ty liên kết	Lãi từ cho vay	4.135.666.665	1.431.875.000
		Cho vay	-	34.800.000.000
		Mua 25.500.000 cổ phiếu phát hành cho cổ đông chiến lược	-	255.000.000.000
Hà An	Công ty con	Góp vốn	3.914.775.310	-
Đất Xanh Tây Nam Bộ	Công ty con	Góp vốn	2.040.000.000	-
Bà Trần Thùy Trang	Kế toán trưởng	Doanh thu bán căn hộ	455.880.603	-
Ông Lương Trí Tú	Cổ đông	Doanh thu bán căn hộ	-	404.725.202
Đất Xanh Hội An	Công ty con	Góp vốn	-	1.000.000.000.000
		Nhận vốn góp HĐHTKD	-	997.000.000.000
Xuân Định	Công ty con	Nhận vốn góp HĐHTKD	-	132.000.000.000
Vidoland	Công ty con	Nhận vốn góp HĐHTKD	-	127.000.000.000
		Cho vay	-	131.700.000
Nam Sài Gòn	Bên liên quan	Chi tạm ứng	-	100.000.000.000
		Lãi từ cho vay	-	430.521.893
In Nông Nghiệp	Công ty con	Nhận vốn góp HĐHTKD	-	75.500.000.000
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên Hội đồng quản trị	Doanh thu bán đất	-	1.070.000.000

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải thu các bên liên quan như sau:

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i></b>				
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con	Doanh thu dịch vụ BĐS	54.969.481.926	29.276.834.102
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Doanh thu dịch vụ BĐS	31.762.112.977	97.557.890.740
Đất Xanh Miền Trung	Công ty con	Doanh thu dịch vụ BĐS	19.170.159.340	12.484.691.998
Đất Xanh Đông Nam Bộ	Công ty con	Doanh thu dịch vụ BĐS	11.306.027.352	11.402.554.086
Đất Xanh Nha Trang	Công ty con	Doanh thu dịch vụ BĐS	106.586.380	402.402.333
Ông Lương Trí Tú	Cổ đông	Doanh thu bán căn hộ	73.506.490	73.506.490
DXS	Công ty con	Doanh thu dịch vụ BĐS	61.171.023	507.105.532
Đất Xanh Long An	Công ty con	Doanh thu dịch vụ BĐS	6.600.000	-
			<b><u>117.455.645.488</u></b>	<b><u>151.704.985.281</u></b>
<b><i>Phải thu về cho vay</i></b>				
Hà Thuận Hùng	Công ty con	Cho vay	6.041.430.000	-
Nha Trang Petrol	Bên liên quan	Cho vay	756.370.320	-
LDG	Công ty liên kết	Cho vay	-	34.800.000.000
			<b><u>6.797.800.320</u></b>	<b><u>34.800.000.000</u></b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

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

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
DXS	Công ty con	Vốn góp Cổ tức Lãi cho vay	303.594.480.000 2.125.818.182 262.011.639	- - -
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Vốn góp theo HĐHTKD Cổ tức	304.868.533.970 -	400.550.323.000 1.160.250.000
Đất Xanh Miền Trung	Công ty con	Vốn góp theo HĐHTKD	161.604.386.400	152.087.597.735
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con	Vốn góp theo HĐHTKD	123.483.384.428	123.483.384.428
Đất Xanh Đông Nam Bộ	Công ty con	Vốn góp theo HĐHTKD	36.343.364.000	21.000.000.000
Đất Xanh Nha Trang	Công ty con	Vốn góp theo HĐHTKD	26.347.910.400	-
LDG	Công ty liên kết	Lãi cho vay Khác	5.550.666.665 -	1.415.000.000 60.000.000
Đất Xanh Tây Nam Bộ	Công ty con	Vốn góp theo HĐHTKD	4.000.000.000	-
Ông Lương Trí Tú	Cổ đông	Tạm ứng	2.316.920.390	3.011.726.866
Ông Trần Công Luận	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	150.000.000	2.145.000.000
Khác			39.873.788	1.428.922.600
			<b>970.687.349.862</b>	<b>706.342.204.629</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>				
Xây dựng FBV	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	8.927.629.724	10.277.090.656
Đất Xanh Đông Nam Bộ	Công ty con	Dịch vụ	1.273.321.716	1.273.321.716
			<b>10.200.951.440</b>	<b>11.550.412.372</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải trả các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải trả khác</b>				
Đất Xanh Hội An	Công ty con	Vốn nhận từ HĐHTKD	997.000.000.000	997.000.000.000
Saigon Riverside	Công ty con	Vốn nhận từ HĐHTKD	383.393.275.000	711.500.000.000
DXS	Công ty con	Vốn nhận từ HĐHTKD	191.911.150.246	-
		Thu hộ tiền dự án	2.608.841.696	51.117.576.503
Xuân Định	Công ty con	Vốn nhận từ HĐHTKD	132.000.000.000	132.000.000.000
Thăng Long Petrol	Công ty con	Vốn nhận từ HĐHTKD	138.500.000.000	-
Vidoland	Công ty con	Vốn nhận từ HĐHTKD	124.502.906.277	127.000.000.000
In Nông Nghiệp	Công ty con	Vốn nhận từ HĐHTKD	75.500.000.000	75.500.000.000
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con	Vốn nhận từ HĐHTKD	7.783.744.458	-
		Thu hộ tiền dự án	-	417.147.545
Hà Thuận Hùng	Công ty con	Thu hộ tiền dự án	2.163.899.446	808.127.552
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Nhận chuyển nhượng cổ phần	-	126.150.812.000
Khác			656.440.680	662.490.680
			<b><u>2.056.020.257.803</u></b>	<b><u>2.222.156.154.280</u></b>

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

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

VND		
	Năm nay	Năm trước
Lương và thưởng	<u>14.193.488.500</u>	<u>10.509.878.682</u>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**32. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

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

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc năm tài chính, 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	4.518.487.350	2.743.734.865
Trên 1 đến 5 năm	19.482.649.235	11.108.499.611
Trên 5 năm	<u>112.685.415.087</u>	<u>84.754.000.863</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>136.686.551.672</u></b>	<b><u>98.606.235.339</u></b>

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

Công ty thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc năm tài chính, 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	342.000.000	3.698.106.000
Trên 1 đến 5 năm	-	684.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>342.000.000</u></b>	<b><u>4.382.106.000</u></b>

**33. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

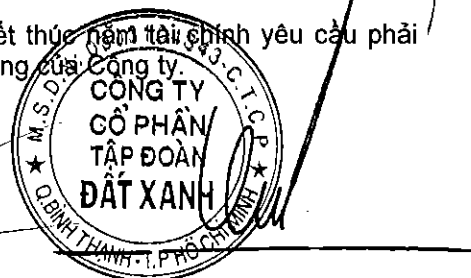
Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.



Trần Thị Phương Loan  
Người lập



Trần Thị Thùy Trang  
Kế toán trưởng



Lương Trí Thìn  
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 2 năm 2019