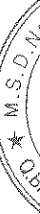


Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ngày 30 tháng 6 năm 2018



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

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	11 - 54



Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

Hoạt động kinh doanh chính trong kỳ hiện tại của Công ty 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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Nguyễn Văn Bang	Trưởng Ban
Bà Trịnh Thị Ngọc Hà	Thành viên
Ông Nguyễn Quốc Vy Liêm	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Lương Trí Thìn	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Bùi Ngọc Đức	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Công Luận	Phó Tổng Giám đốc
Bà Đỗ Thị Thái	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó Tổng Giám đốc
Bà Trần Thị Thùy Trang	Kế toán trưởng

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh (trước đây là Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh) ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Lương Trí Thìn
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 10 tháng 8 năm 2018

Số tham chiếu: 61281235/20264248/LR-HN

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh (trước đây là Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh) ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") được lập ngày 10 tháng 8 năm 2018 và được trình bày từ trang 5 đến trang 54, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 10 tháng 8 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		10.478.823.419.936	8.840.186.196.460
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	722.008.364.574	1.687.437.308.464
111	1. Tiền		400.528.625.834	423.469.898.464
112	2. Các khoản tương đương tiền		321.479.738.740	1.263.967.410.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		241.874.044.785	226.023.309.085
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	241.874.044.785	226.023.309.085
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		5.706.199.803.233	3.440.572.245.217
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	1.156.148.365.688	738.601.114.502
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	893.247.002.309	255.708.665.501
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	34.800.000.000	172.300.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	3.648.297.028.932	2.293.375.325.070
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	11	(26.292.593.696)	(19.412.859.856)
140	IV. Hàng tồn kho	12	3.697.766.750.789	3.400.583.217.941
141	1. Hàng tồn kho		3.711.402.427.795	3.414.218.894.947
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(13.635.677.006)	(13.635.677.006)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		110.974.456.555	85.570.115.753
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	49.104.598.596	34.428.978.635
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		61.088.580.010	51.075.190.488
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		781.277.949	65.946.630

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.938.659.028.111	1.424.216.369.652
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		157.126.499.295	3.257.333.012
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng		288.628.528	402.905.118
216	2. Phải thu dài hạn khác	10	156.837.870.767	2.854.427.894
220	II. Tài sản cố định		68.273.971.745	63.944.977.213
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	49.060.812.729	42.143.941.339
222	Nguyên giá		74.600.636.159	63.390.093.350
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(25.539.823.430)	(21.246.152.011)
227	2. Tài sản cố định vô hình	15	19.213.159.016	21.801.035.874
228	Nguyên giá		22.146.081.283	24.301.505.268
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.932.922.267)	(2.500.469.394)
230	III. Bất động sản đầu tư	16	39.965.771.951	28.645.758.818
231	1. Nguyên giá		41.990.524.054	30.583.450.171
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(2.024.752.103)	(1.937.691.353)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		427.386.607.135	90.232.206.067
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	17	427.386.607.135	90.232.206.067
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		959.385.881.778	962.083.211.367
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	18	959.385.881.778	962.083.211.367
260	VI. Tài sản dài hạn khác		286.520.296.207	276.052.883.175
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	160.202.513.864	143.186.368.379
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33.3	27.018.838.559	27.873.261.783
268	3. Tài sản dài hạn khác		1.390.000.000	1.390.000.000
269	4. Lợi thế thương mại	19	97.908.943.784	103.603.253.013
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		12.417.482.448.047	10.264.402.566.112

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		7.200.559.934.894	5.610.557.388.547
310	I. Nợ ngắn hạn		5.396.734.594.436	3.726.609.085.491
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	20	337.952.488.606	315.689.857.194
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21	1.329.068.348.055	1.396.383.701.852
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	229.140.660.798	272.628.162.229
314	4. Phải trả người lao động		78.111.835.652	68.309.329.648
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	23	358.014.751.147	211.531.450.834
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	15.605.421.447	12.103.692.885
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	25	2.071.046.693.150	753.085.073.805
320	8. Vay ngắn hạn	26	903.074.002.110	658.181.022.456
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		4.641.058.625	1.393.447.186
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		70.079.334.846	37.303.347.402
330	II. Nợ dài hạn		1.803.825.340.458	1.883.948.303.056
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	24	-	1.607.604.898
337	2. Phải trả dài hạn khác		8.419.904.262	8.701.662.484
338	3. Vay dài hạn	26	1.795.405.436.196	1.871.223.631.512
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn		-	2.415.404.162
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		5.216.922.513.153	4.653.845.177.565
410	I. Vốn chủ sở hữu	27.1	5.216.922.513.153	4.653.845.177.565
411	1. Vốn cổ phần		3.425.714.120.000	3.031.926.860.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.425.714.120.000	3.031.926.860.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		10.867.980.806	10.867.980.806
415	3. Cổ phiếu quỹ		(2.500.560.000)	(2.500.560.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		35.018.748.857	27.527.428.669
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		721.462.781.745	745.716.430.895
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		289.310.244.914	-
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		432.152.536.831	745.716.430.895
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		1.026.359.441.745	840.307.037.195
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		12.417.482.448.047	10.264.402.566.112

Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn
Người lập

Trần Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng



Lương Trí Thìn
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 8 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	1.947.399.392.408	879.312.154.551
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(911.233.573.742)	(394.784.414.617)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.036.165.818.666	484.527.739.934
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	173.578.670.228	30.775.563.864
22	5. Chi phí tài chính	30	(71.494.793.622)	(18.728.694.385)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(68.490.342.359)	(18.728.548.671)
24	6. Phần (lỗ) lãi trong công ty liên kết		(2.697.329.589)	53.464.645.863
25	7. Chi phí bán hàng	31	(179.503.819.512)	(120.089.226.482)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	(150.348.873.701)	(103.741.268.276)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		805.699.672.470	326.208.760.518
31	10. Thu nhập khác	32	9.205.454.405	11.443.712.721
32	11. Chi phí khác	32	(1.813.961.815)	(8.100.966.468)
40	12. Lợi nhuận khác	32	7.391.492.590	3.342.746.253
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		813.091.165.060	329.551.506.771
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.1	(161.972.804.628)	(67.233.275.930)
52	15. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	33.3	(854.423.224)	7.836.247.412
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		650.263.937.208	270.154.478.253
61	17. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		432.152.536.831	202.893.872.171
62	18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		218.111.400.377	67.260.606.082
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	27.4	1.262	575
71	20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	27.4	1.262	575



Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn
Người lập



Trần Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng



Lương Trí Thìn
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 8 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		813.091.165.060	329.551.506.771
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	14, 15, 16, 19	11.596.828.402	5.104.737.315
03	Dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		7.711.941.117	(2.827.708.005)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(170.846.803.163)	(79.273.441.344)
06	Chi phí đi vay	30	71.303.410.541	18.728.548.671
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		732.856.541.957	271.283.643.408
09	Tăng các khoản phải thu		(1.902.834.645.989)	(1.374.625.242.579)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(841.230.767.045)	2.117.444.597
11	Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		1.454.964.081.482	1.210.748.750.632
12	Tăng chi phí trả trước		(31.161.523.467)	(59.035.907.335)
14	Tiền lãi vay đã trả		(140.547.335.554)	(36.850.208.697)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(216.465.698.658)	(124.833.498.011)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(51.805.654.346)	(23.733.666.362)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(996.225.001.620)	(134.928.684.347)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(50.895.670.842)	(28.361.668.898)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		933.141.282	854.545.454
23	Tiền chi cho vay		(25.950.735.700)	(309.034.400.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		10.100.000.000	10.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(301.880.089.849)	(382.680.579.736)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		225.012.362.757	-
27	Tiền thu lãi cho vay		21.538.979.501	38.997.950.866
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(121.142.012.851)	(670.224.152.314)


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
31	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH Nhận vốn góp của cổ đông không kiểm soát		227.861.500.000	375.132.878.048
33	Tiền thu từ đi vay	26	759.571.553.036	1.255.604.755.381
34	Tiền trả nợ gốc vay	26	(593.309.836.880)	(234.047.526.776)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu và cổ đông không kiểm soát	27.2	(242.185.145.575)	(236.305.942.800)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		151.938.070.581	1.160.384.163.853
50	(Giảm) tăng tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(965.428.943.890)	355.231.327.192
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		1.687.437.308.464	1.818.216.889.701
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	722.008.364.574	2.173.448.216.893



Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn
Người lập



Trần Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng



Lương Trí Thìn
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 8 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

Hoạt động kinh doanh chính trong kỳ hiện tại của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") là xây dựng, kinh doanh bất động sản ("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 30 tháng 6 năm 2018 là 3.166 (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 2.674).

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018, Công ty bao gồm 12 công ty con trực tiếp và 13 công ty con gián tiếp với chi tiết như sau:

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết	
			Tại ngày 30 tháng 6 năm 2018	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017
			(%)	(%)
(1) Công ty TNHH MTV Đất Xanh Hội An ("Đất Xanh Hội An")	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	100	100
(2) Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside ("Saigon Riverside")	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	75	75
(3) Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long ("Thăng Long Petrol")	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	99,9	99,9
(4) Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang ("Nha Trang Petrol")	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	90,83	-
(5) Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng ("Hà Thuận Hùng")	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	99,89	99,89
(6) Công ty Cổ phần Đầu tư Đất Viễn Đông ("Vidoland")	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(7) Công ty Cổ phần Sài Gòn Riverview ("Saigon Riverview")	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	99,9	99,9
(8) Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại Xuân Định ("Xuân Định")	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(9) Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn ("Vicco Saigon")	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	99,99	99,99
(10) Công ty Cổ phần In Nông Nghiệp ("In Nông Nghiệp")	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	99,98	99,98

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết	
			Tại ngày 30 tháng 6 năm 2018	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017
			(%)	(%)
(11) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("DXS") (trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc Long Kim Phát)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,89	100
(12) Công ty Cổ phần Xây dựng FBV ("Xây dựng FBV")	Xây dựng	Đang hoạt động	89,26	89,26
(13) Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Đồng ("Sài Đồng")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	-	70,99
(14) Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung ("Đất Xanh Miền Trung")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55	55
(15) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc ("Đất Xanh Miền Bắc")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(16) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam ("Đất Xanh Miền Nam")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(17) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Đông Nam Bộ ("Đất Xanh Đông Nam Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(18) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Đất Xanh Tây Nam Bộ ("Đất Xanh Tây Nam Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	-
(19) Công ty Cổ phần Địa ốc Viethomes ("Viethomes")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(20) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Vinahomes ("Vinahomes")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(21) Công ty Cổ phần Đất Xanh Nha Trang ("Đất Xanh Nha Trang")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(22) Công ty Cổ phần Đất Xanh Nghệ An ("Đất Xanh Nghệ An")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(23) Công ty Cổ phần Đất Xanh Bắc Miền Trung ("Đất Xanh Bắc Miền Trung")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(24) Công ty Cổ phần Đất Xanh Đà Nẵng ("Đất Xanh Đà Nẵng")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	51
(25) Công ty Cổ phần Đất Xanh Nam Miền Trung ("Đất Xanh Nam Miền Trung")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51	-
(26) Công ty TNHH MTV Smart City ("Smart City")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tập đoàn là VND.

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018.

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

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 giữa niên độ dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Hàng tồn kho khác

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

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	- chi phí mua theo phương pháp thực tế đích danh
Công cụ dụng cụ	- chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền
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 hàng tồn kho dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 phân bổ giá trị quyền sử dụng đất khi quyền sử dụng đất có thời gian sử dụng lâu dài.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

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

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

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

3.8 Chi phí đi vay

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

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

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

3.9 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước 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 giữa niên độ:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

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

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

3.11 Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

Tập đoàn mua các công ty con sở hữu tài sản và có các hoạt động sản xuất kinh doanh. Tại thời điểm mua, Tập đoàn sẽ xác định việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với tài sản được mua.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận.

3.12 Đầu tư vào công ty liên kết

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

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

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

3.12 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

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 giữa niên độ 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.

3.13 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.

3.14 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.

3.15 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.

3.16 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 giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

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

3.17 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (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 kỳ.

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

3.18 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 kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

Tiền lãi

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

Tiền cho thuê

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

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

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ 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 giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải 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 giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng 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.

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

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

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

3.20 Các bên liên quan

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

3.21 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, NGHIỆP VỤ MUA TÀI SẢN VÀ THANH LÝ KHOẢN ĐẦU TƯ

4.1 Giao dịch mua tài sản

Nhận chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang ("Nha Trang Petrol")

Vào ngày 31 tháng 5 năm 2018, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 90,83% cổ phần trong công ty Nha Trang Petrol với tổng giá mua 330.019.350.000 VND theo Nghị quyết số 39/2017/NQ-HĐQT ngày 20 tháng 12 năm 2017. Theo đó, Nha Trang Petrol trở thành công ty con của Tập đoàn kể từ ngày này.

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn tin tưởng rằng chi phí mua thể hiện giá trị hợp lý của dự án sở hữu bởi Nha Trang Petrol. Ban Tổng Giám đốc xử lý nghiệp vụ mua này như là nghiệp vụ mua tài sản và không xem là nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh vì công ty bất động sản này chưa đi vào hoạt động kinh doanh và chỉ có dự án phát triển trong tương lai.

4.2 Chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Đồng ("Sài Đồng")

Vào ngày 29 tháng 3 năm 2018, Tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ 70,99% cổ phần trong Sài Đồng với giá chuyển nhượng là 226.000.000.000 VND theo Nghị quyết số 5/2018/NQ-HĐQT ngày 19 tháng 3 năm 2018. Theo đó, khoản lãi trị giá 150.696.904.917 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 giữa niên độ (*Thuyết minh số 28.2*).

4.3 Tái cấu trúc mảng kinh doanh dịch vụ bất động sản

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018, Tập đoàn đã hoàn tất kế hoạch tái cấu trúc mảng kinh doanh dịch vụ bất động sản thông qua việc thực hiện chuyển nhượng toàn bộ cổ phần các công ty con trực tiếp bao gồm Đất Xanh Miền Trung, Đất Xanh Miền Bắc, Đất Xanh Miền Nam, Đất Xanh Đông Nam Bộ và Đất Xanh Tây Nam Bộ cho DXS theo Nghị quyết số 13/2018/NQ-HĐQT ngày 31 tháng 5 năm 2018. Theo đó, các công ty được chuyển nhượng trên đã trở thành công ty con gián tiếp của Tập đoàn. Chênh lệch từ việc chuyển nhượng trên là 230.195.685 VND được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ (*Thuyết minh số 27.1*).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Tiền mặt	6.014.824.611	4.151.563.318
Tiền gửi ngân hàng	394.513.801.223	419.318.335.146
Các khoản tương đương tiền (*)	321.479.738.740	1.263.967.410.000
TỔNG CỘNG	722.008.364.574	1.687.437.308.464

(*) 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 - 5%/ năm.

Khoản tương đương tiền trị giá 44.300.000.000 VND được dùng làm tài sản cầm cố cho khoản vay ngắn hạn ngân hàng (*Thuyết minh số 26.1*).

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

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

Khoản tiền gửi ngân hàng trị giá 214.254.698.700 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 26.4*).

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Phải thu từ bên khác	1.122.514.128.665	724.241.821.523
- Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú Land	358.733.986.676	236.584.518.328
- Công ty TNHH IDE Việt Nam	101.086.015.215	101.086.015.215
- Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đức	57.299.268.241	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long	57.032.754.030	60.841.666.328
- Công ty TNHH Dịch vụ Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Minh Bình	27.268.587.548	-
- Công ty TNHH Bến Du Thuyền Đà Nẵng	23.264.007.712	23.264.007.712
- Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Kiến trúc Hà Nội	12.387.143.838	47.548.310.941
- Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phúc Phúc Yên	8.941.717.448	9.941.717.448
- Công ty TNHH Tư vấn và Kinh doanh nhà Đạt Gia	4.013.187.677	8.013.187.677
- Công ty TNHH Bất động sản Mặt Trời	960.472.366	22.169.916.256
- Các khách hàng khác	471.526.987.914	214.792.481.618
Phải thu từ bên liên quan (<i>Thuyết minh số 34</i>)	33.634.237.023	14.359.292.979
TỔNG CỘNG	1.156.148.365.688	738.601.114.502
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng (<i>Thuyết minh số 11</i>)	(9.899.288.368)	(6.966.312.593)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.146.249.077.320	731.634.801.909

Các khoản phải thu trị giá 14.957.467.742 VND từ công trình Hải Âu được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngắn hạn ngân hàng (*Thuyết minh số 26.1*).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Trả trước cho người bán	863.247.002.309	255.708.665.501
- Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn	435.562.260.000	100.000.000.000
- Ông Nguyễn Bình Minh	175.803.809.257	-
- Tổng Công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - CTCP	73.654.878.432	24.000.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Khang Hưng	25.843.043.632	25.843.043.632
- Công ty TNHH Đồng Nai Long Châu	15.070.000.000	-
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Nhà Tân	15.000.000.000	-
- Công ty TNHH Xây dựng Bình Định	11.928.914.209	-
- Công ty Cổ Phần C.T - Phương Nam	8.300.598.355	9.000.000.000
- Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ An Thiên Phú	-	9.816.978.311
- Các nhà cung cấp khác	102.083.498.424	87.048.643.558
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 34)	30.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	893.247.002.309	255.708.665.501
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 11)	(3.321.660.940)	(3.321.660.940)
GIÁ TRỊ THUẦN	889.925.341.369	252.387.004.561

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 34) (i)	34.800.000.000	34.800.000.000
Cho vay bên khác	-	137.500.000.000
TỔNG CỘNG	34.800.000.000	172.300.000.000

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

Bên vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Hình thức đảm bảo
	VND	
Công ty Cổ phần Đầu tư LDG ("LDG")		
Khoản cho vay 1	20.000.000.000	Tín chấp
Khoản cho vay 2	14.800.000.000	Tín chấp
TỔNG CỘNG	34.800.000.000	

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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

10. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Ngắn hạn		
Ký quỹ, ký cược cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản	3.106.026.933.116	1.788.795.605.909
- Dự án Khu đô thị Đất Quảng Riverside	602.000.000.000	-
- Dự án Chung cư Imperial Plaza	341.495.534.491	333.096.722.852
- Dự án Saigon Gateway	341.014.300.000	281.014.300.000
- Dự án Dragon Smart City	279.556.000.000	92.870.000.000
- Dự án Khu nhà ở Hateco 6	204.060.254.668	98.730.315.255
- Dự án Roman Plaza	183.413.005.764	142.851.322.101
- Dự án Saigon Riverside City	127.615.855.500	127.615.855.500
- Dự án Lakeside Bau Tram	116.725.519.079	41.553.660.652
- Dự án Ven sông Tắc	87.826.256.000	87.826.256.000
- Dự án Khu đô thị Phú Mỹ An	70.499.503.671	69.968.126.533
- Dự án Khu dân cư Tam Hiệp	60.000.000.000	19.000.000.000
- Dự án Tuyên Sơn	48.924.710.618	43.500.000.000
- Dự án Khu đô thị Ngọc Dương	39.467.078.400	-
- Dự án Khu dân cư Hà Quảng	39.370.110.000	-
- Dự án GreenHill	37.200.000.000	37.200.000.000
- Dự án Khu dân cư ADC	30.000.000.000	30.000.000.000
- Dự án Nam Sông Cái	27.313.305.250	49.598.167.873
- Dự án Helios	27.000.000.000	26.000.000.000
- Dự án Marina Complex	25.500.000.000	25.500.000.000
- Dự án Comic	18.750.000.000	-
- Dự án Khu dân cư Bàu Mạc	16.500.000.000	27.275.882.233
- Dự án Hoàng Long	13.143.744.458	-
- Khác	368.651.755.217	255.194.996.910
Vốn góp của các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") (i)	338.217.405.867	298.025.188.000
- Công ty Cổ phần Vina Holdings	171.000.000.000	175.000.000.000
- Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn	129.069.024.041	100.000.000.000
- Công ty Cổ phần Bất động sản LinkGroup	23.025.188.000	23.025.188.000
- Khác	15.123.193.826	-
Tạm ứng đầu tư	69.161.914.000	105.163.564.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Việt Tín	48.600.000.000	48.600.000.000
- Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	-	29.251.650.000
- Khác	20.561.914.000	27.311.914.000
Tạm ứng nhân viên	62.379.577.742	78.676.355.323
Phải thu lãi từ cho vay	3.348.000.001	2.005.214.191
Khác	69.163.198.206	20.709.397.647
	<u>3.648.297.028.932</u>	<u>2.293.375.325.070</u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

10. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Dài hạn		
Vốn góp HĐHTKD với bên liên quan (ii) (Thuyết minh số 34)	91.204.667.490	-
Ký quỹ, ký cược	60.985.869.944	2.854.427.894
- Ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án sân Golf và biệt thự sinh thái Cam Ranh	54.957.960.406	-
- Khác	6.027.909.538	2.854.427.894
Khác	4.647.333.333	-
	<u>156.837.870.767</u>	<u>2.854.427.894</u>
TỔNG CỘNG	3.805.134.899.699	2.296.229.752.964
Dự phòng phải thu khác (Thuyết minh số 11)	<u>(13.071.644.388)</u>	<u>(9.124.886.323)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>3.792.063.255.311</u>	<u>2.287.104.866.641</u>
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 34)	98.667.723.957	10.009.649.466
Phải thu bên khác	3.706.467.175.742	2.286.220.103.498

(ii) Khoản này thể hiện phần vốn góp tương ứng tỷ lệ 40% theo HĐHTKD với LDG nhằm phát triển dự án Khu dân cư Tân Thịnh tại xã Đồi 61, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam. Theo đó, Tập đoàn sẽ được chia lợi nhuận trước thuế của dự án theo tỷ lệ trên.

11. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Dự phòng các khoản đặt cọc, ký quỹ	13.071.644.388	9.124.886.323
Dự phòng các khoản phải thu	9.899.288.368	6.966.312.593
Dự phòng trả trước cho người bán	3.321.660.940	3.321.660.940
TỔNG CỘNG	<u>26.292.593.696</u>	<u>19.412.859.856</u>

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
Số đầu kỳ	19.412.859.856	17.199.572.156
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	5.117.835.775	2.207.395.790
Cộng: Tăng do mua công ty con	1.936.758.065	-
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	<u>(174.860.000)</u>	<u>(4.105.184.771)</u>
Số cuối kỳ	<u>26.292.593.696</u>	<u>15.301.783.175</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

12. HÀNG TỒN KHO

		Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
			VND
Bất động sản dở dang	(i)	3.368.697.904.671	2.965.209.292.615
Bất động sản thành phẩm		147.473.735.481	301.369.764.206
- Dự án One River - Phú Mỹ An		79.114.000.000	-
- Dự án Luxcity		33.906.757.718	-
- Dự án Opal Riverside		14.214.619.375	285.550.251.829
- Dự án Khu dân cư nút giao thông Phó Đức Chính và Ngô Quyền		11.948.084.902	7.658.084.902
- Dự án An Viên		4.235.209.583	4.106.363.572
- Dự án Sunview 1, 2		4.055.063.903	4.055.063.903
Các công trình xây dựng dở dang		120.054.053.240	90.341.649.278
Bất động sản hàng hóa	(ii)	50.200.652.589	48.047.081.160
Nguyên vật liệu xây dựng		22.959.781.637	7.521.663.279
Hàng hóa		630.823.582	993.228.160
Công cụ, dụng cụ		1.385.476.595	736.216.249
TỔNG CỘNG		3.711.402.427.795	3.414.218.894.947
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(13.635.677.006)	(13.635.677.006)
GIÁ TRỊ THUẦN		3.697.766.750.789	3.400.583.217.941

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

		Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
			VND
Dự án Gem Riverside		1.189.648.047.189	1.098.991.356.286
Dự án Lux Garden		492.161.585.053	264.828.437.402
Dự án Opal Garden		351.772.429.245	246.243.340.818
Dự án Opal City		332.955.117.439	328.514.979.385
Dự án Tuyên Sơn		306.037.552.809	303.530.003.920
Dự án Phố Mơ		227.710.997.661	187.184.552.749
Dự án Luxstar		117.450.715.317	116.550.245.073
Dự án Hiệp Bình Phước - Thủ Đức		110.859.308.074	110.767.366.381
Dự án Opal Skyview		91.612.132.776	86.202.258.536
Dự án One River - Phú Mỹ An		86.840.398.621	81.214.000.000
Dự án Khu dân cư Sunshine		34.671.033.075	-
Dự án Lakeside		13.880.607.431	-
Dự án Khu dân cư Gold Hill		2.958.151.020	3.709.703.388
Dự án Luxcity		-	72.187.671.780
Dự án Sài Đồng		-	60.681.447.741
Khác		10.139.828.961	4.603.929.156
TỔNG CỘNG		3.368.697.904.671	2.965.209.292.615

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 26.3 và 26.4).

(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 kỳ, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 49.949.402.302 VND (kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017: 26.268.333.332 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới	40.035.164.850	28.247.411.188
Công cụ, dụng cụ	6.163.712.554	4.091.930.319
Chi phí thuê văn phòng	1.159.026.086	278.124.482
Khác	1.746.695.106	1.811.512.646
	<u>49.104.598.596</u>	<u>34.428.978.635</u>
Dài hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới, nhà mẫu	134.257.321.743	121.261.564.888
Công cụ, dụng cụ	22.551.559.747	17.952.280.231
Chi phí sửa chữa văn phòng	2.098.622.263	2.967.387.615
Khác	1.295.010.111	1.005.135.645
	<u>160.202.513.864</u>	<u>143.186.368.379</u>
TỔNG CỘNG	<u>209.307.112.460</u>	<u>177.615.347.014</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND					
	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:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	220.279.818	13.048.940.903	44.408.260.731	4.756.375.716	956.236.182	63.390.093.350
Mua trong kỳ	-	3.755.404.000	7.339.596.175	747.635.089	747.499.675	12.590.134.939
Tặng do mua công ty con	-	51.818.181	416.715.143	172.365.455	-	640.898.779
Thanh lý	-	(812.300.000)	(959.427.273)	(88.763.636)	-	(1.860.490.909)
Giảm khác	-	-	(160.000.000)	-	-	(160.000.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	<u>220.279.818</u>	<u>16.043.863.084</u>	<u>51.045.144.776</u>	<u>5.587.612.624</u>	<u>1.703.735.857</u>	<u>74.600.636.159</u>
<i>Trong đó:</i>						
<i>Đã khấu hao hết</i>	<i>50.000.000</i>	<i>820.881.817</i>	<i>6.482.072.894</i>	<i>835.954.530</i>	<i>-</i>	<i>8.188.909.241</i>
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	(117.173.128)	(2.443.589.802)	(16.128.577.015)	(2.402.420.477)	(154.391.589)	(21.246.152.011)
Khấu hao trong kỳ	(15.015.156)	(748.226.017)	(3.039.623.259)	(529.086.664)	(188.099.373)	(4.520.050.469)
Tặng do mua công ty con	-	(51.818.181)	(416.715.143)	(172.365.455)	-	(640.898.779)
Thanh lý	-	240.893.290	613.591.719	12.792.820	-	867.277.829
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	<u>(132.188.284)</u>	<u>(3.002.740.710)</u>	<u>(18.971.323.698)</u>	<u>(3.091.079.776)</u>	<u>(342.490.962)</u>	<u>(25.539.823.430)</u>
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	<u>103.106.690</u>	<u>10.605.351.101</u>	<u>28.279.683.716</u>	<u>2.353.955.239</u>	<u>801.844.593</u>	<u>42.143.941.339</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	<u>88.091.534</u>	<u>13.041.122.374</u>	<u>32.073.821.078</u>	<u>2.496.532.848</u>	<u>1.361.244.895</u>	<u>49.060.812.729</u>
<i>Trong đó:</i>						
<i>Thế chấp để đảm bảo các khoản vay (Thuyết minh số 26.1 và 26.3)</i>	<i>-</i>	<i>3.230.000.000</i>	<i>5.258.477.802</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>8.488.477.802</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

					VND
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm</i>	<i>Trang web</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	17.808.786.946	5.352.818.717	657.166.005	482.733.600	24.301.505.268
Mua trong kỳ	-	2.016.695.200	-	-	2.016.695.200
Tặng do mua công ty con	-	32.240.000	-	-	32.240.000
Kết chuyển đầu tư xây dựng cơ bản dở dang	(2.514.726.885)	-	-	-	(2.514.726.885)
Kết chuyển bất động sản đầu tư	(1.689.632.300)	-	-	-	(1.689.632.300)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	<u>13.604.427.761</u>	<u>7.401.753.917</u>	<u>657.166.005</u>	<u>482.733.600</u>	<u>22.146.081.283</u>
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	174.515.930	385.166.005	107.434.600	667.116.535
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	(340.743.969)	(1.423.799.840)	(498.561.847)	(237.363.738)	(2.500.469.394)
Hao mòn trong kỳ	-	(655.386.107)	(42.958.333)	(42.612.402)	(740.956.842)
Tặng do mua công ty con	-	(32.240.000)	-	-	(32.240.000)
Kết chuyển đầu tư xây dựng cơ bản dở dang	340.743.969	-	-	-	340.743.969
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	<u>-</u>	<u>(2.111.425.947)</u>	<u>(541.520.180)</u>	<u>(279.976.140)</u>	<u>(2.932.922.267)</u>
Giá trị còn lại:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	<u>17.468.042.977</u>	<u>3.929.018.877</u>	<u>158.604.158</u>	<u>245.369.862</u>	<u>21.801.035.874</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	<u>13.604.427.761</u>	<u>5.290.327.970</u>	<u>115.645.825</u>	<u>202.757.460</u>	<u>19.213.159.016</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>VND</i> <i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>
Nguyên giá:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	30.583.450.171
Kết chuyển từ tài sản cố định vô hình	1.689.632.300
Kết chuyển từ đầu tư xây dựng cơ bản dở dang	5.765.287.119
Kết chuyển từ hàng tồn kho	6.879.119.501
Thanh lý	<u>(2.926.965.037)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	<u>41.990.524.054</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	(1.937.691.353)
Khấu hao trong kỳ	(641.511.862)
Thanh lý	<u>554.451.112</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	<u>(2.024.752.103)</u>
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	<u>28.645.758.818</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	<u>39.965.771.951</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:

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	2.262.099.596	949.449.536
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	641.511.862	378.788.328

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 30 tháng 6 năm 2018. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của tài sản, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Dự án sân Golf và Khu biệt thự sinh thái Cam Ranh	304.456.864.568	-
Dự án Tòa nhà văn phòng Vicco	83.001.346.271	54.726.035.006
Dự án Opal Tower	27.269.010.403	24.940.220.532
Chi phí dự án khác	12.659.385.893	10.565.950.529
TỔNG CỘNG	<u>427.386.607.135</u>	<u>90.232.206.067</u>

18. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

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

Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ biểu quyết %	Ngày 30 tháng 6 năm 2018		Ngày 31 tháng 12 năm 2017	
		Giá trị ghi sổ VND	Tỷ lệ biểu quyết %	Giá trị ghi sổ VND	
LDG	Kinh doanh BDS	43,38	841.401.690.467	43,38	844.099.020.056
Công ty TNHH Du lịch Địa ốc Phú Lạc Phú Quốc ("Phú Lạc Phú Quốc")	Dịch vụ du lịch	29,50	117.984.191.311	29,50	117.984.191.311
TỔNG CỘNG			<u>959.385.881.778</u>		<u>962.083.211.367</u>

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, toàn bộ số cổ phần của LDG thuộc sở hữu của Tập đoàn được dùng làm tài sản thế chấp để phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 26.4).

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

	VND
Giá gốc khoản đầu tư:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và ngày 30 tháng 6 năm 2018	682.988.410.000
Phần lợi nhuận lũy kế sau khi mua công ty liên kết:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	279.094.801.367
Phần lỗ từ các công ty liên kết trong kỳ	<u>(2.697.329.589)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	<u>276.397.471.778</u>
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	<u>962.083.211.367</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	<u>959.385.881.778</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

VND

Nguyên giá:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và ngày 30 tháng 6 năm 2018 113.886.184.559

Phân bổ lũy kế:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 (10.282.931.546)

Phân bổ trong kỳ (5.694.309.229)

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 (15.977.240.775)

Giá trị còn lại:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 103.603.253.013

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 97.908.943.784

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Công ty TNHH Xây dựng An Phong	25.141.061.372	80.234.306.078
Công ty Cổ phần Cầu kiện Bê tông DIC Miền Đông	17.752.948.950	-
Công ty Cổ phần Xây lắp và Vật tư Xây dựng	16.105.999.156	4.328.472.539
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ An Thiên Phú	16.086.131.397	-
Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Sino - Pacific Long An	12.868.319.400	8.802.083.400
Công ty TNHH Xây dựng Vũng Bền	11.242.916.728	11.242.916.728
Công ty Cổ phần Thép Trung Dũng	11.186.985.440	345.322.505
Công ty TNHH Uni Eastern Việt Nam	10.298.245.097	9.683.691.705
Công ty Cổ phần Bất động sản Unihomes	5.672.400.996	16.360.298.590
Công ty Cổ phần Bê tông Ngoại Thương	2.669.171.501	9.883.161.365
Công ty TNHH Xây dựng và Xây lắp điện Thế Minh	-	11.320.733.598
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hưng Long Phát	-	7.359.710.976
Khác	208.928.308.569	156.129.159.710
TỔNG CỘNG	337.952.488.606	315.689.857.194

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Cá nhân mua căn hộ trả tiền trước	1.192.334.430.888	1.377.715.977.189
Khách hàng khác trả tiền trước	62.546.236.167	18.667.724.663
Bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 34)	74.187.681.000	-
TỔNG CỘNG	<u>1.329.068.348.055</u>	<u>1.396.383.701.852</u>

22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND				
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Giảm do thanh lý khoản đầu tư	Ngày 30 tháng 6 năm 2018
Thuế giá trị gia tăng	38.945.440.760	46.758.130.207	(43.590.122.600)	-	42.113.448.367
Thuế TNDN	226.041.105.232	161.972.804.628	(215.904.318.004)	-	172.109.591.856
Thuế thu nhập cá nhân	7.627.695.661	43.097.382.463	(35.812.536.219)	(13.392.500)	14.899.149.405
Khác	13.920.576	251.782.504	(247.231.910)	-	18.471.170
TỔNG CỘNG	<u>272.628.162.229</u>	<u>252.080.099.802</u>	<u>(295.554.208.733)</u>	<u>(13.392.500)</u>	<u>229.140.660.798</u>

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Chi phí xây dựng dự án	323.056.406.166	147.109.832.727
Phí môi giới	12.980.815.207	10.719.654.049
Chi phí lãi vay	10.010.019.200	19.875.943.426
Chi phí quảng cáo	3.999.940.605	8.803.277.234
Lương thưởng	318.577.897	4.126.052.878
Chi phí phát hành trái phiếu	-	12.350.000.000
Khác	7.648.992.072	8.546.690.520
TỔNG CỘNG	<u>358.014.751.147</u>	<u>211.531.450.834</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	10.786.686.278	8.189.803.060
Doanh thu về phí quản lý	4.818.735.169	3.607.694.981
Doanh thu cho thuê văn phòng	-	1.913.799.742
TỔNG CỘNG	15.605.421.447	13.711.297.783
<i>Trong đó:</i>		
<i>Ngắn hạn</i>	15.605.421.447	12.103.692.885
<i>Dài hạn</i>	-	1.607.604.898

25. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	1.856.364.456.166	614.431.918.057
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	58.189.802.815	14.190.688.950
Phải trả các khoản đầu tư	55.747.129.956	56.525.106.105
- Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí	45.948.619.051	46.726.595.200
- Khác	9.798.510.905	9.798.510.905
Thu hộ phí bảo trì các dự án	51.277.086.791	40.583.131.172
Cổ tức phải trả	9.503.887.378	1.188.155.009
Đặt cọc khách hàng cá nhân mua căn hộ	4.450.687.336	4.410.687.336
Lãi vay	108.333.333	-
Khác	35.405.309.375	21.755.387.176
TỔNG CỘNG	2.071.046.693.150	753.085.073.805
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên khác</i>	2.063.037.042.266	750.758.083.125
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	8.009.650.884	2.326.990.680

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

26. VAY

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
		VND
Ngắn hạn	903.074.002.110	658.181.022.456
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.1)	602.575.528.280	547.468.869.260
Vay bên khác (Thuyết minh số 26.2)	142.246.000.000	-
Vay cá nhân	-	5.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	158.252.473.830	105.712.153.196
Dài hạn	1.795.405.436.196	1.871.223.631.512
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.3)	513.834.413.468	592.465.676.966
Trái phiếu (Thuyết minh số 26.4)	1.281.571.022.728	1.278.757.954.546
TỔNG CỘNG	2.698.479.438.306	2.529.404.653.968

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
		VND
Số đầu kỳ	2.529.404.653.968	684.062.427.981
Vay trong kỳ	759.571.553.036	1.255.604.755.381
Trả nợ gốc vay	(593.309.836.880)	(234.047.526.776)
Chi phí phát hành trái phiếu	-	(10.000.000.000)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	2.813.068.182	-
Số cuối kỳ	2.698.479.438.306	1.695.619.656.586

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	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
	(VND)			

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

Khoản vay 1	200.000.000.000	Từ ngày 11 tháng 10 năm 2018 đến ngày 16 tháng 5 năm 2019	Bổ sung vốn lưu động	Khoản phải thu từ HĐHTKD ngày 9 tháng 3 năm 2018 trị giá 109.155.000.000 VND
Khoản vay 2	52.798.466.242	Từ ngày 23 tháng 7 năm 2018 đến ngày 12 tháng 5 năm 2019	Bổ sung vốn lưu động	Khoản tiền gửi trị giá 8.000.000.000 VND; khoản phải thu từ dự án Hải Âu và phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 3.981.000.000 VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

26. VAY (tiếp theo)

26.1 Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2018 (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
-----------	--------------------------------------	-------------------	-----------------	----------------------

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng

Khoản vay 1	113.930.084.394	Từ ngày 28 tháng 8 năm 2018 đến ngày 27 tháng 12 năm 2018	Bổ sung vốn lưu động	Khoản tiền gửi trị giá 4.150.000.000 VND
Khoản vay 2	30.083.333.336	Từ ngày 26 tháng 9 năm 2018 đến ngày 26 tháng 12 năm 2018	Bổ sung vốn lưu động	Khoản tiền gửi trị giá 7.200.000.000 VND

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch 2

Khoản vay 1	75.011.447.450	Từ ngày 22 tháng 8 năm 2018 đến ngày 28 tháng 11 năm 2018	Bổ sung vốn lưu động	Khoản tiền gửi trị giá 20.000.000.000 VND
-------------	----------------	---	----------------------	---

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long

Khoản vay 1	66.265.252.125	Từ ngày 12 tháng 7 năm 2018 đến ngày 12 tháng 2 năm 2019	Bổ sung vốn lưu động	Khoản tiền gửi trị giá 10.229.298.700 VND
-------------	----------------	--	----------------------	---

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Trường Sơn

Khoản vay 1	32.754.361.400	Từ ngày 25 tháng 11 năm 2018 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018	Bổ sung vốn lưu động	Khoản tiền gửi trị giá 4.950.000.000 VND
-------------	----------------	--	----------------------	--

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong

Khoản vay 1	31.000.000.000	Ngày 26 tháng 9 năm 2018 đến ngày 7 tháng 3 năm 2019	Bổ sung vốn lưu động	Khoản tiền gửi trị giá 3.531.000.000 VND
-------------	----------------	--	----------------------	--

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Nghệ An

Khoản vay 1	732.583.333	Từ ngày 5 tháng 7 năm 2018 đến ngày 5 tháng 6 năm 2019	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 999.272.489 VND
-------------	-------------	--	-------------------------	--

TỔNG CỘNG 602.575.528.280

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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

26. VAY (tiếp theo)

26.2 Các khoản vay ngắn hạn từ bên khác

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ bên khác được trình bày như sau:

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2018 (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Khang Hưng				
Khoản vay 1	116.246.000.000	Ngày 8 tháng 2 năm 2018	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Khoản vay 2	26.000.000.000	Ngày 1 tháng 3 năm 2018	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
TỔNG CỘNG	<u>142.246.000.000</u>			

Các khoản vay ngắn hạn trên được tính theo lãi suất 5%/ năm.

26.3 Các khoản vay dài hạn ngân hàng

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2018 (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	670.072.762.658	Từ ngày 25 tháng 7 năm 2018 đến ngày 25 tháng 9 năm 2022	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 157.664.179.452

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

Khoản vay 1	862.426.229	Từ ngày 26 tháng 7 năm 2018 đến ngày 12 tháng 12 năm 2020	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 1.352.529.121 VND
-------------	-------------	--	-------------------------------	--

Trong đó:

Vay dài hạn
đến hạn trả 344.970.492

Khoản vay 2	469.333.328	Từ ngày 26 tháng 7 năm 2018 đến ngày 21 tháng 2 năm 2022	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 692.054.774 VND
-------------	-------------	---	-------------------------------	--

Trong đó:

Vay dài hạn
đến hạn trả 128.000.004

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

26. VAY (tiếp theo)

26.3 Các khoản vay dài hạn ngân hàng (tiếp theo)

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
-----------	-----------------------------	-------------------	-----------------	----------------------

(VND)

Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội

Khoản vay 1	487.770.492	Từ ngày 25 tháng 7 năm 2018 đến ngày 25 tháng 6 năm 2023	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 779.843.636 VND
-------------	-------------	---	-------------------------------	--

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	50.459.016
----------------------------	------------

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

Khoản vay 1	194.594.591	Từ ngày 31 tháng 12 năm 2018 đến ngày 30 tháng 11 năm 2019	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 683.777.782 VND
-------------	-------------	---	-------------------------------	--

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	64.864.866
----------------------------	------------

TỔNG CỘNG **672.086.887.298**

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	158.252.473.830
Vay dài hạn	513.834.413.468

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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

26. VAY (tiếp theo)

26.4 Trái phiếu

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

<i>Tổ chức thu xếp phát hành</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Kỳ hạn</i>	<i>Mục đích</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
<i>(VND)</i>				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong				
Ngày phát hành 22 tháng 12 năm 2017	500.000.000.000	4 năm	Bổ sung vốn lưu động	4 quyền sử dụng đất tại phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Saigon Riverview; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc sở hữu của Vicco Saigon; Toàn bộ số cổ phần phổ thông LDG thuộc sở hữu của Tập đoàn
Chi phí phát hành trái phiếu	(12.404.545.454)			
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	1.550.568.182			
	<u>489.146.022.728</u>			
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng				
Ngày phát hành 24 tháng 4 năm 2017	400.000.000.000	3 năm	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với dự án được tài trợ
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam				
Ngày phát hành 30 tháng 6 năm 2017	400.000.000.000	4 năm	Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với dự án của Thăng Long Petrol; Khoản tiền gửi trị giá 200.494.400.000 VND; 49.950.000 cổ phần phổ thông Thăng Long Petrol
Chi phí phát hành trái phiếu	(10.100.000.000)			
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	2.525.000.000			
	<u>392.425.000.000</u>			
TỔNG CỘNG	<u>1.281.571.022.728</u>			

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	VND						
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	2.530.490.680.000	10.867.980.806	(580.000.000)	27.151.657.159	676.747.251.369	292.677.503.760	3.537.355.073.094
Cổ tức bằng cổ phiếu	328.622.910.000	-	-	-	(328.622.910.000)	-	-
Cổ tức đã công bố	-	-	-	-	(126.399.506.000)	-	(126.399.506.000)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	202.893.872.171	67.260.606.082	270.154.478.253
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(29.016.226.590)	(2.202.747.342)	(31.218.973.932)
Thu hồi cổ phiếu đã phát hành theo Chương trình lựa chọn cho người lao động	-	-	(1.920.560.000)	-	1.920.560.000	-	-
Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	375.132.878.048	375.132.878.048
Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(114.491.750.000)	(114.491.750.000)
Tặng do mua công ty con mới	-	-	-	-	-	492.268.925	492.268.925
Thay đổi quyền sở hữu trong công ty con	-	-	-	-	(679.200.326)	679.200.326	-
Khác	-	-	-	(249.896.388)	249.896.388	-	-
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017	2.859.113.590.000	10.867.980.806	(2.500.560.000)	26.901.760.771	397.093.737.012	619.547.959.799	3.911.024.468.388

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	VND						
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	3.031.926.860.000	10.867.980.806	(2.500.560.000)	27.527.428.669	745.716.430.895	840.307.037.195	4.653.845.177.565
Cổ tức bằng cổ phiếu (*)	393.787.260.000	-	-	-	(393.787.260.000)	-	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	432.152.536.831	218.111.400.377	650.263.937.208
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	7.496.904.740	(7.496.904.740)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(54.891.825.556)	(29.689.816.234)	(84.581.641.790)
Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	227.861.500.000	227.861.500.000
Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(250.500.877.944)	(250.500.877.944)
Tăng do mua công ty con mới	-	-	-	-	-	33.318.707.500	33.318.707.500
Giảm do thanh lý khoản đầu tư	-	-	-	-	-	(13.284.289.386)	(13.284.289.386)
Thay đổi từ việc tái cấu trúc	-	-	-	(5.584.552)	(230.195.685)	235.780.237	-
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	<u>3.425.714.120.000</u>	<u>10.867.980.806</u>	<u>(2.500.560.000)</u>	<u>35.018.748.857</u>	<u>721.462.781.745</u>	<u>1.026.359.441.745</u>	<u>5.216.922.513.153</u>

(*) Vào ngày 31 tháng 5 năm 2018, Công ty đã phát hành 39.378.726 cổ phiếu thường để trả cổ tức 2017 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 1 tháng 3 năm 2018 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 6/2018/NQ-HĐQT ngày 19 tháng 4 năm 2018.

Vào ngày 21 tháng 6 năm 2018, Công ty đã nhận được GCNĐKKD điều chỉnh lần thứ 19 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ của Công ty lên 3.425.714.120.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
VND		
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số dư đầu kỳ	3.031.926.860.000	2.530.490.680.000
Cổ tức bằng cổ phiếu	393.787.260.000	328.622.910.000
Số dư cuối kỳ	<u>3.425.714.120.000</u>	<u>2.859.113.590.000</u>
Cổ tức đã công bố trong kỳ báo cáo		
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>		
Cổ tức bằng cổ phiếu đã công bố	393.787.260.000	328.622.910.000
Cổ tức công bố	-	126.399.506.000
Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	42.275.000	122.588.563.475
Cổ tức đã trả cho cổ đông không kiểm soát	242.142.870.575	113.717.379.325

27.3 Cổ phiếu phổ thông

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
	<i>Số cổ phiếu</i>	<i>Số cổ phiếu</i>
Cổ phiếu được phép phát hành	342.571.412	303.192.686
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	342.571.412	303.192.686
Cổ phiếu quỹ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(250.056)	(250.056)
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	342.321.356	302.942.630

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.4 Lãi trên cổ phiếu

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

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Trình bày lại)</i>
Lợi nhuận sau thuế (VND)	432.152.536.831	202.893.872.171
Trừ: Quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND) (i)	-	(6.086.816.165)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	<u>432.152.536.831</u>	<u>196.807.056.006</u>
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (ii)	<u>342.321.356</u>	<u>342.397.754</u>
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	<u>1.262</u>	<u>575</u>

- (i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 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 2017 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông 2018 ngày 1 tháng 3 năm 2018.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế của năm 2018 do phân phối lợi nhuận năm 2018 chưa được thông qua.

- (ii) Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 đã được điều chỉnh để phản ánh việc tăng 39.378.726 cổ phiếu từ việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu trong năm 2018.

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm năng suy giảm trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

28. DOANH THU

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
Doanh thu dịch vụ bất động sản	931.828.597.580	445.089.289.784
Doanh thu từ bán căn hộ, nhà phố và đất nền	806.133.231.261	388.640.461.462
Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	199.866.886.084	40.873.653.718
Doanh thu từ dịch vụ quản lý, cho thuê	6.833.640.588	4.708.749.587
Doanh thu từ bán bất động sản đầu tư	2.737.036.895	-
TỔNG CỘNG	<u>1.947.399.392.408</u>	<u>879.312.154.551</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với bên khác</i>	1.836.510.669.300	878.316.280.915
<i>Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	110.888.723.108	995.873.636

28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư	150.696.904.917	-
Thu nhập từ lãi cho vay, lãi tiền gửi	22.881.765.311	30.775.563.864
TỔNG CỘNG	<u>173.578.670.228</u>	<u>30.775.563.864</u>

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
Giá vốn dịch vụ bất động sản	202.860.414.992	106.479.407.293
Giá vốn bán căn hộ, nhà phố và đất nền	516.836.279.027	242.658.646.627
Giá vốn hợp đồng xây dựng	183.671.863.323	39.304.298.697
Giá vốn dịch vụ quản lý, cho thuê	5.492.502.475	6.342.062.000
Giá vốn bán bất động sản đầu tư	2.372.513.925	-
TỔNG CỘNG	<u>911.233.573.742</u>	<u>394.784.414.617</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Chi phí lãi vay	68.490.342.359	18.728.548.671
Chi phí phát hành trái phiếu	2.813.068.182	-
Khác	191.383.081	145.714
TỔNG CỘNG	<u>71.494.793.622</u>	<u>18.728.694.385</u>

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Chi phí bán hàng	179.503.819.512	120.089.226.482
- Chi phí lương	88.469.004.756	60.369.604.532
- Chi phí môi giới, quảng cáo	67.703.136.844	45.343.520.083
- Chi phí khấu hao và hao mòn	512.053.070	306.084.031
- Chi phí khác	22.819.624.842	14.070.017.836
Chi phí quản lý doanh nghiệp	150.348.873.701	103.741.268.276
- Chi phí lương	82.529.152.051	60.822.990.984
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	28.047.786.152	18.317.468.767
- Chi phí lợi thế thương mại	5.694.309.229	1.619.359.737
- Chi phí dự phòng (hoàn nhập dự phòng)	4.942.975.775	(1.897.788.981)
- Chi phí khấu hao và hao mòn	3.421.132.550	2.516.122.641
- Chi phí khác	25.713.517.944	22.363.115.128
TỔNG CỘNG	<u>329.852.693.213</u>	<u>223.830.494.758</u>

32. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Thu nhập khác	9.205.454.405	11.443.712.721
- Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	6.424.270.192	9.143.085.722
- Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	-	691.187.314
- Khác	2.781.184.213	1.609.439.685
Chi phí khác	1.813.961.815	8.100.966.468
- Lỗ từ thanh lý tài sản cố định	399.060.446	-
- Chi phí phạt	344.071.505	523.279.195
- Chi phí phạt thanh lý hợp đồng	-	4.146.554.989
- Khác	1.070.829.864	3.431.132.284
LỢI NHUẬN KHÁC	<u>7.391.492.590</u>	<u>3.342.746.253</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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 giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

33.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	VND
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
Chi phí thuế TNDN hiện hành	161.232.167.048	66.466.964.306
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những kỳ trước	740.637.580	766.311.624
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	854.423.224	(7.836.247.412)
TỔNG CỘNG	<u>162.827.227.852</u>	<u>59.397.028.518</u>

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

	VND	VND
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>813.091.165.060</u>	<u>329.551.506.771</u>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Tập đoàn	162.618.233.012	65.910.301.354
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Phân bổ lợi thế thương mại	1.138.861.846	323.871.947
Chi phí không được trừ	1.105.038.444	867.785.751
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những kỳ trước	740.637.580	766.311.624
Lỗi thuế trong kỳ chưa ghi nhận thuế hoãn lại	590.981.606	2.509.399.909
Lỗi (lợi nhuận) từ công ty liên kết	539.465.918	(10.692.929.173)
Lỗi năm trước chuyển sang	-	(287.712.894)
Điều chỉnh hợp nhất	(3.905.990.554)	-
Chi phí thuế TNDN	<u>162.827.227.852</u>	<u>59.397.028.518</u>

33.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Tập đoàn khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong các 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	8.820.448.953	7.798.176.682	1.022.272.271	1.574.117.638
Chi phí phải trả	5.866.087.692	6.039.627.340	(173.539.648)	(124.583.835)
Dự phòng các khoản phải thu	299.200.797	299.200.797	-	-
Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (*)	12.033.101.117	13.736.256.964	(1.703.155.847)	6.386.713.609
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	27.018.838.559	27.873.261.783		
(Chi phí) thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ			(854.423.224)	7.836.247.412

(*) Đây là khoản tạm nộp thuế được tính bằng 1% của các khoản tiền nhận được từ khách hàng mua bất động sản theo quy định của Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 do Bộ Tài Chính ban hành và có hiệu lực từ ngày 2 tháng 8 năm 2014.

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	20.378.957.050
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	1.979.066.323
TỔNG CỘNG	22.358.023.373

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát ("Đại Thịnh Phát")	Bên liên quan	Doanh thu dịch vụ xây dựng	51.667.698.400	-
LDG	Công ty liên kết	Doanh thu dịch vụ xây dựng	30.654.452.442	995.873.636
		Doanh thu dịch vụ BĐS	13.972.872.720	-
		Lãi từ cho vay	1.933.000.001	389.097.222
		Cho vay	-	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn ("Nam Sài Gòn")	Bên liên quan	Doanh thu dịch vụ xây dựng	14.593.699.546	-
		Lãi từ cho vay	-	320.676.801
		Chi hộ	-	20.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Bất động sản Queen Land	Công ty liên kết	Phí dịch vụ	-	249.219.290

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
LDG	Công ty liên kết	Doanh thu dịch vụ BĐS	18.822.301.816	3.139.913.414
		Doanh thu dịch vụ xây dựng	1.240.097.200	3.623.952.600
Đại Thịnh Phát	Bên liên quan	Doanh thu dịch vụ xây dựng	11.893.024.567	7.521.920.475
Nam Sài Gòn	Bên liên quan	Doanh thu dịch vụ xây dựng	1.605.306.950	-
Ông Lương Trí Tú	Cổ đông	Doanh thu bán căn hộ	73.506.490	73.506.490
			33.634.237.023	14.359.292.979
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó Tổng Giám đốc ("TGD")	Ứng tiền thực hiện dự án	30.000.000.000	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
LDG	Công ty liên kết	Cho vay	34.800.000.000	34.800.000.000
Phải thu khác				
LDG	Công ty liên kết	Vốn góp HĐHTKD dài hạn	91.204.667.490	-
		Lãi từ cho vay	3.348.000.001	1.415.000.000
		Ký quỹ	1.000.000.000	940.000.000
		Chi hộ	-	60.000.000
Ông Lương Trí Tú	Cổ đông	Tạm ứng	2.627.133.866	3.011.726.866
Ông Trần Công Luận	Phó TGD	Tạm ứng	485.000.000	3.154.000.000
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị ("HĐQT")	Tạm ứng	2.922.600	1.428.922.600
			98.667.723.957	10.009.649.466

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
Thịnh Phát	Bên liên quan	Tạm ứng hợp đồng xây dựng	74.187.681.000	-
Phải trả ngắn hạn khác				
LDG	Công ty liên kết	Thu hộ tiền dự án	7.164.141.884	-
		Tạm ứng	210.000.000	1.464.500.000
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên HĐQT	Khác	552.459.000	552.459.000
Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch HĐQT	Khác	42.000.000	42.000.000
Ông Lương Trí Tú	Cổ đông	Khác	41.050.000	68.031.680
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Phó Chủ tịch HĐQT	Khác	-	200.000.000
			8.009.650.884	2.326.990.680

Các giao dịch khác với các bên liên quan

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
Lương và thưởng	6.894.008.222	5.464.399.652

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

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 kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Đến 1 năm	3.705.586.650	2.743.734.865
Trên 1 đến 5 năm	14.506.833.740	11.108.499.611
Trên 5 năm	84.754.000.863	84.754.000.863
TỔNG CỘNG	<u>102.966.421.253</u>	<u>98.606.235.339</u>

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, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Đến 1 năm	16.021.018.381	19.509.119.356
Trên 1 đến 5 năm	9.257.757.885	20.221.635.451
Trên 5 năm	-	3.385.085.417
TỔNG CỘNG	<u>25.278.776.266</u>	<u>43.115.840.224</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 giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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:

					VND
	<i>Dịch vụ bất động sản</i>	<i>Đầu tư và phát triển dự án bất động sản</i>	<i>Dịch vụ xây dựng</i>	<i>Loại trừ</i>	<i>Tổng cộng</i>
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018					
Doanh thu thuần					
<i>Doanh thu hoạt động kinh doanh</i>	1.102.498.692.403	820.695.604.769	199.936.762.903	(175.731.667.667)	1.947.399.392.408
Kết quả hoạt động kinh doanh					
<i>Lợi nhuận gộp của bộ phận</i>	752.580.052.245	293.859.034.214	16.264.899.580	(26.538.167.373)	1.036.165.818.666
<i>Chi phí không phân bổ</i>					<u>(329.852.693.213)</u>
<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</i>					706.313.125.453
<i>Phần lỗ từ công ty liên kết</i>					(2.697.329.589)
<i>Doanh thu hoạt động tài chính</i>					173.578.670.228
<i>Chi phí tài chính</i>					(71.494.793.622)
<i>Lợi nhuận khác</i>					<u>7.391.492.590</u>
<i>Lợi nhuận trước thuế</i>					813.091.165.060
<i>Chi phí thuế TNDN</i>					(161.972.804.628)
<i>Thu nhập thuế TNDN hoãn lại</i>					<u>(854.423.224)</u>
<i>Lợi nhuận thuần sau thuế</i>					650.263.937.208
<i>Lợi ích cổ đông không kiểm soát</i>					<u>218.111.400.377</u>
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ					<u>432.152.536.831</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018					
Tài sản và công nợ					
<i>Tài sản bộ phận</i>	4.414.632.493.518	9.747.104.691.217	357.106.854.607	(4.172.889.252.032)	10.345.954.787.310
<i>Tài sản không phân bổ</i>					2.071.527.660.737
Tổng tài sản					<u>12.417.482.448.047</u>
<i>Công nợ bộ phận</i>	2.535.614.322.882	4.647.485.150.290	323.637.908.221	(2.588.455.110.774)	4.918.282.270.619
<i>Công nợ không phân bổ</i>					<u>2.282.277.664.275</u>
Tổng công nợ					<u>7.200.559.934.894</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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)

	VND				
	<i>Dịch vụ bất động sản</i>	<i>Đầu tư và phát triển dự án bất động sản</i>	<i>Dịch vụ xây dựng</i>	<i>Loại trừ</i>	<i>Tổng cộng</i>
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017					
Doanh thu thuần					
<i>Doanh thu hoạt động kinh doanh</i>	542.222.582.369	388.640.461.462	42.631.361.218	(94.182.250.498)	879.312.154.551
Kết quả hoạt động kinh doanh					
<i>Lợi nhuận gộp của bộ phận</i>	344.607.251.505	145.981.814.835	724.224.716	(6.785.551.122)	484.527.739.934
<i>Chi phí không phân bổ</i>					<u>(223.830.494.758)</u>
<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</i>					260.697.245.176
<i>Phần lợi nhuận từ công ty liên kết</i>					53.464.645.863
<i>Doanh thu hoạt động tài chính</i>					30.775.563.864
<i>Chi phí tài chính</i>					(18.728.694.385)
<i>Lợi nhuận khác</i>					<u>3.342.746.253</u>
<i>Lợi nhuận trước thuế</i>					329.551.506.771
<i>Chi phí thuế TNDN</i>					(67.233.275.930)
<i>Thu nhập thuế TNDN hoãn lại</i>					<u>7.836.247.412</u>
<i>Lợi nhuận thuần sau thuế</i>					270.154.478.253
<i>Lợi ích cổ đông không kiểm soát</i>					<u>67.260.606.082</u>
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ					<u><u>202.893.872.171</u></u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017					
Tài sản và công nợ					
<i>Tài sản bộ phận</i>	2.942.767.949.058	6.279.592.277.662	184.367.790.520	(2.171.682.822.990)	7.235.045.194.250
<i>Tài sản không phân bổ</i>					<u>3.029.357.371.862</u>
Tổng tài sản					<u><u>10.264.402.566.112</u></u>
<i>Công nợ bộ phận</i>	1.394.034.551.250	4.837.331.222.026	142.855.274.484	(1.831.917.846.990)	4.542.303.200.770
<i>Công nợ không phân bổ</i>					<u>1.068.254.187.777</u>
Tổng công nợ					<u><u>5.610.557.388.547</u></u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

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


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



Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn
Người lập



Trần Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng


Lương Trí Thìn
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 8 năm 2018

