

Số: *1.06* /2017/DXG-PTC
V/v: Lợi nhuận sau thuế kỳ báo cáo thay đổi
hơn 10% so với cùng kỳ năm trước

Tp.Hồ Chí Minh, ngày *08* tháng *03* năm 2017

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM

- Căn cứ Khoản 4, Điều 11 Chương III của Thông tư 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2016 về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.
- Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2015 và năm 2016 của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh.

Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh (mã cổ phiếu: DXG) giải trình lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2016 thay đổi so với số liệu cùng kỳ năm trước như sau:

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	Chênh lệch %
1	Lợi nhuận sau thuế của Công ty (BCTC riêng)	143.480.134.444	385.358.519.380	169%
2	Lợi nhuận sau thuế của Công ty (BCTC hợp nhất)	336.628.536.350	537.203.531.050	60%

Nguyên nhân:

- + Lợi nhuận sau thuế của Công ty (BCTC riêng) năm 2016 tăng 169% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do việc bàn giao ghi nhận doanh thu một phần của Dự án LuxCity và lãi từ việc nhượng bán khoản đầu tư.
- + Lợi nhuận sau thuế của Công ty (BCTC hợp nhất) năm 2016 tăng 60% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do việc bàn giao ghi nhận doanh thu một phần của một số dự án như LuxCity, Gold Hill, Sunview Town, doanh thu từ hoạt động môi giới, lợi nhuận chia về từ công ty liên kết và lãi từ việc nhượng bán khoản đầu tư.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu: VT, TC.

CHỦ TỊCH HĐQT

LƯƠNG TRÍ THÌN

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 53

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch
Ông Phạm Linh	Thành viên
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Thành viên
Ông Trần Việt Anh	Thành viên
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Trần Thị Thùy Trang	Trưởng ban
Bà Trịnh Thị Ngọc Hà	Thành viên
Ông Nguyễn Quốc Vy Liêm	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Lương Trí Thìn	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Bùi Ngọc Đức	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trương Minh Chánh	Kế toán trưởng	bổ nhiệm ngày 24 tháng 2 năm 2016
Bà Đinh Thị Lan Phương	Kế toán trưởng	miễn nhiệm ngày 24 tháng 2 năm 2016

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Lương Trí Thìn
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 6 tháng 3 năm 2017



Building a better
working world

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

Tel: +84 8 3824 5252
Fax: +84 8 3824 5250
ey.com

Số tham chiếu: 61281235/18700763/HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") được lập ngày 6 tháng 3 năm 2017 và được trình bày từ trang 5 đến trang 53, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 đã được một công ty kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính hợp nhất đó vào ngày 30 tháng 1 năm 2016.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Lê Quang Minh
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNDKHN kiểm toán:
0426-2013-004-1



Phạm Thị Cẩm Tú
Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán:
2266-2013-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 6 tháng 3 năm 2017

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.627.026.584.133	2.986.756.550.457
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	1.818.216.889.701	909.523.073.630
111	1. Tiền		286.985.130.724	141.160.146.720
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.531.231.758.977	768.362.926.910
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.865.019.675.443	925.131.068.005
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	395.605.334.156	172.928.612.418
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	81.292.374.508	106.002.099.245
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	18.238.874.721	14.011.336.802
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	1.386.877.158.534	650.140.222.743
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(16.994.066.476)	(17.951.203.203)
140	III. Hàng tồn kho	11	915.502.618.676	1.122.028.633.093
141	1. Hàng tồn kho		916.751.839.821	1.122.028.633.093
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(1.249.221.145)	-
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		28.287.400.313	30.073.775.729
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	20.299.690.540	20.514.194.940
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		7.982.759.606	9.533.720.770
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		4.950.167	25.860.019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016


VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		935.764.590.123	586.590.610.224
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		2.735.637.693	1.012.271.732
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng		536.450.933	300.103.272
216	2. Phải thu dài hạn khác		2.199.186.760	712.168.460
220	II. Tài sản cố định		38.857.320.033	21.038.297.320
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	20.886.919.550	17.969.619.960
222	Nguyên giá		38.105.660.008	32.838.605.341
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(17.218.740.458)	(14.868.985.381)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	17.970.400.483	3.068.677.360
228	Nguyên giá		19.432.972.560	4.139.720.768
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.462.572.077)	(1.071.043.408)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	37.838.469.359	22.564.045.227
231	1. Nguyên giá		41.449.395.586	26.289.557.319
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(3.610.926.227)	(3.725.512.092)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		151.851.154.782	31.894.898.894
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	151.851.154.782	31.894.898.894
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		580.053.037.698	392.680.741.301
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	17	580.053.037.698	392.680.741.301
260	VI. Tài sản dài hạn khác		124.428.970.558	117.400.355.750
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	66.171.292.884	50.770.457.729
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33.3	2.894.789.814	7.563.564.908
268	3. Tài sản dài hạn khác	18	25.944.955.697	32.068.276.242
269	4. Lợi thế thương mại	19	29.417.932.163	26.998.056.871
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.562.791.174.256	3.573.347.160.681

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.025.436.101.162	1.801.987.998.045
310	I. Nợ ngắn hạn		1.527.604.858.832	1.516.713.125.481
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	20	160.826.660.171	134.354.150.614
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21	435.780.003.398	831.553.698.276
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	174.104.546.709	69.161.893.168
314	4. Phải trả người lao động		32.566.192.096	14.708.934.877
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	23	146.577.616.543	171.732.646.355
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	5.203.353.925	2.098.414.715
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	25	342.728.822.732	114.694.436.817
320	8. Vay ngắn hạn	26	189.927.067.327	156.027.425.645
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		1.307.434.770	311.933.715
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		38.583.161.161	22.069.591.299
330	II. Nợ dài hạn		497.831.242.330	285.274.872.564
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	24	1.650.908.218	2.381.020.177
337	2. Phải trả dài hạn khác		2.044.973.458	307.369.245
338	3. Vay dài hạn	26	494.135.360.654	282.586.483.142
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.537.355.073.094	1.771.359.162.636
410	I. Vốn chủ sở hữu		3.537.355.073.094	1.771.359.162.636
411	1. Vốn cổ phần	27.1	2.530.490.680.000	1.172.635.700.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.530.490.680.000	1.172.635.700.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	27.1	10.867.980.806	10.867.980.806
415	3. Cổ phiếu quỹ	27.1	(580.000.000)	(580.000.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	27.1	27.151.657.159	18.884.676.055
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	27.1	676.747.251.369	382.014.359.398
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		139.543.720.319	43.810.027.123
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		537.203.531.050	338.204.332.275
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		292.677.503.760	187.536.446.377
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		5.562.791.174.256	3.573.347.160.681


Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn
Người lập


Trương Minh Chánh
Kế toán trưởng


Lương Trí Thìn
Tổng Giám đốc

Ngày 6 tháng 3 năm 2017

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	2.513.373.536.580	1.396.963.102.468
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	(6.856.679.120)	(2.458.324.800)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	2.506.516.857.460	1.394.504.777.668
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(1.454.879.592.035)	(735.259.955.275)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.051.637.265.425	659.244.822.393
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	104.659.745.612	36.843.777.959
22	7. Chi phí tài chính	30	(32.702.590.722)	(8.494.992.425)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(31.960.525.659)	(4.909.963.431)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết		72.042.670.039	66.590.908.678
25	9. Chi phí bán hàng	31	(235.752.853.790)	(144.354.646.805)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	(172.799.115.614)	(125.097.567.013)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		787.085.120.950	484.732.302.787
31	12. Thu nhập khác	32	45.458.536.128	65.594.444.012
32	13. Chi phí khác	32	(11.305.515.375)	(9.937.008.425)
40	14. Lợi nhuận khác	32	34.153.020.753	55.657.435.587
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		821.238.141.703	540.389.738.374
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.1	(152.146.055.441)	(97.933.278.406)
52	17. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	33.3	(4.668.775.094)	3.160.356.170
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		664.423.311.168	445.616.816.138
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		537.203.531.050	336.628.536.350
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		127.219.780.118	108.988.279.788
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	27.4	3.487	2.738
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	27.4	3.487	2.738



Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn
Người lập



Trương Minh Chánh
Kế toán trưởng



Lương Thị Minh
Tổng Giám đốc

Ngày 6 tháng 3 năm 2017

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016


VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		821.238.141.703	540.389.738.374
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	13, 14, 15, 19	8.208.681.153	3.618.005.518
03	Các khoản dự phòng		1.287.585.473	5.858.460.077
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(182.228.550.585)	(154.069.402.604)
06	Chi phí lãi vay	30	31.960.525.659	4.909.963.431
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		680.466.383.403	400.706.764.796
09	Tăng các khoản phải thu		(870.559.940.320)	(403.028.507.191)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		72.942.494.067	(310.328.680.711)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(159.025.475.023)	624.616.383.740
12	Tăng chi phí trả trước		(14.861.846.137)	(62.199.204.445)
14	Tiền lãi vay đã trả		(41.291.589.385)	(29.749.986.510)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	22	(86.275.259.950)	(86.840.717.469)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		2.596.048.872	48.897.170
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(51.250.203.467)	(21.123.618.083)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(467.259.387.940)	112.101.331.297
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(27.322.934.602)	(20.592.663.272)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		1.446.893.543	404.545.455
23	Tiền chi cho vay		-	(5.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		2.000.000.000	18.600.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(303.170.633.522)	(343.293.341.821)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		261.133.430.748	2.324.230.000
27	Tiền thu lãi cho vay		26.265.056.795	32.556.809.903
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(39.648.187.038)	(315.000.419.735)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
31	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		1.217.191.019.130	49.440.000.000
33	Tiền thu từ đi vay	26	738.753.924.445	377.653.242.952
34	Tiền trả nợ gốc vay	26	(493.305.405.251)	(59.148.747.541)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	27.2	(47.038.147.275)	(31.861.320.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		1.415.601.391.049	336.083.175.411
50	Tăng tiền và tương đương tiền thuần trong năm		908.693.816.071	133.184.086.973
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		909.523.073.630	776.338.986.657
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	1.818.216.889.701	909.523.073.630


Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn
Người lập


Trương Minh Chánh
Kế toán trưởng


Lương Trí Thìn
Tổng Giám đốc



Ngày 6 tháng 3 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 1.860 (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 1.476).

Cơ cấu tổ chức

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 11 công ty con trực tiếp và 5 công ty con gián tiếp với chi tiết như sau:

<i>Tên công ty con</i>	<i>Lĩnh vực kinh doanh</i>	<i>Tình trạng hoạt động</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>
(1) Công ty Cổ phần Đầu tư Đất Viễn Đông ("Vidoland")	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	99,99
(2) Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng ("Hà Thuận Hùng")	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	99,89
(3) Công ty Cổ phần In Nông Nghiệp ("In Nông Nghiệp")	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	99,98
(4) Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc Long Kim Phát ("Long Kim Phát")	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	100
(5) Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại Xuân Định ("Xuân Định")	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	99,99
(6) Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn ("Vicco Sài Gòn")	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	99,99
(7) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc ("Đất Xanh Miền Bắc")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51
(8) Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung ("Đất Xanh Miền Trung")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	55
(9) Công ty Cổ phần Xây dựng ECI ("Xây dựng ECI")	Xây dựng	Đang hoạt động	89,26
(10) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam ("Đất Xanh Miền Nam")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51
(11) Công ty Cổ phần Đất Xanh Đông Nam Bộ ("Đất Xanh Đông Nam Bộ")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51
(12) Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Đồng ("Sài Đồng")	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	51

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

<i>Tên công ty con</i>	<i>Lĩnh vực kinh doanh</i>	<i>Tình trạng hoạt động</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>
(13) Công ty Cổ phần Địa ốc Viethomes ("Viethomes")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
(14) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Vinahomes ("Vinahomes")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
(15) Công ty Cổ phần Nội thất Defuco ("Defuco")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
(16) Công ty Cổ phần Đất Xanh Nha Trang ("Đất Xanh Nha Trang")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

3.8 Chi phí đi vay

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

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

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

3.9 Chi phí trả trước

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

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

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

3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

3.11 Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tập đoàn. Thông thường, Tập đoàn được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

3.11 *Đầu tư vào công ty liên kết* (tiếp theo)

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

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

3.12 *Các khoản phải trả và chi phí trích trước*

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

3.13 *Các khoản dự phòng*

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

3.14 *Cổ phiếu quỹ*

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

3.15 *Phân chia lợi nhuận*

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

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

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

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

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

3.16 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán nhà phố và căn hộ

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

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

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

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

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

Hợp đồng xây dựng

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được xác nhận bởi khách hàng, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán được khách hàng xác nhận trên hóa đơn.

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

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

Tiền lãi

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

Tiền cho thuê

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

3.19 Thông tin bộ phận

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

4. HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN

4.1 Mua Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn

Vào ngày 3 tháng 6 năm 2016, Tập đoàn đã mua 99,99% cổ phần của Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn ("Vicco Sài Gòn"), một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0302535273, do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 24 tháng 1 năm 2012 và các GCNĐKKD điều chỉnh. Lĩnh vực kinh doanh chính của Vicco Sài Gòn là kinh doanh BĐS. Tập đoàn mua Vicco Sài Gòn cho mục đích mở rộng kinh doanh.

VND

Giá trị hợp lý
ghi nhận tại ngày mua

Tài sản

Tiền	716.509.437
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	165.320.000
Hàng tồn kho	48.047.081.160
Tài sản ngắn hạn khác	4.479.936.118
Tài sản dở dang dài hạn	2.323.398.351

Nợ phải trả

Phải trả ngắn hạn	13.250.000
Phải trả ngắn hạn khác	1.128.891.962

Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý

54.590.103.104

Cổ đông không kiểm soát	(5.640.977)
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh số 19)	5.389.137.873

Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh

59.973.600.000

Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con

Tiền thu về từ công ty con	716.509.437
Tiền đã chi để mua công ty con	(59.973.600.000)

Tổng tiền thuần đã thanh toán cho nghiệp vụ mua

(59.257.090.563)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

4.2 Mua Công ty Cổ phần Đầu tư Đất Viễn Đông

Vào ngày 2 tháng 12 năm 2016, Tập đoàn đã mua 99,99% cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Đất Viễn Đông ("Vidoland"), một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0305442482, do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 29 tháng 12 năm 2007 và các GCNĐKKD điều chỉnh. Lĩnh vực kinh doanh chính của Vidoland là kinh doanh BĐS. Tập đoàn mua Vidoland cho mục đích mở rộng kinh doanh.

	<i>VND</i> <i>Giá trị hợp lý</i> <i>ghi nhận tại ngày mua</i>
Tài sản	
Tiền	13.256.249
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	1.527.172.727
Hàng tồn kho	1.939.219.319
Tài sản ngắn hạn khác	244.024.763
Tài sản dở dang dài hạn	114.330.450.000
Tài sản dài hạn khác	28.698.639
Nợ phải trả	
Phải trả ngắn hạn	129.999.999
Phải trả ngắn hạn khác	7.500.000
Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý	117.945.321.698
Cổ đông không kiểm soát	(198.603)
Lãi từ giao dịch mua giá rẻ (<i>Thuyết minh số 32</i>)	(7.946.154.855)
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh	109.998.968.240
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con	
Tiền thu về từ công ty con	13.256.249
Tiền đã chi để mua công ty con	(66.000.000.000)
Tổng tiền thuần đã thanh toán cho nghiệp vụ mua	(65.986.743.751)

4.3 Mua thêm cổ phần trong Công ty Cổ phần Bất động sản Tâm Thông

Vào ngày 25 tháng 11 năm 2016, Tập đoàn đã mua thêm 1,25% sở hữu vào Công ty Cổ phần Bất động sản Tâm Thông ("Tâm Thông"), công ty con của Công ty, tăng phần sở hữu thành 99,99% vào ngày này. Giá mua thêm được thanh toán bằng tiền cho các cổ đông không nắm quyền kiểm soát với tổng số tiền là 2.250.000.000 VND. Giá trị ghi sổ của tài sản thuần của Tâm Thông tại ngày mua là 176.584.594.587 VND, và giá trị ghi sổ của phần sở hữu tăng mua thêm là 2.207.307.432 VND. Chênh lệch giữa giá mua và giá trị ghi sổ của phần sở hữu tăng mua thêm là 42.692.568 VND được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

4.4 Chuyển nhượng toàn bộ quyền sở hữu trong Tâm Thông

Vào ngày 26 tháng 12 năm 2016, Tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ 99,99% phần vốn góp trong Tâm Thông. Theo đó, số tiền lãi 78.836.982.676 VND từ việc chuyển nhượng này được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (*Thuyết minh số 28.2*).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	1.783.533.764	1.271.931.279
Tiền gửi ngân hàng	285.201.596.960	139.888.215.441
Các khoản tương đương tiền (*)	1.531.231.758.977	768.362.926.910
TỔNG CỘNG	1.818.216.889.701	909.523.073.630

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 4 - 6%/năm.

Khoản tương đương tiền trị giá 3.466.290.000 VND và 70.000.000.000 VND được dùng làm tài sản cầm cố cho khoản vay ngắn hạn ngân hàng và phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 26.1 và 26.3).

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ bên khác	394.492.590.000	172.148.182.478
- Công ty TNHH Bến Du Thuyền Đà Nẵng	62.475.558.452	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long	34.711.108.137	-
- Công ty TNHH Tư vấn và Kinh doanh nhà Đạt Gia	24.361.940.798	6.605.125.379
- Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh nhà Vạn Thái	19.502.203.289	22.182.028.715
- Công ty Cổ phần Đầu tư Đà Nẵng Miền Trung	19.356.767.223	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	15.390.043.348	-
- Công ty TNHH Đầu Tư - Thương mại Việt Phát	11.809.601.034	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thiết kế và Xây dựng Việt Nam	10.192.555.046	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Viethomes	8.128.900.855	8.088.900.855
- Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	-	28.437.962.028
- Các khách hàng khác	188.563.911.818	106.834.165.501
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 34)	1.112.744.156	780.429.940
TỔNG CỘNG	395.605.334.156	172.928.612.418

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH IDE Việt Nam	15.000.000.000	-
Công ty Cổ phần C.T - Phương Nam	9.000.000.000	9.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Dự án Hạ tầng Thái Bình Dương – PPI	-	64.822.983.313
Khác	57.292.374.508	32.179.115.932
TỔNG CỘNG	81.292.374.508	106.002.099.245

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

		Số cuối năm	Số đầu năm
Cho vay bên liên quan (<i>Thuyết minh số 34</i>)	(i)	10.000.000.000	10.000.000.000
Cho vay bên khác	(ii)	8.238.874.721	4.011.336.802
TỔNG CỘNG		<u>18.238.874.721</u>	<u>14.011.336.802</u>

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

Bên vay	Số cuối năm	Hình thức đảm bảo
	VND	
Công ty Cổ phần Đầu tư LDG		
Khoản cho vay 1	5.000.000.000	Tín chấp
Khoản cho vay 2	5.000.000.000	Tín chấp
TỔNG CỘNG	<u>10.000.000.000</u>	

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

Bên vay	Số cuối năm	Hình thức đảm bảo
	VND	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn		
Khoản cho vay 1	2.639.624.912	Tín chấp
Khoản cho vay 2	2.044.448.007	Tín chấp
Khoản cho vay 3	1.084.000.000	Tín chấp
Khoản cho vay 4	408.465.000	Tín chấp
Khoản cho vay 5	51.000.000	Tín chấp
	<u>6.227.537.919</u>	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh		
Khoản cho vay 1	2.011.336.802	Tín chấp
TỔNG CỘNG	<u>8.238.874.721</u>	

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ký quỹ, ký cược cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản	789.276.603.148	467.444.166.078
- Dự án chung cư Imperial Plaza	223.582.731.109	136.737.348.000
- Dự án Khu đô thị Phú Mỹ An	148.552.252.601	-
- Dự án Khu trung tâm Nam Rạch Chiếc	107.130.788.600	-
- Dự án Khu dân cư Bàu Mạc	41.389.378.250	-
- Dự án Marina Complex	25.500.000.000	-
- Dự án Khu dân cư Trung Nghĩa	-	41.840.844.644
- Khác	243.121.452.588	288.865.973.434
Vốn góp của các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HỆHTKD")	260.000.000.000	-
Tạm ứng đầu tư	197.538.062.500	82.996.916.686
- Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí	56.365.830.000	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản LinkGroup	50.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Việt Tín	48.600.000.000	48.600.000.000
- Khác	42.572.232.500	34.396.916.686
Tạm ứng nhân viên	90.185.639.387	45.082.680.113
Chi trả hộ	18.901.698.555	12.994.210.421
Phải thu lãi vay	13.822.225.108	11.129.460.087
Tạm ứng vốn Cổ tức	5.871.230.111	3.194.083.471
Cổ tức	680.400.000	-
Khác	10.601.299.725	27.298.705.887
TỔNG CỘNG	<u>1.386.877.158.534</u>	<u>650.140.222.743</u>
Trong đó:		
<i>Phải thu bên khác</i>	1.113.141.446.568	637.152.349.777
<i>Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	273.735.711.966	12.987.872.966

10. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng các khoản phải thu	8.718.253.699	5.937.590.426
Dự phòng các khoản đặt cọc, ký quỹ	7.328.020.000	6.095.820.000
Dự phòng trả trước cho người bán	947.792.777	5.917.792.777
TỔNG CỘNG	<u>16.994.066.476</u>	<u>17.951.203.203</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	17.951.203.203	11.906.444.008
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	4.726.972.249	6.494.744.195
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	(5.684.108.976)	(449.985.000)
Số cuối năm	<u>16.994.066.476</u>	<u>17.951.203.203</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

11. HÀNG TỒN KHO

		VND	
		Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang	(i)	584.358.381.648	1.035.968.322.422
Bất động sản thành phẩm		238.790.150.712	53.075.724.719
- Dự án Luxcity		219.237.981.581	-
- Dự án An Viên		19.552.169.131	-
- Dự án Sunview Town		-	53.075.724.719
Bất động sản chờ bán	(ii)	52.146.302.310	4.919.065.380
Các công trình xây dựng dở dang		36.155.554.575	22.578.003.209
Nguyên vật liệu xây dựng		3.921.026.430	3.527.493.021
Hàng hóa		989.072.190	1.470.811.338
Công cụ, dụng cụ		391.351.956	489.213.004
TỔNG CỘNG		916.751.839.821	1.122.028.633.093
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(1.249.221.145)	-
GIÁ TRỊ THUẦN		915.502.618.676	1.122.028.633.093

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

		VND	
		Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Opal Riverside		146.389.258.375	-
Dự án Lux Garden		118.853.822.379	-
Dự án Hiệp Bình Phước - Thủ Đức		110.270.973.582	110.106.580.786
Dự án Opal Skyview		66.124.076.709	-
Dự án Opal Garden		59.046.472.955	-
Dự án Khu dân cư Gold Hill		45.263.981.174	130.986.143.327
Dự án Luxcity		27.532.661.084	146.887.835.894
Dự án An Viên		4.234.140.806	-
Dự án Sunview Town		-	467.556.109.180
Dự án Auris City		-	117.840.290.691
Dự án Cara		-	60.012.156.075
Khác		6.642.994.584	2.579.206.469
TỔNG CỘNG		584.358.381.648	1.035.968.322.422

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với các dự án được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn ngân hàng và phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 26.2 và 26.3).

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

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong năm, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 15.908.601.837 VND (năm trước: 24.504.352.985 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản đang triển khai của Tập đoàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới	16.334.724.592	18.798.004.021
Công cụ, dụng cụ	2.028.396.065	993.066.495
Chi phí thuê văn phòng	687.061.509	148.598.492
Chi phí sửa chữa văn phòng	579.691.959	-
Khác	669.816.415	574.525.932
	<u>20.299.690.540</u>	<u>20.514.194.940</u>
Dài hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới, nhà mẫu	50.592.355.731	36.829.474.240
Công cụ, dụng cụ	10.639.007.176	11.928.928.510
Chi phí sửa chữa văn phòng	2.852.673.093	965.744.420
Khác	2.087.256.884	1.046.310.559
	<u>66.171.292.884</u>	<u>50.770.457.729</u>
TỔNG CỘNG	<u>86.470.983.424</u>	<u>71.284.652.669</u>

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

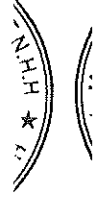
13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản có định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số dư đầu năm	3.236.745.151	5.639.192.229	20.513.573.932	3.449.094.029	-	32.838.605.341
Mua trong năm	-	-	5.912.454.545	706.085.273	133.078.182	6.751.618.000
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	-	1.600.000.000	-	-	1.600.000.000
Thanh lý	(2.943.005.151)	-	-	-	-	(2.943.005.151)
Giảm do thanh lý công ty con	(63.558.182)	(78.000.000)	-	-	-	(141.558.182)
Số dư cuối năm	230.181.818	5.561.192.229	28.026.028.477	4.155.179.302	133.078.182	38.105.660.008
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	-	40.000.000	5.418.615.304	662.513.589	-	6.121.128.893
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số dư đầu năm	(2.138.345.400)	(1.305.771.912)	(10.402.438.876)	(1.022.429.193)	-	(14.868.985.381)
Khấu hao trong năm	(73.917.185)	(635.201.772)	(3.226.409.966)	(562.172.799)	(15.252.782)	(4.512.954.504)
Thanh lý	2.021.641.245	-	-	-	-	2.021.641.245
Giảm do thanh lý công ty con	63.558.182	78.000.000	-	-	-	141.558.182
Số dư cuối năm	(127.063.158)	(1.862.973.684)	(13.628.848.842)	(1.584.601.992)	(15.252.782)	(17.218.740.458)
Giá trị còn lại:						
Số dư đầu năm	1.098.399.751	4.333.420.317	10.111.135.056	2.426.664.836	-	17.969.619.960
Số dư cuối năm	103.118.660	3.698.218.545	14.397.179.635	2.570.577.310	117.825.400	20.886.919.550

Trong đó:

Thế chấp để đảm bảo
các khoản vay
(Thuyết minh số 26.2)

- - - 3.518.895.985



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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Trang web	Tài sản khác	VND Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số dư đầu năm	2.755.470.854	631.349.309	442.166.005	310.734.600	4.139.720.768
Mua trong năm	13.363.683.792	1.036.568.000	161.000.000	-	14.561.251.792
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	732.000.000	-	-	732.000.000
Số dư cuối năm	16.119.154.646	2.399.917.309	603.166.005	310.734.600	19.432.972.560
Trong đó:					
Đã hao mòn hết	-	-	385.166.005	107.434.600	492.600.605
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Số dư đầu năm	(340.743.969)	(241.425.466)	(356.026.883)	(132.847.090)	(1.071.043.408)
Hao mòn trong năm	-	(264.085.375)	(76.618.300)	(50.824.994)	(391.528.669)
Số dư cuối năm	(340.743.969)	(505.510.841)	(432.645.183)	(183.672.084)	(1.462.572.077)
Giá trị còn lại:					
Số dư đầu năm	2.414.726.885	389.923.843	86.139.122	177.887.510	3.068.677.360
Số dư cuối năm	15.778.410.677	1.894.406.468	170.520.822	127.062.516	17.970.400.483

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản đầu tư cho thuê (Thuyết minh số 15.1)	21.612.652.344	5.505.945.878
Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá (Thuyết minh số 15.2)	16.225.817.015	17.058.099.349
TỔNG CỘNG	<u>37.838.469.359</u>	<u>22.564.045.227</u>

15.1 Bất động sản đầu tư cho thuê

	VND	
	Nhà cửa và vật kiến trúc	
Nguyên giá:		
Số dư đầu năm		6.607.135.058
Chuyển từ hàng tồn kho		18.017.409.849
Bán trong năm		<u>(1.897.245.792)</u>
Số dư cuối năm		<u>22.727.299.115</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:		
Số dư đầu năm		(1.101.189.180)
Khấu hao trong năm		(334.935.399)
Bán trong năm		<u>321.477.808</u>
Số dư cuối năm		<u>(1.114.646.771)</u>
Giá trị còn lại:		
Số dư đầu năm		<u>5.505.945.878</u>
Số dư cuối năm		<u>21.612.652.344</u>

Thuyết minh bổ sung:

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	815.711.407	468.096.444
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	334.935.399	220.237.836

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 35.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2016. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của tài sản, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

15.2 Bất động sản đầu tư chờ tăng giá

Bất động sản đầu tư chờ tăng giá là giá trị các căn hộ thương mại đã hoàn thành tại Sunview 1 và Sunview 2.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Cao ốc Viễn Đông	114.330.450.000	-
Dự án Opal Tower	22.909.577.347	22.547.860.100
Dự án tòa nhà văn phòng Vicco	6.434.855.365	-
Chi phí dự án khác	8.176.272.070	9.347.038.794
TỔNG CỘNG	151.851.154.782	31.894.898.894

17. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

Chi tiết khoản đầu tư vào công ty liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 như sau:

Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 31 tháng 12 năm 2016		Ngày 31 tháng 12 năm 2015		
	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá trị ghi sổ VND	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá trị ghi sổ VND	
Công ty Cổ phần Đầu tư LDG ("LDG")	Kinh doanh BĐS	41,33	461.086.042.448	41,53	391.194.105.714
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Bất động sản Queen Land ("Queen Land")	Kinh doanh BĐS	36	982.803.939	36	1.486.635.587
Công ty TNHH Du lịch Địa Ốc Phú Lạc – Phú Quốc ("Phú Lạc – Phú Quốc") (i)	Dịch vụ du lịch	29,50	117.984.191.311	-	-
TỔNG CỘNG			580.053.037.698		392.680.741.301

(i) Vào ngày 21 tháng 3 năm 2016, Tập đoàn đã mua 29,50% sở hữu vào Phú Lạc – Phú Quốc với tổng giá trị 118.000.000.000 VND theo Quyết định ngày 19 tháng 3 năm 2016. Phú Lạc – Phú Quốc là một công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 1701520383, do Ban Quản lý Đầu tư phát triển Đảo Phú Quốc cấp vào ngày 18 tháng 4 năm 2011 và các GCNĐKKD điều chỉnh. Lĩnh vực kinh doanh chính của Phú Lạc – Phú Quốc là cung cấp dịch vụ du lịch.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

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

VND

Giá gốc khoản đầu tư:

Số dư đầu năm	312.236.210.000
Tăng trong năm	118.000.000.000
Giảm do thanh lý khoản đầu tư	(1.527.800.000)
Số dư cuối năm	<u>428.708.410.000</u>

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

Số dư đầu năm	80.444.531.301
Phần lợi nhuận từ các công ty liên kết trong năm	74.701.676.848
Giảm do thanh lý khoản đầu tư	(462.173.642)
Cổ tức được chia trong năm	(680.400.000)
Chia quỹ khen thưởng phúc lợi	(2.659.006.809)
Số dư cuối năm	<u>151.344.627.698</u>

Giá trị còn lại:

Số dư đầu năm	<u>392.680.741.301</u>
Số dư cuối năm	<u>580.053.037.698</u>

18. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào dự án Công ty Đầu tư Đông Á	23.115.124.000	23.115.124.000
Đầu tư vào dự án Công ty TNHH Minh Hưng	-	6.123.320.545
Đầu tư vào dự án khác	<u>2.829.831.697</u>	<u>2.829.831.697</u>
TỔNG CỘNG	<u>25.944.955.697</u>	<u>32.068.276.242</u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

VND

Nguyên giá:

Số đầu năm	26.998.056.871
Phát sinh từ hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh số 4.1)	5.389.137.873
Số cuối năm	32.387.194.744

Phân bổ lũy kế:

Số đầu năm	-
Phân bổ trong năm	(2.969.262.581)
Số cuối năm	(2.969.262.581)

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	26.998.056.871
Số cuối năm	29.417.932.163

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên khác	159.961.087.341	132.613.816.768
- Công ty Cổ phần Bất động sản Unihomes	20.186.715.796	5.353.147.438
- Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ An Thiên Phú	12.911.631.808	3.491.320.197
- Công ty TNHH Xây dựng Vũng Bền	11.242.916.728	14.387.384.500
- Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Hưng Long Phát	8.024.582.375	19.632.246.051
- Khác	7.359.710.976	6.912.584.740
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 34)	100.235.529.658	82.837.133.842
	865.572.830	1.740.333.846
TỔNG CỘNG	160.826.660.171	134.354.150.614

21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Cá nhân mua căn hộ trả tiền trước	417.575.308.763	818.343.501.365
Khách hàng khác trả tiền trước	16.904.694.635	9.210.196.911
Bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 34)	1.300.000.000	4.000.000.000
TỔNG CỘNG	435.780.003.398	831.553.698.276

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Giảm do thanh lý công ty con	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	12.384.921.656	70.440.130.172	(33.546.640.536)	-	49.278.411.292
Thuế TNDN	50.452.132.019	152.184.780.457	(86.275.259.950)	-	116.361.652.526
Thuế thu nhập cá nhân	6.323.589.493	26.870.033.311	(24.720.082.733)	(10.057.180)	8.463.482.891
Khác	1.250.000	9.851.582	(10.101.582)	-	1.000.000
TỔNG CỘNG	69.161.893.168	249.504.795.522	(144.552.084.801)	(10.057.180)	174.104.546.709

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng dự án	122.401.290.202	161.155.088.513
Chi phí lãi vay	9.261.922.245	-
Phí môi giới	3.036.120.943	2.154.587.163
Lương thưởng	2.148.102.126	650.000.000
Khác	9.730.181.027	7.772.970.679
TỔNG CỘNG	146.577.616.543	171.732.646.355

24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu từ dịch vụ môi giới	4.180.586.481	72.727.272
Doanh thu cho thuê văn phòng	1.957.103.065	2.873.907.174
Doanh thu về phí quản lý	716.572.597	1.532.800.446
TỔNG CỘNG	6.854.262.143	4.479.434.892
<i>Trong đó:</i>		
<i>Ngắn hạn</i>	5.203.353.925	2.098.414.715
<i>Dài hạn</i>	1.650.908.218	2.381.020.177

25. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	230.021.808.685	61.570.476.431
Phải trả các khoản đầu tư	50.405.519.577	5.392.151.337
Thu hộ phí bảo trì các dự án	38.137.035.875	25.996.242.599
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	4.456.732.472	2.332.142.110
Phải trả cổ tức	2.080.991.825	79.625.000
Nhận góp vốn từ HĐHTKD	2.000.000.000	4.000.000.000
Khác	15.626.734.298	15.323.799.340
TỔNG CỘNG	342.728.822.732	114.694.436.817
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên khác</i>	337.145.886.732	105.676.607.817
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	5.582.936.000	9.017.829.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

26. VAY

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	189.927.067.327	156.027.425.645
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.1)	116.512.773.000	111.786.304.859
Vay dài hạn đến hạn trả	73.414.294.327	44.241.120.786
Dài hạn	494.135.360.654	282.586.483.142
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.2)	144.135.360.654	282.586.483.142
Trái phiếu (Thuyết minh số 26.3)	350.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	684.062.427.981	438.613.908.787

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	438.613.908.787	120.109.413.376
Vay trong năm	738.753.924.445	377.653.242.952
Trả nợ gốc vay	(493.305.405.251)	(59.148.747.541)
Số cuối năm	684.062.427.981	438.613.908.787

26.1 Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm				
Khoản vay 1	59.968.337.000	Từ ngày 24 tháng 4 năm 2017 đến ngày 20 tháng 11 năm 2017	Bổ sung vốn lưu động	Tin chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng				
Khoản vay 1	22.081.536.000	Ngày 12 tháng 5 năm 2017	Góp vốn thực hiện dự án	Tin chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long				
Khoản vay 1	14.721.024.000	Ngày 13 tháng 1 năm 2017	Bổ sung vốn lưu động	Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn có giá trị 3.446.290.000 VND
Khoản vay 2	19.741.876.000	Ngày 23 tháng 7 năm 2017	Bổ sung vốn lưu động	
TỔNG CỘNG	116.512.773.000			

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

26. VAY (tiếp theo)

26.2 Các khoản vay dài hạn ngân hàng

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

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

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

Khoản vay 2	144.882.338.940	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2017 đến ngày 25 tháng 6 năm 2018	Tài trợ dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với dự án được tài trợ
-------------	-----------------	--	-------------------------------	---

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	37.800.000.000
-------------------------	----------------

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á

Khoản vay 1	70.898.244.885	Từ ngày 25 tháng 2 năm 2017 đến ngày 25 tháng 11 năm 2018	Tài trợ dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với dự án được tài trợ
-------------	----------------	---	-------------------------------	---

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	35.139.594.103
-------------------------	----------------

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Hoàn Kiếm

Khoản vay 1	1.379.881.967	Từ ngày 26 tháng 1 năm 2017 đến ngày 12 tháng 12 năm 2020	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 2.111.118.207 VND
-------------	---------------	---	-------------------------	--

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	344.970.492
-------------------------	-------------

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Tây Hà Nội

Khoản vay 1	389.189.189	Từ ngày 30 tháng 1 năm 2017 đến ngày 30 tháng 11 năm 2019	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 1.407.777.778 VND
-------------	-------------	---	-------------------------	--

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	129.729.732
-------------------------	-------------

TỔNG CỘNG **217.549.654.981**

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	73.414.294.327
Vay dài hạn	144.135.360.654

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

26. VAY (tiếp theo)

26.3 Trái phiếu

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

<i>Tổ chức thu xếp phát hành</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Kỳ hạn</i>	<i>Mục đích</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng				
Ngày phát hành 3 tháng 10 năm 2016	<u>350.000.000.000</u>	3 năm	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với dự án được tài trợ
				Khoản tiền gửi trị giá 70.000.000.000 VND

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

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND
Năm trước						
Số dư đầu năm	750.000.000.000	10.867.980.806	(580.000.000)	13.389.194.033	229.082.939.263	1.002.760.114.102
Phát hành mới	257.000.000.000	-	-	-	-	257.000.000.000
Cổ tức bằng cổ phiếu	158.635.700.000	-	-	-	(158.635.700.000)	-
Phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho người lao động	7.000.000.000	-	-	-	(7.000.000.000)	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	336.628.536.350	336.628.536.350
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	5.495.482.022	(5.495.482.022)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(22.298.881.951)	(22.298.881.951)
Tăng do thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con	-	-	-	-	9.997.457.369	9.997.457.369
Khác	-	-	-	-	(264.509.611)	(264.509.611)
Số dư cuối năm	1.172.635.700.000	10.867.980.806	(580.000.000)	18.884.676.055	382.014.359.398	1.583.822.716.259

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

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

(*) Vào ngày 15 tháng 11 năm 2016, Công ty đã phát hành 117.205.570 cổ phiếu thường cho các cổ đông mới và cổ đông hiện hữu với mức giá phát hành là 10.000 VND/cổ phiếu với tổng giá trị là 1.172.055.700.000 VND và Công ty đã phát hành 18.579.928 cổ phiếu thường để trả cổ tức bằng cổ phiếu và cổ phiếu thường cho nhân viên chủ chốt theo Chương trình lựa chọn cho người lao động theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2016/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 2 năm 2016 và Nghị quyết số 35/2016/NQ-HĐQT ngày 15 tháng 11 năm 2016.

Vào ngày 29 tháng 11 năm 2016, Công ty đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 15 được cấp bởi SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ của Công ty lên 2.530.490.680.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số dư đầu năm	1.172.635.700.000	750.000.000.000
Phát hành mới	1.172.055.700.000	257.000.000.000
Cổ tức bằng cổ phiếu	175.799.280.000	158.635.700.000
Phát hành cổ phiếu theo Chương trình Lựa chọn cho người lao động	<u>10.000.000.000</u>	<u>7.000.000.000</u>
Số dư cuối năm	<u>2.530.490.680.000</u>	<u>1.172.635.700.000</u>
Cổ tức đã trả cho cổ đông không kiểm soát	47.038.147.275	31.861.320.000

27.3 Cổ phiếu phổ thông

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Số cổ phiếu	Số cổ phiếu
Cổ phiếu được phép phát hành	253.049.068	117.263.570
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	253.049.068	117.263.570
Cổ phiếu quỹ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(58.000)	(58.000)
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	252.991.068	117.205.570

27.4 Lãi trên cổ phiếu

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận sau thuế (VND)	537.203.531.050	336.628.536.350
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND) (i)	(26.860.176.553)	(20.197.712.181)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	<u>510.343.354.497</u>	<u>316.430.824.169</u>
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (ii)	<u>146.353.213</u>	<u>115.579.077</u>
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	<u>3.487</u>	<u>2.738</u>

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2015 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 26 tháng 2 năm 2016 ("NQĐHĐCĐ 2015").

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi dự kiến trích lập với tỷ lệ 5% lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2016 theo NQĐHĐCĐ 2015.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.4 Lãi trên cổ phiếu (tiếp theo)

(ii) Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 đã được điều chỉnh để phản ánh việc tăng 16.563.570 cổ phiếu từ việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu và phát hành cổ phiếu theo Chương trình Lựa chọn cho người lao động trong năm 2015.

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

28. DOANH THU

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	2.513.373.536.580	1.396.963.102.468
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ bán căn hộ, nhà phố và đất nền</i>	1.482.034.285.694	490.607.507.429
<i>Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản</i>	812.275.831.514	749.959.114.416
<i>Doanh thu từ hợp đồng xây dựng</i>	206.783.531.241	153.350.371.750
<i>Doanh thu từ dịch vụ quản lý, cho thuê</i>	9.651.563.428	3.046.108.873
<i>Doanh thu từ bán bất động sản đầu tư</i>	2.628.324.703	-
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán trả lại	(6.856.679.120)	(2.458.324.800)
DOANH THU THUẦN	2.506.516.857.460	1.394.504.777.668
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với bên khác</i>	2.504.495.943.105	1.393.595.686.759
<i>Doanh thu với bên liên quan</i>	2.020.914.355	909.090.909

28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	78.836.982.676	-
Thu nhập từ lãi vay, lãi tiền gửi	25.822.762.936	36.843.777.959
TỔNG CỘNG	104.659.745.612	36.843.777.959

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán căn hộ, nhà phố và đất nền	1.025.402.578.852	380.359.801.596
Giá vốn dịch vụ môi giới bất động sản	225.589.660.612	209.159.941.399
Giá vốn hợp đồng xây dựng	188.037.754.169	145.519.974.444
Giá vốn dịch vụ quản lý, cho thuê	13.441.548.084	220.237.836
Giá vốn bán bất động sản đầu tư	2.408.050.318	-
TỔNG CỘNG	1.454.879.592.035	735.259.955.275

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	31.960.525.659	4.909.963.431
Lỗ từ thanh lý khoản đầu tư	695.553.775	3.585.028.994
Khác	46.511.288	-
TỔNG CỘNG	32.702.590.722	8.494.992.425

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	235.752.853.790	144.354.646.805
- Chi phí lương	97.886.886.685	57.857.391.183
- Chi phí quảng cáo	59.324.438.925	57.050.803.654
- Chi phí môi giới	37.206.800.315	8.968.035.886
- Chi phí khấu hao và hao mòn	221.453.202	133.292.992
- Chi phí khác	41.113.274.663	20.345.123.090
Chi phí quản lý doanh nghiệp	172.799.115.614	125.097.567.013
- Chi phí lương	104.172.159.680	76.316.901.696
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	32.928.230.535	23.821.234.234
- Chi phí khấu hao và hao mòn	3.989.379.244	2.663.665.936
- Chi phí lợi thế thương mại	2.969.262.581	-
- (Hoàn nhập dự phòng) chi phí dự phòng	(326.356.063)	5.858.460.077
- Chi phí khác	29.066.439.637	16.437.305.070
TỔNG CỘNG	408.551.969.404	269.452.213.818

32. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	45.458.536.128	65.594.444.012
- Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	24.853.748.665	6.131.367.187
- Lãi từ giao dịch mua giá rẻ (Thuyết minh số 4.2)	7.946.154.855	54.204.922.173
- Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	-	454.545.455
- Khác	12.658.632.608	4.803.609.197
Chi phí khác	11.305.515.375	9.937.008.425
- Chi phí phạt	3.895.784.905	9.074.033.377
- Giá trị còn lại của tài sản được thanh lý	921.363.906	389.722.667
- Khác	6.488.366.564	473.252.381
GIÁ TRỊ THUẦN	34.153.020.753	55.657.435.587

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Tập đoàn là 20% lợi nhuận chịu thuế (năm trước: 22%).

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

33.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	151.687.289.914	97.012.412.257
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	458.765.527	920.866.149
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	4.668.775.094	(3.160.356.170)
TỔNG CỘNG	<u>156.814.830.535</u>	<u>94.772.922.236</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	821.238.141.703	540.389.738.374
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Tập đoàn (năm trước: 22%)	164.247.628.341	118.885.742.442
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	3.941.829.790	425.215.779
Chi phí không được trừ	2.400.055.990	3.046.914.671
Lỗ thuế các công ty con và chi nhánh	949.370.383	45.224.126
Phân bổ lợi thế thương mại	593.852.516	-
Lợi nhuận từ công ty liên kết	(14.408.534.008)	(14.649.999.909)
Lãi từ giao dịch mua giá rẻ	(1.589.230.971)	(11.925.082.878)
Thay đổi dự phòng phải thu khó đòi	(644.998.715)	-
Lỗ năm trước chuyển sang	(40.423.631)	(1.147.999.727)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	458.765.527	920.866.149
Khác	906.515.313	(827.958.417)
Chi phí thuế TNDN	<u>156.814.830.535</u>	<u>94.772.922.236</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.2 Thuế TNDN hiện hành

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

33.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	661.122.172	2.875.427.649	(2.214.305.477)	(1.129.086.864)
Chi phí phải trả	208.000.000	-	208.000.000	-
Dự phòng các khoản đầu tư	-	(798.396.353)	798.396.353	1.046.404.628
Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng	<u>2.025.667.642</u>	<u>5.486.533.612</u>	(3.460.865.970)	3.243.038.406
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	<u>2.894.789.814</u>	<u>7.563.564.908</u>		
(Chi phí) thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất			<u>(4.668.775.094)</u>	<u>3.160.356.170</u>

33.4 Thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

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

	VND
Các chênh lệch tạm thời	
Lỗi chuyển sang các năm sau của các công ty con và chi nhánh	2.585.816.150
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>1.745.006.426</u>
TỔNG CỘNG	<u>4.330.822.576</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
LDG	Công ty liên kết	Vốn góp hợp tác kinh doanh	260.000.000.000	-
		Phí dịch vụ môi giới	2.517.291.753	-
		Lãi từ cho vay	2.058.750.000	3.567.187.500
		Doanh thu môi giới bất động sản	936.900.335	-
		Dịch vụ tư vấn	-	909.090.909
Queen Land	Công ty liên kết	Phí dịch vụ môi giới	11.928.020.355	13.989.502.410
		Doanh thu môi giới bất động sản	1.084.014.020	-
		Cổ tức	680.400.000	-
Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị ("HĐQT")	Cổ tức	6.254.000.000	1.580.160.000
		Góp vốn	2.500.000.000	3.750.000.000
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Thành viên HĐQT	Cổ tức	3.792.000.000	2.897.160.000
		Góp vốn	3.350.000.000	4.250.000.000
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên HĐQT	Tạm ứng mua dự án	1.100.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>VND</i>				
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>				
LDG	Công ty liên kết	Phí dịch vụ tư vấn	745.000.000	745.000.000
Queen Land	Công ty liên kết	Phí dịch vụ môi giới	367.744.156	-
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên HĐQT	Khác	-	35.429.940
			1.112.744.156	780.429.940
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i>				
LDG	Công ty liên kết	Cho vay	10.000.000.000	10.000.000.000
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>				
LDG	Công ty liên kết	Vốn góp hợp tác kinh doanh	260.000.000.000	-
		Lãi cho vay	8.418.562.500	6.359.812.500
Ông Lương Trí Tú	Cổ đông	Tạm ứng	3.432.426.866	5.423.737.866
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Thành viên HĐQT	Tạm ứng	1.204.322.600	1.204.322.600
Queen Land	Công ty liên kết	Cổ tức	680.400.000	-
			273.735.711.966	12.987.872.966
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>				
Queen Land	Công ty liên kết	Dịch vụ môi giới	741.625.102	1.740.333.846
LDG	Công ty liên kết	Dịch vụ môi giới	123.947.728	-
			865.572.830	1.740.333.846
<i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i>				
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên HĐQT	Ứng trước	1.100.000.000	-
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Thành viên HĐQT	Ứng trước	200.000.000	-
LDG	Công ty liên kết	Ứng trước	-	4.000.000.000
			1.300.000.000	4.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

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

				VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>					
LDG	Công ty liên kết	Tạm ứng	4.000.000.000	-	
Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch HĐQT	Cổ tức	989.427.000	4.212.160.000	
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên HĐQT	Khác	552.459.000	552.459.000	
Ông Lương Trí Tú	Cổ đông	Khác	41.050.000	41.050.000	
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Thành viên HĐQT	Cổ tức	-	4.212.160.000	
			5.582.936.000	9.017.829.000	

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

		VND	
		<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và thưởng		6.965.151.516	4.377.608.673

35. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Cam kết theo hợp đồng cho thuê hoạt động

Tập đoàn hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

		VND	
		<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm		2.203.953.946	548.847.143
Trên 1 đến 5 năm		8.348.722.004	764.180.885
Trên 5 năm		59.288.377.805	-
TỔNG CỘNG		69.841.053.755	1.313.028.028

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

35. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG (tiếp theo)

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	16.283.705.077	6.438.699.071
Trên 1 đến 5 năm	16.040.220.630	7.102.598.509
Trên 5 năm	3.385.085.417	24.000.000
TỔNG CỘNG	<u>35.709.011.124</u>	<u>13.565.297.580</u>

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

36.1 Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

	Dịch vụ môi giới bất động sản	Đầu tư và phát triển dự án bất động sản	Dịch vụ xây dựng	VND
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày				
Doanh thu thuần	821.927.394.942	1.477.805.931.277	206.783.531.241	2.506.516.857.460
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài				
Kết quả	582.896.186.246	449.995.302.107	18.745.777.072	1.051.637.265.425 (408.551.969.404)
Lợi nhuận gộp của bộ phận				643.085.296.021
Chi phí không phân bổ				72.042.670.039
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				104.659.745.612 (32.702.590.722) 34.153.020.753
Phần lợi nhuận trong công ty liên kết				821.238.141.703 (152.146.055.441) (4.668.775.094)
Doanh thu tài chính				664.423.311.168
Chi phí tài chính				127.219.780.118
Lợi nhuận khác				537.203.531.050
Lợi nhuận trước thuế				664.423.311.168
Chi phí thuế TNDN				127.219.780.118
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				537.203.531.050
Lợi nhuận sau thuế				537.203.531.050
Lợi ích cổ đông không kiểm soát				664.423.311.168
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ				127.219.780.118
Tài sản và nợ phải trả				537.203.531.050
Tài sản không phân bổ				5.562.791.174.256
Tổng tài sản				5.562.791.174.256
Nợ phải trả không phân bổ				2.025.436.101.162
Tổng nợ phải trả				2.025.436.101.162

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

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

	Dịch vụ môi giới bất động sản	Đầu tư và phát triển dự án bất động sản	Dịch vụ xây dựng	Tổng cộng
				VND
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày				
Doanh thu thuần	753.005.223.289	488.149.182.629	153.350.371.750	1.394.504.777.668
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài				
Kết quả				
Lợi nhuận gộp của bộ phận	543.625.044.054	107.789.381.033	7.830.397.306	659.244.822.393
Chi phí không phân bổ				(269.452.213.818)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				389.792.608.575
Phần lợi nhuận trong công ty liên kết				66.590.908.678
Doanh thu tài chính				36.843.777.959
Chi phí tài chính				(8.494.992.425)
Lợi nhuận khác				55.657.435.587
Lợi nhuận trước thuế				540.389.738.374
Chi phí thuế TNDN				(97.933.278.406)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại				3.160.356.170
Lợi nhuận sau thuế				445.616.816.138
Lợi ích cổ đông không kiểm soát				108.988.279.788
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ				336.628.536.350
Tài sản và nợ phải trả				3.573.347.160.681
Tài sản không phân bổ				3.573.347.160.681
Tổng tài sản				1.801.987.998.045
Nợ phải trả không phân bổ				1.801.987.998.045
Tổng nợ phải trả				1.801.987.998.045

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

36.2 Bộ phận theo khu vực địa lý

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

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

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo khu vực địa lý cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 của Tập đoàn như sau:

	Miền Nam	Miền Bắc	Miền Trung	Loại trừ	Tổng cộng
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày					
Doanh thu thuần	933.071.850.720	409.877.584.606	138.294.896.167	(86.739.553.825)	1.394.504.777.668
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài					1.394.504.777.668
Tổng doanh thu thuần					
Kết quả hoạt động kinh doanh	318.083.056.072	225.857.028.368	112.327.702.469	2.977.035.484	659.244.822.393
Lợi nhuận gộp của bộ phận	85.885.209.467	1.242.052.901	2.052.222.917	(52.335.707.326)	36.843.777.959
Doanh thu hoạt động tài chính	(5.226.481.801)	(818.901.057)	-	(2.449.609.567)	(8.494.992.425)
Chi phí tài chính	(62.683.270.531)	(76.437.960.810)	(8.545.794.547)	3.312.379.083	(144.354.646.805)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(93.604.905.001)	(24.599.102.957)	(7.636.450.579)	742.891.524	(125.097.567.013)
Lợi nhuận (lỗ) khác	3.312.009.424	(4.200.621.383)	2.279.924.473	54.266.123.073	55.657.435.587
Phân lợi nhuận từ công ty liên kết					66.590.908.678
Lợi nhuận thuần trước thuế	(48.963.365.318)	(26.747.861.693)	(22.222.051.395)	-	540.389.738.374
Chi phí thuế TNDN hiện hành	3.243.038.406	-	-	(82.682.236)	(97.933.278.406)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại					3.160.356.170
Lợi nhuận thuần sau thuế					445.616.816.138
Tài sản và nợ phải trả					
Tài sản bộ phận	3.891.533.158.307	375.734.156.974	200.088.681.672	(1.286.689.577.573)	3.180.666.419.380
Đầu tư vào công ty liên kết	311.516.210.000	720.000.000	-	80.444.531.301	392.680.741.301
Tài sản không phân bổ					-
Tổng tài sản					3.573.347.160.681
Nợ phải trả bộ phận	1.797.003.784.016	231.544.693.935	104.064.948.783	(330.625.428.689)	1.801.987.998.045
Tổng nợ phải trả					1.801.987.998.045

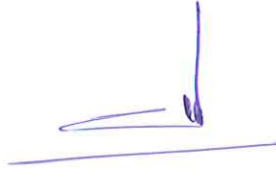
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

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



Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn
Người lập



Trương Minh Chánh
Kế toán trưởng



Lương Trí Thìn
Tổng Giám đốc



Ngày 6 tháng 3 năm 2017