

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Ngày 31 tháng 12 năm 2018

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP DOÀN ĐẤT XANH

MỤC LỤC

| | Trang |
|---|--------|
| BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ | 1 - 3 |
| BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ | 4 |
| BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ | 5 - 6 |
| THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ | 7 - 39 |

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

Đơn vị tính: VNĐ

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | Tại ngày 31/12/2018 | Tại ngày 31/12/2017 |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| A- TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 4.469.765.802.901 | 5.143.040.477.049 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | 5.1 | 751.318.022.375 | 1.479.121.518.213 |
| 1. Tiền | 111 | | 176.318.022.375 | 280.121.518.213 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | 575.000.000.000 | 1.199.000.000.000 |
| II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | | 4.950.000.000 | 66.600.000.000 |
| 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 | 4.950.000.000 | 66.600.000.000 |
| IV. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 1.560.538.050.286 | 1.526.904.292.052 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 5.3 | 266.878.175.982 | 242.495.988.959 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | 5.4 | 112.110.477.422 | 106.188.159.971 |
| 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 | 6.797.800.320 | 34.800.000.000 |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | 5.6 | 1.184.824.275.662 | 1.153.492.822.222 |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | | (10.072.679.100) | (10.072.679.100) |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý | 139 | | - | - |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | 5.7 | 2.145.875.953.023 | 2.059.600.881.724 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 2.145.875.953.023 | 2.059.600.881.724 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 149 | | - | - |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 7.083.777.217 | 10.813.785.060 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | | 6.798.290.050 | 6.334.841.120 |
| 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | 152 | | 285.487.167 | 4.478.943.940 |
| 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 TẬP ĐOÀN 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 2018 TẠI NGÀY 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | Tại ngày 31/12/2018 | Tại ngày 31/12/2017 |
|---|------------|-------------|---------------------------|--------------------------|
| B- TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 6.090.067.322.647 | 4.552.003.103.849 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 1.573.329.462 | 2.293.368.118 |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng | 211 | | 42.866.462 | 402.905.118 |
| 2. Phải thu về cho vay dài hạn | 215 | | - | - |
| 3. Phải thu dài hạn khác | 216 | | 1.530.463.000 | 1.890.463.000 |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 11.176.356.006 | 11.621.823.338 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | 5.8 | 8.043.491.320 | 8.633.556.690 |
| <i>Nguyên giá</i> | 222 | | 19.204.947.214 | 17.727.763.995 |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i> | 223 | | (11.161.455.894) | (9.094.207.305) |
| 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 | 3.132.864.686 | 2.988.266.648 |
| <i>Nguyên giá</i> | 228 | | 6.166.845.522 | 4.940.150.322 |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i> | 229 | | (3.033.980.836) | (1.951.883.674) |
| IV. Bất động sản đầu tư | 230 | 5.10 | 37.668.585.252 | 28.645.758.818 |
| <i>Nguyên giá</i> | 231 | | 39.573.619.596 | 30.583.450.171 |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i> | 232 | | (1.905.034.344) | (1.937.691.353) |
| IV. Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | 2.067.000.223 | 458.427.495 |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241 | | - | - |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | | 2.067.000.223 | 458.427.495 |
| V. Đầu tư tài chính dài hạn | 250 | | 5.913.379.567.379 | 4.370.450.686.185 |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 251 | 5.11 | 5.536.863.357.379 | 3.993.934.476.185 |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252 | 5.12 | 376.516.210.000 | 376.516.210.000 |
| 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 | | - | - |
| VI. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 124.202.484.325 | 138.533.039.895 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | 5.13 | 108.509.678.163 | 122.961.944.516 |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 262 | 5.14 | 14.302.806.162 | 14.181.095.379 |
| 3. Tài sản dài hạn khác | 268 | | 1.390.000.000 | 1.390.000.000 |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 270 | | 10.559.833.125.548 | 9.695.043.580.898 |

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN 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 2018 TẠNGÀY 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | Tại ngày 31/12/2018 | Tại ngày 31/12/2017 |
|--|------------|-------------|---------------------------|--------------------------|
| A- NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 6.318.412.152.498 | 6.427.434.413.193 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 2.372.470.285.610 | 3.203.599.231.313 |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 5.15 | 264.477.950.030 | 184.458.389.485 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | 5.16 | 746.739.527.144 | 1.373.635.526.194 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | 5.17 | 93.273.918.284 | 80.694.037.479 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | | 7.653.674.542 | 13.241.540.875 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | 5.18 | 175.208.693.608 | 162.404.822.963 |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | 5.19 | 7.612.206.223 | 3.913.889.825 |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | 5.20 | 917.470.327.575 | 989.773.710.262 |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | 5.21 | 146.439.279.600 | 377.142.139.818 |
| 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | | 13.594.708.604 | 18.335.174.412 |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 3.945.941.866.888 | 3.223.835.181.880 |
| 1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 336 | 5.19 | - | 13.634.891.918 |
| 2. Phải trả dài hạn khác | 337 | 5.20 | 1.668.155.101.654 | 1.340.201.662.484 |
| 3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | 5.21 | 2.277.786.765.234 | 1.869.998.627.478 |
| B- VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 4.241.420.973.050 | 3.267.609.167.705 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | 5.22 | 4.241.420.973.050 | 3.267.609.167.705 |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 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 | | 10.867.980.806 | 10.867.980.806 |
| 3. Cổ phiếu quỹ | 415 | | (2.500.560.000) | (2.500.560.000) |
| 4. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 29.047.617.008 | 21.538.709.553 |
| 5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | 703.291.815.236 | 205.776.177.346 |
| - LN sau thuế chưa phân phối năm trước | 421a | | - | - |
| - LN sau thuế chưa phân phối kỳ này | 421b | | 703.291.815.236 | 205.776.177.346 |
| II. Nguồn kinh phí và quỹ khác | 430 | | - | - |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 440 | | 10.559.833.125.548 | 9.695.043.580.898 |

NGƯỜI LẬP BIỂU



TRẦN THỊ PHƯƠNG LOAN

KẾ TOÁN TRƯỞNG



TRẦN THỊ THUỶ TRANG

Ngày 27 tháng 01 năm 2019
 TÓNG GIÁM ĐỐC
 CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
 Q. BÌNH THẠNH, TP. HỒ CHÍ MINH



LƯƠNG TRÍ THÌN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ IV NĂM 2018

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 | | 223.106.891.618 | 492.189.821.648 | 1.685.876.617.922 | 1.183.316.240.033 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | - | - | - | - |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10 | 6.1 | 223.106.891.618 | 492.189.821.648 | 1.685.876.617.922 | 1.183.316.240.033 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | 6.2 | 125.038.054.572 | 252.732.398.545 | 972.514.979.670 | 619.339.789.157 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20 | | 98.068.837.046 | 239.457.423.103 | 713.361.638.252 | 563.976.450.876 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 6.3 | 333.958.968.825 | 12.814.864.695 | 701.636.641.568 | 278.778.277.374 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | 6.4 | 57.291.944.461 | 19.702.590.678 | 168.278.487.797 | 48.854.144.705 |
| <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i> | 23 | | 46.705.221.437 | 18.877.003.993 | 140.039.311.060 | 47.403.558.021 |
| 8. Chi phí bán hàng | 25 | 6.5 | 16.909.393.925 | 34.059.159.938 | 102.721.136.983 | 75.011.928.463 |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 6.6 | 40.337.309.001 | 34.880.367.082 | 123.822.650.872 | 111.539.790.453 |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | | 317.489.158.484 | 163.630.170.100 | 1.020.176.004.168 | 607.348.864.629 |
| 11. Thu nhập khác | 31 | 6.7 | 3.097.253.167 | 7.569.045.269 | 9.014.251.125 | 19.179.191.884 |
| 12. Chi phí khác | 32 | 6.8 | 807.699.594 | 169.152.878 | 2.452.703.706 | 6.913.521.710 |
| 13. Lợi nhuận khác | 40 | | 2.289.553.573 | 7.399.892.391 | 6.561.547.419 | 12.265.670.174 |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | | 319.778.712.057 | 171.030.062.491 | 1.026.737.551.587 | 619.614.534.803 |
| 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 51 | | 7.015.257.384 | 38.384.756.711 | 95.342.585.558 | 94.347.345.016 |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | 52 | | (7.239.270.134) | (331.710.496) | (121.710.783) | (12.193.265.928) |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 60 | | 320.002.724.807 | 132.977.016.276 | 931.516.676.812 | 537.460.455.715 |

NGƯỜI LẬP BIỂU


TRẦN THỊ PHƯƠNG LOAN

KẾ TOÁN TRƯỞNG


TRẦN THỊ THỦY TRANG

Ngày tháng 01 năm 2019

TỔNG GIÁM ĐỐC


LƯƠNG TRI THIN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

(THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)
 QUÝ IV NĂM 2018

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|--|-----------|-------------|--------------------------|----------------------------|
| I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | | | |
| <i>1. Lợi nhuận trước thuế</i> | <i>01</i> | | <i>1.026.737.551.587</i> | <i>619.614.534.803</i> |
| <i>2. Điều chỉnh cho các khoản</i> | | | | |
| - Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT | 02 | | 4.658.486.409 | 3.730.942.538 |
| - Các khoản dự phòng | 03 | | - | (5.070.346.019) |
| - 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 | | (711.795.028.657) | (273.811.508.991) |
| - Chi phí lãi vay | 06 | | 153.375.003.468 | 48.666.058.021 |
| - Các khoản điều chỉnh khác | 07 | | - | - |
| <i>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i> | <i>08</i> | | <i>472.976.012.807</i> | <i>393.129.680.352</i> |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu | 09 | | (80.691.921.211) | (785.179.635.478) |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho | 10 | | (10.485.512.300) | (1.332.786.024.861) |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11 | | (271.254.989.097) | 3.158.933.540.908 |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước | 12 | | 13.988.817.423 | (73.059.281.125) |
| - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh | 13 | | - | - |
| - Tiền lãi vay đã trả | 14 | | (244.842.662.867) | (122.730.366.687) |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | | (83.781.545.381) | (68.488.007.863) |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 16 | | - | - |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 17 | | (37.445.337.275) | (21.256.914.314) |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i> | <i>20</i> | | <i>(241.537.137.901)</i> | <i>1.148.562.990.932</i> |
| II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư | | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 21 | | (5.125.018.420) | (5.075.422.473) |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 22 | | 821.450.478 | 854.545.454 |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | | (29.375.456.869) | (101.531.700.000) |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | 119.027.656.549 | 19.015.085.055 |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | | (2.188.564.861.953) | (2.916.521.609.532) |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | | 777.358.960.000 | 18.897.000.000 |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 586.583.121.053 | 291.155.490.978 |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i> | <i>30</i> | | <i>(739.274.149.162)</i> | <i>(2.693.206.610.518)</i> |

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN 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 2018

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|--|-----------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| IV. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính | | | | |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | 31 | | 75.000.000.000 | - |
| 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 | 1.770.707.653.787 | 2.308.382.812.750 |
| 4. Tiền chi trả nợ gốc vay | 34 | 7.2 | (1.592.651.186.937) | (687.830.456.825) |
| 5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính | 35 | | - | - |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | | (48.675.625) | (126.265.182.175) |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i> | <i>40</i> | | <i>253.007.791.225</i> | <i>1.494.287.173.750</i> |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</i> | <i>50</i> | | <i>(727.803.495.838)</i> | <i>(50.356.445.836)</i> |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ | 60 | 5.1 | 1.479.121.518.213 | 1.529.477.964.049 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | | - | - |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ | 70 | 5.1 | 751.318.022.375 | 1.479.121.518.213 |

NGƯỜI LẬP BIỂU

TRẦN THỊ PHƯƠNG LOAN
KẾ TOÁN TRƯỞNG

TRẦN THỊ THỦY TRANG

 Ngày 04 tháng 11 năm 2019
TỔNG GIÁM ĐỐC

LƯƠNG TRÍ THÌN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

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 Tập Đoàn 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 15/10/2018 là 3.500.714.120.000 đồng.

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

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 | Quyền biểu quyết |
|-----|---|---------------------|---------------|------------------|
| 1. | Công ty TNHH Xây Dựng TM DV Hà Thuận Hùng (“Hà Thuận Hùng”) | Kinh doanh BĐS | 99,91 | 99,89 |
| 2. | Công Ty CP Dịch Vụ Bất Động Sản Đất Xanh (“DXS”) | Kinh doanh BĐS | 99,99 | 99,89 |
| 3. | Công ty Cổ Phần Xây Dựng FBV (“Xây Dựng FBV”) | Xây dựng | 89,26 | 89,26 |
| 4. | Công ty TNHH Đầu tư XD TM Xuân Định (“Xuân Định”) | Kinh doanh BĐS | 99,99 | 99,99 |
| 5. | Công ty Cổ phần In Nông Nghiệp (“In Nông Nghiệp”) | Kinh doanh BĐS | 99,99 | 99,99 |
| 6. | Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn (“Vicco Sài Gòn”) | Kinh doanh BĐS | 99,99 | 99,99 |
| 7. | Công ty Cổ phần Đầu tư Đất Viễn Đông (“Vidoland”) | Kinh doanh BĐS | 99,99 | 99,99 |
| 8. | Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside (“Sài Gòn Riverside”) | Kinh doanh BĐS | 75 | 75 |
| 9. | Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu Khí Thăng Long (“Thăng Long Petrol”) | Kinh doanh BĐS | 99,9 | 99,9 |
| 10. | Công ty TNHH MTV Đất Xanh Hội An (“Đất Xanh Hội An”) | Kinh doanh BĐS | 100 | 100 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

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 | Quyền biểu quyết |
|-----|--|----------------------------|---------------|------------------|
| 11. | Công ty Cổ Phần Sài Gòn Riverview (“Sài Gòn Riverview”) | Kinh doanh BDS | 99,99 | 99,9 |
| 12. | Công ty CP Đầu tư Dầu Khí Nha Trang (“Dầu Khí Nha Trang”) | Kinh doanh BDS | 90,83 | 90,83 |
| 13. | Công Ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Đất Xanh (“DXI”) | Kinh doanh BDS | 100 | 100 |
| 14. | Công ty CP Đầu Tư Kinh Doanh BĐS Hà An (“Hà An”) | Kinh doanh BĐS | 99,99 | 99,99 |
| 15. | Công Ty CP Đầu Tư và Dịch Vụ Đất Xanh Miền Nam (“Đất Xanh Miền Nam”) ⁽¹⁾ | Kinh doanh và môi giới BĐS | 50,94 | 51 |
| 16. | Công ty Cổ phần Đất Xanh Đông Nam Bộ (“Đất Xanh Đông Nam Bộ”) ⁽¹⁾ | Kinh doanh và môi giới BĐS | 50,94 | 51 |
| 17. | Công Ty CP Dịch Vụ Và Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc (“Đất Xanh Miền Bắc”) ⁽¹⁾ | Kinh doanh và môi giới BĐS | 50,94 | 51 |
| 18. | Công Ty Cổ Phần Đất Xanh Miền Trung (“Đất Xanh Miền Trung”) ⁽¹⁾ | Kinh doanh và môi giới BĐS | 54,94 | 55 |
| 19. | Công ty Cổ phần DV và XD Đất Xanh Tây Nam Bộ (“Đất Xanh Tây Nam Bộ”) ⁽¹⁾ | Kinh doanh và môi giới BĐS | 50,94 | 51 |
| 20. | Công ty Cổ phần Đất Xanh Long An (“Đất Xanh Long An”) ⁽¹⁾ | Kinh doanh và môi giới BĐS | 50,94 | 51 |
| 21. | Công Ty CP Công nghệ BĐS Việt Nam (TERA) ⁽¹⁾ | Công nghệ thông tin | 50,98 | 50,99 |
| 22. | Công ty Cổ phần Địa Ốc Viethomes (“Viethomes”) ⁽²⁾ | Kinh doanh và môi giới BĐS | 25,98 | 51 |
| 23. | Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa Ốc Vinahomes (“Vinahomes”) ⁽²⁾ | Kinh doanh và môi giới BĐS | 25,98 | 51 |
| 24. | Công ty CP Đất Xanh Nha Trang (“Đất Xanh Nha Trang”) ⁽²⁾ | Kinh doanh và môi giới BĐS | 25,98 | 51 |
| 25. | Công ty Cổ Phần Đất Xanh Nghệ An (“Đất Xanh Nghệ An”) ⁽²⁾ | Kinh doanh và môi giới BĐS | 25,98 | 51 |
| 26. | Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa Ốc Đất Xanh Quảng Ninh (“Đất Xanh Quảng Ninh”) ⁽²⁾ | Kinh doanh và môi giới BĐS | 25,98 | 51 |
| 27. | Công ty Cổ Phần Đất Xanh Đà Nẵng (“Đất Xanh Đà Nẵng”) ⁽³⁾ | Kinh doanh và môi giới BĐS | 28,02 | 51 |
| 28. | Công ty Cổ Phần Đất Xanh Bắc Miền Trung (“Đất Xanh Bắc Miền Trung”) ⁽³⁾ | Kinh doanh và môi giới BĐS | 28,02 | 51 |
| 29. | Công ty Cổ Phần Đất Xanh Nam Miền Trung (“Đất Xanh Nam Miền Trung”) ⁽³⁾ | Kinh doanh và môi giới BĐS | 28,02 | 51 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

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 | Quyền biểu quyết |
|-----|--|----------------------------|---------------|------------------|
| 30. | Công ty TNHH MTV Smart City ⁽³⁾ | Kinh doanh và môi giới BĐS | 50,94 | 100 |
| 31. | Công ty Cổ phần Đất Xanh Sài Gòn (“Đất Xanh Sài Gòn”) ⁽⁴⁾ | Kinh doanh và môi giới BĐS | 30,56 | 60 |
| 32. | Công ty Cổ phần Đất Xanh Thành Phố (“Đất Xanh Thành phố”) ⁽⁴⁾ | Kinh doanh và môi giới BĐS | 30,56 | 60 |

- (1) Công ty mẹ sở hữu gián tiếp thông qua công ty DXS.
- (2) Công ty mẹ sở hữu gián tiếp thông qua công ty Đất Xanh Miền Bắc.
- (3) Công ty mẹ sở hữu gián tiếp thông qua công ty Đất Xanh Miền Trung.
- (4) Công ty mẹ sở hữu gián tiếp thông qua công ty Đất Xanh Miền Nam.

b. Danh sách các công ty liên kết

| STT | Tên công ty liên kết | Lĩnh vực kinh doanh | Tỷ lệ lợi ích | Quyền biểu quyết |
|-----|---|---------------------|---------------|------------------|
| 1. | Công ty Cổ phần Đầu tư LDG (“LDG”) ⁽¹⁾ | Kinh doanh BĐS | 42,96 | 43,38 |

- (1) Tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty Cổ phần Đầu tư LDG bao gồm: sở hữu trực tiếp 26,20% và sở hữu gián tiếp 16,76%.

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 Tưởng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Tp. Hà Nội |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

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, KỸ 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 (VND).

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 (VND), 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:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘCho 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)

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

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 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘCho 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)

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘCho 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)

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

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 hiện hành với thuế thu nhập hiện hành 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 thuận.

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 thì hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuận, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

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 31/12/2018 | Tại ngày 31/12/2017 |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| Tiền mặt | 4.919.386.695 | 859.132.401 |
| Tiền gửi ngân hàng | 171.398.635.680 | 279.262.385.812 |
| Các khoản tương đương tiền ⁽¹⁾ | 575.000.000.000 | 1.199.000.000.000 |
| Tổng cộng | 751.318.022.375 | 1.479.121.518.213 |

(1) 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 31/12/2018 | Tại ngày 31/12/2017 |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| Phải thu các khách hàng khác | 149.422.530.494 | 90.791.003.678 |
| Phải thu từ bên liên quan ⁽¹⁾ | 117.455.645.488 | 151.704.985.281 |
| Tổng cộng | 266.878.175.982 | 242.495.988.959 |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng | - | - |
| Giá trị thuần | 266.878.175.982 | 242.495.988.959 |

(1) Các khoản phải thu khách hàng là bên liên quan bao gồm:

| | Tại ngày 31/12/2018 | Tại ngày 31/12/2017 |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| Công ty CP Đầu Tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam | 54.969.481.926 | 29.276.834.102 |
| Công ty CP Dịch Vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc | 31.762.112.977 | 97.557.890.740 |
| Công Ty Cổ Phần DV và ĐT Đất Xanh Đông Nam Bộ | 11.306.027.352 | 11.402.554.086 |
| Công ty Cổ Phần Đất Xanh Nha Trang | 106.586.380 | 402.402.333 |
| Công ty CP Đất Xanh Miền Trung | 19.170.159.340 | 12.484.691.998 |
| Công Ty CP Dịch Vụ Bất Động Sản Đất Xanh | 61.171.023 | 507.105.532 |
| Công ty Cổ Phần Đất Xanh Long An | 6.600.000 | - |
| Ông Lương Trí Tú | 73.506.490 | 73.506.490 |
| Tổng cộng | 117.455.645.488 | 151.704.985.281 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

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

5.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

| | Tại ngày 31/12/2018 | Tại ngày 31/12/2017 |
|---|------------------------|------------------------|
| Công ty TNHH ĐT và Phát triển DL 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 DV An Thiên Phú | - | 9.816.978.311 |
| Công Ty Cổ Phần C.T- Phương Nam | 8.300.598.355 | 9.000.000.000 |
| Các khoản trả trước cho nhà cung cấp khác | 14.133.934.634 | 37.528.138.028 |
| Tổng cộng | 112.110.477.422 | 106.188.159.971 |
| Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn | (947.792.777) | (947.792.777) |
| Giá trị thuần | 111.162.684.645 | 105.240.367.194 |

5.5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

| | Tại ngày 31/12/2018 | Tại ngày 31/12/2017 |
|---|--------------------------------|------------------------------|
| Cho vay bên liên quan | 6.797.800.320 | 34.800.000.000 |
| Tổng cộng | 6.797.800.320 | 34.800.000.000 |
| Chi tiết khoản cho vay các bên liên quan như sau: | | |
| Bên vay | Tại ngày 31/12/2018 | Hình thức đảm bảo |
| Công ty TNHH XD -TM - DV Hà Thuận Hùng | | |
| Khoản cho vay 1 | 6.041.430.000 | Tín chấp |
| | 6.041.430.000 | |
| Công ty CP Đầu tư Dầu Khí Nha Trang | | |
| Khoản cho vay 1 | 244.694.934 | Tín chấp |
| Khoản cho vay 2 | 511.675.386 | Tín chấp |
| | 756.370.320 | |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

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 31/12/2018 | Tại ngày 31/12/2017 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Góp vốn hợp tác kinh doanh ⁽¹⁾ | 750.672.767.198 | 995.146.493.163 |
| - Công ty CP Địa Ốc Sài Gòn | - | 100.000.000.000 |
| - Công ty Cổ phần Vina Holdings | 71.000.000.000 | 175.000.000.000 |
| - Công ty Cổ phần Bất Động Sản Linkgroup | 23.025.188.000 | 23.025.188.000 |
| - Các bên liên quan | 656.647.579.198 | 697.121.305.163 |
| Tạm ứng đầu tư | 83.895.107.826 | 105.163.564.000 |
| - Công ty CP Đầu Tư và Thương Mại Việt Tin | 48.600.000.000 | 48.600.000.000 |
| - Tổng Công Ty CP Xây Lắp Dầu Khí Việt Nam | - | 29.251.650.000 |
| - Công ty CP Phát Triển Địa Ốc Sài Gòn 5 | 14.733.193.826 | 6.750.000.000 |
| - Khác | 20.561.914.000 | 20.561.914.000 |
| Phải thu về góp vốn | 303.594.480.000 | - |
| Tạm ứng nhân viên | 18.085.009.584 | 30.174.016.311 |
| Ký cược, ký quỹ | 16.172.498.232 | 12.882.867.492 |
| Phải thu lãi vay | 5.581.017.853 | 1.545.625.150 |
| Cổ tức phải thu | 2.387.829.821 | 1.160.250.000 |
| Các khoản khác | 4.435.565.148 | 7.420.006.106 |
| Tổng cộng | 1.184.824.275.662 | 1.153.492.822.222 |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khác | (9.124.886.323) | (9.124.886.323) |
| Giá trị thuần | 1.175.699.389.339 | 1.144.367.935.899 |

(1) 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.

Khoản phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan bao gồm:

| | Tại ngày 31/12/2018 | Tại ngày 31/12/2017 |
|--|------------------------|------------------------|
| Công ty CP Dịch Vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc | 304.868.533.970 | 401.710.573.000 |
| Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung | 161.604.386.400 | 152.087.597.735 |
| Công ty CP Đầu Tư và DV Đất Xanh Miền Nam | 123.483.384.428 | 123.483.384.428 |
| Công ty CP DV và Đầu Tư Đất Xanh Đông Nam Bộ | 36.343.364.000 | 21.000.000.000 |
| Công ty Cổ Phần Đất Xanh Nha Trang | 26.360.054.539 | - |
| Công Ty Cổ Phần Đầu Tư LDG | 5.550.666.665 | 1.475.000.000 |
| Công ty CP DV Bất Động Sản Đất Xanh | 305.982.309.821 | - |
| Ông Lương Trí Tú | 2.243.413.900 | 3.011.726.866 |
| Ông Trần Công Luận | 150.000.000 | 2.145.000.000 |
| Ông Nguyễn Khánh Hưng | 2.922.600 | 1.428.922.600 |
| Tổng cộng | 966.589.036.323 | 706.342.204.629 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

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 31/12/2018 | Tại ngày 31/12/2017 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Bất động sản dở dang | 1.526.723.439.566 | 1.768.958.785.689 |
| - DA Gem Riverside | 1.427.307.573.651 | 1.098.991.356.286 |
| - DA Lux Garden | - | 264.828.437.402 |
| - DA Opal Garden | - | 246.243.340.818 |
| - DA Opal Skyview | 98.363.876.512 | 86.202.258.536 |
| - DA Luxcity officetel | - | 72.187.671.780 |
| - DA xây dựng khác | 1.051.989.403 | 505.720.867 |
| Bất động sản thành phẩm | 616.347.864.500 | 289.605.315.732 |
| - DA Opal Garden | 508.245.868.666 | - |
| - DA Lux Garden | 67.782.980.531 | - |
| - DA Luxcity officetel | 33.305.610.202 | - |
| - DA Opal Riverside | 4.096.883.822 | 285.550.251.829 |
| - DA Sunview 1,2 | 2.916.521.279 | 4.055.063.903 |
| Công cụ, dụng cụ | 334.573.807 | 74.588.523 |
| Hàng hoá | 2.470.075.150 | 962.191.780 |
| Tổng cộng | 2.145.875.953.023 | 2.059.600.881.724 |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | - | - |
| Giá trị thuần | 2.145.875.953.023 | 2.059.600.881.724 |

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 |
|-------------------------------|---------------------------------|---------------------------|--------------------|-----------------------|
| Nguyên giá | | | | |
| Số dư đầu năm | 13.272.585.934 | 3.857.087.152 | 598.090.909 | 17.727.763.995 |
| Mua trong kỳ | - | 2.199.210.817 | 90.539.675 | 2.289.750.492 |
| Thanh lý, nhượng bán | 812.567.273 | - | - | 812.567.273 |
| Số dư cuối năm | 12.460.018.661 | 6.056.297.969 | 688.630.584 | 19.204.947.214 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | |
| Số dư đầu năm | 7.176.446.955 | 1.793.553.791 | 124.206.559 | 9.094.207.305 |
| Khấu hao trong kỳ | 1.187.439.386 | 1.004.812.740 | 205.101.906 | 2.397.354.032 |
| Thanh lý, nhượng bán | 330.105.443 | - | - | 330.105.443 |
| Số dư cuối năm | 8.033.780.898 | 2.798.366.531 | 329.308.465 | 11.161.455.894 |
| Giá trị còn lại | | | | |
| Số dư đầu năm | 6.096.138.979 | 2.063.533.361 | 473.884.350 | 8.633.556.690 |
| Số dư cuối năm | 4.426.237.763 | 3.257.931.438 | 359.322.119 | 8.043.491.320 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

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

5.9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

| Khoản mục | Phần mềm máy vi tính | Trang web | TSCĐ vô hình khác | Tổng cộng |
|---|-------------------------|-------------|----------------------|---------------|
| Nguyên giá | | | | |
| Số dư đầu năm | 3.972.249.717 | 657.166.005 | 310.734.600 | 4.940.150.322 |
| Mua trong năm | 1.226.695.200 | - | - | 1.226.695.200 |
| Tăng từ xây dựng cơ bản dở dang, mua sắm tài sản | - | - | - | - |
| Số dư cuối năm | 5.198.944.917 | 657.166.005 | 310.734.600 | 6.166.845.522 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | |
| Số dư đầu năm | 1.218.824.739 | 498.561.847 | 234.497.088 | 1.951.883.674 |
| Khấu hao trong năm | 948.917.996 | 82.354.156 | 50.825.010 | 1.082.097.162 |
| Số dư cuối năm | 2.167.742.747 | 580.915.979 | 285.322.110 | 3.033.980.836 |
| Giá trị còn lại | | | | |
| Số dư đầu năm | 2.753.424.978 | 158.604.158 | 76.237.512 | 2.988.266.648 |
| Số dư cuối năm | 3.031.202.170 | 76.250.026 | 25.412.490 | 3.132.864.686 |

5.10. Bất động sản đầu tư

| | Nhà cửa và vật kiến trúc |
|--|-----------------------------------|
| Nguyên giá: | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 | 30.583.450.171 |
| Kết chuyển từ hàng tồn kho Thanh lý | 14.605.848.068 (5.615.678.643) |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 | 39.573.619.596 |
| Giá trị khấu hao lũy kế: | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 | (1.937.691.353) |
| Khấu hao trong kỳ Thanh lý | (1.179.035.215) 1.211.692.224 |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 | (1.905.034.344) |
| Giá trị còn lại: | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 | 28.645.758.818 |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 | 37.668.585.252 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)
 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

| Tên công ty con | Tình trạng hoạt động | Ngày 31/12/2018 | | Ngày 31/12/2017 | |
|---|----------------------|-----------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|
| | | Tỷ lệ sở hữu | Giá gốc đầu tư | Tỷ lệ sở hữu | Giá gốc đầu tư |
| Công ty CP Dịch Vụ Bất Động Sản Đất Xanh | Đang hoạt động | 99,99 | 1.099.890.140.000 | 100 | 99.839.000.000 |
| Công ty TNHH MTV Đất Xanh Hội An | Đang hoạt động | 100 | 1.000.000.000.000 | 100 | 1.000.000.000.000 |
| Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside | Đang hoạt động | 75 | 712.500.000.000 | 75 | 712.500.000.000 |
| Công ty CP Đầu tư Dầu Khí Thăng Long | Đang hoạt động | 99,9 | 573.275.645.890 | 99,9 | 573.275.645.890 |
| Công ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh BĐS Hà An | Đang hoạt động | 99,99 | 372.908.259.936 | - | - |
| Công ty Cổ Phần Đầu Tư Dầu Khí Nha Trang | Đang hoạt động | 90,83 | 330.019.350.000 | - | - |
| Công ty Cổ Phần Sài Gòn Riverview | Đang hoạt động | 99,99 | 319.725.595.985 | 99,9 | 187.448.297.795 |
| Công ty TNHH XD TM DV Hà Thuận Hùng | Đang hoạt động | 99,91 | 295.740.000.000 | 99,89 | 235.740.000.000 |
| Công ty Cổ Phần Đầu tư Đất Viễn Đông | Đang hoạt động | 99,99 | 237.998.968.240 | 99,99 | 237.998.968.240 |
| Công ty TNHH ĐT XD TM Xuân Định | Đang hoạt động | 99,99 | 205.000.000.000 | 99,99 | 205.000.000.000 |
| Công ty CP Vicco Sài Gòn | Đang hoạt động | 99,99 | 198.367.355.752 | 99,99 | 125.102.377.251 |
| Công ty CP In Nông Nghiệp | Đang hoạt động | 99,98 | 132.985.600.000 | 99,98 | 132.985.600.000 |
| Công ty CP Xây Dựng FBV | Đang hoạt động | 89,26 | 31.914.675.000 | 89,26 | 31.914.675.000 |
| Công ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Đất Xanh | Đang hoạt động | 100 | 26.537.766.576 | - | - |
| Công ty Cổ Phần Đất Xanh Miền Trung | Đang hoạt động | - | - | 55 | 155.210.000.000 |
| Công ty CP DV và Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc | Đang hoạt động | - | - | 51 | 133.029.100.009 |
| Công ty CP Bất Động Sản Sài Đồng | Đang hoạt động | - | - | 70,99 | 126.150.812.000 |
| Công ty CP ĐT và DV Đất Xanh Miền Nam | Đang hoạt động | - | - | 51 | 26.520.000.000 |
| Công ty Cổ Phần Đất Xanh Đông Nam Bộ | Đang hoạt động | - | - | 51 | 11.220.000.000 |
| Tổng cộng | | | 5.536.863.357.379 | | 3.993.934.476.185 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

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

5.12. Đầu tư vào công ty liên kết

| | Tại ngày 31/12/2018 | Tại ngày 31/12/2017 |
|----------------------------|------------------------|------------------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư LDG | 376.516.210.000 | 376.516.210.000 |
| Tổng cộng | 376.516.210.000 | 376.516.210.000 |

5.13. Chi phí trả trước dài hạn

| | Tại ngày 31/12/2018 | Tại ngày 31/12/2017 |
|---|------------------------|------------------------|
| Chi phí hoa hồng, môi giới, nhà mẫu các dự án | 105.673.694.615 | 119.597.740.396 |
| Công cụ dụng cụ và chi phí trả trước dài hạn khác | 2.835.983.548 | 3.364.204.120 |
| Tổng cộng | 108.509.678.163 | 122.961.944.516 |

5.14. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

| | Tại ngày 31/12/2018 | Tại ngày 31/12/2017 |
|---|------------------------|------------------------|
| 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 | 13.769.291.312 | 13.704.277.610 |
| Tài sản thuế TNDN hoãn lại từ chênh lệch tạm thời được khấu trừ | 533.514.850 | 476.817.769 |
| Tổng cộng | 14.302.806.162 | 14.181.095.379 |

5.15. Phải trả người bán ngắn hạn

| | Tại ngày 31/12/2018 | Tại ngày 31/12/2017 |
|---|------------------------|------------------------|
| Công ty TNHH Xây Dựng Bình Định | 52.257.990.064 | - |
| Công ty TNHH XD TM DV An Thiên Phú | 37.407.113.956 | - |
| Công ty CP Đầu tư và Xây Dựng Hưng Long Phát | 36.774.364.298 | 7.359.710.976 |
| Công ty TNHH XD và Xây Lắp Điện Thế Minh | 25.127.016.790 | 11.320.733.598 |
| Công ty TNHH Xây Dựng An Phong | 13.048.844.223 | 80.234.306.078 |
| Công ty CP Xây Lắp và Vật tư Xây Dựng | 10.988.895.277 | 4.328.472.539 |
| Công ty TNHH Xây Dựng Vững Bền | 11.242.916.728 | 11.242.916.728 |
| Các khoản phải trả người bán khác | 67.429.857.254 | 58.421.837.194 |
| Các khoản phải trả các bên liên quan ⁽¹⁾ | 10.200.951.440 | 11.550.412.372 |
| Tổng cộng | 264.477.950.030 | 184.458.389.485 |

(1) Khoản phải trả người bán là các bên liên quan bao gồm:

| | Tại ngày 31/12/2018 | Tại ngày 31/12/2017 |
|--|------------------------|------------------------|
| Công ty Cổ Phần Xây Dựng FBV | 8.927.629.724 | 10.277.090.656 |
| Công ty CP DV và Đầu Tư Đất Xanh Đông Nam Bộ | 1.273.321.716 | 1.273.321.716 |
| Tổng cộng | 10.200.951.440 | 11.550.412.372 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

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

5.16. 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 31/12/2017 | Số phải nộp trong kỳ | Số đã nộp trong kỳ | Tại ngày 31/12/2018 |
|-------------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|
| Thuế giá trị gia tăng | 2.964.309.823 | 5.182.484 | 2.893.980 | 2.966.598.327 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 76.485.365.254 | 95.342.585.558 | 83.781.545.381 | 88.046.405.431 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 1.244.362.402 | 17.209.481.800 | 16.192.929.676 | 2.260.914.526 |
| Thuế khác | - | 456.407.840 | 456.407.840 | - |
| Tổng cộng | 80.694.037.479 | 113.013.657.682 | 100.433.776.877 | 93.273.918.284 |

5.18. Chi phí phải trả ngắn hạn

| | Tại ngày 31/12/2018 | Tại ngày 31/12/2017 |
|---|------------------------|------------------------|
| Chi phí trích trước để hoàn thành các dự án | 140.513.655.571 | 127.828.603.493 |
| Chi phí trích trước về lãi vay | 32.100.797.106 | 19.851.860.126 |
| Chi phí phát hành trái phiếu | - | 12.350.000.000 |
| Chi phí trích trước khác | 2.594.240.931 | 2.374.359.344 |
| Tổng cộng | 175.208.693.608 | 162.404.822.963 |

5.19. Doanh thu chưa thực hiện

| | Tại ngày 31/12/2018 | Tại ngày 31/12/2017 |
|------------------------------|------------------------|------------------------|
| Doanh thu về phí quản lý | 7.612.206.223 | 3.607.694.981 |
| Doanh thu cho thuê văn phòng | - | 13.941.086.762 |
| Tổng cộng | 7.612.206.223 | 17.548.781.743 |
| <i>Trong đó</i> | | |
| <i>Ngắn hạn</i> | 7.612.206.223 | 3.913.889.825 |
| <i>Dài hạn</i> | - | 13.634.891.918 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

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

5.20. Phải trả khác

| | Tại ngày 31/12/2018 | Tại ngày 31/12/2017 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Phải trả ngắn hạn khác | | |
| Nhận góp vốn HĐHTKD | 759.259.871.913 | 711.500.000.000 |
| - Công ty TNHH Dầu Tư Sài Gòn Riverside | 383.393.275.000 | 711.500.000.000 |
| - Công ty TNHH ĐT và PT DL Khang Hưng | 368.500.000.000 | - |
| - Công ty CP ĐT và DV Đất Xanh Miền Nam | 7.366.596.913 | - |
| Phải trả tiền mua cổ phần | 50.446.114.777 | 176.675.918.105 |
| - Công ty CP DV và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc | - | 126.150.812.000 |
| - Công ty CP Dầu tư Hạ Tầng và Đô Thị Dầu Khí | 46.726.595.200 | 46.726.595.200 |
| - Khác | 3.719.519.577 | 3.798.510.905 |
| Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án | 4.857.899.272 | 53.254.117.871 |
| Nhận đặt cọc mua sản phẩm các dự án | 1.760.687.336 | 4.410.687.336 |
| Phí bảo trì, lệ phí trước bạ thu hộ của các dự án | 62.298.278.210 | 40.525.962.586 |
| Phải trả cổ tức | 107.443.200 | 156.118.825 |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 33.372.818.200 | 22.818.200 |
| Các khoản khác | 5.367.214.667 | 3.228.087.339 |
| | 917.470.327.575 | 989.773.710.262 |
| Phải trả dài hạn khác | | |
| Nhận góp vốn HĐHTKD từ các bên liên quan | 1.659.414.056.523 | 1.331.500.000.000 |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn | 8.741.045.131 | 8.701.662.484 |
| | 1.668.155.101.654 | 1.340.201.662.484 |
| Tổng cộng | 2.585.625.429.229 | 2.329.975.372.746 |

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

| | Tại ngày 31/12/2018 | Tại ngày 31/12/2017 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Công Ty TNHH MTV Đất Xanh Hội An | 997.000.000.000 | 997.000.000.000 |
| Công ty TNHH Dầu tư Sài Gòn Riverside | 383.618.305.000 | 711.500.000.000 |
| Công ty Cổ Phần Dầu Tư Dầu Khí Thăng Long | 138.500.000.000 | - |
| Công ty TNHH Đầu tư XD TM Xuân Định | 132.000.000.000 | 132.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Đất Viễn Đông | 124.502.906.277 | 127.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần In Nông Nghiệp | 75.500.000.000 | 75.500.000.000 |
| Công ty CP DV Bất Động Sản Đất Xanh | 194.519.991.942 | 51.117.576.503 |
| Công Ty CP Dầu Tư và DV Đất Xanh Miền Nam | 7.783.744.458 | 417.147.545 |
| Công Ty TNHH XD TM DV Hà Thuận Hùng | 2.163.899.446 | 808.127.552 |
| Công ty CP DV và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc | - | 126.150.812.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư I.DG | - | - |
| Ông Lương Trí Thào | 552.459.000 | 552.459.000 |
| Ông Lương Trí Thìn | 42.000.000 | 42.000.000 |
| Ông Lương Trí Tú | 26.981.680 | 68.031.680 |
| Tổng cộng | 2.056.210.287.803 | 2.222.156.154.280 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

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

5.21. Vay và nợ thuê tài chính

| | Tại ngày 31/12/2018 | Tại ngày 31/12/2017 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Vay ngắn hạn | 146.439.279.600 | 377.142.139.818 |
| - Vay ngắn hạn ngân hàng ⁽¹⁾ | 146.439.279.600 | 272.032.686.850 |
| - Vay dài hạn đến hạn trả | - | 105.109.452.968 |
| | 2.277.786.765.234 | 1.869.998.627.478 |
| - Vay dài hạn ngân hàng | - | 591.240.672.932 |
| - Trái phiếu ⁽²⁾ | 2.277.786.765.234 | 1.278.757.954.546 |
| Tổng cộng | 2.424.226.044.834 | 2.247.140.767.296 |
| | Năm nay | Năm trước |
| Số đầu năm | 2.247.140.767.296 | 647.830.456.825 |
| Tăng trong năm/kỳ | 1.609.656.879.600 | 2.308.382.812.750 |
| Giảm trong năm/kỳ | (1.431.600.412.750) | (687.830.456.825) |
| Chi phí phát hành trái phiếu | (14.306.881.720) | (22.504.545.454) |
| Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu | 13.335.692.408 | 1.262.500.000 |
| Số cuối năm/kỳ | 2.424.226.044.834 | 2.247.140.767.296 |

Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2018 bao gồm các hợp đồng sau:

| Ngân hàng | Số dư tại ngày 31/12/2018 | Kỳ hạn trả gốc | Mục đích vay | Hình thức đảm bảo |
|---|------------------------------|--|----------------------|----------------------|
| (1) Vay ngắn hạn: | | | | |
| 1. Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam | | | | |
| Khoản vay 1 | 146.439.279.600 | Từ ngày 14 tháng 01 đến ngày 16 tháng 05 năm 2019 | Bổ sung vốn lưu động | Thế chấp |
| Tổng cộng | 146.439.279.600 | | | |

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

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 RIÊNG 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)

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) **Trái phiếu:**

| Tổ chức thu xếp phát hành | Số dư tại ngày 31/12/2018 | Kỳ hạn | Mục đích | Hình thức đảm bảo |
|---|---------------------------------|--------|--|----------------------|
| 1. Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam | | | | |
| Trái phiếu 1 | | | | |
| Ngày phát hành 28 tháng 07 năm 2018 | 680.000.000.000 | 4 năm | Cơ cấu nợ tài trợ cho dự án đang triển khai | Thế chấp |
| Trái phiếu 2 | | | | |
| Ngày phát hành 24 tháng 10 năm 2018 | 470.000.000.000 | 3 năm | Bổ sung vốn lưu động | Thế chấp |
| Chi phí phát hành trái phiếu | (9.310.000.000) | | | |
| Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu | 564.242.424 | | | |
| | <u>461.254.242.424</u> | | | |
| Trái phiếu 3 | | | | |
| Ngày phát hành 23 tháng 08 năm 2018 | 250.000.000.000 | 2 năm | Bổ sung vốn lưu động | Thế chấp |
| Chi phí phát hành trái phiếu | (4.996.881.720) | | | |
| Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu | 832.813.620 | | | |
| | <u>245.835.931.900</u> | | | |
| 2. Ngân hàng TMCP Tiên Phong | | | | |
| 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 | 3.101.136.364 | | | |
| | <u>490.696.590.910</u> | | | |
| 3. Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng | | | | |
| Ngày phát hành 24 tháng 04 năm 2017 | 400.000.000.000 | 3 năm | Tài trợ các dự án đang triển khai | Thế chấp |
| Tổng cộng | <u>2.277.786.765.234</u> | | | |

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 RIÊNG 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)
 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

| 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 | Đơn vị tính: VND Cộng |
|--|--------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------------------|--------------------------|
| Cho niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 | | | | | | |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 | 2.530.490.680.000 | 10.867.980.806 | (580.000.000) | 21.538.709.553 | 321.959.695.083 | 2.884.277.065.442 |
| Cổ tức bằng cổ phiếu | 471.436.180.000 | - | - | - | (471.436.180.000) | - |
| Cổ tức 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 trong kỳ | - | - | - | - | 537.460.455.715 | 537.460.455.715 |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi | - | - | - | - | (27.728.847.452) | (27.728.847.452) |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 | 3.031.926.860.000 | 10.867.980.806 | (2.500.560.000) | 21.538.709.553 | 205.776.177.346 | 3.267.609.167.705 |
| Cho niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 | | | | | | |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 | 3.031.926.860.000 | 10.867.980.806 | (2.500.560.000) | 21.538.709.553 | 205.776.177.346 | 3.267.609.167.705 |
| Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động | 75.000.000.000 | - | - | - | - | 75.000.000.000 |
| Cổ tức bằng cổ phiếu | 393.787.260.000 | - | - | - | (393.787.260.000) | - |
| Lãi trong kỳ | - | - | - | - | 931.516.676.812 | 931.516.676.812 |
| Trích quỹ đầu tư phát triển | - | - | - | 7.508.907.455 | (7.508.907.455) | - |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi | - | - | - | - | (32.704.871.467) | (32.704.871.467) |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 | 3.500.714.120.000 | 10.867.980.806 | (2.500.560.000) | 29.047.617.008 | 703.291.815.236 | 4.241.420.973.050 |

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 RIÊNG 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)

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

| | Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2018 | Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2017 |
|-----------------------------|---|---|
| - Vốn đầu tư của chủ sở hữu | | |
| + Vốn góp đầu năm | 3.031.926.860.000 | 2.530.490.680.000 |
| + Vốn góp tăng trong kỳ | 468.787.260.000 | 501.436.180.000 |
| + Vốn góp giảm trong kỳ | - | - |
| + Vốn góp cuối kỳ | 3.500.714.120.000 | 3.031.926.860.000 |

c. Cổ phiếu

| | Tại ngày 31/12/2018 | Tại ngày 31/12/2017 |
|---|------------------------|------------------------|
| - Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 350.071.412 | 303.192.686 |
| - Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | | |
| <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | 350.071.412 | 303.192.686 |
| - Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ) | | |
| <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | (250.056) | (250.056) |
| - Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | | |
| <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | 349.821.356 | 302.942.630 |
| * Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành | 10.000 | 10.000 |

d. Các quỹ của doanh nghiệp

| | Tại ngày 31/12/2018 | Tại ngày 31/12/2017 |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|
| Quỹ đầu tư phát triển | 29.047.617.008 | 21.538.709.553 |
| Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp | - | - |
| Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | - | - |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

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 2018 | Quý IV năm 2017 | Lũy kế năm 2018 | Lũy kế năm 2017 |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Doanh thu bán hàng hóa BĐS | - | - | 3.924.565.909 | 2.805.000.000 |
| Doanh thu bán các thành phẩm BĐS | 192.707.274.866 | 421.070.388.080 | 1.541.399.255.147 | 1.009.513.836.439 |
| Doanh thu dịch vụ môi giới BĐS | 25.448.613.301 | 68.928.568.462 | 110.975.324.163 | 161.810.743.091 |
| Doanh thu dịch vụ quản lý, cho thuê | 4.951.003.451 | 2.190.865.106 | 15.015.099.195 | 9.186.660.503 |
| Doanh thu từ bán BĐS đầu tư | - | - | 14.562.373.508 | - |
| Tổng cộng | 223.106.891.618 | 492.189.821.648 | 1.685.876.617.922 | 1.183.316.240.033 |

6.2. Giá vốn hàng bán

| | Quý IV năm 2018 | Quý IV năm 2017 | Lũy kế năm 2018 | Lũy kế năm 2017 |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Giá vốn của hàng hoá BĐS đã bán | - | - | 2.567.154.545 | 4.099.221.147 |
| Giá vốn của thành phẩm BĐS đã bán | 113.004.914.432 | 249.761.787.992 | 944.431.825.415 | 601.562.842.272 |
| Giá vốn của dịch vụ môi giới BĐS | 767.079.008 | (294.909.502) | 1.999.869.457 | 3.944.378.194 |
| Giá vốn dịch vụ quản lý, cho thuê | 11.266.061.132 | 3.265.520.055 | 19.112.143.834 | 9.733.347.544 |
| Giá vốn bán BĐS đầu tư | - | - | 4.403.986.419 | - |
| Tổng cộng | 125.038.054.572 | 252.732.398.545 | 972.514.979.670 | 619.339.789.157 |

6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

| | Quý IV Năm 2018 | Quý IV năm 2017 | Lũy kế năm 2018 | Lũy kế năm 2017 |
|--------------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| Lãi tiền gửi, cho vay | 11.838.968.825 | 12.814.864.695 | 36.096.093.577 | 55.235.027.374 |
| Cổ tức lợi nhuận được chia | 322.120.000.000 | - | 555.750.000.000 | 223.543.250.000 |
| Lãi chuyển nhượng khoản đầu tư | - | - | 109.790.547.991 | - |
| Tổng cộng | 333.958.968.825 | 12.814.864.695 | 701.636.641.568 | 278.778.277.374 |

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 RIÊNG 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)

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 2018 | Quý IV năm 2017 | Lũy kế năm 2018 | Lũy kế năm 2017 |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| Chi phí lãi vay | 46.705.221.437 | 18.877.003.993 | 140.039.311.060 | 47.403.558.021 |
| Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu | 8.821.920.316 | - | 13.335.692.408 | - |
| Chi phí tài chính khác | 1.764.802.708 | 825.586.685 | 14.903.484.329 | 1.450.586.684 |
| Tổng cộng | 57.291.944.461 | 19.702.590.678 | 168.278.487.797 | 48.854.144.705 |

6.5. Chi phí bán hàng

| | Quý IV năm 2018 | Quý IV năm 2017 | Lũy kế năm 2018 | Lũy kế năm 2017 |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| Chi phí nhân viên bán hàng | 7.440.779.586 | 19.078.215.034 | 32.513.150.673 | 37.675.569.136 |
| Chi phí môi giới | 3.824.550.033 | 3.609.837.834 | 33.257.136.643 | 18.038.157.834 |
| Chi phí quảng cáo | 4.532.060.029 | 9.246.661.048 | 31.941.779.638 | 14.418.406.252 |
| Chi phí khấu hao TSCĐ | 182.111.587 | 186.947.489 | 740.633.140 | 667.296.526 |
| Chi phí bằng tiền khác | 929.892.690 | 1.937.498.533 | 4.268.436.889 | 4.212.498.715 |
| Tổng cộng | 16.909.393.925 | 34.059.159.938 | 102.721.136.983 | 75.011.928.463 |

6.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

| | Quý IV năm 2018 | Quý IV năm 2017 | Lũy kế năm 2018 | Lũy kế năm 2017 |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| Chi phí nhân viên quản lý | 21.993.612.849 | 22.349.697.415 | 73.285.759.792 | 71.992.879.851 |
| Chi phí khấu hao TSCĐ | 667.322.804 | 627.892.438 | 2.688.032.599 | 2.239.928.703 |
| Chi phí dự phòng | - | 434.059.897 | - | (3.821.124.874) |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 7.742.324.334 | 7.734.504.426 | 27.375.996.874 | 25.894.383.782 |
| Chi phí bằng tiền khác | 9.934.049.014 | 3.734.212.906 | 20.472.861.607 | 15.233.722.991 |
| Tổng cộng | 40.337.309.001 | 34.880.367.082 | 123.822.650.872 | 111.539.790.453 |

6.7. Thu nhập khác

| | Quý IV năm 2018 | Quý IV năm 2017 | Lũy kế năm 2018 | Lũy kế năm 2017 |
|---------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| Tiền phạt thu được | 2.612.588.630 | 2.834.060.214 | 6.961.219.820 | 17.962.280.029 |
| Thanh lý, nhượng bán TSCĐ | - | - | - | 691.187.314 |
| Các khoản khác | 484.664.537 | 4.734.985.055 | 2.053.031.305 | 525.724.541 |
| Tổng cộng | 3.097.253.167 | 7.569.045.269 | 9.014.251.125 | 19.179.191.884 |

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 RIÊNG 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)

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

6.8. Chi phí khác

| | Quý IV năm 2018 | Quý IV năm 2017 | Lũy kế năm 2018 | Lũy kế năm 2017 |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| Chi phí phạt vi phạm hợp đồng | 1.000.000 | - | 1.140.443.429 | 3.793.316.700 |
| Chi phí phạt chậm nộp | 369.901.488 | - | 517.637.897 | 142.561.058 |
| Các khoản khác | 436.798.106 | 169.152.878 | 794.622.380 | 2.977.643.952 |
| Tổng cộng | 807.699.594 | 169.152.878 | 2.452.703.706 | 6.913.521.710 |

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 2018 | Lũy kế năm 2017 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường | 370.707.653.787 | 1.008.382.812.750 |
| Thu từ phát hành trái phiếu | 1.400.000.000.000 | 1.300.000.000.000 |
| Tổng cộng | 1.770.707.653.787 | 2.308.382.812.750 |

7.2. Số tiền đã trả gốc vay trong kỳ

| | Lũy kế năm 2018 | Lũy kế năm 2017 |
|---|--------------------------|------------------------|
| Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường | 1.192.651.186.937 | 337.830.456.825 |
| Mua lại trái phiếu thường | 400.000.000.000 | 350.000.000.000 |
| Tổng cộng | 1.431.600.412.750 | 687.830.456.825 |

8. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

8.1. 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 riêng giữa niên độ, trong kỳ này và kỳ trước Công ty có các giao dịch với các bên liên quan như sau:

| Bên liên quan | Mối quan hệ | Nội dung nghiệp vụ | Lũy kế 2018 | Lũy kế 2017 |
|---------------------|-------------|----------------------------|-------------------|-----------------|
| DXS | Công ty con | Góp vốn | 1.303.645.620.000 | - |
| | | Cổ tức | 299.000.000.000 | 33.500.000.000 |
| | | Cho vay | 99.118.276.154 | - |
| | | Thu hồi tiền cho vay | 99.118.276.154 | - |
| | | Lãi từ chuyển nhượng vốn | 9.941.359.991 | - |
| | | Lãi từ cho vay | 262.011.639 | - |
| | | Doanh thu môi giới BDS | 55.610.021 | 2.164.717.457 |
| Đất Xanh Miền Trung | Công ty con | Góp vốn hợp tác kinh doanh | 169.112.516.000 | 150.254.340.440 |
| | | Cổ tức | 80.580.000.000 | 108.405.000.000 |
| | | Góp vốn | 76.285.000.000 | 102.960.000.000 |

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 RIÊNG 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)

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 2018</i> | <i>Lũy kế 2017</i> |
|---------------------------------|--------------------|--|--------------------|--------------------|
| Đất Xanh Miền Trung (tiếp theo) | | Phân chia doanh thu hợp tác kinh doanh | 17.427.417.583 | 29.716.847.528 |
| | | Phí sử dụng thương hiệu | - | 30.000.000 |
| Sài Gòn Riverview | Công ty con | Góp vốn | 132.277.298.190 | 187.448.297.795 |
| Đất Xanh Miền Bắc | Công ty con | Góp vốn hợp tác kinh doanh | 112.390.736.000 | 239.777.929.000 |
| | | Cổ tức | 90.870.000.000 | 74.651.250.000 |
| | | Phân chia doanh thu hợp tác kinh doanh | 66.059.400.169 | 82.816.739.186 |
| | | Góp vốn | 62.985.000.000 | 70.890.000.000 |
| | | Phí sử dụng thương hiệu | - | 30.000.000 |
| Vicco Sài Gòn | Công ty con | Góp vốn | 73.264.978.501 | 56.942.759.547 |
| Xây Dựng FBV | Công ty con | Doanh thu bán bất động sản đầu tư | 11.825.336.613 | - |
| | | Thanh toán tiền xây dựng | 1.349.460.932 | 37.333.445.985 |
| Hà Thuận Hùng | Công ty con | Góp vốn | 60.000.000.000 | - |
| | | Cho vay | 6.041.430.000 | - |
| | | Doanh thu môi giới BĐS | 112.701.721 | - |
| | | Lãi từ cho vay | 18.207.049 | - |
| Đất Xanh Miền Nam | Công ty con | Cổ tức | 59.240.000.000 | - |
| | | Góp vốn | 52.326.000.000 | - |
| | | Phân chia doanh thu hợp tác kinh doanh | 23.347.699.725 | 27.842.041.688 |
| | | Góp vốn hợp tác kinh doanh | - | 133.489.376.549 |
| | | Phí sử dụng thương hiệu | - | 30.000.000 |
| | | Chi phí môi giới dự án | - | 16.015.304.900 |
| LDG | Công ty liên kết | Thu hồi tiền cho vay | 34.800.000.000 | 10.000.000.000 |
| | | Lãi từ cho vay | 4.135.666.665 | 1.431.875.000 |
| | | Cho vay | - | 34.800.000.000 |
| | | Thu hồi tiền lãi vay | - | 8.435.437.500 |
| | | Phân chia doanh thu hợp tác kinh doanh | - | 118.825.852 |
| DXI | Công ty con | Góp vốn | 26.537.766.576 | - |

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 RIÊNG 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)

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 2018</i> | <i>Lũy kế 2017</i> |
|----------------------|--------------------|--|--------------------|--------------------|
| Đất Xanh Nha Trang | Công ty con | Góp vốn hợp tác kinh doanh | 26.347.910.400 | 11.438.323.000 |
| | | Phân chia doanh thu hợp tác kinh doanh | 314.313.637 | 8.848.714.741 |
| Đất Xanh Đông Nam Bộ | Công ty con | Cổ tức | 26.060.000.000 | 6.987.000.000 |
| | | Góp vốn | 21.802.500.000 | 6.630.000.000 |
| | | Góp vốn hợp tác kinh doanh | 15.343.364.000 | 21.000.000.000 |
| | | Phân chia doanh thu hợp tác kinh doanh | - | 11.008.894.005 |
| | | Phí sử dụng thương hiệu | - | 30.000.000 |
| Thăng Long Petrol | Công ty con | Cho vay | 21.127.656.549 | - |
| | | Lãi từ cho vay | 944.001.687 | - |
| | | Góp vốn | - | 573.275.645.890 |
| Đất Xanh Hội An | Công ty con | Góp vốn | - | 1.000.000.000.000 |
| Sài Gòn Riverside | Công ty con | Góp vốn | - | 712.500.000.000 |
| Vidoland | Công ty con | Góp vốn hợp tác kinh doanh | - | 127.000.000.000 |
| | | Cho vay | - | 131.700.000 |
| | | Lãi từ cho vay | - | 3.124.216 |
| Xuân Định | Công ty con | Góp vốn | - | 135.000.000.000 |
| | | Thu hồi tiền cho vay | - | 644.510.334 |
| | | Thu hồi tiền lãi vay | - | 40.613.646 |
| Nam Sài Gòn | Bên liên quan | Thanh toán tiền xây dựng | - | 100.000.000.000 |
| | | Thu hồi tiền cho vay | - | 6.227.537.919 |
| | | Thu hồi tiền lãi vay | - | 881.196.639 |
| | | Lãi từ cho vay | - | 430.521.893 |

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

| | Lũy kế Năm 2018 | Lũy kế Năm 2017 |
|------------------|----------------------------|----------------------------|
| Lương và thưởng | 14.193.488.500 | 10.509.878.682 |
| Tổng cộng | 14.193.488.500 | 10.509.878.682 |

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 RIÊNG 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)

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

8.2. 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.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 01 năm 2019

NGƯỜI LẬP BIỂU



TRẦN THỊ PHƯƠNG LOAN

KẾ TOÁN TRƯỞNG



TRẦN THỊ THUỶ TRANG

TỔNG GIÁM ĐỐC



The stamp is a red circular seal with the text: "03031043422019", "CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH", and "Đ. BÌNH THẠNH, TP. HCM".

LƯƠNG TRÍ THÌN