

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

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

### QUÝ IV NĂM 2017

### TẠI NGÀY 31/12/2017

Đơn vị tính: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 31/12/2016
<b>A- TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>5.143.040.477.049</b>	<b>3.091.162.777.151</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	5.1	<b>1.479.121.518.213</b>	<b>1.529.477.964.049</b>
1. Tiền	111		280.121.518.213	176.673.214.276
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.199.000.000.000	1.352.804.749.773
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>66.600.000.000</b>	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	66.600.000.000	-
<b>IV. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.526.904.292.052</b>	<b>916.543.033.311</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	242.495.988.959	155.394.655.652
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	106.188.159.971	54.039.783.843
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	34.800.000.000	18.883.385.055
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	1.153.492.822.222	702.119.012.735
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(10.072.679.100)	(13.893.803.974)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	5.7	<b>2.059.600.881.724</b>	<b>641.433.768.666</b>
1. Hàng tồn kho	141		2.059.600.881.724	642.682.989.811
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	(1.249.221.145)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>10.813.785.060</b>	<b>3.708.011.125</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		6.334.841.120	3.522.111.212
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		4.478.943.940	185.899.913
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

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

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

Đơn vị tính: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 31/12/2016
<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>4.552.003.103.849</b>	<b>1.274.707.910.908</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>2.293.368.118</b>	<b>2.492.007.693</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		402.905.118	536.450.933
2. Phải thu dài hạn khác	216		1.890.463.000	1.955.556.760
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>11.621.823.338</b>	<b>9.331.627.753</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	8.633.556.690	7.170.637.947
<i>Nguyên giá</i>	222		17.727.763.995	16.128.341.599
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(9.094.207.305)	(8.957.703.652)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.9	2.988.266.648	2.160.989.806
<i>Nguyên giá</i>	228		4.940.150.322	3.277.817.914
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(1.951.883.674)	(1.116.828.108)
<b>IV. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	5.10	<b>28.645.758.818</b>	<b>37.838.469.359</b>
<i>Nguyên giá</i>	231		30.583.450.171	41.449.395.586
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(1.937.691.353)	(3.610.926.227)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>458.427.495</b>	<b>1.875.303.453</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		458.427.495	1.875.303.453
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>4.370.450.686.185</b>	<b>1.143.653.170.953</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	5.11	3.993.934.476.185	1.022.136.960.953
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	5.12	376.516.210.000	121.516.210.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>138.533.039.895</b>	<b>79.517.331.697</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.13	122.961.944.516	51.584.546.549
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.14	14.181.095.379	1.987.829.451
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		1.390.000.000	25.944.955.697
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>9.695.043.580.898</b>	<b>4.365.870.688.059</b>

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

 303  
 CỘNG  
 HỢP  
 CÔNG  
 TY  
 CỔ  
 PHẦN  
 ĐẤT  
 XANH

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

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

### QUÝ IV NĂM 2017

#### TẠI NGÀY 31/12/2017

Đơn vị tính: VNĐ

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 31/12/2016
<b>A- NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>6.427.434.413.193</b>	<b>1.481.593.622.617</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>3.203.599.231.313</b>	<b>972.766.572.675</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.15	184.458.389.485	93.835.374.585
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.16	1.373.635.526.194	404.352.317.354
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.17	80.694.037.479	69.976.249.971
4. Phải trả người lao động	314		13.241.540.875	2.343.115.847
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.18	162.404.822.963	102.051.313.865
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.19	3.913.889.825	1.022.767.444
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.20	989.773.710.262	132.332.725.232
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.21	377.142.139.818	154.989.467.103
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		18.335.174.412	11.863.241.274
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>3.223.835.181.880</b>	<b>508.827.049.942</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.19	13.634.891.918	13.941.086.762
2. Phải trả dài hạn khác	337	5.20	1.340.201.662.484	2.044.973.458
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.21	1.869.998.627.478	492.840.989.722
<b>B- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>3.267.609.167.705</b>	<b>2.884.277.065.442</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	5.22	<b>3.267.609.167.705</b>	<b>2.884.277.065.442</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.031.926.860.000	2.530.490.680.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.031.926.860.000	2.530.490.680.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		10.867.980.806	10.867.980.806
3. Cổ phiếu quỹ	415		(2.500.560.000)	(580.000.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		21.538.709.553	21.538.709.553
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		205.776.177.346	321.959.695.083
- LN sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		205.776.177.346	321.959.695.083
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>9.695.043.580.898</b>	<b>4.365.870.688.059</b>

NGƯỜI LẬP BIỂU


**TRẦN THỊ PHƯƠNG LOAN**

KẾ TOÁN TRƯỞNG


**TRẦN THỊ THỦY TRANG**

Ngày 20 tháng 12 năm 2018

T. C. P.

T. C. P.

C. P.

C. P.

C. P.

C. P.

C. P.

C. P.

C. P.

C. P.

C. P.

C. P.

C. P.

C. P.

C. P.

C. P.



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ IV NĂM 2017

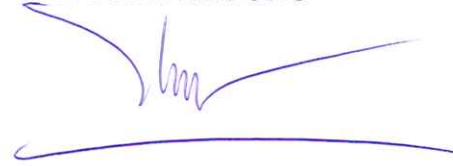
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV Năm nay	Quý IV Năm trước	Lũy kế Năm nay	Lũy kế Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		492.189.821.648	584.272.381.527	1.183.316.240.033	1.395.100.682.209
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>	6.1	<b>492.189.821.648</b>	<b>584.272.381.527</b>	<b>1.183.316.240.033</b>	<b>1.395.100.682.209</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	252.732.398.545	351.472.304.448	619.339.789.157	964.618.498.866
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>239.457.423.103</b>	<b>232.800.077.079</b>	<b>563.976.450.876</b>	<b>430.482.183.343</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	12.814.864.695	107.296.151.470	278.778.277.374	207.237.085.391
7. Chi phí tài chính	22	6.4	19.702.590.678	5.855.952.371	48.854.144.705	27.805.936.133
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>18.877.003.993</i>	<i>7.152.569.988</i>	<i>47.403.558.021</i>	<i>29.102.553.750</i>
8. Chi phí bán hàng	25	6.5	34.059.159.938	36.235.077.975	75.011.928.463	72.342.904.127
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	34.880.367.082	36.327.978.048	111.539.790.453	92.529.351.418
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>163.630.170.100</b>	<b>261.677.220.155</b>	<b>607.348.864.629</b>	<b>445.041.077.056</b>
11. Thu nhập khác	31	6.7	7.569.045.269	15.158.295.838	19.179.191.884	17.861.759.264
12. Chi phí khác	32	6.8	169.152.878	33.124.920	6.913.521.710	1.737.954.693
<b>13. Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>7.399.892.391</b>	<b>15.125.170.918</b>	<b>12.265.670.174</b>	<b>16.123.804.571</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>171.030.062.491</b>	<b>276.802.391.073</b>	<b>619.614.534.803</b>	<b>461.164.881.627</b>
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		38.384.756.711	52.385.201.075	94.347.345.016	73.066.263.469
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(331.710.496)	1.018.186.840	(12.193.265.928)	2.740.098.778
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>	6.9	<b>132.977.016.276</b>	<b>223.399.003.158</b>	<b>537.460.455.715</b>	<b>385.358.519.380</b>

NGƯỜI LẬP BIỂU


**TRẦN THỊ PHƯƠNG LOAN**

KẾ TOÁN TRƯỞNG


**TRẦN THỊ THUỶ TRANG**

Ngày 13 tháng 03 năm 2018



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN**  
**DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG**  
**ĐỊA ỐC**  
**ĐẤT XANH**  
 0. BÌNH THẠNH - TP. HỒ CHÍ MINH

**LƯƠNG TRÍ THÌN**

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

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

(THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)  
 QUÝ IV NĂM 2017

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>619.614.534.803</b>	<b>461.164.881.627</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		3.730.942.538	2.673.962.838
- Các khoản dự phòng	03		(5.070.346.019)	(1.022.262.429)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(273.811.508.991)	(206.404.717.098)
- Chi phí lãi vay	06		48.666.058.021	29.102.553.750
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>393.129.680.352</b>	<b>285.514.418.688</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(785.179.635.478)	(278.317.645.748)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(1.332.786.024.861)	29.094.263.688
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		3.158.933.540.908	(278.132.548.836)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(73.059.281.125)	(14.160.168.779)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(122.730.366.687)	(38.433.617.476)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(68.488.007.863)	(28.870.669.001)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	9.552.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(21.256.914.314)	(22.460.628.304)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>1.148.562.990.932</b>	<b>(345.757.043.768)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(5.075.422.473)	(3.063.491.932)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		854.545.454	200.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(101.531.700.000)	(2.187.975.334)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		19.015.085.055	12.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(2.916.521.609.532)	(550.288.585.944)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		18.897.000.000	259.900.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		291.155.490.978	106.250.959.309
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(2.693.206.610.518)</b>	<b>(177.189.093.901)</b>

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

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

Đơn vị tính: VND

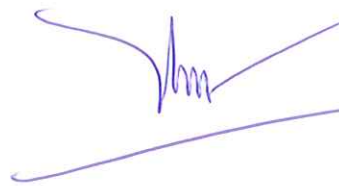
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>IV. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	1.172.055.700.000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	7.1	2.308.382.812.750	582.232.211.940
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	7.2	(687.830.456.825)	(349.967.703.043)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(126.265.182.175)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>1.494.287.173.750</b>	<b>1.404.320.208.897</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>(50.356.445.836)</b>	<b>881.374.071.228</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	5.1	<b>1.529.477.964.049</b>	<b>648.103.892.821</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	5.1	<b>1.479.121.518.213</b>	<b>1.529.477.964.049</b>

NGƯỜI LẬP BIỂU



TRẦN THỊ PHƯƠNG LOAN

KẾ TOÁN TRƯỞNG



TRẦN THỊ THUYỀN TRANG

Ngày 14 tháng 01 năm 2018

TỔNG GIÁM ĐỐC



LƯƠNG TRÍ THÌN

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

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

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

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

### **1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

#### **1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh (dưới đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần được thành lập do chuyển đổi từ Công ty TNHH Dịch vụ Xây dựng Địa ốc Đất Xanh theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh Công ty Cổ phần số 4103008531 ngày 23/11/2007 do Phòng đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp;

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công Ty Cổ Phần số 0303104343 ngày 04/12/2017 là 3.031.926.860.000 đồng.

Trụ sở chính được đặt tại số 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

#### **1.2. Lĩnh vực kinh doanh**

Bất động sản.

#### **1.3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

#### **1.4. Cấu trúc doanh nghiệp**

##### **a. Danh sách các công ty con**

STT	Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích của Công ty	Quyền biểu quyết của Công ty
1.	Công ty TNHH Xây Dựng TM DV Hà Thuận Hùng (“Hà Thuận Hùng”)	Kinh doanh BĐS	99,89%	99,89%
2.	Công Ty CP Xây Dựng Địa Ốc Long Kim Phát (“Long Kim Phát”)	Kinh doanh BĐS	100,00%	100,00%
3.	Công Ty CP Đầu Tư và Dịch Vụ Đất Xanh Miền Nam (“Đất Xanh Miền Nam”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	51,00%	51,00%
4.	Công ty Cổ phần Đất Xanh Đông Nam Bộ (“Đất Xanh Đông Nam Bộ”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	51,00%	51,00%
5.	Công Ty CP Dịch Vụ Và Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc (“Đất Xanh Miền Bắc”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	51,00%	51,00%
6.	Công Ty Cổ Phần Đất Xanh Miền Trung (“Đất Xanh Miền Trung”)	Kinh doanh và môi giới BĐS	55,00%	55,00%
7.	Công ty Cổ Phần Xây Dựng FBV (“Xây Dựng FBV”)	Xây dựng	89,00%	89,00%
8.	Công ty TNHH Đầu tư XD TM Xuân Định (“Xuân Định”)	Kinh doanh BĐS	99,99%	99,99%
9.	Công ty Cổ phần In Nông Nghiệp (“In Nông Nghiệp”)	Kinh doanh BĐS	99,98%	99,98%
10.	Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn (“Vicco Sài Gòn”)	Kinh doanh BĐS	99,99%	99,99%
11.	Công ty Cổ phần Đầu tư Đất Viễn Đông (“Vidoland”)	Kinh doanh BĐS	99,99%	99,99%



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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

STT	Tên công ty con (tiếp theo)	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích của Công ty	Quyền biểu quyết của Công ty
12.	Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside (“Sài Gòn Riverside”)	Kinh doanh BĐS	75,00%	75,00%
13.	Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu Khí Thăng Long (“Thăng Long Petrol”)	Kinh doanh BĐS	99,90%	99,90%
14.	Công ty TNHH MTV Đất Xanh Hội An (“Đất Xanh Hội An”)	Kinh doanh BĐS	100,00%	100,00%
15.	Công ty Cổ Phần Sài Gòn Riverview (“Sài Gòn Riverview”)	Kinh doanh BĐS	99,90%	99,90%
16.	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Đồng (“Sài Đồng”)	Kinh doanh BĐS	71,00%	71,00%
17.	Công ty Cổ phần Địa Ốc Viethomes (“Viethomes”) (*)	Kinh doanh và môi giới BĐS	26,01%	51,00%
18.	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa Ốc Vinhomes (“Vinhomes”) (*)	Kinh doanh và môi giới BĐS	26,01%	51,00%
19.	Công ty CP Đất Xanh Nha Trang (“Đất Xanh Nha Trang”) (*)	Kinh doanh và môi giới BĐS	26,01%	51,00%
20.	Công ty Cổ Phần Đất Xanh Nghệ An (“Đất Xanh Nghệ An”) (*)	Kinh doanh và môi giới BĐS	26,01%	51,00%
21.	Công ty Cổ Phần Đất Xanh Đà Nẵng (“Đất Xanh Đà Nẵng”) (**)	Kinh doanh và môi giới BĐS	28,05%	51,00%
22.	Công ty Cổ Phần Đất Xanh Bắc Miền Trung (“Đất Xanh Bắc Miền Trung”) (**)	Kinh doanh và môi giới BĐS	28,05%	51,00%

(\*) Công ty mẹ sở hữu gián tiếp thông qua công ty Đất Xanh Miền Bắc.  
 (\*\*) Công ty mẹ sở hữu gián tiếp thông qua công ty Đất Xanh Miền Trung.

**b. Danh sách các công ty liên kết**

STT	Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích của công ty	Quyền biểu quyết của công ty
1.	Công ty Cổ phần Đầu tư LDG (“LDG”) (*)	Kinh doanh BĐS	43,38%	43,38%

(\*) Tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty Cổ phần Đầu tư LDG bao gồm:

- Công ty mẹ sở hữu trực tiếp 26,70%;
- Công ty mẹ sở hữu gián tiếp 10,62% thông qua Công ty TNHH XD TM DV Hà Thuận Hùng;
- Công ty mẹ sở hữu gián tiếp 6,06% thông qua Công ty CP Xây Dựng Địa Ốc Long Kim Phát.

**c. Danh sách các đơn vị trực thuộc**

STT	Tên chi nhánh	Địa chỉ
1.	Công ty CP DV và XD Địa Ốc Đất Xanh - CN Hà Nội	Tầng 16, Tòa nhà Center Building, Số 1 Nguyễn Huy Tường, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Tp. Hà Nội



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

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

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

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

### **2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH, KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

#### **2.1. Kỳ kế toán năm**

Năm tài chính bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

#### **2.2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam (VNĐ).

### **3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

#### **3.1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng chế độ kế toán Việt Nam theo Thông tư 200/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

#### **3.2. Cơ sở lập báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VNĐ), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Các báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

### **4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính.

#### **4.1. Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam yêu cầu Tổng Giám Đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

#### **4.2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

#### **4.3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**

Các khoản đầu tư tài chính bao gồm:

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

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

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

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

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

### **a. Chứng khoán kinh doanh**

Chứng khoán kinh doanh bao gồm các loại chứng khoán theo quy định của pháp luật nắm giữ vì mục đích kinh doanh (kể cả chứng khoán có thời gian đáo hạn trên 12 tháng mua vào bán ra để kiếm lời).

Chứng khoán kinh doanh bao gồm:

- Cổ phiếu, trái phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán;
- Các loại chứng khoán và công cụ tài chính khác.

### **b. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, căn cứ vào kỳ hạn còn lại để trình bày các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tài sản ngắn hạn hoặc dài hạn.

### **c. Các khoản cho vay**

Các khoản cho vay bao gồm các khoản cho vay theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán. Tùy theo từng hợp đồng, các khoản cho vay theo khế ước có thể được thu hồi một lần tại thời điểm đáo hạn hoặc thu hồi dần từng kỳ.

### **d. Đầu tư vào công ty con**

Công ty con là đơn vị có tư cách pháp nhân, hạch toán độc lập, chịu sự kiểm soát của Công ty (công ty mẹ). Công ty mẹ nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của Công ty con nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của công ty con.

Trường hợp Công ty tạm thời nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết tại đơn vị nhưng không dự định thực thi quyền biểu quyết do mục đích đầu tư là mua – bán công cụ vốn để kiếm lời thì không theo dõi khoản đầu tư này là đầu tư vào công ty con.

Công ty nắm giữ ít hơn 50% quyền biểu quyết tại công ty con vẫn được ghi nhận là đầu tư vào công ty con trong các trường hợp sau:

- Các nhà đầu tư khác thoả thuận dành cho công ty mẹ hơn 50% quyền biểu quyết;
- Công ty mẹ có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động theo quy chế thoả thuận;
- Công ty mẹ có quyền bổ nhiệm hoặc bãi miễn đa số các thành viên Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương;
- Công ty mẹ có quyền bỏ đa số phiếu tại các cuộc họp của Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương.

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

### e. Đầu tư vào Công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận theo nguyên tắc giá gốc trên bảng cân đối kế toán riêng.

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

### f. Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

### g. Phương pháp ghi nhận và lập dự phòng các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính trên được phản ánh theo nguyên giá. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi giá thị trường của các khoản đầu tư giảm xuống thấp hơn nguyên giá hoặc nếu công ty nhận đầu tư bị lỗ. Sau khi khoản dự phòng này được lập, nếu giá trị có thể thu hồi của khoản đầu tư tăng lên thì khoản dự phòng sẽ được hoàn nhập.

### 4.4. Nguyên tắc ghi nhận các giao dịch hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập.

Nếu BCC quy định các bên khác tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của hợp đồng, trường hợp này kế toán theo bản chất của hợp đồng là thuê tài sản.

Nếu BCC quy định các bên khác trong BCC chỉ được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, đồng thời phải gánh chịu lỗ, trường hợp này kế toán theo bản chất của BCC là chia doanh thu, chi phí.

### 4.5. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới một (1) năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản ngắn hạn.
- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên một (1) năm (hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản dài hạn.

Các khoản phải thu được hạch toán theo nguyên tắc giá gốc và các khoản dự phòng.

Tại ngày lập báo cáo tài chính, Công ty xác định các khoản nợ phải thu khó đòi có khả năng không đòi được để trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng phải thu khó đòi.

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên sáu (6) tháng đến dưới một (1) năm;
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ một (1) năm đến dưới hai (2) năm;
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ hai (2) năm đến dưới ba (3) năm;
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn trên ba (3) năm.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

#### 4.6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

##### Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Đối với thành phẩm và sản phẩm dở dang, giá gốc bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung đã được phân bổ.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

##### Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

##### Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Tại ngày lập báo cáo tài chính, khi có những bằng chứng đáng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho, Công ty tiến hành trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

#### 4.7. Nguyên tắc ghi nhận và các khấu hao TSCĐ, bất động sản đầu tư

##### Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

Thời gian khấu hao ước tính cho các nhóm tài sản như sau:

Phương tiện vận tải truyền dẫn	05 – 10 năm
Máy móc và thiết bị	05 – 10 năm
Thiết bị văn phòng	03 – 06 năm



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

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

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

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

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

### **Tài sản cố định vô hình và khấu hao**

Giá trị ban đầu của tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, sau khi ghi nhận ban đầu, trong quá trình sử dụng, TSCĐ vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, khấu hao lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự tính.

Thời gian khấu hao ước tính như sau:

Phần mềm, website và tài sản vô hình khác

03 - 06 năm

### **Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư của Công ty là giá trị quyền sử dụng đất và nhà của các căn hộ thương mại do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê, được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình và các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 30 năm.

Công ty không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì đánh giá giảm nguyên giá và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán.

#### **4.8. Nguyên tắc kế toán thuế TNDN hoãn lại**

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp bảng cân đối kế toán cho các chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích tính thuế của các khoản mục tài sản và nợ phải trả.

Cơ sở tính thuế thu nhập của tài sản là giá trị sẽ được trừ khỏi thu nhập chịu thuế khi thu hồi giá trị ghi sổ của tài sản. Cơ sở tính thuế của nợ phải trả là giá trị ghi sổ của nó trừ đi giá trị sẽ được khấu trừ vào thu nhập chịu thuế khi thanh toán nợ phải trả trong các kỳ tương lai.

Chênh lệch tạm thời được khấu trừ là các khoản chênh lệch tạm thời làm phát sinh các khoản được khấu trừ khi xác định thu nhập chịu thuế trong tương lai khi giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản được thu hồi hoặc nợ phải trả được thanh toán.

Thuế suất áp dụng khi tính thuế thu nhập hoãn lại là mức thuế suất có hiệu lực tại thời điểm dự kiến sẽ hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại.

#### **4.9. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm khoản trả trước tiền thuê văn phòng, chi phí thành lập và các khoản chi phí trả trước khác.

Tiền thuê văn phòng thể hiện số tiền thuê văn phòng đã được trả trước. Tiền thuê văn phòng trả trước được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Bảng 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 thành lập bao gồm các chi phí phát sinh trong quá trình thành lập các Công ty trước ngày có Giấy chứng nhận đầu tư và được đánh giá là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Chi phí thành lập được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong vòng ba năm kể từ ngày các Công ty chính thức đi vào hoạt động.

Các khoản chi phí trả trước dài hạn khác bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng, các chi phí quảng cáo phát sinh trong giai đoạn trước khi các Công ty đi vào hoạt động chính thức và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho các Công ty với thời hạn từ một năm trở lên. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng trong vòng ba năm theo các quy định kế toán hiện hành.

#### 4.10. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác:

Khoản phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác, khoản vay tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thanh toán dưới một (1) năm (hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là nợ ngắn hạn.
- Có thời hạn thanh toán trên một (1) năm (hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là nợ dài hạn.

Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm tai nạn, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp:

- Bảo hiểm xã hội được trích trên tiền lương cơ bản theo hợp đồng lao động, hạch toán vào chi phí hoạt động là 16,5% và trừ lương cán bộ công nhân viên 8%.
- Bảo hiểm tai nạn được trích trên tiền lương cơ bản theo hợp đồng lao động, hạch toán vào chi phí hoạt động là 1%.
- Bảo hiểm y tế được trích trên tiền lương cơ bản theo hợp đồng lao động, hạch toán vào chi phí hoạt động là 3% và trừ lương cán bộ công nhân viên 1,5%.
- Bảo hiểm thất nghiệp được trích trên tiền lương cơ bản theo hợp đồng lao động, hạch toán vào chi phí hoạt động là 1% và trừ lương cán bộ công nhân viên 1%.

Theo luật Bảo hiểm xã hội và Bảo hiểm y tế, mức đóng bởi mỗi bên được tính bằng tỷ lệ như đã nêu trên của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của nhân viên hoặc 20 lần mức lương tối thiểu chung đối với bảo hiểm xã hội, bảo hiểm tai nạn, bảo hiểm y tế và 20 lần mức lương tối thiểu vùng đối với bảo hiểm thất nghiệp.

#### 4.11. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính được trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính được trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

Số dư nợ thuê tài chính là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

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

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

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

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

### **4.12. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận là một khoản chi phí trong kỳ khi chi phí này phát sinh.

Các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến khoản vay và chi phí lãi vay phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa và ghi nhận vào nguyên giá của các tài sản này.

### **4.13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo và các khoản phải trả cho người lao động trong kỳ như phải trả về tiền lương nghỉ phép và các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo phải trích trước.

### **4.14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả**

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ báo cáo.

Các khoản dự phòng phải trả bao gồm:

- Dự phòng phải trả tái cơ cấu doanh nghiệp;
- Dự phòng phải trả bảo hành sản phẩm;
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng;
- Dự phòng phải trả khác.

### **4.15. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: Số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; Khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; Và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác như: Khoản chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống...

### **4.16. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Ghi nhận cổ tức: Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày công bố cổ tức.

Nguyên tắc trích lập các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế: Quỹ đầu tư phát triển, Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích lập theo nghị quyết Đại hội cổ đông dựa trên lợi nhuận sau thuế trước khi chia cổ tức cho cổ đông theo tỷ lệ góp vốn.

Phân phối lợi nhuận: Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Hội đồng quản trị phê duyệt theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

### 4.17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

#### Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

#### Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng của Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Công ty về hợp đồng xây dựng (xem chi tiết dưới đây).

#### Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

#### Doanh thu hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.



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

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

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

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

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

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

### **Thu nhập khác**

Thu nhập khác là khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp, bao gồm:

- Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý TSCĐ;
- Chênh lệch giữa giá trị hợp lý tài sản được chia từ BCC cao hơn chi phí đầu tư xây dựng tài sản đồng kiểm soát;
- Thu nhập từ nghiệp vụ bán và thuê lại tài sản;
- Các khoản thuế phải nộp khi bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ nhưng sau đó được giảm, được hoàn;
- Thu tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng;
- Thu tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất;
- Thu các khoản nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ;
- Thu các khoản nợ phải trả không xác định được chủ;
- Các khoản tiền thưởng của khách hàng liên quan đến tiêu thụ hàng hóa, sản phẩm, dịch vụ không tính trong doanh thu;
- Thu nhập quà biếu, quà tặng bằng tiền, hiện vật của các tổ chức, cá nhân tặng cho doanh nghiệp;
- Giá trị số hàng khuyến mại không phải trả lại;
- Các khoản thu nhập khác ngoài các khoản nêu trên.

#### **4.18. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ, gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại, không bao gồm các khoản thuế được giảm trừ vào doanh thu như thuế GTGT đầu ra phải nộp tính theo phương pháp trực tiếp.

Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh;

Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính, được điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán và ghi giảm doanh thu, trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo;

Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì được ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

### 4.19. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán bao gồm:

- Trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư;
- Giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong kỳ;
- Chi phí khấu hao, chi phí sửa chữa, chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động;
- Chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư.

### 4.20. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

### 4.21. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng là chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Chi phí quản lý doanh nghiệp là chi phí quản lý chung của Công ty gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

### 4.22. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất là 20%.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hoãn lại hiện hành với thuế thu nhập hoãn lại phải nộp và khi tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

### 4.23. Công cụ tài chính

#### Ghi nhận ban đầu và trình bày

##### Tài sản tài chính

Theo Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 hướng dẫn áp dụng chuẩn mực kế toán quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành. Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, các khoản cho vay và các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết.

##### Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả kinh doanh, các khoản nợ phải trả được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan đến việc phát hành.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác, nợ và các khoản vay ngân hàng.

##### Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

##### Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

### 5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: VND

#### 5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 31/12/2016
Tiền mặt	859.132.401	365.002.562
Tiền gửi ngân hàng	279.262.385.812	176.308.211.714
Các khoản tương đương tiền (*)	1.199.000.000.000	1.352.804.749.773
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.479.121.518.213</b>	<b>1.529.477.964.049</b>

(\*) Đây là các khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá ba (03) tháng tại các ngân hàng.

#### 5.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn trên ba (03) tháng và kỳ hạn còn lại không quá mười hai (12) tháng kể từ thời điểm báo cáo tại các ngân hàng.

#### 5.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 31/12/2016
Phải thu khách hàng bán sản phẩm dự án	76.156.550.144	76.606.232.604
Phải thu khách hàng dịch vụ môi giới (*)	166.339.438.815	78.788.423.048
<b>Tổng cộng</b>	<b>242.495.988.959</b>	<b>155.394.655.652</b>

(\*) Các khoản phải thu khách hàng dịch vụ môi giới bao gồm:

	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 31/12/2016
Công ty CP Dịch Vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc	97.557.890.740	28.618.622.260
Công ty CP Đầu Tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	29.276.834.102	8.382.765.672
Công ty CP Đất Xanh Miền Trung	12.484.691.998	7.272.918.400
Công Ty Cổ Phần DV và ĐT Đất Xanh Đông Nam Bộ	11.402.554.086	132.872.056
Công Ty TNHH Tư Vấn Và Kinh Doanh Nhà Đạt Gia	8.013.187.677	24.361.940.798
Các khách hàng khác	7.604.280.212	10.019.303.862
<b>Tổng cộng</b>	<b>166.339.438.815</b>	<b>78.788.423.048</b>



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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

Trong đó, Các khoản phải thu khách hàng là bên liên quan bao gồm:

	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 31/12/2016
Công ty CP Dịch Vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc	97.557.890.740	28.618.622.260
Công ty CP Đầu Tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	29.276.834.102	8.382.765.672
Công ty CP Đất Xanh Miền Trung	12.484.691.998	7.272.918.400
Công Ty Cổ Phần DV và ĐT Đất Xanh Đông Nam Bộ	11.402.554.086	132.872.056
Công ty CP Xây Dựng Địa ốc Long Kim Phát	507.105.532	1.118.850.834
Công ty Cổ Phần Đất Xanh Nha Trang	402.402.333	-
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư LDG	-	745.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>151.631.478.791</b>	<b>46.271.029.222</b>
<b>5.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		
	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 31/12/2016
Công ty TNHH ĐT và Phát triển DL Khang Hưng	25.843.043.632	-
Tổng Công ty Xây Dựng Thủy Lợi 4	24.000.000.000	-
Công ty TNHH XD TM DV An Thiên Phú	9.816.978.311	-
Công Ty Cổ Phần C.T- Phương Nam	9.000.000.000	9.000.000.000
Các khoản trả trước cho nhà cung cấp khác	37.528.138.028	45.039.783.843
<b>Tổng cộng</b>	<b>106.188.159.971</b>	<b>54.039.783.843</b>
<b>5.5. Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>		
	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 31/12/2016
Công ty Cổ phần Địa Ốc LDG	34.800.000.000	10.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa Ốc Nam Sài Gòn	-	6.227.537.919
Công ty Cổ phần Đầu tư và phát Triển Tp. HCM	-	2.011.336.802
Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng TM Xuân Định	-	644.510.334
<b>Tổng cộng</b>	<b>34.800.000.000</b>	<b>18.883.385.055</b>

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

### 5.6. Phải thu ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 31/12/2016
Góp vốn hợp tác kinh doanh (*)	895.146.493.163	230.741.994.130
Phải thu về góp vốn	-	135.000.000.000
Ký cược, ký quỹ	12.882.867.492	128.322.582.032
Tạm ứng đầu tư	205.163.564.000	147.478.062.500
- Công ty CP Địa Ốc Sài Gòn	100.000.000.000	-
- Công ty CP Đầu Tư và Thương Mại Việt Tin	48.600.000.000	48.600.000.000
- Công Ty CP ĐT Hạ Tầng Và Đô Thị Dầu Khí	-	56.365.830.000
- Tổng Công Ty CP Xây Lấp Dầu Khí Việt Nam	29.251.650.000	-
- Khác	27.311.914.000	42.512.232.500
Tạm ứng nhân viên	30.174.016.311	31.175.318.763
Cổ tức phải thu	1.160.250.000	1.160.250.000
Phải thu lãi vay	1.545.625.150	13.922.838.754
Các khoản khác	7.420.006.106	14.317.966.556
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.153.492.822.222</b>	<b>702.119.012.735</b>

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

Trong đó, khoản phải thu các bên liên quan bao gồm:

	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 31/12/2016
Công ty CP Dịch Vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc	401.710.573.000	187.288.381.414
Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung	152.087.597.735	38.624.176.000
Công ty CP Đầu Tư Và Dịch Vụ Đất Xanh Miền Nam	123.483.384.428	6.049.686.716
Công ty CP DV và Đầu Tư Đất Xanh Đông Nam Bộ	21.000.000.000	-
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư LDG	1.475.000.000	8.418.562.500
Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng TM Xuân Định	-	135.318.699.093
Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn	-	488.430.000
Ông Lương Trí Tú	2.942.726.866	3.432.426.866
Ông Nguyễn Khánh Hưng	1.428.922.600	1.204.322.600
<b>Tổng cộng</b>	<b>704.128.204.629</b>	<b>380.824.685.189</b>

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

### 5.7. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 31/12/2016
Công cụ, dụng cụ	74.588.523	26.165.998
Bất động sản dở dang, trong đó:	1.768.958.785.689	418.452.012.369
- DA Gem Riverside	1.098.991.356.286	-
- DA Opal Riverside	-	146.389.258.375
- DA Lux Garden	264.828.437.402	118.853.822.379
- DA Opal Garden	246.243.340.818	59.046.472.955
- DA Opal Skyview	86.202.258.536	66.124.076.709
- DA Luxcity officetel	72.187.671.780	27.532.661.084
- DA xây dựng khác	505.720.867	505.720.867
Bất động sản thành phẩm, trong đó	289.605.315.732	219.237.981.581
- DA Opal Riverside	285.550.251.829	-
- DA Luxcity	-	219.237.981.581
- DA Sunview 1,2	4.055.063.903	-
Hàng hoá	962.191.780	4.966.829.863
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.059.600.881.724</b>	<b>642.682.989.811</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(1.249.221.145)
<b>Giá trị thuần</b>	<b>2.059.600.881.724</b>	<b>641.433.768.666</b>

### 5.8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	13.419.230.861	2.620.110.738	89.000.000	16.128.341.599
Mua trong kỳ	1.939.909.092	1.250.119.272	509.090.909	3.699.119.273
Thanh lý, nhượng bán	(2.086.554.019)	(13.142.858)	-	(2.099.696.877)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>13.272.585.934</b>	<b>3.857.087.152</b>	<b>598.090.909</b>	<b>17.727.763.995</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	7.835.057.837	1.115.229.150	7.416.665	8.957.703.652
Khấu hao trong kỳ	1.264.584.997	691.467.499	116.789.894	2.072.842.390
Thanh lý, nhượng bán	(1.923.195.879)	(13.142.858)	-	(1.936.338.737)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>7.176.446.955</b>	<b>1.793.553.791</b>	<b>124.206.559</b>	<b>9.094.207.305</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số dư đầu năm	5.584.173.024	1.504.881.588	81.583.335	7.170.637.947
Số dư cuối năm	6.096.138.979	2.063.533.361	473.884.350	8.633.556.690





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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

### 5.11. Đầu tư vào công ty con

	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 31/12/2016
Công ty TNHH MTV Đất Xanh Hội An	1.000.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside	712.500.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Dầu Khí Thăng Long	573.275.645.890	-
Công ty Cổ Phần Đầu tư Đất Viễn Đông	237.998.968.240	237.998.968.240
Công ty TNHH XD TM DV Hà Thuận Hùng	235.740.000.000	235.740.000.000
Công ty TNHH ĐT XD TM Xuân Định	205.000.000.000	70.000.000.000
Công Ty Cổ Phần Sài Gòn Riverview	187.448.297.795	-
Công ty Cổ Phần Đất Xanh Miền Trung	155.210.000.000	52.250.000.000
Công ty Cổ Phần DV và Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc	133.029.100.009	62.139.100.009
Công ty CP In Nông Nghiệp	132.985.600.000	132.985.600.000
Công ty CP Bất Động Sản Sài Đồng	126.150.812.000	-
Công ty CP Vicco Sài Gòn	125.102.377.251	68.159.617.704
Công ty CP Xây Dựng Địa Ốc Long Kim Phát	99.839.000.000	99.839.000.000
Công ty CP Xây Dựng FBV	31.914.675.000	31.914.675.000
Công ty CP ĐT và DV Đất Xanh Miền Nam	26.520.000.000	26.520.000.000
Công ty Cổ Phần Đất Xanh Đông Nam Bộ	11.220.000.000	4.590.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.993.934.476.185</b>	<b>1.022.136.960.953</b>

### 5.12. Đầu tư vào công ty liên kết

	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 31/12/2016
Công ty Cổ phần Đầu tư LDG	376.516.210.000	121.516.210.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>376.516.210.000</b>	<b>121.516.210.000</b>

### 5.13. Chi phí trả trước dài hạn

	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 31/12/2016
Chi phí hoa hồng, môi giới, nhà mẫu các dự án	119.597.740.396	47.919.219.015
Công cụ dụng cụ và chi phí trả trước dài hạn khác	3.364.204.120	3.665.327.534
<b>Tổng cộng</b>	<b>122.961.944.516</b>	<b>51.584.546.549</b>

### 5.14. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 31/12/2016
Thuế suất Thuế TNDN	20%	20%
Thuế TNDN tạm nộp 1% tính trên doanh thu thu tiền của hoạt động chuyển nhượng BĐS các dự án	13.704.277.610	1.779.829.451
Tài sản thuế TNDN hoãn lại từ chênh lệch tạm thời được khấu trừ	476.817.769	208.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>14.181.095.379</b>	<b>1.987.829.451</b>

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

### 5.15. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 31/12/2016
Công ty TNHH Xây Dựng An Phong	80.234.306.078	612.271.568
Công ty CP Bất Động Sản Unihomes	16.360.298.590	20.186.715.796
Công ty TNHH XD và Xây Lắp Điện Thế Minh	11.320.733.598	4.923.891.880
Công ty TNHH Xây Dựng Vững Bền	11.242.916.728	11.242.916.728
Công ty Cổ Phần Xây Dựng FBV	10.277.090.656	-
Các khoản phải trả người bán khác	55.023.043.835	56.869.578.613
<b>Tổng cộng</b>	<b>184.458.389.485</b>	<b>93.835.374.585</b>

Trong đó, khoản phải trả người bán là các bên liên quan bao gồm:

	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 31/12/2016
Công ty Cổ Phần Xây Dựng FBV	10.277.090.656	-
Công ty CP DV và Đầu Tư Đất Xanh Đông Nam Bộ	1.273.321.716	1.273.321.716
<b>Tổng cộng</b>	<b>11.550.412.372</b>	<b>1.273.321.716</b>

### 5.16. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Người mua trả tiền trước là các khoản khách hàng ứng trước tiền mua các căn hộ của các dự án do Công ty làm chủ đầu tư.

### 5.17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 31/12/2016	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Tại ngày 31/12/2017
Thuế giá trị gia tăng	17.135.188.326	129.620.016.198	143.790.894.701	2.964.309.823
Thuế thu nhập doanh nghiệp	50.626.028.101	94.347.345.016	68.488.007.863	76.485.365.254
Thuế thu nhập cá nhân	2.215.033.544	14.993.597.195	15.964.268.337	1.244.362.402
Thuế khác	-	6.291.028	6.291.028	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>69.976.249.971</b>	<b>238.967.249.437</b>	<b>228.249.461.929</b>	<b>80.694.037.479</b>

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

### 5.18. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 31/12/2016
Chi phí trích trước để hoàn thành các dự án	127.828.603.493	91.465.391.170
Chi phí trích trước về lãi vay	19.851.860.126	9.261.922.245
Chi phí trích trước khác	14.724.359.344	1.324.000.450
<b>Tổng cộng</b>	<b>162.404.822.963</b>	<b>102.051.313.865</b>

### 5.19. Doanh thu chưa thực hiện

	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 31/12/2016
Doanh thu về phí quản lý	3.607.694.981	716.572.600
Doanh thu cho thuê văn phòng	13.941.086.762	14.247.281.606
<b>Tổng cộng</b>	<b>17.548.781.743</b>	<b>14.963.854.206</b>
<i>Trong đó</i>		
<i>Ngắn hạn</i>	<i>3.913.889.825</i>	<i>1.022.767.444</i>
<i>Dài hạn</i>	<i>13.634.891.918</i>	<i>13.941.086.762</i>

### 5.20. Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 31/12/2016
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>		
Nhận góp vốn HĐHTKD	711.500.000.000	2.000.000.000
- Công Ty TNHH Đầu Tư Sài Gòn Riverside	711.500.000.000	-
- Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Unihomes	-	2.000.000.000
Phải trả tiền mua cổ phần	176.596.926.777	44.405.519.577
- Công ty CP DV và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc	126.150.812.000	-
- Công ty CP Đầu tư Hạ Tầng và Đô Thị Dầu Khí	46.726.595.200	-
- Khác	3.719.519.577	44.405.519.577
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	53.254.117.871	38.868.183.366
Nhận đặt cọc mua sản phẩm các dự án	4.410.687.336	5.290.687.336
Phí bảo trì, lệ phí trước bạ thu hộ của các dự án	40.525.962.586	37.738.071.629
Phải trả cổ tức	156.118.825	21.795.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	22.818.200	1.629.316.485
Các khoản khác	3.307.078.667	2.379.151.839
	<b>989.773.710.262</b>	<b>132.332.725.232</b>
<b>Phải trả dài hạn khác</b>		
Nhận góp vốn HĐHTKD từ các bên liên quan	1.331.500.000.000	-
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	8.701.662.484	2.044.973.458
	<b>1.340.201.662.484</b>	<b>2.044.973.458</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.329.975.372.746</b>	<b>134.377.698.690</b>

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

Trong đó, khoản phải trả khác cho các bên liên quan là:

	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 31/12/2016
Công Ty TNHH MTV Đất Xanh Hội An	997.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside	711.500.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư XD TM Xuân Định	132.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Đất Viễn Đông	127.000.000.000	-
Công ty CP DV và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc	126.150.812.000	-
Công ty Cổ phần In Nông Nghiệp	75.500.000.000	-
Công ty CP Xây Dựng Địa ốc Long Kim Phát	51.117.576.503	37.941.324.672
Công Ty TNHH XD TM DV Hà Thuận Hùng	808.127.552	559.274.014
Công Ty CP Đầu Tư và DV Đất Xanh Miền Nam	417.147.545	969.731.558
Ông Lương Trí Thảo	552.459.000	552.459.000
Ông Lương Trí Thìn	42.000.000	42.000.000
Ông Lương Trí Tú	68.031.680	41.050.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.222.156.154.280</b>	<b>40.105.839.244</b>

### 5.21. Vay và nợ thuê tài chính

	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 31/12/2016
Vay ngắn hạn	377.142.139.818	154.989.467.103
- Vay ngắn hạn ngân hàng (*)	272.032.686.850	82.049.873.000
- Vay dài hạn đến hạn trả (**)	105.109.452.968	72.939.594.103
Vay dài hạn	1.869.998.627.478	492.840.989.722
- Vay dài hạn ngân hàng (**)	591.240.672.932	142.840.989.722
- Trái phiếu (***)	1.278.757.954.546	350.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.247.140.767.296</b>	<b>647.830.456.825</b>

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	647.830.456.825	415.565.947.928
Tăng trong năm	2.308.382.812.750	582.232.211.940
Giảm trong năm	(687.830.456.825)	(349.967.703.043)
Chi phí phát hành trái phiếu	(22.504.545.454)	-
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	1.262.500.000	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>2.247.140.767.296</b>	<b>647.830.456.825</b>

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2017 bao gồm các hợp đồng sau:

Ngân hàng	Số dư tại ngày 31/12/2017	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
<b>(*) <u>Vay ngắn hạn:</u></b>				
<b>1. Ngân hàng Đầu tư và Phát Triển Việt Nam</b>				
Khoản vay 1	92.019.726.450	Từ ngày 25 tháng 06 đến ngày 28 tháng 11 năm 2018	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Khoản vay 2	90.343.120.400	Từ ngày 13 tháng 03 đến ngày 25 tháng 11 năm 2018	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
<b>2. Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng</b>				
Khoản vay 1	50.000.000.000	Từ ngày 19 tháng 01 đến ngày 17 tháng 02 năm 2018	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
<b>3. Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam</b>				
Khoản vay 1	39.669.840.000	Ngày 05 tháng 01 năm 2018	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>272.032.686.850</u></b>			

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

**(\*\*) Vay dài hạn:**

**1. Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam**

Khoản vay 1	696.350.125.900	Từ ngày 25 tháng 05 năm 2018 đến ngày 25 tháng 09 năm 2022	Tài trợ cho dự án Công ty đang triển khai	Thế chấp
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>696.350.125.900</u></b>			

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả 105.109.452.968

Vay dài hạn 591.240.672.932

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

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

(<sup>\*\*\*</sup>) **Trái phiếu:**

Tổ chức thu xếp phát hành	Số dư tại ngày 31/12/2017	Kỳ hạn	Mục đích	Hình thức đảm bảo
<b>1. Ngân hàng TMCP Tiên Phong</b>				
Ngày phát hành 22 tháng 12 năm 2017	500.000.000.000	4 năm	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp
Chi phí phát hành trái phiếu	(12.404.545.454)			
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-			
	487.595.454.546			
<b>2. Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng</b>				
Ngày phát hành 24 tháng 04 năm 2017	400.000.000.000	3 năm	Tài trợ các dự án đang triển khai	Thế chấp
<b>3. Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam</b>				
Ngày phát hành 30 tháng 06 năm 2017	400.000.000.000	4 năm	Tài trợ các dự án đang triển khai	Thế chấp
Chi phí phát hành trái phiếu	(10.100.000.000)			
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	1.262.500.000			
	391.162.500.000			
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.278.757.954.546</b>			

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

**5.22. Vốn chủ sở hữu**
**a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

Nội dung	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>1.172.635.700.000</b>	<b>10.867.980.806</b>	<b>(580.000.000)</b>	<b>14.806.138.826</b>	<b>158.693.592.247</b>	<b>1.356.423.411.879</b>
Phát hành mới	1.172.055.700.000	-	-	-	-	1.172.055.700.000
Cổ tức bằng cổ phiếu	175.799.280.000	-	-	-	(175.799.280.000)	-
Cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động	10.000.000.000	-	-	-	(10.000.000.000)	-
Lãi/(lỗ) trong năm	-	-	-	-	385.358.519.380	385.358.519.380
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	6.732.570.727	(6.732.570.727)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(29.560.565.817)	(29.560.565.817)
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>2.530.490.680.000</b>	<b>10.867.980.806</b>	<b>(580.000.000)</b>	<b>21.538.709.553</b>	<b>321.959.695.083</b>	<b>2.884.277.065.442</b>
Cổ tức bằng cổ phiếu	471.436.180.000	-	-	-	(471.436.180.000)	-
Cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(126.399.506.000)	(126.399.506.000)
Phát hành/thu hồi cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động	30.000.000.000	-	(1.920.560.000)	-	(28.079.440.000)	-
Lãi/(lỗ) trong kỳ	-	-	-	-	537.460.455.715	537.460.455.715
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(27.728.847.452)	(27.728.847.452)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>3.031.926.860.000</b>	<b>10.867.980.806</b>	<b>(2.500.560.000)</b>	<b>21.538.709.553</b>	<b>205.776.177.346</b>	<b>3.267.609.167.705</b>



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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

### b. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Năm 2017	Năm 2016
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	2.530.490.680.000	1.172.635.700.000
+ Vốn góp tăng trong năm	501.436.180.000	1.357.854.980.000
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	3.031.926.860.000	2.530.490.680.000

### c. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 31/12/2016
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	303.192.686	253.049.068
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	303.192.686	253.049.068
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(250.056)	58.000
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	302.942.630	252.991.068
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000	10.000

### d. Các quỹ của doanh nghiệp

	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 31/12/2016
Quỹ đầu tư phát triển	21.538.709.553	21.538.709.553
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

### 6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

	Quý IV năm 2017	Quý IV năm 2016	Lũy kế năm 2017	Lũy kế năm 2016
Doanh thu bán hàng hóa BĐS	-	600.000.000	2.805.000.000	600.000.000
Doanh thu bán các thành phẩm	421.070.388.080	519.183.196.491	1.009.513.836.439	1.274.870.522.080
Doanh thu cung cấp dịch vụ	68.928.568.462	59.690.556.816	161.810.743.091	106.887.380.474
Doanh thu kinh doanh BĐSĐT	670.997.614	76.548.711	2.178.828.833	1.690.165.316
Doanh thu khác	1.519.867.492	4.722.079.509	7.007.831.670	11.052.614.339
<b>Tổng cộng</b>	<b>492.189.821.648</b>	<b>584.272.381.527</b>	<b>1.183.316.240.033</b>	<b>1.395.100.682.209</b>

#### 6.2. Giá vốn hàng bán

	Quý IV năm 2017	Quý IV năm 2016	Lũy kế năm 2017	Lũy kế năm 2016
Giá vốn của hàng hoá BĐS đã bán	-	819.844.230	4.099.221.147	819.844.230
Giá vốn của thành phẩm đã bán	249.761.787.992	329.887.065.274	601.562.842.272	910.467.090.395
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	(294.909.502)	13.916.538.143	3.944.378.194	36.143.120.906
Giá vốn kinh doanh BĐSĐT	267.397.965	39.249.081	835.580.457	1.738.034.436
Giá vốn khác	2.998.122.090	6.809.607.720	8.897.767.087	15.450.408.899
<b>Tổng cộng</b>	<b>252.732.398.545</b>	<b>351.472.304.448</b>	<b>619.339.789.157</b>	<b>964.618.498.866</b>

#### 6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý IV năm 2017	Quý IV năm 2016	Lũy kế năm 2017	Lũy kế năm 2016
Lãi tiền gửi, cho vay	12.814.864.695	6.546.151.470	55.235.027.374	21.478.209.491
Cổ tức lợi nhuận được chia	-	-	223.543.250.000	85.008.875.900
Lãi chuyển nhượng khoản đầu tư	-	100.750.000.000	-	100.750.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>12.814.864.695</b>	<b>107.296.151.470</b>	<b>278.778.277.374</b>	<b>207.237.085.391</b>

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

### 6.4. Chi phí tài chính

	Quý IV năm 2017	Quý IV năm 2016	Lũy kế năm 2017	Lũy kế năm 2016
Chi phí lãi vay	18.877.003.993	7.152.569.988	47.403.558.021	29.102.553.750
Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán	-	(1.325.939.750)	-	(1.325.939.750)
Lỗ thanh lý khoản đầu tư	-	29.322.133	-	29.322.133
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ và khác	825.586.685	-	1.450.586.684	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>19.702.590.678</b>	<b>5.855.952.371</b>	<b>48.854.144.705</b>	<b>27.805.936.133</b>

### 6.5. Chi phí bán hàng

	Quý IV năm 2017	Quý IV năm 2016	Lũy kế năm 2017	Lũy kế năm 2016
Chi phí nhân viên bán hàng	19.078.215.034	10.795.652.355	37.675.569.136	26.421.297.361
Chi phí vật liệu, đồ dùng	18.471.588	83.846.592	194.464.904	343.904.751
Chi phí khấu hao TSCĐ	186.947.489	75.529.305	667.296.526	221.453.202
Chi phí môi giới	3.609.837.834	12.671.609.167	18.038.157.834	23.310.149.444
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.246.661.048	12.225.022.633	15.762.892.685	21.295.436.834
Chi phí bằng tiền khác	1.919.026.945	383.417.923	2.673.547.378	750.662.535
<b>Tổng cộng</b>	<b>34.059.159.938</b>	<b>36.235.077.975</b>	<b>75.011.928.463</b>	<b>72.342.904.127</b>

### 6.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý IV năm 2017	Quý IV năm 2016	Lũy kế năm 2017	Lũy kế năm 2016
Chi phí nhân viên quản lý	22.349.697.415	18.625.849.621	71.992.879.851	58.300.149.294
Chi phí vật liệu quản lý	178.340.779	117.968.391	493.265.033	390.963.881
Chi phí đồ dùng văn phòng	513.628.802	529.815.947	2.112.864.003	1.602.474.408
Chi phí khấu hao TSCĐ	627.892.438	500.515.487	2.239.928.703	2.118.246.964
Thuế, phí và lệ phí	127.668.761	2.070.522.166	2.828.609.659	2.249.269.317
Chi phí dự phòng	434.059.897	4.024.456.176	(3.821.124.874)	(945.543.824)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.734.504.426	6.715.110.378	25.894.383.782	20.126.211.429
Chi phí bằng tiền khác	2.914.574.564	3.743.739.882	9.798.984.296	8.687.579.949
<b>Tổng cộng</b>	<b>34.880.367.082</b>	<b>36.327.978.048</b>	<b>111.539.790.453</b>	<b>92.529.351.418</b>

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

### 6.7. Thu nhập khác

	Quý IV năm 2017	Quý IV năm 2016	Lũy kế năm 2017	Lũy kế năm 2016
Tiền phạt thu được	2.834.060.214	13.649.144.000	9.331.107.583	14.013.824.204
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	200.000.000	691.187.314	200.000.000
Các khoản khác	4.734.985.055	1.309.151.838	9.156.896.987	3.647.935.060
<b>Tổng cộng</b>	<b>7.569.045.269</b>	<b>15.158.295.838</b>	<b>19.179.191.884</b>	<b>17.861.759.264</b>

### 6.8. Chi phí khác

	Quý IV năm 2017	Quý IV năm 2016	Lũy kế năm 2017	Lũy kế năm 2016
Chi phí phạt, bồi thường, hành chính	-	6.271.026	3.820.150.000	99.640.102
Các khoản khác	169.152.878	26.853.894	3.093.371.710	1.638.314.591
<b>Tổng cộng</b>	<b>169.152.878</b>	<b>33.124.920</b>	<b>6.913.521.710</b>	<b>1.737.954.693</b>

### 6.9. Lợi nhuận sau thuế

	Quý IV năm 2017	Quý IV năm 2016	Lũy kế năm 2017	Lũy kế năm 2016
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	132.977.016.276	223.399.003.158	537.460.455.715	385.358.519.380

## 7. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

### 7.1. Số tiền đi vay trong kỳ

	Lũy kế năm 2017	Lũy kế năm 2016
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	1.008.382.812.750	232.232.211.940
Thu từ phát hành trái phiếu thường	1.300.000.000.000	350.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.308.382.812.750</b>	<b>582.232.211.940</b>

### 7.2. Số tiền đã trả gốc vay trong kỳ

	Lũy kế năm 2017	Lũy kế năm 2016
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	337.830.456.825	349.967.703.043
Mua lại trái phiếu thường	350.000.000.000	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>687.830.456.825</b>	<b>349.967.703.043</b>

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

### 8. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

#### 8.1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Công ty và kết quả hoạt động của Công ty sau ngày kết thúc kỳ kế toán.

#### 8.2. Thông tin về các bên liên quan

Ngoài các số dư với bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh khác của Báo cáo tài chính giữa niên độ, trong kỳ này và kỳ trước Công ty có các giao dịch với các bên liên quan như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Lũy kế Năm 2017</i>	<i>Lũy kế Năm 2016</i>
Đất Xanh Hội An	Công ty con	Góp vốn	1.000.000.000.000	-
		Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh	997.000.000.000	-
Sài Gòn Riverside	Công ty con	Góp vốn	712.500.000.000	-
		Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh	712.500.000.000	-
		Hoàn trả vốn góp hợp tác kinh doanh	1.000.000.000	-
LDG	Công ty liên kết	Góp vốn	255.000.000.000	-
		Cho vay	34.800.000.000	-
		Thu hồi cho vay	10.000.000.000	-
		Lãi cho vay	1.431.875.000	2.058.750.000
		Thu tiền lãi cho vay	8.435.437.500	-
Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con	Doanh thu môi giới dự án	118.825.852	-
		Góp vốn hợp tác kinh doanh	239.777.929.000	65.425.697.000
		Nhận chuyển nhượng công ty con	126.150.812.000	-
		Phân chia doanh thu hợp tác kinh doanh	82.816.739.186	34.189.208.814
		Cổ tức	74.651.250.000	23.090.250.000
		Góp vốn	70.890.000.000	21.930.000.000
		Phí sử dụng thương hiệu	30.000.000	70.000.000
Lãi cho vay	-	463.333.333		
Sài Gòn Riverview	Công ty con	Góp vốn	187.448.297.795	-

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Lũy kế Năm 2017</i>	<i>Lũy kế Năm 2016</i>		
Đất Xanh Miền Trung	Công ty con	Góp vốn hợp tác kinh doanh	150.254.340.440	38.624.176.000		
		Cổ tức	108.405.000.000	14.476.000.000		
		Góp vốn	102.960.000.000	13.750.000.000		
		Phân chia doanh thu hợp tác kinh doanh	29.716.847.528	10.120.358.589		
		Phí sử dụng thương hiệu	30.000.000	70.000.000		
		Góp vốn hợp tác kinh doanh	133.489.376.549	-		
		Phân chia doanh thu hợp tác kinh doanh	27.842.041.688	6.368.314.489		
Đất Xanh Miền Nam	Công ty con	Chi phí môi giới dự án	16.026.950.128	5.806.056.281		
		Nhận ký quỹ	552.584.013	-		
		Phí sử dụng thương hiệu	30.000.000	30.000.000		
		Cổ tức	-	11.832.000.000		
		Góp vốn	-	8.670.000.000		
		Xuân Định	Công ty con	Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh	132.000.000.000	-
				Cho vay	-	644.510.334
Thu hồi tiền cho vay	644.510.334			-		
Lãi từ cho vay	-			40.613.646		
Thu hồi tiền lãi vay	40.613.646			-		
Góp vốn	-			135.000.000.000		
Tạm ứng vốn	-			200.000.000		
Vidoland	Công ty con	Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh	127.000.000.000	-		
		Cho vay	131.700.000	-		
		Thu hồi tiền cho vay	131.700.000	-		
		Lãi từ cho vay	3.124.216	-		
		Thu hồi tiền lãi vay	3.124.216	-		
		Góp vốn	-	128.000.000.000		
		Nam Sài Gòn	Bên liên quan	Chi tạm ứng	100.000.000.000	-
Thu hồi tạm ứng	100.000.000.000			-		
Thu hồi tiền cho vay và nợ khác	8.904.684.559			-		
Lãi từ cho vay	430.521.893			-		
Thu hồi tiền lãi vay	881.196.639			-		

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Lũy kế Năm 2017</i>	<i>Lũy kế Năm 2016</i>
In Nông Nghiệp	Công ty con	Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh	75.500.000.000	-
		Góp vốn	-	61.000.000.000
Vicco Sài Gòn	Công ty con	Góp vốn	56.942.759.547	8.186.017.704
		Tạm ứng vốn	-	1.081.535.162
		Chi hộ	-	488.430.000
		Thu hồi tiền chi hộ	488.430.000	-
Xây Dựng FBV	Công ty con	Chi phí xây dựng dự án	43.165.306.037	-
		Thanh toán/tạm ứng tiền xây dựng dự án	37.333.445.985	100.000.000.000
		Doanh thu dịch vụ cho thuê văn phòng	262.891.524	262.891.524
Long Kim Phát	Công ty con	Cổ tức	33.500.000.000	9.000.000.000
		Doanh thu môi giới BĐS	2.164.717.457	895.239.784
Đất Xanh Đông Nam Bộ	Công ty con	Góp vốn hợp tác kinh doanh	21.000.000.000	-
		Phân chia doanh thu hợp tác kinh doanh	11.008.894.005	-
		Cổ tức	6.987.000.000	1.610.625.900
		Góp vốn	6.630.000.000	1.530.000.000
		Phí sử dụng thương hiệu	30.000.000	30.000.000
		Góp vốn hợp tác kinh doanh	11.438.323.000	-
Đất Xanh Nha Trang	Công ty con	Thu hồi vốn góp hợp tác kinh doanh	11.438.323.000	-
		Phân chia doanh thu hợp tác kinh doanh	8.490.335.829	-
		Thu hộ	248.853.538	-
Hà Thuận Hùng	Công ty con	Cổ tức	-	25.000.000.000
		Cho mượn	-	2.055.721.904
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Phó Chủ tịch HĐQT	Doanh thu bán căn hộ	2.178.628.216	-
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên HĐQT	Doanh thu bán đất	1.070.000.000	-
		Tạm ứng mua dự án	-	1.100.000.000
Ông Lương Trí Tú	Cổ đông	Doanh thu bán căn hộ	404.725.202	-



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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

Thu nhập và thù lao của các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám Đốc như sau:

	<b>Lũy kế</b>	<b>Lũy kế</b>
	<b>Năm 2017</b>	<b>Năm 2016</b>
Thù lao Hội đồng quản trị	408.000.000	408.000.000
Thu nhập của Ban Tổng Giám Đốc	10.101.878.682	6.557.151.516
<b>Tổng cộng</b>	<b>10.509.878.682</b>	<b>6.965.151.516</b>

#### 8.4. Những thông tin khác

Báo cáo tài chính cho giai đoạn tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2017 được Tổng Giám đốc phê duyệt và phát hành vào ngày 24 tháng 01 năm 2018

*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2018*

NGƯỜI LẬP BIỂU



**TRẦN THỊ PHƯƠNG LOAN**

KẾ TOÁN TRƯỞNG



**TRẦN THỊ THUỶ TRANG**

TỔNG GIÁM ĐỐC



**LUƠNG TRÍ THÌN**

