

# **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ngày 31 tháng 12 năm 2018



**DAT XANH GROUP**

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
THÔNG TIN CHUNG	1
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	3
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	8
TIUUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	10

**THÔNG TIN CHUNG****CÔNG TY**

Công ty Cổ Phần Tập Đoàn 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 (“GCNDKKD”) số 0303104343 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 11 năm 2007, và các GCNDKKD điều chỉnh.

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

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

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

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

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

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

**BAN KIỂM SOÁT**

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

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

**BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

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

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

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



**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ Tập Đoàn 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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

**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 2018, 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 21 tháng 01 năm 2019

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
**QUÝ IV NĂM 2018**  
**TẠI NGÀY 31/12/2018**

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Tại 31/12/2018</b>	<b>Tại 31/12/2017</b>
<b>A. Tài sản ngắn hạn</b>	<b>100</b>		<b>11.496.794.054.619</b>	<b>8.840.186.196.460</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>1.158.590.091.551</b>	<b>1.687.437.308.464</b>
1. Tiền	111		412.369.649.911	423.469.898.464
2. Các khoản tương đương tiền	112		746.220.441.640	1.263.967.410.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>52.479.644.785</b>	<b>226.023.309.085</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	52.479.644.785	226.023.309.085
<b>III. Các khoản phải thu</b>	<b>130</b>		<b>5.577.289.528.286</b>	<b>3.440.572.245.217</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	1.255.695.297.076	738.601.114.502
2. Trả trước cho người bán	132	7	778.675.064.341	255.708.665.501
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	-	172.300.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	3.570.856.683.369	2.293.375.325.070
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	10	(27.937.516.500)	(19.412.859.856)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>11</b>	<b>4.605.151.086.817</b>	<b>3.400.583.217.941</b>
1. Hàng tồn kho	141		4.621.285.822.757	3.414.218.894.947
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(16.134.735.940)	(13.635.677.006)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>103.283.703.180</b>	<b>85.570.115.753</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	50.662.328.175	34.428.978.635
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		52.490.585.836	51.075.190.488
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		130.789.169	65.946.630

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ IV NĂM 2018 TẠI NGÀY 31/12/2018

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2018	Tại 31/12/2017
<b>B. Tài sản dài hạn</b>	<b>200</b>		<b>2.277.963.002.873</b>	<b>1.424.216.369.652</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>205.170.689.284</b>	<b>3.257.333.012</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		229.478.662	402.905.118
2. Phải thu dài hạn khác	216		204.941.210.622	2.854.427.894
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>75.783.235.810</b>	<b>63.944.977.213</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	53.539.168.844	42.143.941.339
- Nguyên giá	222		82.828.499.603	63.390.093.350
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(29.289.330.759)	(21.246.152.011)
2. Tài sản cố định vô hình	227	14	22.244.066.966	21.801.035.874
- Nguyên giá	228		26.224.608.283	24.301.505.268
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(3.980.541.317)	(2.500.469.394)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>15</b>	<b>47.027.879.233</b>	<b>28.645.758.818</b>
- Nguyên giá	231		49.782.198.221	30.583.450.171
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(2.754.318.988)	(1.937.691.353)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>504.341.699.346</b>	<b>90.232.206.067</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16	504.341.699.346	90.232.206.067
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>1.176.350.195.632</b>	<b>962.083.211.367</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	17	1.100.350.195.632	962.083.211.367
2. Đầu tư khác vào công cụ vốn	253		76.000.000.000	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>269.289.303.568</b>	<b>276.052.883.175</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	136.722.663.326	143.186.368.379
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	32.3	30.630.207.130	27.873.261.783
3. Tài sản dài hạn khác	268	18	1.390.000.000	1.390.000.000
4. Lợi thế thương mại	269	19	100.546.433.112	103.603.253.013
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>13.774.757.057.491</b>	<b>10.264.402.566.112</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DẤT XANH  
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ IV NĂM 2018 TẠI NGÀY 31/12/2018

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2018	Tại 31/12/2017
<b>C. Nợ phải trả</b>	<b>300</b>		<b>7.542.369.873.760</b>	<b>5.610.557.388.547</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>4.918.703.187.975</b>	<b>3.726.609.085.491</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	20	581.825.198.032	315.689.857.194
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	21	1.029.005.405.207	1.396.383.701.852
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	22	465.603.619.210	272.628.162.229
4. Phải trả người lao động	314		83.353.405.098	68.309.329.648
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	23	223.921.844.491	211.531.450.834
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	24	19.338.597.276	12.103.692.885
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	25	2.001.850.109.947	753.085.073.805
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	26	471.425.076.235	658.181.022.456
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		381.395.323	1.393.447.186
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		41.998.537.156	37.303.347.402
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2.623.666.685.785</b>	<b>1.883.948.303.056</b>
1. Chi phí phải trả dài hạn	333		211.676.857.503	-
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	24	-	1.607.604.898
3. Phải trả dài hạn khác	337		8.741.045.131	8.701.662.484
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	26	2.394.395.462.491	1.871.223.631.512
5. Dự phòng phải trả dài hạn	342		8.853.320.660	2.415.404.162

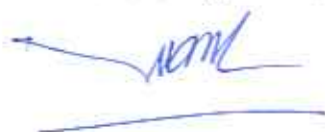
## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

### QUÝ IV NĂM 2018

#### TẠI NGÀY 31/12/2018

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2018	Tại 31/12/2017
<b>D. Nguồn vốn chủ sở hữu</b>	<b>400</b>		<b>6.232.387.183.731</b>	<b>4.653.845.177.565</b>
<b>I. Nguồn vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>6.232.387.183.731</b>	<b>4.653.845.177.565</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	27.1	3.500.714.120.000	3.031.926.860.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.500.714.120.000	3.031.926.860.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	27.1	10.867.980.806	10.867.980.806
3. Cổ phiếu quỹ (*)	415	27.1	(2.500.560.000)	(2.500.560.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418	27.1	35.024.334.603	27.527.428.669
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	27.1	1.455.649.837.198	745.716.430.895
- I.NST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		277.369.100.946	745.716.430.895
- I.NST chưa phân phối kỳ này	421b		1.178.280.736.252	-
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		1.232.631.471.124	840.307.037.195
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>13.774.757.057.491</b>	<b>10.264.402.566.112</b>

NGƯỜI LẬP BIỂU


**NGUYỄN HUỖNH QUANG TUẤN**

KẾ TOÁN TRƯỞNG


**TRẦN THỊ THỦY TRANG**

Ngày 22 tháng 12 năm 2018

TÔNG GIÁM ĐỐC


**LƯƠNG TRÍ THÌN**



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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
			Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	28	1.408.873.808.172	1.205.980.510.977	4.645.500.010.731	2.882.249.195.439
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		181.136.363	3.007.805.492	181.136.363	3.007.805.492
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>		<b>1.408.692.671.809</b>	<b>1.202.972.705.485</b>	<b>4.645.318.874.368</b>	<b>2.879.241.389.947</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	29	389.119.416.736	519.122.749.679	2.030.248.089.079	1.149.440.021.123
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>1.019.573.255.073</b>	<b>683.849.955.806</b>	<b>2.615.070.785.289</b>	<b>1.729.801.368.824</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		27.504.720.851	15.529.874.702	206.891.926.906	66.074.831.666
7. Chi phí tài chính	22	30	63.136.518.347	24.938.920.031	190.927.163.218	62.664.889.037
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		52.549.795.323	23.850.587.804	162.687.986.481	60.951.429.011
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	17	130.723.702.912	42.297.936.689	256.251.175.576	128.011.407.685
9. Chi phí bán hàng	25	31	130.591.781.423	102.441.191.689	433.973.108.418	294.965.620.501
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	114.208.290.724	82.079.959.567	346.219.505.651	248.557.710.590
<b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>869.865.088.342</b>	<b>532.217.695.910</b>	<b>2.107.094.110.484</b>	<b>1.317.699.388.047</b>
12. Thu nhập khác	31		5.357.903.213	9.535.173.446	22.050.909.732	29.231.916.495
13. Chi phí khác	32		19.612.195.819	607.437.661	27.339.075.117	11.611.208.906
<b>14. Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>(14.254.292.606)</b>	<b>8.927.735.785</b>	<b>(5.288.165.385)</b>	<b>17.620.707.589</b>
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>855.610.795.736</b>	<b>541.145.431.695</b>	<b>2.101.805.945.099</b>	<b>1.335.320.095.636</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	160.436.112.860	136.171.649.939	381.792.080.997	274.878.315.250
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	32	(8.159.999.659)	(11.946.414.313)	(2.756.945.347)	(24.978.471.969)
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>703.334.682.535</b>	<b>416.920.196.069</b>	<b>1.722.770.809.449</b>	<b>1.085.420.252.355</b>
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		428.104.132.859	291.371.771.357	1.178.280.736.252	750.890.745.509
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		275.230.549.676	125.548.424.712	544.490.073.197	334.529.506.846
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		1.228	962	3.426	2.478
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		1.228	962	3.426	2.478

NGƯỜI LẬP BIỂU



NGUYỄN HUỲNH QUANG TUẤN

KẾ TOÁN TRƯỞNG



TRẦN THỊ THỦY TRANG

Ngày tháng năm 2019

TÔNG GIÁM ĐỐC

TẬP ĐOÀN

ĐẤT XANH

BÌNH THẠNH, TP. HỒ CHÍ MINH



LƯƠNG TRÍ THÌN

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

Chi tiêu	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
		Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
<i>1. Lợi nhuận trước thuế</i>	<i>01</i>	<i>2.101.805.945.099</i>	<i>1.335.320.095.636</i>
<i>2. Điều chỉnh các khoản</i>		<i>(245.786.902.061)</i>	<i>(93.849.386.593)</i>
Khấu hao TSCĐ	02	24.408.368.927	15.340.615.103
Các khoản dự phòng	03	14.512.822.148	17.306.665.819
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(460.731.772.025)	(188.710.596.526)
Chi phí lãi vay	06	176.023.678.889	62.213.929.011
Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
<i>3. Lợi nhuận từ HĐ kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	<i>08</i>	<i>1.856.019.043.039</i>	<i>1.241.470.709.043</i>
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(2.354.010.752.058)	(1.476.378.127.481)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(800.315.606.183)	(1.967.825.440.684)
Tăng, giảm các khoản phải trả	11	1.237.037.729.381	1.592.151.205.715
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(9.157.018.365)	(90.583.731.491)
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
Tiền lãi vay đã trả	14	(248.678.209.171)	(141.197.321.044)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(260.950.055.078)	(165.199.785.232)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(105.100.577.194)	(46.547.317.542)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	<i>20</i>	<i>(685.155.445.628)</i>	<i>(1.054.109.808.716)</i>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(154.252.008.563)	(92.930.450.053)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS DH khác	22	2.411.330.457	1.234.456.170
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(398.323.309.085)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	216.541.078.615	18.238.874.721
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(677.019.338.221)	(652.809.689.371)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	267.012.362.757	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	56.179.213.300	77.791.166.472
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	<i>30</i>	<i>(289.127.361.655)</i>	<i>(1.046.798.951.146)</i>

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

Chỉ tiêu	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
		Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	584.001.500.000	403.163.000.000
Tiền thu từ đi vay	33	2.780.338.205.249	2.800.782.740.645
Tiền trả nợ gốc vay	34	(2.442.951.131.179)	(934.198.469.204)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(475.952.983.700)	(299.618.092.816)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>445.435.590.370</b>	<b>1.970.129.178.625</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>	<b>(528.847.216.913)</b>	<b>(130.779.581.237)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>1.687.437.308.464</b>	<b>1.818.216.889.701</b>
Ảnh hưởng của tỷ giá hối đoái đến quy đổi ngoại tệ	61	-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>1.158.590.091.551</b>	<b>1.687.437.308.464</b>

Ngày 22 tháng 01 năm 2019

NGƯỜI LẬP BIỂU



NGUYỄN HUỖNH QUANG TUẤN

KẾ TOÁN TRƯỞNG



TRẦN THỊ THỦY TRANG

  
**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
 CÔNG TY  
 CỔ PHẦN  
 TẬP ĐOÀN  
**ĐẤT XANH**  
 QUẬN THẠNH, TP. HỒ CHÍ MINH

LUƠNG TRÍ THÌN

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

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

### 1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập Đoàn 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 (“GCNDKKD”) số 0303104343 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 11 năm 2007, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh.

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

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

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là: 3.287 (Ngày 31 tháng 12 năm 2017: 2.674).

#### Cơ cấu tổ chức

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 32 công ty con sau:

<i>Tên công ty con</i>	<i>Lĩnh vực kinh doanh</i>	<i>Tình trạng hoạt động</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>
1. Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng (“Hà Thuận Hùng”)	Xây dựng	Đang hoạt động	99,91
2. Công ty Cổ phần In Nông Nghiệp (“In Nông Nghiệp”)	In ấn và kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99
3. Công ty Cổ phần Dịch Vụ Bất Động Sản Đất Xanh (“DXS”)	Xây dựng	Đang hoạt động	99,99
4. Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại Xuân Định (“Xuân Định”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99,99
5. Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn (“Vicco Sài Gòn”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99,99
6. Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc (“Đất Xanh Miền Bắc”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
7. Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung (“Đất Xanh Miền Trung”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55,00
8. Công ty Cổ phần Xây dựng FBV (“Xây dựng FBV”)	Xây dựng	Đang hoạt động	89,26
9. Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam (“Đất Xanh Miền Nam”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

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

10. Công ty Cổ phần Đất Xanh Đông Nam Bộ (“Đất Xanh Đông Nam Bộ”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
11. Công ty TNHH Đầu Tư Sài Gòn Riverside	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	75,00
12. Công ty Cổ Phần Dầu Khí Thăng Long	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99,90
13. Công ty TNHH MTV Đất Xanh Hội An	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	Đang hoạt động	100,00
14. Công ty Cổ Phần Sài Gòn Riverview	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99,99
15. Công ty Cổ phần Địa Ốc Viethomes (“Viethomes”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
16. Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa Ốc Vinhomes (“Vinhomes”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
17. Công ty Cổ Phần Đầu Tư Đất Viễn Đông (“Vidoland”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99,99
18. Công ty CP Đất Xanh Nha Trang	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
19. Công ty Cổ Phần Đất Xanh Đà Nẵng	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
20. Công ty Cổ Phần Đất Xanh Bắc Miền Trung	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
21. Công ty Cổ Phần Đất Xanh Nghệ An	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
22. Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Và Xây Dựng Đất Xanh Tây Nam Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
23. Công ty Cổ Phần Đầu Tư Dầu Khí Nha Trang	Kinh doanh BĐS và XD	Đang hoạt động	90,83
24. Công ty Cổ Phần Đất Xanh Nam Miền Trung	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
25. Công ty TNHH MTV Smart City	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100,00
26. Công ty Cổ Phần Đất Xanh Long An	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
27. Công ty TNHH Đầu Tư BĐS Đất Xanh	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100,00
28. Công ty CP Dịch Vụ và Địa Ốc Đất Xanh Quảng Ninh	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51,00
29. Công ty CP Đầu Tư Kinh Doanh BĐS Hà An	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,99

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018  
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)  
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

30. Công ty CP Công Nghệ BĐS Việt Nam	Công thông tin	Đang hoạt động	50,99
31. Công ty CP Đất Xanh Sài Gòn	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51%
32. Công ty CP Đất Xanh Thành phố	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51%

### 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

#### 2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

#### 2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

#### 2.3 Kỳ kế toán năm

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

#### 2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

#### 2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.2 Hàng tồn kho

##### Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

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

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

##### Hàng tồn kho khác

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018  
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)  
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

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

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

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

### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

### *3.3 Các khoản phải thu*

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

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

### *3.4 Tài sản cố định*

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

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

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

### *3.5 Quyền sử dụng đất*

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



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018  
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)  
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### 3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

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

### 3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nhà cửa và vật kiến trúc      30 năm

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

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

### 3.8 Chi phí đi vay

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

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

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

### 3.9 Chi phí trả trước

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

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

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

Nhà mẫu; và

Chi phí hoa hồng mỗi giới.

### 3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

### 3.11 Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

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

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.

### **3.13 Các khoản dự phòng**

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

### **3.14 Cổ phiếu quỹ**

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

### **3.15 Phân chia lợi nhuận**

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

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

#### **Quỹ đầu tư phát triển**

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

#### **Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

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

### **3.16 Lãi trên cổ phiếu**

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

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

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

### 3.17 Ghi nhận doanh thu

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

#### *Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ*

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

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

Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được xác định là tổng số tiền được nhận theo hợp đồng khi đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được bán 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 giữa niên độ được khách hàng xác nhận trên hóa đơn.

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

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

#### *Tiền lãi*

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

#### *Tiền cho thuê*

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018  
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)  
Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### 3.18 Thuế

#### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

#### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018  
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)  
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### 3.19 Thông tin bộ phận

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

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Tiền mặt	10.788.712.599	4.151.563.318
Tiền gửi ngân hàng	401.580.937.312	419.318.335.146
Các khoản tương đương tiền (*)	746.220.441.640	1.263.967.410.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.158.590.091.551</b>	<b>1.687.437.308.464</b>

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

### 5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Tiền gửi có kỳ hạn	52.479.644.785	226.023.309.085
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>52.479.644.785</b>	<b>226.023.309.085</b>

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Công ty TNHH Bến Du Thuyền Đà Nẵng	23.264.007.712	23.264.007.712
Công ty CP TD Đầu Tư Và Thương Mại Thăng Long	9.211.492.960	60.841.666.328
Công ty TNHH Tư Vấn Và Kinh Doanh Nhà Đạt Gia	1.513.187.677	8.013.187.677
Công ty CP TM - DV XD Và KD Nhà Vạn Thái	-	287.589.272
Công ty TNHH MTV DT Phúc Phúc Yên	8.941.717.448	9.941.717.448
Công ty IDE Việt Nam	71.886.015.215	101.086.015.215
Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Đại Thịnh Phát	-	7.521.920.475
Công ty CP Bất Động Sản Hiệp Phú Land	462.969.979.465	236.584.518.328
Công ty CP ĐT HT Và CT Kiến Trúc Hà Nội	7.063.187.963	47.548.310.941
Công ty TNHH Bất Động Sản Mặt Trời	4.305.536.128	22.169.916.256
Công ty TNHH DV ĐT Và KD Địa Ốc Minh Bình	179.402.487.531	-
Công ty CP Đầu Tư Sài Gòn – Đà Nẵng	35.931.344.930	-
Công Ty CP Bắc Phước Kiến	29.905.949.680	2.100.000.000
Công ty TNHH Phú Điền	20.268.180.922	-

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018  
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)  
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Công ty CP XDĐT Và PT Lĩnh Phong - CONIC	14.997.806.736	-
Các khách hàng khác	386.034.402.709	219.242.264.850
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.255.695.297.076</b>	<b>738.601.114.502</b>

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Công ty Cổ Phần C.T - Phương Nam	8.300.598.355	9.000.000.000
Công ty TNHH Đồng Nai Long Châu - CN Biên Hòa	15.070.000.000	-
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Sài Gòn	435.562.260.000	100.000.000.000
Công ty TNHH ĐĐT Và Phát Triển Du Lịch Khang Hưng	-	25.843.043.632
Tổng Công ty Xây Dựng Thủy Lợi 4	89.675.944.433	24.000.000.000
Công ty TNHH XD TM An Thiên Phú	-	9.816.978.311
Công ty TNHH MTV Xây Dựng Nhà Tân	31.094.321.928	-
Công ty CP ĐĐT XD Và TM Tân Thành	28.058.713.000	-
Công ty CP TD Dầu Tự Và Thương Mại Thăng Long	18.936.753.516	-
Công ty CP Xây Dựng Và Thương Mại VT	18.878.108.631	-
Các khách hàng khác	133.098.364.478	87.048.643.558
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>778.675.064.341</b>	<b>255.708.665.501</b>

### 8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

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

### 9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>Ký quỹ, ký cược cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản</b>	<b>2.977.454.039.980</b>	<b>1.765.722.073.607</b>
- Dự án chung cư Imperial Plaza	285.818.246.491	333.096.722.852
- Dự án khu đô thị Phú Mỹ An	78.137.333.683	69.968.126.533
- Dự án Khu nhà ở Hateco 6	140.302.963.427	98.730.315.255
- Dự án khu dân cư Mầu Bạc	65.424.710.618	70.775.882.233
- Dự án Marina Complex	25.500.000.000	25.500.000.000
- Dự án Hải Phát Plaza	118.528.387.190	142.851.322.101
- Dự án Paragon	-	38.467.960.597
- Dự án Hoàng Văn Thụ	22.110.000.000	22.110.000.000
- Dự án Trần Thủ Độ	57.879.412.500	40.019.479.500
- Dự án Sài Gòn Gateway	341.014.300.000	281.014.300.000

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018  
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)  
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

- Dự án Sài Gòn Riverside City	127.615.855.500	127.615.855.500
- Dự án Nhà Lakeside City	130.896.617.874	17.738.568.995
- Dự án Dragon City	4.163.488.644	39.080.000.000
- Dự án Đất Quảng	602.000.000.000	43.810.000.000
- Dự án homeland	37.998.114.000	40.760.081.625
- Dự án GreenHill	37.200.000.000	37.200.000.000
- Dự án Viên Sông Tắc	87.826.256.000	87.826.256.000
- Dự án Nam Sông Cái	20.000.000.000	49.598.167.873
- Dự án Khu dân cư ADC	30.000.000.000	30.000.000.000
- Dự án Helios	27.000.000.000	26.000.000.000
- Dự án KDC Tam Hiệp	60.000.000.000	19.000.000.000
- Các dự án khác	678.038.354.053	124.559.034.543
<b>Vốn góp của các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HDHTKD")</b>	<b>223.327.773.685</b>	<b>298.025.188.000</b>
- Công ty CP Vina Holding	71.000.000.000	175.000.000.000
- Công ty CP Địa Ốc Sài Gòn	129.302.585.685	100.000.000.000
- Công ty CP Bất Động Sản LinkGroup	23.025.188.000	23.025.188.000
<b>Tạm ứng đầu tư</b>	<b>89.930.140.086</b>	<b>105.163.564.000</b>
- Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Thương Mại Việt Tín	48.600.000.000	48.600.000.000
- Tổng Công ty CP Xây Lắp Dầu Khí Việt Nam	-	29.251.650.000
- Dự án City Gate Quảng Ngãi	6.035.032.260	-
- Công ty Phát Triển Địa Ốc Sài Gòn 5	14.733.193.826	-
- Khác	20.561.914.000	27.311.914.000
Tạm ứng nhân viên	88.795.896.061	78.676.355.323
Phải thu lãi vay	5.772.835.438	2.005.214.191
Khác	185.575.998.119	43.782.929.949
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.570.856.683.369</b>	<b>2.293.375.325.070</b>

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Dự phòng các khoản phải thu	16.540.969.237	8.016.312.593
Dự phòng các khoản đặt cọc, ký quỹ	8.074.886.323	8.074.886.323
Dự phòng trả trước cho người bán	3.321.660.940	3.321.660.940
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>27.937.516.500</b>	<b>19.412.859.856</b>



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018  
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)  
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### 11. HÀNG TỒN KHO

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Bất động sản dở dang (i)	3.800.093.902.426	2.965.209.292.615
Bất động sản thành phẩm	616.347.864.500	301.369.764.206
- Dự án Luxcity	33.305.610.202	-
- Dự án An Viên	-	4.106.363.572
- NGT PDC Ngô Quyền	-	7.658.084.902
- Dự án Sunview	2.916.521.279	4.055.063.903
- Dự án Luxgarden	67.782.980.531	-
- Dự án Opal Riverside	4.096.883.822	285.550.251.829
- Dự án Opal Garden	508.245.868.666	-
Bất động sản chờ bán	94.408.125.829	48.047.081.160
Các công trình xây dựng dở dang	102.507.200.440	90.341.649.278
Nguyên vật liệu xây dựng	4.616.960.917	7.521.663.279
Hàng hóa	2.623.266.622	993.228.160
Công cụ, dụng cụ	688.502.023	736.216.249
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.621.285.822.757</b>	<b>3.414.218.894.947</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(16.134.735.940)	(13.635.677.006)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>4.605.151.086.817</b>	<b>3.400.583.217.941</b>

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

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Dự án Tuyên Sơn	308.575.184.627	303.530.003.920
Dự án Lux Garden	-	264.828.437.402
Dự án Hiệp Bình Phước - Thủ Đức	110.955.308.074	110.767.366.381
Dự án Opal Skyview	98.363.876.512	86.202.258.536
Dự án Opal Garden	-	246.243.340.818
Dự án Khu dân cư Gold Hill	1.682.557.035	3.709.703.388
Dự án Luxcity	-	72.187.671.780
Dự án One River - Phú Mỹ An	116.952.389.392	81.214.000.000
Dự án chung cư Luxstar	118.101.677.405	116.550.245.073
Dự án Opal City	347.640.121.189	328.514.979.385
Dự án Gemriverside	1.427.307.573.651	1.098.991.356.286
Dự án Opal Premium	1.437.001.819	1.112.315.455
Dự án Phố Mơ	381.007.976.880	187.184.552.749
Dự án Sài Đồng	-	60.681.447.741
Dự án Sunshine Resident	194.891.178.345	-
Khác	693.179.057.497	3.491.613.701
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.800.093.902.426</b>	<b>2.965.209.292.615</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

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

### Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong kỳ, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 98.418.493.630 VND (kỳ kế toán kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 80.705.367.760 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản đang triển khai của Tập đoàn.

### 12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí hoa hồng môi giới	38.248.643.387	28.247.411.188
Công cụ, dụng cụ	2.833.197.226	4.091.930.319
Khác	9.580.487.562	2.089.637.128
	<b>50.662.328.175</b>	<b>34.428.978.635</b>
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí hoa hồng môi giới, nhà mẫu	105.774.084.755	121.261.564.888
Công cụ, dụng cụ	16.770.166.243	17.952.280.231
Chi phí sửa chữa văn phòng	9.272.339.010	2.967.387.615
Khác	4.906.073.318	1.005.135.645
	<b>136.722.663.326</b>	<b>143.186.368.379</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>187.384.991.501</b>	<b>177.615.347.014</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018  
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)  
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### 13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	220.279.818	13.048.940.903	44.408.260.731	4.756.375.716	956.236.182	63.390.093.350
Mua trong kỳ	62.000.000	6.839.463.996	13.214.741.528	2.705.004.451	1.005.443.819	23.826.653.794
Tăng do mua lại công ty con	-	51.818.181	416.715.143	172.365.455	-	640.898.779
Giảm khác	-	-	(160.000.000)	-	-	(160.000.000)
Thanh lý	-	(2.822.638.138)	(1.957.744.546)	-	(88.763.636)	(4.869.146.320)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	282.279.818	17.117.584.942	55.921.972.856	7.633.745.622	1.872.916.365	82.828.499.603
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	(117.173.128)	(2.443.589.802)	(16.128.577.015)	(2.402.420.477)	(154.391.589)	(21.246.152.011)
Khấu hao trong kỳ	(33.130.315)	(1.571.790.323)	(6.697.775.759)	(1.157.004.995)	(400.394.440)	(9.860.095.832)
Tăng do mua lại công ty con	-	(51.818.181)	(416.715.143)	(172.365.455)	-	(640.898.779)
Giảm do mua lại công ty con	-	51.818.181	-	-	-	51.818.181
Thanh lý	-	1.593.863.143	799.341.719	12.792.820	-	2.405.997.682
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	(150.303.443)	(2.421.516.982)	(22.443.726.198)	(3.718.998.107)	(554.786.029)	(29.289.330.759)
<b>Giá trị còn lại</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	103.106.690	10.605.351.101	28.279.683.716	2.353.955.239	801.844.593	42.143.941.339
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	<b>131.976.375</b>	<b>14.696.067.960</b>	<b>33.478.246.658</b>	<b>3.914.747.515</b>	<b>1.318.130.336</b>	<b>53.539.168.844</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018  
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)  
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### 14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Trang web	Khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	17.808.786.946	5.352.818.717	657.166.005	482.733.600	24.301.505.268
Mua trong kỳ	-	5.745.222.200	350.000.000	-	6.095.222.200
Chuyển sang xây dựng cơ bản	(4.204.359.185)	-	-	-	(4.204.359.185)
Tăng do mua lại công ty con	-	32.240.000	-	-	32.240.000
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	13.604.427.761	11.130.280.917	1.007.166.005	482.733.600	26.224.608.283
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	(340.743.969)	(1.423.799.840)	(498.561.847)	(237.363.738)	(2.500.469.394)
Khấu hao trong kỳ	-	(1.463.154.892)	(198.311.574)	(127.109.426)	(1.788.575.892)
Tăng do mua lại công ty con	-	(32.240.000)	-	-	(32.240.000)
Chuyển sang xây dựng cơ bản	340.743.969	-	-	-	340.743.969
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	-	(2.919.194.732)	(696.873.421)	(364.473.164)	(3.980.541.317)
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	17.468.042.977	3.929.018.877	158.604.158	245.369.862	21.801.035.874
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	13.604.427.761	8.211.086.185	310.292.584	118.260.436	22.244.066.966

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DẤT XANH  
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

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

### 15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Bất động sản đầu tư cho thuê (Thuyết minh số 15.1)	47.027.879.233	28.645.758.818
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>47.027.879.233</b>	<b>28.645.758.818</b>

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

##### Nguyên giá:

	<i>Nhà cửa vật kiến trúc</i>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	30.583.450.171
Tăng trong kỳ	24.814.426.693
Giảm trong kỳ	(5.615.678.643)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>49.782.198.221</u>

##### Giá trị khấu hao lũy kế:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	(1.937.691.353)
Khấu hao trong kỳ	(1.371.078.747)
Giảm trong kỳ	554.451.112
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>(2.754.318.988)</u>

##### Giá trị còn lại:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	<u>28.645.758.818</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	<b><u>47.027.879.233</u></b>

### 16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Dự án Opal Tower	27.683.053.969	24.940.220.532
Dự án tòa nhà văn phòng Vicco	132.939.571.829	54.726.035.006
Dự án sân golf và khu biệt thự sinh thái	304.828.781.909	-
Chi phí dự án khác	38.890.291.639	10.565.950.529
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>504.341.699.346</b>	<b>90.232.206.067</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018  
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)  
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### 17. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	Lĩnh vực kinh doanh	Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2018		Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2017	
		Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá trị ghi sổ VND	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá trị ghi sổ VND
Công ty Cổ phần đầu tư LDG ("LDG")	Lĩnh vực kinh doanh	42,96	1.100.350.195.632	43,38	844.099.020.056
Công ty TNHH Du Lịch Địa Ốc Phú Lạc-Phú Quốc	Dịch vụ du lịch	-	-	29,50	117.984.191.311
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>1.100.350.195.632</b>		<b>962.083.211.367</b>

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

#### Giá gốc khoản đầu tư:

Số dư đầu kỳ	682.988.410.000
Giảm do thanh lý khoản đầu tư	(118.000.000.000)
Số dư cuối kỳ	564.988.410.000

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

Số dư đầu kỳ	279.094.801.367
Phần lợi nhuận từ các công ty liên kết trong kỳ	256.251.175.576
Lãi thanh lý đầu tư	15.808.689
Số dư cuối kỳ	535.361.785.632

#### Giá trị còn lại

Số dư đầu kỳ	962.083.211.367
Số dư cuối kỳ	<b>1.100.350.195.632</b>

### 18. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Dự án Bàu Bàng	1.390.000.000	1.390.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.390.000.000</b>	<b>1.390.000.000</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

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

### 19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

**Nguyên giá:**

Số đầu kỳ	113.886.184.559
Phát sinh từ hợp nhất kinh doanh	8.331.798.555
Số cuối kỳ	<u>122.217.983.114</u>

**Phân bổ lũy kế:**

Số đầu kỳ	(10.282.931.546)
Phân bổ trong kỳ	(11.388.618.456)
Số cuối kỳ	<u>(21.671.550.002)</u>

**Giá trị còn lại**

Số đầu kỳ	103.603.253.013
Số cuối kỳ	<u>100.546.433.112</u>

### 20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Phải trả các bên khác		
- Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Unihomes	1.513.187.676	16.360.298.590
- Công ty TNHH Xây Dựng Thương Mại Dịch Vụ An Thiên Phú	40.258.257.443	
- Công ty TNHH Xây Dựng Vĩnh Bền	11.242.916.728	11.242.916.728
- 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 Và Xây Lắp Điện Thế Minh	26.844.335.433	11.320.733.598
- Công ty TNHH Xây Dựng An Phong	13.048.844.223	80.234.306.078
- Công ty cổ phần bê tông Ngoại Thương	-	9.883.161.365
- Công Ty TNHH UNI EASTERN Việt Nam	3.698.344.995	9.683.691.705
- CN Công Ty TNHH TV XD Sino- Pacific Long An	10.868.319.400	8.802.083.400
- Công ty CP Siêu Thị Vật Liệu Xây Dựng Thế Giới Nhà	31.306.072.348	-
- Công ty Vinaconex 25	27.106.705.859	-
- Khác	379.163.849.629	160.802.954.754
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>581.825.198.032</b></u>	<u><b>315.689.857.194</b></u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

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

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Cá nhân mua căn hộ trả tiền trước	907.956.547.874	1.377.715.977.189
Khách hàng khác trả tiền trước	121.048.857.333	18.667.724.663
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.029.005.405.207</b>	<b>1.396.383.701.852</b>

### 22. THUÊ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Giảm khác	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Thuế giá trị gia tăng	38.945.440.760	227.880.705.109	181.520.800.754	-	85.305.345.115
Thuế thu nhập doanh nghiệp	226.041.105.232	381.792.080.997	260.950.055.078	-	346.883.131.152
Thuế thu nhập cá nhân	7.627.695.661	98.476.060.118	72.692.156.701	13.392.500	33.398.206.578
Khác	13.920.576	1.130.474.599	1.127.458.809	-	16.936.366
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>272.628.162.229</b>	<b>709.279.320.822</b>	<b>516.290.471.342</b>	<b>13.392.500</b>	<b>465.603.619.210</b>

### 23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Chi phí xây dựng của các dự án	165.486.356.678	147.109.832.727
Chi phí lãi vay	32.304.214.366	19.875.943.426
Chi phí phát hành trái phiếu	-	12.350.000.000
Phí môi giới	1.035.715.110	10.719.654.049
Khác	25.095.558.337	21.476.020.632
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>223.921.844.491</b>	<b>211.531.450.834</b>

### 24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Doanh thu từ dịch vụ môi giới	11.706.798.214	8.189.803.060
Doanh thu cho thuê văn phòng	-	1.913.799.742
Doanh thu từ phí quản lý	7.631.799.062	3.607.694.981
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>19.338.597.276</b>	<b>13.711.297.783</b>

Trong đó:

<i>Ngắn hạn</i>	19.338.597.276	12.103.692.885
<i>Dài hạn</i>	-	1.607.604.898



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

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

### 25. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	1.157.394.736.706	614.431.918.057
Phải trả các khoản đầu tư	50.446.114.777	56.525.106.105
Thu hộ phí bảo trì các dự án	56.237.573.486	40.583.131.172
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	198.140.883.985	14.190.688.950
Phải trả cổ tức	94.486.049.253	1.188.155.009
Phải trả tiền đặt cọc mua căn hộ	7.862.872.745	4.410.687.336
Nhận vốn góp từ HĐHTKD	378.206.814.229	-
Khác	59.075.064.766	21.755.387.176
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.001.850.109.947</b>	<b>753.085.073.805</b>

### 26. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>Ngắn hạn</b>	<b>471.425.076.235</b>	<b>658.181.022.456</b>
<i>Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.1)</i>	<i>470.822.376.014</i>	<i>547.468.869.260</i>
<i>Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 26.2)</i>	<i>602.700.221</i>	<i>105.712.153.196</i>
<i>Vay tổ chức, cá nhân khác</i>	<i>-</i>	<i>5.000.000.000</i>
<b>Dài hạn</b>	<b>2.394.395.462.491</b>	<b>1.871.223.631.512</b>
<i>Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.3)</i>	<i>116.608.697.257</i>	<i>592.465.676.966</i>
<i>Trái phiếu (Thuyết minh số 26.3)</i>	<i>2.277.786.765.234</i>	<i>1.278.757.954.546</i>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.865.820.538.726</b>	<b>2.529.404.653.968</b>

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	Năm 2018	Năm 2017
Số đầu kỳ	2.529.404.653.968	684.062.427.981
Vay	2.780.338.205.249	2.800.782.740.645
Trả nợ gốc vay	(2.442.951.131.179)	(934.198.469.204)
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
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>2.865.820.538.726</b>	<b>2.529.404.653.968</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH**  
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018  
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

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

### **26.1 Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng**

<i>Ngân hàng</i>	<i>Vào ngày 31.12.2018</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Hình thức dảm bảo</i>
<b>Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng</b>				
Khoản vay 1	119.293.600.584	Ngày 28 tháng 9 năm 2019	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
Khoản vay 2	10.770.126.337	Ngày 28 Tháng 12 năm 2019	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Tín chấp
<b>Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam</b>				
Khoản vay 1	146.439.279.600	Từ 14.01.2019 đến 16.05.2019	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
Khoản vay 2	15.500.000.000	Ngày 28 tháng 2 năm 2019	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Tín chấp
Khoản vay 3	37.502.580.653	Ngày 1 tháng 7 năm 2019	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Tín chấp
Khoản vay 3	8.251.651.569	Ngày 28 Tháng 12 năm 2019	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Tín chấp
Khoản vay 4	12.583.402.198	Ngày 22 tháng 6 năm 2019	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Tín chấp
<b>Ngân hàng TMCP Tiên Phong</b>				
Khoản vay 1	26.497.000.000	Ngày 14 tháng 9 năm 2019	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Thế chấp
Khoản vay 2	658.083.331	Ngày 31 Tháng 12 năm 2019	Mua tài sản	Thế chấp
Khoản vay 3	100.918.032	Ngày 04 tháng 05 năm 2019	Mua tài sản	Thế chấp
<b>Ngân hàng Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam</b>				
Khoản vay 1	19.300.999.316	Ngày 17 tháng 6 năm 2019	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Tín chấp
<b>Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam</b>				
Khoản vay 1	73.924.734.394	Ngày 28 tháng 6 năm 2019	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Tín chấp
<b>Tổng cộng</b>	<b>470.822.376.014</b>			

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018  
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)  
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

<b>26.2 Các khoản vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả</b>				
<i>Ngân hàng</i>	<i>Vào ngày</i> 31.12.2018	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích</i> <i>vay</i>	<i>Hình</i> <i>thức đảm</i> <i>bảo</i>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong				
Khoản vay 1	129.729.725	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Mua tài sản	Thế chấp
Khoản vay 2	472.970.496	Ngày 21 tháng 02 năm 2022	Mua tài sản	Thế chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>602.700.221</b>			
<b>26.3 Các khoản vay dài hạn ngân hàng</b>				
<i>Ngân hàng</i>	<i>Vào ngày</i> 31.12.2018	<i>Kỳ hạn trả</i> <i>gốc</i>	<i>Mục đích</i> <i>vay</i>	<i>Hình</i> <i>thức đảm</i> <i>bảo</i>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong				
Khoản vay 1	622.303.813	Ngày 21 tháng 02 năm 2022	Mua tài sản	Thế chấp
Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng				
Khoản vay 1	115.650.000.000	Ngày 09 tháng 07 năm 2021	Tài trợ dự án	Thế chấp
Ngân hàng SHINHANBANK				
Khoản vay 1	336.393.444	Ngày 04 tháng 05 năm 2023	Mua tài sản	Thế chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>116.608.697.257</b>			
<b>Trái phiếu phát hành</b>				
<b>Tổ chức thu xếp phát hành</b>	<b>Ngày phát hành</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Kỳ hạn</b>	<b>Mục đích</b>
Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng	Ngày 24 tháng 04 năm 2017	400.000.000.000	3 năm	Đầu tư dự án và bổ sung vốn lưu động
Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam				
<i>Trái phiếu 1</i>	Ngày 24 tháng 10 năm 2018	470.000.000.000	4 năm	Đầu tư dự án và bổ sung vốn lưu động
<i>Chi phí phát hành trái phiếu</i>		(9.310.000.000)		
<i>Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu</i>		564.242.424		
		<b>461.254.242.424</b>		

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DẤT XANH  
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018  
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

<i>Trái phiếu 2</i>	Ngày 28 tháng 07 năm 2018	<b>680.000.000.000</b>	4 năm	Đầu tư dự án và bổ sung vốn lưu động
<i>Trái phiếu 3</i>	Ngày 23 tháng 8 năm 2018	250.000.000.000	2 năm	Đầu tư dự án và bổ sung vốn lưu động
<i>Chi phí phát hành trái phiếu</i>		(4.996.881.720)		
<i>Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu</i>		832.813.620		
		<b>245.835.931.900</b>		
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	Ngày 22 tháng 12 năm 2017	500.000.000.000	4 năm	Đầu tư dự án và bổ sung vốn lưu động
<i>Chi phí phát hành trái phiếu</i>		(12.404.545.454)		
<i>Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu</i>		3.101.136.364		
		<b>490.696.590.910</b>		
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>2.277.786.765.234</b>		

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018  
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chủ bằng đồng tiền khác)  
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### 27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	<i>Vốn cổ phần</i>	<i>Thặng dư vốn cổ phần</i>	<i>Cổ phiếu quỹ</i>	<i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Đầu kỳ</b>	<b>2.530.490.680.000</b>	<b>10.867.980.806</b>	<b>(580.000.000)</b>	<b>27.151.657.159</b>	<b>676.747.251.369</b>	<b>3.244.677.569.334</b>
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(126.399.506.000)	(126.399.506.000)
Cổ tức bằng cổ phiếu	471.436.180.000	-	-	-	(471.436.180.000)	-
Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động	30.000.000.000	-	-	-	(30.000.000.000)	-
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)	-
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	750.890.745.509	750.890.745.509
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)
<b>Cuối kỳ</b>	<b>3.031.926.860.000</b>	<b>10.867.980.806</b>	<b>(2.500.560.000)</b>	<b>27.527.428.669</b>	<b>745.716.430.895</b>	<b>3.813.538.140.370</b>
<i>Cho kỳ kế toán kết thúc 31.12.2018</i>						
<b>Đầu kỳ</b>	<b>3.031.926.860.000</b>	<b>10.867.980.806</b>	<b>(2.500.560.000)</b>	<b>27.527.428.669</b>	<b>745.716.430.895</b>	<b>3.813.538.140.370</b>
Tăng vốn trong kỳ	75.000.000.000	-	-	-	-	75.000.000.000
Lãi (lỗ) trong năm	-	-	-	-	1.178.280.736.252	1.178.280.736.252
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	7.508.907.455	(7.508.907.455)	-
Hoàn nhập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	(11.956.521)	11.956.521	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(67.061.537.362)	(67.061.537.362)
Chia lợi nhuận bằng cổ tức	393.787.260.000	-	-	-	(393.787.260.000)	-
Giảm khác	-	-	-	(45.000)	(1.581.653)	(1.626.653)
<b>Cuối kỳ</b>	<b>3.500.714.120.000</b>	<b>10.867.980.806</b>	<b>(2.500.560.000)</b>	<b>35.024.334.603</b>	<b>1.455.649.837.198</b>	<b>4.999.755.712.607</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018  
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)  
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### 27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

#### 27.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

<i>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</i>	<i>Từ ngày 01/01/2018</i>	<i>Từ ngày 01/01/2017</i>
	<i>đến 31/12/2018</i>	<i>đến 31/12/2017</i>
Số dư 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 ESOP	75.000.000.000	30.000.000.000
Số dư cuối kỳ	<b>3.500.714.120.000</b>	<b>3.031.926.860.000</b>

#### 27.3 Cổ phiếu phổ thông

	<i>Ngày 31 tháng 12</i>	<i>Ngày 31 tháng 12</i>
	<i>năm 2018</i>	<i>năm 2017</i>
	<i>Số cổ phiếu</i>	<i>Số cổ phiếu</i>
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>	<i>350.071.412</i>	<i>303.192.686</i>
Cổ phiếu quỹ		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>(250.056)</i>	<i>(250.056)</i>
Cổ phiếu đang lưu hành		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>349.821.356</i>	<i>302.942.630</i>
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	<i>10.000</i>	<i>10.000</i>

#### 27.4 Lãi trên cổ phiếu

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

	<i>Từ 01/10/2018</i>	<i>Từ 01/10/2017</i>	<i>Từ 01/01/2018</i>	<i>Từ 01/01/2017</i>
	<i>đến 31/12/2018</i>	<i>đến 31/12/2017</i>	<i>đến 31/12/2018</i>	<i>đến 31/12/2017</i>
Lợi nhuận sau thuế	428.104.132.859	291.371.771.357	1.178.280.736.252	750.890.745.509
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	428.104.132.859	291.371.771.357	1.178.280.736.252	750.890.745.509
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	348.598.530	302.980.515	343.903.548	302.980.515
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>1.228</b>	<b>962</b>	<b>3.426</b>	<b>2.478</b>
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>1.228</b>	<b>962</b>	<b>3.426</b>	<b>2.478</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018  
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)  
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### 28. DOANH THU

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

	Cho kỳ kế toán từ 01/10/2018 đến 31/12/2018	Cho kỳ kế toán từ 01/10/2017 đến 31/12/2017	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2018 đến 31/12/2018	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2017 đến 31/12/2017
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>1.408.692.671.809</b>	<b>1.205.980.510.977</b>	<b>4.645.318.874.368</b>	<b>2.882.249.195.439</b>
<i>Trong đó:</i>				
Doanh thu từ bán căn hộ và đất nền	216.430.203.678	475.610.150.418	1.578.318.199.675	1.104.879.269.000
Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản	910.319.616.112	652.826.598.736	2.420.480.626.559	1.609.965.757.284
Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	276.855.484.933	109.935.672.772	628.358.821.139	158.617.309.794
Doanh thu dịch vụ quản lý, cho thuê và bất động sản đầu tư	5.087.367.086	(32.391.910.949)	18.161.226.995	8.786.859.361
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>				
Hàng bán trả lại	-	(3.007.805.492)	-	(3.007.805.492)
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b>1.408.692.671.809</b>	<b>1.202.972.705.485</b>	<b>4.645.318.874.368</b>	<b>2.879.241.389.947</b>

#### 28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán từ 01/10/2018 đến 31/12/2018	Cho kỳ kế toán từ 01/10/2017 đến 31/12/2017	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2018 đến 31/12/2018	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2017 đến 31/12/2017
Thu nhập từ lãi vay, tiền gửi	27.488.912.162	15.429.198.591	56.179.213.300	65.974.155.555
Lãi từ thanh lý đầu tư	15.808.689	-	150.712.713.606	-
Thu nhập tài chính khác	-	100.676.111	-	100.676.111
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>27.504.720.851</b>	<b>15.529.874.702</b>	<b>206.891.926.906</b>	<b>66.074.831.666</b>

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

	Cho kỳ kế toán từ 01/10/2018 đến 31/12/2018	Cho kỳ kế toán từ 01/10/2017 đến 31/12/2017	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2018 đến 31/12/2018	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2017 đến 31/12/2017
Giá vốn bán căn hộ và đất nền	78.722.054.222	276.386.333.976	917.361.528.854	661.598.924.171
Giá vốn dịch vụ môi giới bất động sản	37.671.935.783	135.898.966.278	497.526.302.326	304.940.639.569
Giá vốn hợp đồng xây dựng	258.372.605.501	121.354.600.827	590.463.082.339	172.124.494.436
Giá vốn dịch vụ quản lý, cho thuê và bất động sản đầu tư	14.352.821.229	(14.517.151.402)	24.897.175.559	10.775.962.947
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>389.119.416.736</b>	<b>519.122.749.679</b>	<b>2.030.248.089.079</b>	<b>1.149.440.021.123</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DAT XANH  
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018  
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)  
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### 30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Cho kỳ kế toán từ 01/10/2018 đến 31/12/2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán từ 01/10/2017 đến 31/12/2017</i>	<i>Cho kỳ kế toán từ 01/01/2018 đến 31/12/2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán từ 01/01/2017 đến 31/12/2017</i>
Chi phí lãi vay	52.549.795.323	23.850.587.804	162.687.986.481	60.951.429.011
Lỗ thanh lý đầu tư	-	261.234.016	-	261.234.016
Khác	10.586.723.024	827.098.211	28.239.176.737	1.452.226.010
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>63.136.518.347</b>	<b>24.938.920.031</b>	<b>190.927.163.218</b>	<b>62.664.889.037</b>

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

	<i>Cho kỳ kế toán từ 01/10/2018 đến 31/12/2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán từ 01/10/2017 đến 31/12/2017</i>	<i>Cho kỳ kế toán từ 01/01/2018 đến 31/12/2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán từ 01/01/2017 đến 31/12/2017</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>130.591.781.423</b>	<b>102.442.191.689</b>	<b>433.973.108.418</b>	<b>294.965.620.501</b>
- Chi phí lương	56.191.362.070	54.843.640.577	197.050.580.865	151.070.985.763
- Chi phí môi giới và quảng cáo	30.661.597.496	37.355.452.357	112.524.332.596	94.726.641.345
- Chi phí khấu hao và hao mòn	3.180.439.856	(119.757.181)	4.277.413.600	817.787.710
- Chi phí khác	40.558.382.001	10.362.855.936	120.120.781.356	48.350.205.683
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>114.208.290.724</b>	<b>82.079.959.567</b>	<b>346.219.505.651</b>	<b>248.557.710.590</b>
- Chi phí lương	59.901.567.975	48.630.563.420	188.539.210.102	145.237.375.908
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	31.841.333.617	12.371.593.902	73.116.147.913	45.240.350.306
- Chi phí khấu hao và hao mòn	2.866.128.017	1.538.569.678	8.744.471.031	5.633.856.686
- Chi phí lợi thế thương mại	2.847.154.615	2.847.154.614	11.388.618.456	7.313.668.965
- Chi phí dự phòng	4.017.459.779	71.610.253	6.925.458.579	(242.054.119)
- Chi phí khác	12.734.646.721	16.620.467.700	57.505.599.571	45.374.512.844
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>244.800.072.147</b>	<b>184.522.151.256</b>	<b>780.192.614.069</b>	<b>543.523.331.091</b>

### 32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

	<i>Cho kỳ kế toán từ 01/10/2018 đến 31/12/2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán từ 01/10/2017 đến 31/12/2017</i>	<i>Cho kỳ kế toán từ 01/01/2018 đến 31/12/2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán từ 01/01/2017 đến 31/12/2017</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	160.436.112.860	136.171.649.939	381.792.080.997	274.878.315.250
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	(8.159.999.659)	(11.946.414.313)	(2.756.945.347)	(24.978.471.969)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>152.276.113.201</b>	<b>124.225.235.626</b>	<b>379.035.135.650</b>	<b>249.899.843.281</b>



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018  
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)  
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### 33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán từ 01/01/2018 đến 31/12/2018	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2017 đến 31/12/2017
Công ty CP Đầu Tư LDG và các công ty con	Công ty liên kết	Lãi từ cho vay	4.135.666.665	1.431.875.000
		Cho vay	-	34.800.000.000
		Thu hồi cho vay	34.800.000.000	10.000.000.000
		Thu tiền phí dịch vụ	10.074.337.035	-
		Doanh thu dịch vụ môi giới	27.233.446.401	3.258.739.266
		Phí dịch vụ môi giới	354.901.149	-
		Ký quỹ, ký cược	1.000.000.000	-
		Doanh thu xây dựng	243.031.288.021	16.000.906.871
		Thu tiền từ hợp đồng xây dựng	182.347.207.798	-
		Mua cổ phần	-	255.000.000.000
Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch HĐQT	Cổ tức	76.750.000.000	22.385.500.000
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Phó Chủ tịch HĐQT	Cổ tức	45.020.000.000	15.343.000.000

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

Phải thu ngắn hạn khách hàng	Tại 31.12.2018		Tại 31.12.2017	
Công ty CP Đầu Tư LDG	Công ty liên kết	Dịch vụ môi giới	21.772.226.042	3.139.913.414

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018  
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)  
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

		Doanh thu dịch vụ xây dựng	1.240.097.200	3.623.952.600
Lương Trí Tú			73.506.490	73.506.490
			<b>23.085.829.732</b>	<b>6.837.372.504</b>
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i>				
Công ty CP Đầu Tư LDG	Công ty liên kết	Cho vay	-	34.800.000.000
			-	<b>34.800.000.000</b>
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>				
Công ty CP Đầu Tư LDG	Công ty liên kết	Ký quỹ, ký cược	1.000.000.000	940.000.000
		Thu hộ	5.096.885.041	-
		Lãi cho vay	5.550.666.665	1.415.000.000
Ông Lương Trí Thìn		Cổ tức	17.900.000.000	-
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Phó Chủ tịch HĐQT	Tạm ứng	2.922.600	1.428.922.600
		Cổ tức	5.985.000.000	-
Ông Lương Trí Tú	Cổ đông	Tạm ứng	2.243.413.900	3.011.726.866
Ông Trần Công Luận	Phó tổng giám đốc	Tạm ứng	150.000.000	3.154.000.000
			<b>37.928.888.206</b>	<b>9.949.649.466</b>
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>				
Công ty LDG	Công ty liên kết	Tạm ứng	-	1.464.500.000
Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch HĐQT	Khác	42.000.000	42.000.000
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên HĐQT	Khác	552.459.000	552.459.000
Ông Lương Trí Tú	Cổ đông	Cổ tức	26.981.680	41.050.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018  
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)  
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

Ông Nguyễn Khánh Hưng	Phó chủ tịch HĐQT	Khác	-	200.000.000
			<b>621.440.680</b>	<b>2.100.009.000</b>
<i>Thu nhập và thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban tổng giám đốc:</i>				
		<i>Cho kỳ kế toán từ 01/01/2018 đến 31/12/2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán từ 01/01/2017 đến 31/12/2017</i>	
<b>Lương và thưởng</b>		<b>14.193.488.500</b>	<b>10.509.878.682</b>	

### 34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018  
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)  
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

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

	<i>Dịch vụ môi giới bất động sản</i>	<i>Đầu tư và phát triển dự án bất động sản</i>	<i>Dịch vụ xây dựng và khác</i>	<i>Loại trừ</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Vào ngày và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2018 đến 31/12/2018</b>					
<b>Doanh thu thuần</b>					
<i>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài</i>	1.823.794.329.967	2.510.067.236.958	602.728.821.139	(291.271.513.696)	4.645.318.874.368
<b>Kết quả</b>					-
<i>Lợi nhuận gộp của bộ phận</i>	1.172.527.550.311	1.424.381.817.518	41.634.361.962	(23.472.944.502)	2.615.070.785.289
<i>Chi phí không phân bổ</i>					780.192.614.069
<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</i>					1.834.878.171.220
<i>Phần lợi nhuận trong công ty liên kết</i>					256.251.175.576
<i>Doanh thu tài chính</i>					206.891.926.906
<i>Chi phí tài chính</i>					190.927.163.218
<i>Lãi khác</i>					(5.288.165.385)
<i>Lợi nhuận trước thuế</i>					2.101.805.945.099
<i>Chi phí thuế TNDN</i>					381.792.080.997
<i>Chi phí thuế TNDN hoãn lại</i>					(2.756.945.347)
<i>Lợi nhuận sau thuế</i>					1.722.770.809.449
<i>Lợi ích cổ đông không kiểm soát</i>					544.490.073.197
<b>Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ</b>					<b>1.178.280.736.252</b>
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018</b>					
<b>Tài sản và nợ phải trả</b>					
<i>Tài sản bộ phận</i>	3.586.471.496.768	9.441.825.021.107	295.723.787.683	(2.273.051.202.249)	11.050.969.103.309
<i>Tài sản không phân bổ</i>					2.723.787.954.182
<b>Tổng tài sản</b>					<b>13.774.757.057.491</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018  
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)  
 Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

<i>Nợ phải trả bộ phận</i>	757.461.591.522	3.988.129.843.222	371.925.890.182	(1.966.601.382.249)	<u>3.150.915.942.678</u>
<i>Nợ phải trả không phân bổ</i>					<u>4.391.453.931.083</u>
<b>Tổng nợ phải trả</b>					<b><u>7.542.369.873.760</u></b>

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

	<i>Dịch vụ môi giới bất động sản</i>	<i>Đầu tư và phát triển dự án bất động sản</i>	<i>Dịch vụ xây dựng và khác</i>	<i>Loại trừ</i>	<i>Tổng cộng</i>
<i>Vào ngày và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2017 đến 31/12/2017</i>					
Doanh thu thuần					
<i>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài</i>	1.935.689.365.721	1.101.871.463.508	212.329.469.445	(370.648.908.727)	2.879.241.389.947
<i>Lợi nhuận gộp của bộ phận</i>	1.307.438.087.488	450.587.392.618	(10.990.610.143)	(17.233.501.139)	1.729.801.368.824
<i>Chi phí không phân bổ</i>					<u>543.523.331.091</u>
<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</i>					1.186.278.037.733
<i>Phần lợi nhuận trong công ty liên kết</i>					128.011.407.685
<i>Doanh thu tài chính</i>					66.074.831.666
<i>Chi phí tài chính</i>					62.664.889.037
<i>Lãi khác</i>					<u>17.620.707.589</u>
<i>Lợi nhuận trước thuế</i>					1.335.320.095.636
<i>Chi phí thuế TNDN</i>					274.878.315.250
<i>Chi phí thuế TNDN hoãn lại</i>					<u>(24.978.471.969)</u>
<i>Lợi nhuận sau thuế</i>					1.085.420.252.355
<i>Lợi ích cổ đông không kiểm soát</i>					<u>334.529.506.846</u>
<b>Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ</b>					<b>750.890.745.509</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

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

### Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

Tài sản và nợ phải trả

*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**

*Nợ phải trả 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

*Nợ phải trả không phân bổ*

1.068.254.187.777

**Tổng nợ phải trả**

**5.610.557.388.547**

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH**  
27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

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

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

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

Ngày 22 tháng 01 năm 2019

**NGƯỜI LẬP BIỂU**



**NGUYỄN HUỖNH QUANG TUẤN**

**KẾ TOÁN TRƯỞNG**



**TRẦN THỊ THỦY TRANG**



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
TẬP ĐOÀN  
ĐẤT XANH  
**LƯƠNG THỊ THÌN**

**LƯƠNG THỊ THÌN**

CPD