

**CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG
ĐỊA ỐC ĐẤT XANH**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
CHO KỲ TÀI CHÍNH TỪ NGÀY 01/01/2013 ĐẾN NGÀY 30/06/2013**



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT	3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	4 – 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	10 – 11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	12 - 41

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính đã được soát xét của Công ty cho kỳ tài chính từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/06/2013.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch
Ông Trần Quang Vinh	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Thành viên
Ông Trần Minh Toàn	Thành viên
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Lương Trí Thìn	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đình Lâm	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Văn Như Hải	Phó Tổng Giám đốc
Bà Đỗ Thị Thái	Kế toán trưởng

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cho kỳ tài chính từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/06/2013 và tình hình tài chính kết thúc cùng ngày được trình bày trong báo cáo tài chính từ trang 04 đến trang 41 (đính kèm).

TRÁCH NHIỆM CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hàng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập các báo cáo tài chính này, Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam. Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài

sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính.

Ý KIẾN TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám Đốc nhận thấy báo cáo tài chính phản ánh đúng tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty vào ngày lập báo cáo tài chính.

Ngoài ra, Tổng Giám đốc nhận thấy không có vấn đề bất thường xảy ra có thể ảnh hưởng đến khả năng hoàn trả các khoản nợ đến hạn trong vòng 12 tháng tới.



Lương Trí Thìn
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 08 năm 2013

Số: 98/HDKT2013

Tp.HCM, ngày 12 tháng 08 năm 2013

BÁO CÁO
KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Về Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh
cho kỳ tài chính từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/06/2013

Kính gửi: Các Cổ đông
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét Báo cáo tài chính của Công ty Cổ Phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh (gọi tắt là "Công ty") gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30/06/2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính cho kỳ tài chính từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/06/2013 (gọi chung là "báo cáo tài chính") được lập ngày 06/08/2013, đính kèm từ trang 04 đến trang 41.

Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan tại Việt Nam. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra Báo cáo nhận xét về các báo cáo tài chính này dựa trên kết quả của cuộc soát xét.

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét theo Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam 910 – Công tác soát xét báo cáo tài chính. Các chuẩn mực này yêu cầu công tác soát xét phải lập kế hoạch và thực hiện công tác soát xét để đạt được sự đảm bảo vừa phải rằng báo cáo tài chính không chứa đựng các sai sót trọng yếu. Công tác soát xét bao gồm chủ yếu là việc trao đổi với nhân sự của Công ty và áp dụng các thủ tục phân tích trên những thông tin tài chính; công tác này cung cấp một mức độ đảm bảo thấp hơn công tác kiểm toán. Chúng tôi không thực hiện công việc kiểm toán nên không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có sự kiện nào để chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu phù hợp các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.



Nguyễn Nhân Bào
Giám đốc

Chứng chỉ KTV số: 0413/KTV

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VIỆT NHẤT



Phan Thị Thủy Tiên
Kiểm toán viên

Chứng chỉ KTV số: 0360/KTV

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2013

Mẫu số B 01-DN

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		279.967.424.273	350.731.828.818
(100=110+120+130+140+150)				
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	97.349.025.988	116.455.337.005
1. Tiền	111		2.222.142.488	19.380.055.755
2. Các khoản tương đương tiền	112		95.126.883.500	97.075.281.250
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	4.2	145.886.112.790	208.887.251.740
1. Phải thu khách hàng	131		57.433.810.674	69.419.787.393
2. Trả trước cho người bán	132		46.289.883.001	1.863.800.909
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135		48.147.272.376	143.588.516.699
6. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(5.984.853.261)	(5.984.853.261)
IV. Hàng tồn kho	140	4.3	6.285.372.936	3.888.184.566
1. Hàng tồn kho	141		6.285.372.936	3.888.184.566
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150	4.4	30.446.912.559	21.501.055.507
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		167.675.590	240.102.793
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	157		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	158		30.279.236.969	21.260.952.714

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2013

MẪU SỐ B 01-DN

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		468.692.483.719	327.889.742.660
(200 = 210+220+240+250+260)				
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu nội bộ dài hạn	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		6.243.030.669	6.701.234.940
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.5	3.884.324.438	4.548.744.456
- Nguyên giá	222		7.701.760.489	7.865.773.256
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.817.436.051)	(3.317.028.800)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	4.6	186.404.119	216.768.372
- Nguyên giá	228		506.452.535	520.700.535
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(320.048.416)	(303.932.163)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	4.7	2.172.302.112	1.935.722.112
III. Bất động sản đầu tư	240	4.8	24.098.760.909	24.536.920.191
- Nguyên giá	241		26.289.557.319	26.289.557.319
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(2.190.796.410)	(1.752.637.128)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	4.9	437.000.416.566	295.525.927.821
1. Đầu tư vào công ty con	251		264.082.571.000	180.165.124.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		116.326.210.000	58.864.622.800
3. Đầu tư dài hạn khác	258		61.741.041.089	61.645.586.544
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(5.149.405.523)	(5.149.405.523)
V. Tài sản dài hạn khác	260	4.10	1.350.275.575	1.125.659.708
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		774.730.615	550.114.748
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		575.544.960	575.544.960
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		748.659.907.992	678.621.571.478

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2013

MẪU SỐ B 01-DN

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		194.028.383.083	127.815.657.769
I. Nợ ngắn hạn	310		190.331.636.150	124.082.023.304
1. Vay và nợ ngắn hạn	311		-	-
2. Phải trả người bán	312	4.11	12.667.186.345	12.949.418.773
3. Người mua trả tiền trước	313	4.11	33.499.215	12.799.215
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	4.12	3.605.831.650	5.068.146.285
5. Phải trả người lao động	315	4.11	2.046.064.350	1.765.559.493
6. Chi phí phải trả	316	4.11	1.709.239.637	2.937.765.511
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	4.13	169.772.528.776	101.008.956.814
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	4.11	497.286.177	339.377.213
12. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	327		-	-
II. Nợ dài hạn	330		3.696.746.933	3.733.634.465
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333	4.14	140.674.803	140.674.803
4. Vay và nợ dài hạn	334		-	-
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338	4.15	3.556.072.130	3.592.959.662
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2013

MÃ SỐ B 01-DN

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B. NGUỒN VỐN (400=410+430)	400		554.631.524.909	550.805.913.709
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.16	554.631.524.909	550.805.913.709
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		524.996.810.000	420.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		10.982.380.806	31.980.270.806
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu quỹ	414		-	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		683.261.215	683.261.215
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		9.110.907.946	8.144.435.446
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		8.858.164.942	89.997.946.242
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
12. Quỹ hỗ trợ và sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+ 400)	440		748.659.907.992	678.621.571.478

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2013

MÃU SỐ B 01-DN

Đơn vị: VND

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1. Tài sản thuê ngoài		-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược		-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
5. Ngoại tệ các loại		-	-
6. Dự toán chi sự nghiệp các loại		-	-



Thái

Lương Trí Thìn
Lương Trí Thìn
 Tổng Giám đốc

Đỗ Thị Thái
 Kế toán trưởng

Ngày 06 tháng 08 năm 2013

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho kỳ tài chính từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/06/2013

MẪU SỐ B 02-DN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	27.741.570.439	59.779.686.878
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	5.2		3.235.117.399
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	5.3	27.741.570.439	56.544.569.479
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	5.4	16.750.030.830	14.814.947.324
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		10.991.539.609	41.729.622.155
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.5	15.153.277.770	2.306.300.723
7. Chi phí tài chính	22	5.6	18.000.000	5.472.750.435
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		18.000.000	5.472.750.435
8. Chi phí bán hàng	24	5.7	4.053.779.523	6.446.679.425
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.8	16.146.198.059	13.973.549.818
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25))	30		5.926.839.797	18.142.943.200
11. Thu nhập khác	31	5.9	168.360.140	1.385.299.871
12. Chi phí khác	32	5.10	31	1.872.036.598
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		168.360.109	(486.736.727)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		6.095.199.906	17.656.206.473
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.11	14.523.706	4.775.991.137
16. (Thu nhập)/chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		6.080.676.200	12.880.215.336
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.12	132	403



Lương Trí Thìn
Tổng Giám đốc

Đỗ Thị Thái
Kế toán trưởng

Ngày 06 tháng 08 năm 2013

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho kỳ tài chính từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/06/2013

MẪU SỐ B 03-DN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		6.095.199.906	17.656.206.473
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao tài sản cố định	02		1.059.628.867	952.946.169
Các khoản dự phòng	03		-	-
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(15.153.277.770)	(2.306.300.723)
Chi phí lãi vay	06		18.000.000	5.472.750.435
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(7.980.448.997)	21.775.602.354
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		72.355.200.141	94.436.231.648
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(2.397.188.370)	3.985.317.584
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		18.918.598.286	(85.685.063.407)
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		174.530.446	(195.830.745)
Tiền lãi vay đã trả	13		(18.000.000)	(6.103.296.230)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(1.338.749.368)	(1.401.594.484)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		2.109.376.000	73.489.635.507
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(11.887.030.230)	(73.355.360.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		69.936.287.098	26.945.642.227
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(493.526.452)	(127.400.000)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23		(5.466.031.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(87.311.664.545)	(6.557.461.455)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4.228.623.072	1.390.161.232
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(89.042.598.925)	(5.294.700.223)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)
Cho kỳ tài chính từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/06/2013

MẪU SỐ B 03-DN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		30.000.000.000	12.000.000.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(30.000.000.000)	(98.462.000.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(65.280.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-	(86.527.280.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(19.106.311.017)	(64.876.337.996)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		116.455.337.005	93.534.465.347
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		97.349.025.988	28.658.127.351



Lương Trí Thìn
Tổng Giám đốc

Đỗ Thị Thái
Kế toán trưởng

Ngày 06 tháng 08 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT****1.1 Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh, dưới đây gọi là “Công ty”, là Công ty Cổ phần được thành lập do chuyển đổi từ Công ty TNHH Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103008531 ngày 23/11/2007 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp và Giấy chứng nhận thay đổi lần thứ 08 vào ngày 03/06/2013.

Trụ sở chính đặt tại số 27, đường Đinh Bộ Lĩnh, phường 24, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 524.996.810.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30/06/2013 là 161 (31/12/2012: 163).

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của công ty là xây dựng, dịch vụ và thương mại

Hoạt động chính của công ty là:

- Kinh doanh nhà, dịch vụ nhà đất. Cho thuê nhà ở, xưởng, văn phòng
- Môi giới bất động sản. Tư vấn bất động sản (trừ các dịch vụ mang tính chất pháp lý). Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản
- Tư vấn đầu tư.
- Xây dựng dân dụng, công nghiệp. Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.
- Sửa chữa nhà. Hoàn thiện công trình xây dựng
- Trang trí nội thất
- Lập dự án đầu tư (báo cáo tiền khả thi, khả thi).
- San lấp mặt bằng.
- Dạy nghề.
- Khai thác đá, cát sỏi, đất sét (không hoạt động tại trụ sở).
- In ấn (trừ in tráng bao bì kim loại và in trên các sản phẩm vải, sợi, dệt, may, đan).
- Dịch vụ liên quan đến in.
- Sao chép bản ghi các loại.
- Sản xuất xi măng, vôi và thạch cao (không hoạt động tại trụ sở).
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao (không hoạt động tại trụ sở).
- Cắt tạo dáng và hoàn thiện đá (không hoạt động tại trụ sở).
- Sản xuất sắt, thép, gang (không hoạt động tại trụ sở).
- Sản xuất giường, tủ, bàn ghế (không chế biến gỗ, gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi, mạ điện tại trụ sở).
- Xây dựng nhà các loại.
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí.
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác.
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

- Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt trong xây dựng.
- Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn, ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác.
- Khách sạn (đạt tiêu chuẩn sao và không hoạt động tại trụ sở).
- Biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày; Nhà khách, nhà nghỉ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày; nhà trọ, phòng trọ và các cơ sở lưu trú tương tự (không hoạt động tại thành phố Hồ Chí Minh).
- Hoạt động tư vấn quản lý (trừ tư vấn tài chính, kế toán).
- Quảng cáo.
- Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận.
- Hoạt động nhiếp ảnh.
- Điều hành tua du lịch.
- Vệ sinh chung nhà cửa.
- Vệ sinh chung nhà cửa và các công trình.
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan.
- Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp.
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại.
- Đào tạo cao đẳng; Đại học và sau đại học (không hoạt động tại trụ sở).
- Giáo dục khác: Các khóa dạy về phê bình đánh giá chuyên môn; Đào tạo về sự sống; Đào tạo kỹ năng nói trước công chúng.
- Dịch vụ hỗ trợ giáo dục.
- Hoạt động của các cơ sở thể thao; Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỲ KẾ TOÁN**2.1 Cơ sở lập báo cáo tài chính**

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

2.2 Chế độ kế toán áp dụng, kỳ kế toán và hình thức sổ kế toán

Công ty áp dụng chế độ Kế toán Việt Nam theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ Tài Chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài Chính.

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

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

Hình thức sổ kế toán áp dụng được đăng ký của Công ty là Nhật ký chung.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

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

3.1 Ước tính kế toán

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

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.3 Các khoản phải thu và dự phòng nợ phải thu khó đòi

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

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

Dự phòng phải thu khó đòi của Công ty được trích lập theo Thông tư số 228/2009/TT-BTC của Bộ Tài Chính ngày 07/12/2009. Theo đó, Công ty được phép lập dự phòng khoản phải thu khó đòi cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

3.4 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh.

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009. Theo đó, Công ty được phép trích lập Dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá thị trường tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán.

3.5 Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

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

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

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

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

Nhà xưởng và vật kiến trúc	03 – 06 năm
Máy móc và thiết bị	05 – 10 năm
Thiết bị văn phòng	03 – 06 năm

Thay đổi so với năm trước

Tài sản cố định được phân loại lại theo quy định tại Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013. Theo đó, những tài sản nào không đủ điều kiện về giá trị sẽ được phân loại vào chi phí trả trước với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

3.6 Thuê tài sản

Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng thuê.

3.7 Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

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

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

Thay đổi so với năm trước

Tài sản cố định được phân loại lại theo quy định tại Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013. Theo đó, những tài sản nào không đủ điều kiện về giá trị sẽ được phân loại vào chi phí trả trước với thời gian phân bổ không quá 03 năm .

3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

3.9 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất và nhà của các căn hộ thương mại tại tòa nhà Sunview 1 và 2, đường Cây Keo, xã Tam Phú, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh, do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê, được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MÃU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

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

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

3.10 Ghi nhận các khoản đầu tư tài chính**Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính**

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan.

Phân loại các khoản đầu tư

- Nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết trong vốn chủ sở hữu của bên nhận đầu tư thì ghi nhận vào khoản đầu tư vào công ty con;
- Nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết trong vốn chủ sở hữu của bên nhận đầu tư thì ghi nhận vào khoản đầu tư vào công ty liên kết;
- Nắm giữ dưới 20% quyền biểu quyết trong vốn chủ sở hữu của bên nhận đầu tư thì ghi nhận vào khoản đầu tư dài hạn khác.

Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính

Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng cho các khoản chứng khoán đầu tư tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

3.11 Các khoản trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm khoản trả trước tiền thuê văn phòng và các khoản chi phí trả trước dài hạn khác.

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

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

3.12 Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác

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

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

3.13 Chi phí trích trước

Chi phí trích trước ghi nhận số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***3.14 Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp**

- Bảo hiểm xã hội được trích trên tiền lương cơ bản theo hợp đồng lao động, hạch toán vào chi phí hoạt động là 17% và trừ lương cán bộ công nhân viên 7%.
- Bảo hiểm y tế được trích trên tiền lương cơ bản theo hợp đồng lao động, hạch toán vào chi phí hoạt động là 3% và trừ lương cán bộ công nhân viên 1,5%.
- Bảo hiểm thất nghiệp được trích trên tiền lương cơ bản theo hợp đồng lao động, hạch toán vào chi phí hoạt động là 1% và trừ lương cán bộ công nhân viên 1%.

Theo luật Bảo hiểm xã hội và Bảo hiểm y tế, mức đóng bởi mỗi bên được tính bằng tỷ lệ như đã nêu trên của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của nhân viên hoặc 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ quy định trong từng thời kỳ.

3.15 Nguồn vốn chủ sở hữu

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

Ghi nhận cổ tức

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

Nguyên tắc trích lập các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế:

Lợi nhuận sau thuế trước khi chia cổ tức cho các cổ đông theo tỷ lệ góp vốn được phân phối như sau:

- Quỹ dự phòng tài chính trích lập 3% lợi nhuận sau thuế.
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích lập theo nghị quyết Đại hội cổ đông.

Phân phối lợi nhuận

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

3.16 Ghi nhận doanh thu**Doanh thu bán hàng**

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu hoạt động tài chính, doanh thu hoạt động khác: được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

3.17 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

3.18 Chi phí thuế

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Theo hướng dẫn tại Công văn số 3338/TCT-PCCS ngày 08/09/2006 của Tổng Cục Thuế về việc chi phí hợp lý được trừ để tính thu nhập chịu thuế, Công ty TNHH DV-XD Địa ốc Đất Xanh, nay là Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh, là công ty môi giới phát sinh chi phí quảng cáo để phục vụ cho khách hàng (quảng cáo gián tiếp) thì chi phí đó là chi phí trực tiếp sẽ được tính toàn bộ vào chi phí hợp lý của công ty khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp nếu có đủ hóa đơn chứng từ hợp pháp theo quy định.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MÃ SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

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

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

3.19 Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu

Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế thuộc về các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng cổ phần phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm.

3.20 Công cụ tài chính**Ghi nhận ban đầu và trình bày**

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

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay và các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết.

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	119.758.285	152.632.821
Tiền gửi ngân hàng	2.102.384.203	19.227.422.934
Các khoản tương đương tiền	95.126.883.500 (*)	97.075.281.250
Cộng	97.349.025.988	116.455.337.005

(*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 03 tháng tại các ngân hàng.

4.2 Các khoản phải thu ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Phải thu khách hàng	57.433.810.674 (a)	69.419.787.393
Trả trước cho người bán	46.289.883.001 (b)	1.863.800.909
Các khoản phải thu khác	48.147.272.376 (c)	143.588.516.699
Cộng	151.870.966.051	214.872.105.001
Dự phòng phải thu khó đòi	(5.984.853.261) (d)	(5.984.853.261)
Giá trị thuần của các khoản phải thu	145.886.112.790	208.887.251.740

(a) Bao gồm các khoản phải thu sau:

Bao gồm các khoản phải thu thương mại phát sinh trong điều kiện kinh doanh bình thường của Công ty, được chi tiết như sau :

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Phải thu khách hàng bán dự án căn hộ	36.150.734.067	35.305.315.494
Phải thu khách hàng dịch vụ môi giới	17.926.903.641	26.239.270.272
Khách hàng khác	3.356.172.966	7.875.201.627
Cộng	57.433.810.674	69.419.787.393

(b) Chủ yếu là các khoản trả trước cho các người bán sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty TV ĐT XD Kiểm Định Liên Toàn Cầu	990.000.000	990.000.000
Công ty TNHH TM – DV - XD Thiên Lý Lan	300.000.000	300.000.000
Công ty CP TV Xây dựng Ánh Sáng Phương Nam	520.000.000	220.000.000
Công ty CP Dịch Vụ Tổng Hợp Sài Gòn -Savico	44.036.400.000 (*)	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MÃ SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

(*) Căn cứ theo Hợp đồng hợp tác về việc chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất có hạ tầng kỹ thuật số 30/2012/HĐHTDA-SVC&DX ngày 28/12/2012, Savico và Công ty thống nhất chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất Dự án Khu nhà ở phường Hiệp Bình Phước, Tam Bình, Thủ Đức để xây dựng chung cư cao tầng. Cũng theo hợp đồng, Công ty đã thanh toán lần 1 tương ứng 30% giá trị hợp đồng cho Savico để bắt đầu thực hiện các điều khoản tiếp theo.

(c) Bao gồm các khoản phải thu khác sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Phải thu Công ty CP Địa ốc Long Điền khoản tài trợ vốn Khu dân cư – dịch vụ Giang Điền theo Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh số 0106/HĐHTĐT ngày 27/06/2010	-	60.489.068.710
Phải thu Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hồng Hà - hợp đồng góp vốn đầu tư xây dựng Căn hộ cao cấp Morning Star số 011/08/HĐGVĐT ngày 08/03/2008	117.676.322	6.408.395.407
Phải thu theo các giấy ủy quyền đứng tên hợp đồng mua quyền sử dụng đất	22.579.877.475	24.072.859.975
Phải thu tiền ứng trước cho bên bán nhà và đất	4.550.000.000	4.650.000.000
Phải thu ông Trần Việt Anh và ông Trần Tiến Dũng theo hợp đồng chuyển nhượng vốn công ty DL – TM – SX và XD Lý Khoa Nguyên	-	33.477.354.200
Phải thu các công ty con và liên kết (chi hộ, tài trợ vốn, mượn, lãi tài trợ vốn, khác)	19.271.525.515	12.898.735.555
Phải thu khác	1.628.193.064	1.592.102.852
Cộng	48.147.272.376	143.588.516.699

(d) Bao gồm dự phòng nợ phải thu khó đòi các khách hàng sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Bà Dương Thị Thục	3.000.000.000	3.000.000.000
Công ty CP TV ĐT XD Kiểm Định Liên Toàn Cầu	990.000.000	990.000.000
Ông Lưu Tấn Tiến	1.050.000.000	1.050.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đất Xanh Tây Bắc	944.853.261	944.853.261
Cộng	5.984.853.261	5.984.853.261

4.3 Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Công cụ, dụng cụ	194.985.391	246.414.000
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MÃ SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

Thành phẩm (dự án căn hộ Tam Phú)	-	506.219.021
+ Dự án căn hộ Sunview 2	-	506.219.021
Hàng hóa bất động sản	6.090.387.545 (*)	3.135.551.545
Cộng	6.285.372.936	3.888.184.566
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Giá trị thuần của hàng tồn kho	6.285.372.936	3.888.184.566
(*) Bao gồm :		
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Các căn hộ của dự án Morning Star	5.883.816.000	2.984.687.000
Hàng hóa khác	206.571.545	150.864.545
Cộng	6.090.387.545	3.135.551.545
4.4 Tài sản ngắn hạn khác		
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí trả trước ngắn hạn	167.675.590 (a)	240.102.793
Tài sản ngắn hạn khác	30.279.236.969 (b)	21.260.952.714
Cộng	30.446.912.559	21.501.055.507
(a) Chủ yếu là giá trị công cụ dụng cụ chờ phân bổ .		
(b) Bao gồm các khoản:		
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Tạm ứng	3.918.434.892	3.406.923.037
Ký quỹ ký cược ngắn hạn	26.360.802.077	17.854.029.677
+ Khoản đặt cọc cho hợp đồng môi giới và bao tiêu sản phẩm dự án khu dân cư Phước Lý	5.365.449.677	5.365.449.677
+ Khoản đặt cọc cho hợp đồng cung cấp dịch vụ và tiếp thị độc quyền dự án Chung Cư Linh Đông	3.015.684.000	5.086.260.000
+ Khoản đặt cọc cho hợp đồng môi giới độc quyền dự án chung cư cao tầng 72-74 Lê Văn Chí, Linh Trung, Thủ Đức	3.095.820.000	3.095.820.000
+ Khoản đặt cọc cho hợp đồng ủy thác mua bán 125 căn hộ Block A1 thuộc dự án cao ốc trung tâm thương mại và căn hộ Thiên Lộc	10.616.148.400	-
+ Các khoản đặt cọc mua dự án khác	4.267.700.000	4.306.500.000
Cộng	30.279.236.969	21.260.952.714

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***4.5 Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	7.101.490.861	764.282.395	7.865.773.256
Tăng trong kỳ	-	244.946.452	244.946.452
Giảm trong kỳ (phân loại)	-	408.959.219	408.959.219
Số dư cuối kỳ	7.101.490.861	600.269.628	7.701.760.489
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	2.883.107.686	433.921.114	3.317.028.800
Khấu hao trong kỳ	515.598.198	75.100.800	590.698.998
Giảm trong kỳ (phân loại)	-	90.291.747	90.291.747
Số dư cuối kỳ	3.398.705.884	418.730.167	3.817.436.051
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	4.218.383.175	330.361.281	4.548.744.456
Số dư cuối kỳ	3.702.784.977	181.539.461	3.884.324.438

4.6 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình	Trang Web	Phần mềm kế toán	TSCD Vô hình khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	290.166.005	123.099.930	107.434.600	520.700.535
Tăng trong kỳ	12.000.000	-	-	12.000.000
Giảm trong kỳ (phân loại)	12.000.000	14.248.000	-	26.248.000
Số dư cuối kỳ	290.166.005	108.851.930	107.434.600	506.452.535
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	162.557.014	33.940.549	107.434.600	303.932.163
Khấu hao trong kỳ	18.401.230	12.369.357	-	30.770.587
Giảm trong kỳ (phân loại)	1.000.000	13.654.334	-	14.654.334
Số dư cuối kỳ	179.958.244	32.655.572	107.434.600	320.048.416
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	127.608.991	89.159.381	-	216.768.372
Số dư cuối kỳ	110.207.761	76.196.358	-	186.404.119

4.7 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**2.172.302.112**

Giá trị lắp đặt dở dang của các phần mềm quản lý và website.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

4.8 Bất động sản đầu tư

	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối kỳ
Nguyên giá	26.289.557.319	-	-	26.289.557.319
Hao mòn lũy kế	1.752.637.128	438.159.282	-	2.190.796.410
Giá trị còn lại	24.536.920.191	-	-	24.098.760.909

4.9 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm
	VND		VND
Đầu tư vào công ty con	264.082.571.000	(a)	180.165.124.000
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	116.326.210.000	(b)	58.864.622.800
Đầu tư dài hạn khác	61.741.041.089	(c)	61.645.586.544
Cộng	442.149.822.089		300.675.333.344
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(5.149.405.523)	(d)	(5.149.405.523)
Cộng	437.000.416.566		295.525.927.821

(a) Bao gồm các khoản đầu tư vào các công ty con như sau:

Công ty Con	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị (nghìn đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (nghìn đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1. Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng	25.740.000	99,00	25.740.000	99,00
2. Công ty CP Đầu tư và Phát triển TP. Hồ Chí Minh	76.521.294	99,00	76.521.294	99,00
3. Công ty TNHH Du lịch – TM – SX và XD Lý Khoa Nguyên (a1)	79.636.557	100,00	-	-
4. Công ty CP Xây dựng Địa Ốc Long Kim Phát	53.839.000	100,00	53.839.000	99,96
5. Công ty CP Đất Xanh Miền Tây	1.800.000	67,00	1.800.000	60,00
6. Công ty CP Đất Xanh Đông Á	1.666.650	51,00	1.666.650	51,00
7. Công ty CP Địa Ốc Đất Xanh Bình Dương (a2)	8.973.350	57,00	5.600.000	56,00
8. Công ty CP Đất Xanh Đồng Nai	3.060.000	51,00	3.060.000	51,00
9. Công ty CP Đầu tư Phát Triển Đất Xanh Hoàn Cầu	3.060.000	51,00	3.060.000	51,00
10. Công ty CP Đầu tư Phát Triển Đất Xanh Tây Bắc	3.060.000	51,00	3.060.000	51,00
11. Công ty CP Đất Xanh Miền Trung	1.100.000	67,00	1.100.000	55,00
12. Công ty CP Dịch Vụ & Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc (a3)	4.095.720	55,00	3.188.180	55,06
13. Công ty CP Dịch Vụ & Xây Dựng Địa Ốc Đất Xanh Tây Nam	1.530.000	51,00	1.530.000	51,00
Cộng	264.082.571		180.165.124	

(a1) Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp ngày 29/05/2013, Công ty mua 60% phần vốn góp tại Công ty TNHH DL – TM – SX và Xây dựng Lý Khoa Nguyên của ông Trần Việt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MÃ SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

Anh và ông Trần Tiến Dũng làm tăng tỷ lệ vốn góp từ 40% lên 100% , do đó Công ty TNHH DL – TM – SX và Xây dựng Lý Khoa Nguyên từ công ty liên kết trở thành công ty con.

(a2) Căn cứ biên bản bù trừ công nợ ba (03) bên ngày 26/12/2012 giữa Công ty Cổ phần kinh doanh dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (Bên A), Công ty Cổ phần Địa ốc Đất Xanh Mỹ Phước (Bên B), và Công ty (Bên C) thì bên B có trách nhiệm ghi nhận phần vốn góp cho bên C tương ứng khoản nợ phải thu của bên A với bên B là 3.373.350.000 VND. Do đó phần vốn góp của Công ty tại Công ty Cổ phần Địa ốc Đất Xanh Mỹ Phước tăng từ 56% thành 57%.

Căn cứ theo giấy phép điều chỉnh lần thứ 06 ngày 11/04/2013, Công ty Cổ phần Địa ốc Đất Xanh Mỹ Phước đã đổi tên thành Công ty Cổ phần Địa ốc Đất Xanh Bình Dương.

(a3) Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2013/NQ-DHĐCĐ ngày 28/03/2013 của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc, giá trị vốn góp của Công ty tại Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc được tăng lên từ cổ tức năm 2012 với số tiền tương ứng là 907.540.000 VND. Do đó phần vốn góp của Công ty tại Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc chiếm 55% vốn điều lệ của công ty con này.

(b) Bao gồm các khoản đầu tư vào các công ty liên kết sau:

Công ty liên kết	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị (nghìn đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (nghìn đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1. Công ty Cổ phần Địa Ốc Long Điền (b1)	111.716.210	49,00	24.500.000	49,00
2. Công ty Cổ phần Xây dựng Đất Xanh (b2)	4.200.000	42,00	2.100.000	42,00
3. Công ty Cổ phần Quy hoạch Kiến Trúc Việt	410.000	41,00	410.000	41,00
4. Công ty TNHH Du lịch – TM – SX và XD Lý Khoa Nguyên	-	-	31.854.623	40,00
Cộng	116.326.210		58.864.623	

(b1) Căn cứ Nghị quyết hội đồng quản trị số 11/2013/NQ-HĐQT của Công ty ngày 09/05/2013, Hội đồng quản trị đã thông qua việc góp vốn thêm 87.216.210.000 VND để duy trì tỷ lệ vốn góp 49% và bổ sung nguồn vốn để thực hiện dự án Khu dân cư dịch vụ Giang Điền tại Công ty CP Địa ốc Long Điền. Ngày 22/05/2013 Công ty Cổ phần Địa ốc Long Điền đã thay đổi giấy phép mới và hoàn tất thủ tục tăng vốn.

(b2) Căn cứ Thông báo số 06/2013/TB-ĐHĐCĐ ngày 20/05/2013 và Nghị quyết 01/2013/NQ-ĐHĐCĐ ngày 13/05/2013 của Công ty Cổ phần Xây dựng Đất Xanh, Đại hội đồng cổ đông đã chấp thuận việc tăng giá trị vốn góp của Công ty tại Công ty Cổ phần Xây dựng Đất Xanh từ cổ tức 2012 với giá trị tương ứng là 2.100.000.000 VND.

(c) Bao gồm các khoản đầu tư sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Cho Công ty CP Đầu tư và Phát triển TP. Hồ Chí Minh vay dài hạn	1.500.936.802	1.500.936.802
Chi phí đầu tư để phát triển các dự án sau:	60.240.104.287	60.144.649.742

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

+ Dự án Công ty TNHH Minh Hưng	6.123.320.545	6.123.320.545
+ Dự án Công ty Đầu tư Đông Á	23.115.124.000	23.115.124.000
+ Dự án KDC Tân Vũ Minh 3B Bình Dương	28.081.873.500	28.081.873.500
+ Dự án khác	2.919.786.242	2.824.331.697
Cộng	61.741.041.089	61.645.586.544

(d) Bao gồm khoản trích lập dự phòng cho các khoản đầu tư sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	497.335.966	497.335.966
Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Phát triển Đất Xanh Tây Bắc	1.067.709.890	1.067.709.890
Công ty Cổ phần Địa Ốc Đất Xanh Bình Dương	1.909.736.585	1.909.736.585
Công ty Cổ phần Đất Xanh Đông Á	970.085.897	970.085.897
Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung	704.537.185	704.537.185
Cộng	5.149.405.523	5.149.405.523

4.10 Tài sản dài hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí trả trước dài hạn	774.730.615 (a)	550.114.748
Tài sản dài hạn khác	575.544.960 (b)	575.544.960
Cộng	1.350.275.575	1.125.659.708

(a) Chi phí trả trước dài hạn chủ yếu là giá trị công cụ dụng cụ đang sử dụng chờ phân bổ.

(b) Tài sản dài hạn khác là khoản đặt cọc tiền thuê văn phòng tại tòa nhà số 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24 Quận Bình Thạnh theo hợp đồng thuê văn phòng số 20/2011/HĐ – NMN ngày 31/01/2011.

4.11 Nợ ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải trả người bán	12.667.186.345 (a)	12.949.418.773
Người mua trả tiền trước	33.499.215	12.799.215
Phải trả người lao động	2.046.064.350 (b)	1.765.559.493
Chi phí phải trả	1.709.239.637 (c)	2.937.765.511
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	497.286.177 (d)	339.377.213
Cộng	16.953.275.724	18.004.920.205

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

(a) Chủ yếu là các khoản phải trả cho các người bán sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty TNHH XDĐT & KD Địa ốc Tân Vũ Minh	2.594.909.432	2.594.909.432
Công ty TNHH Xây Dựng Võ Đình	1.176.345.957	2.176.345.957
Công ty Cổ phần ĐT và PT Đất Xanh Hoàn Cầu	2.599.982.854	2.814.719.749
Công ty Cổ phần Đất Xanh Đồng Nai	2.657.761.554	4.483.339.554
Công ty Cổ phần ĐT và PT Đất Xanh Tây Bắc	2.747.114.581	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp	-	100.000.000

(b) Chủ yếu là khoản lương tháng 06 còn phải trả cho nhân viên (đã trả trong tháng 7/2013).

(c) Bao gồm:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Trích trước chi phí xây dựng hoàn thành dự án Sunview 1	1.058.933.674	1.594.065.289
Trích trước chi phí xây dựng hoàn thành dự án Sunview 2	650.305.963	1.190.305.963
Trích trước chi phí môi giới sản phẩm Sunview 3	-	143.709.323
Trích trước chi phí dịch vụ	-	9.684.936
Cộng	1.709.239.637	2.937.765.511

(d) Quỹ khen thưởng phúc lợi chi tiết như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Số dư đầu năm	339.377.213	506.184.234
Trích lập trong năm	2.255.065.000	2.371.905.358
Điều chỉnh tăng quỹ trong năm	-	70.195.000
Sử dụng trong năm	(2.097.156.036)	(2.608.907.379)
Số dư cuối kỳ	497.286.177	339.377.213

4.12 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	152.253.700	339.897.241
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.052.003.778	4.376.229.440
Thuế thu nhập cá nhân	401.574.172	352.019.604
Cộng	3.605.831.650	5.068.146.285

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MÃU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***4.13 Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	447.776.652	410.175.668
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	372.164.225	21.188.601
Các khoản phải trả, phải nộp khác	168.952.587.899 (*)	100.577.592.545
Cộng	169.772.528.776	101.008.956.814

(*) Bao gồm các khoản phải trả khác sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Phải trả tiền thu hộ Công ty TNHH TM – DV Hà Thuận Hùng	87.975.601.330	59.863.712.757
Phải trả tiền thu hộ Công ty CP Quốc tế Năm Sao	1.616.444.446	908.758.004
Phải trả tiền thu hộ Công ty CP Xây dựng Địa Ốc Long Kim Phát	46.000.863.252	7.296.558.688
Phải trả tiền thu hộ Công ty TNHH Thương Mại và Đầu Tư Thiên Lộc	16.994.168.784	13.373.736.116
Phải trả tiền hợp đồng góp vốn mua dự án Sunview 1, 2 cho khách hàng	1.082.044.672	1.622.537.723
Phải trả phí bảo trì và các chi phí thu hộ	8.495.786.679	8.477.765.676
Các khoản phải trả khác	6.787.678.736	9.034.523.581
Cộng	168.952.587.899	100.577.592.545

4.14 Phải trả dài hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Khoản ký quỹ, ký cược dài hạn	140.674.803	140.674.803
Cộng	140.674.803	140.674.803

4.15 Doanh thu chưa thực hiện

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Khách hàng trả trước tiền thuê các căn hộ thương mại ở Sunview 1 và Sunview 2	3.556.072.130	3.592.959.662
Cộng	3.556.072.130	3.592.959.662

DUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

MẪU SỐ B 09-DN

4.16 Vốn chủ sở hữu

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần		Quỹ đầu tư phát triển		Quỹ dự phòng tài chính		Lợi nhuận chưa phân phối		Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
Số dư đầu năm trước	320.000.000.000	32.185.270.806	683.261.215	7.127.904.578	61.170.681.369	421.167.117.968					
Tăng vốn trong năm	100.000.000.000	-	-	-	-	100.000.000.000					
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	32.215.701.099	32.215.701.099					
Giảm trong năm	-	(205.000.000)	-	-	-	(205.000.000)					
Phân phối quỹ	-	-	-	1.016.530.868	(3.388.436.226)	(2.371.905.358)					
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-					
Số dư cuối năm trước.	420.000.000.000	31.980.270.806	683.261.215	8.144.435.446	89.997.946.242	550.805.913.709					
Số dư đầu kỳ này	104.996.810.000	-	-	-	-	104.996.810.000					
Tăng vốn trong kỳ	-	-	-	-	6.080.676.200	6.080.676.200					
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	(83.998.920.000)	(83.998.920.000)					
Giảm trong kỳ (i)	-	(20.997.890.000)	-	-	-	-					
Phân phối quỹ (ii)	-	-	-	966.472.500	(3.221.537.500)	(2.255.065.000)					
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-					
Số dư cuối năm nay	524.996.810.000	10.982.380.806	683.261.215	9.110.907.946	8.858.164.942	554.631.524.909					

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MÃ SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

(i) Căn cứ nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 01/2013/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/03/2013 và nghị quyết hội đồng quản trị số 12/2013/NQ-HDQT của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh, thông qua việc tăng vốn điều lệ Công ty từ 420.000.000.000 VND lên 524.996.810.000 VND từ lợi nhuận lũy kế chưa phân phối và thặng dư vốn cổ phần tại ngày 31/12/2012.

Hình thức tăng vốn : phát hành thêm 10.499.681 cổ phần phổ thông, trong đó :

- Phát hành cổ phiếu từ nguồn lợi nhuận lũy kế tại 31/12/2012 : 8.399.892 cổ phần .

- Phát hành cổ phiếu từ nguồn thặng dư vốn cổ phần : 2.099.789 cổ phần

(ii) Căn cứ Nghị quyết số 01/2013/NQ-ĐHĐCĐ ban hành ngày 23/03/2013 của Đại Hội Đồng Cổ đông thường niên quyết định việc phân phối lợi nhuận năm 2012, Công ty đã tạm trích lập các quỹ như sau: trích quỹ khen thưởng 5% trên tổng lợi nhuận sau thuế, trích quỹ phúc lợi 2% trên tổng lợi nhuận sau thuế và trích quỹ dự phòng tài chính 3% trên tổng lợi nhuận sau thuế.

Vốn điều lệ và vốn đầu tư

Thông qua nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 01/2013/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/03/2013 và nghị quyết hội đồng quản trị số 12/2013/NQ-HDQT của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh, thông qua việc tăng vốn điều lệ Công ty từ 420.000.000.000 VND lên 524.996.810.000 VND từ lợi nhuận lũy kế chưa phân phối và thặng dư vốn cổ phần tại ngày 31/12/2012.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đã sửa đổi, vốn điều lệ của công ty là 524.996.810.000 VND. Tại ngày 30/06/2013, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ, cơ cấu vốn cụ thể như sau:

Stt	Cổ đông	Số cổ phần	Giá trị cổ phần (nghìn đồng)	Tỷ lệ (%)
1	Cổ đông lớn	29.799.783	297.997.830	56,76
2	Cổ đông nắm giữ từ 1% đến dưới 5% cổ phiếu có quyền biểu quyết	16.519.152	165.191.520	31,47
3	Cổ đông nắm giữ dưới 1% cổ phiếu có quyền biểu quyết	6.023.723	60.237.230	11,47
4	Cổ đông người nước ngoài	157.023	1.570.230	0,30
	Cộng	52.499.681	524.996.810	100,00

Trong đó, các cổ đông sáng lập của công ty gồm các thành viên sau:

Stt	Cổ đông	Số cổ phần	Giá trị cổ phần (nghìn đồng)	Tỷ lệ (%)
1	Ông Lương Trí Thìn	11.760.468	117.604.680	22,40
2	Ông Lương Trí Tú	551.634	5.516.340	1,05
3	Ông Trần Văn Ánh	-	-	-
	Cộng	12.312.102	123.121.020	23,45

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Số lượng cổ phần đăng ký phát hành	52.499.681	42.000.000
- Số lượng cổ phần đã bán ra công chúng	52.499.681	42.000.000
- Số lượng cổ phần đang lưu hành	52.499.681	42.000.000

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND/cổ phần.

4.17 Cổ tức

Căn cứ theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 01/2013/NQ-ĐHDCĐ, Hội đồng quản trị Công ty căn cứ vào kết quả kinh doanh trong năm 2013 để quyết định tạm ứng cổ tức nhưng không vượt quá 10%/mệnh giá (1.000 VND/Cổ phần), hình thức chi trả bằng tiền mặt hoặc bằng cổ phiếu. Trong 6 tháng đầu năm 2013, Công ty chưa tạm ứng cổ tức.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**5.1 Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ**

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Doanh thu từ dịch vụ môi giới bất động sản	23.979.265.467	49.094.732.148
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	3.202.780.414	9.891.192.471
Doanh thu từ hoạt động khác	559.524.558	793.762.259
Cộng	27.741.570.439	59.779.686.878

5.2 Các khoản giảm trừ doanh thu

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Hàng bán bị trả lại của hoạt động chuyển nhượng bất động sản	-	(3.235.117.399)
Cộng	-	(3.235.117.399)

5.3 Doanh thu thuần về bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Doanh thu thuần từ dịch vụ môi giới bất động sản	23.979.265.467	49.094.732.148
Doanh thu thuần từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	3.202.780.414	6.656.075.072
Doanh thu thuần từ hoạt động khác	559.524.558	793.762.259
Cộng	27.741.570.439	56.544.569.479

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

5.4 Giá vốn hàng bán

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Giá vốn của dịch vụ môi giới bất động sản	12.960.711.092	10.147.290.830
Giá vốn của hoạt động chuyển nhượng bất động sản	3.316.646.021	4.229.497.212
Giá vốn của hoạt động khác	472.673.717	438.159.282
Cộng	16.750.030.830	14.814.947.324

5.5 Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.602.733.170	2.264.275.763
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	42.024.960
Cổ tức, lợi tức được chia	11.550.544.600	-
Cộng	15.153.277.770	2.306.300.723

5.6 Chi phí tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lãi tiền vay	18.000.000	5.472.750.435
Cộng	18.000.000	5.472.750.435

5.7 Chi phí bán hàng

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí nhân viên	2.670.426.388	516.277.018
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	18.822.144	2.591.226.777
Chi phí khấu hao tài sản cố định	24.761.748	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.316.616.971	2.688.435.675
Chi phí bằng tiền khác	23.152.272	650.739.955
Cộng	4.053.779.523	6.446.679.425

5.8 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	10.683.615.123	9.099.469.238
Chi phí đồ dùng văn phòng	357.150.181	455.896.485
Chi phí khấu hao tài sản cố định	596.707.837	514.786.887

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

Thuế, phí và lệ phí	35.489.045	21.618.435
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.975.957.561	2.781.969.482
Chi phí bằng tiền khác	1.497.278.312	1.099.809.291
Cộng	16.146.198.059	13.973.549.818
5.9 Thu nhập khác		
	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Thu nhập từ quyền khai thác lợi thế căn hộ thương mại	-	1.143.789.668
Thu tiền phạt, tiền bồi thường	167.727.124	201.004.915
Thu từ thanh lý tài sản cố định	-	-
Thu nhập khác	633.016	40.505.288
Cộng	168.360.140	1.385.299.871
5.10 Chi phí khác		
	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí hủy quyền khai thác căn hộ thương mại	-	1.839.551.654
Chi phí tài sản cố định đã thanh lý	-	-
Chi phí khác	31	32.484.944
Cộng	31	1.872.036.598
5.11 Thuế thu nhập doanh nghiệp		
	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho năm hiện tại		
- Lợi nhuận/(Lỗ) trước thuế	6.095.199.906	17.656.206.473
- Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	-	424.442.908
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	11.550.544.600	-
Trừ: thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản	(2.322.712.336)	145.361.633
Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh và hoạt động khác	(3.132.632.358)	17.935.287.748
Thuế suất thông thường	25%	25%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh và thu nhập khác	-	4.483.821.937
Cộng khoản thuế từ thu nhập chuyển nhượng bất động sản	-	113.911.166
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập của các năm trước	14.523.706	178.258.034

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm	14.523.706	4.775.991.137
Thuế thu nhập hoãn lại	-	-
Cộng Thuế thu nhập doanh nghiệp	14.523.706	4.775.991.137

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

5.12 Lãi cơ bản trên cổ phần

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty	6.080.676.200	12.880.215.336
Số cổ phần phổ thông lưu hành bình quân trong năm	45.908.215	32.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phần (EPS)	132	403

5.13 Chi phí sản xuất theo yếu tố

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí nhân viên	14.037.316.020	9.919.500.677
Chi phí đồ dùng văn phòng	375.972.325	455.896.485
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.059.628.867	952.946.169
Thuế, phí và lệ phí	35.489.045	21.618.435
Chi phí dịch vụ mua ngoài	16.604.525.550	17.905.168.343
Chi phí bằng tiền khác	1.520.430.584	1.750.549.246
Chi phí thi công công trình	95.454.545	-
Giá vốn hàng hóa bất động sản	2.810.427.000	-
Cộng	36.539.243.936	31.005.679.355

6. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**6.1 Thông tin các bên liên quan**

Theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam, các đơn vị và các cá nhân sau đây được xem là các bên có liên quan với Công ty:

<u>Tên bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển TP. Hồ Chí Minh	Công ty con
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng	Công ty con
Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc Long Kim Phát	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đất Xanh Tây Bắc	Công ty con

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Đất Xanh Tây Nam	Công ty con
Công ty Cổ phần Đất Xanh Đồng Nai	Công ty con
Công ty Cổ phần Địa ốc Đất Xanh Bình Dương	Công ty con
Công ty Cổ phần Đất Xanh Đông Á	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đất Xanh Hoàn Cầu	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con
Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung	Công ty con
Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Tây	Công ty con
Công ty TNHH Du Lịch - TM - SX và Xây dựng Lý Khoa Nguyên	Công ty con
Công ty Cổ phần Xây dựng Đất Xanh	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Địa Ốc Long Điền	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Quy hoạch Kiến Trúc Việt	Công ty liên kết
Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc
Ông Trần Quang Vinh	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Minh Toàn	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Xây dựng Đất Xanh
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đất Xanh Địa ốc Đất Xanh Bình Dương
Ông Nguyễn Đình Lâm	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Văn Như Hải	Phó Tổng giám đốc kinh doanh và tiếp thị
Ông Lương Trí Tú	Cố đồng kiêm Thủ Quỹ

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch sau với các bên liên quan:

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Doanh thu môi giới	3.944.484.876	17.603.202.469
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	2.383.643.914	-
Lãi tài trợ vốn	213.832.898	-
Chi phí môi giới	10.937.887.112	8.556.633.684
Góp vốn vào các bên liên quan	173.824.561.600	54.249.000.000
Chi tạm ứng	997.062.000	294.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

Thu tạm ứng	665.339.099	224.672.456
Chi tài trợ vốn	5.466.031.000	-
Trả tiền vay	-	3.197.000.000
Cổ tức được chia	11.550.544.600	-
Thu tiền hỗ trợ vốn	2.986.554.706	-

Số dư với các bên liên quan:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Phải thu người mua	3.317.826.801	7.836.855.462
Phải thu tài trợ vốn	7.381.124.279	64.607.266.338
Phải thu tạm ứng	1.818.238.286	1.485.515.385
Phải thu theo các giấy ủy quyền đứng tên quyền sử dụng đất	22.579.877.475	24.072.859.975
Phải trả người bán	8.865.158.295	78.612.236.594

Thù lao Hội đồng Quản trị và thu nhập của Ban Tổng Giám đốc

Thù lao Hội đồng Quản trị và thu nhập Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong năm như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Thu nhập của Tổng Giám Đốc	498.146.553	374.613.265
Thu nhập của các nhân viên chủ chốt	2.960.886.693	2.449.600.553
Thù lao Hội đồng Quản trị & Ban Kiểm soát	716.000.000	117.000.000
Tổng cộng	4.175.033.246	2.941.213.818

6.2 Mục đích và chính sách quản lý rủi ro tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản vay ngắn hạn, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Công ty. Công ty không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

Công ty có rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám Đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Công ty để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Tổng Giám Đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Công ty chịu ảnh hưởng của rủi ro

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

liên quan đến giá thị trường là rủi ro lãi suất. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư sẵn sàng để bán.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty. Đây là các khoản đầu tư ngắn hạn và không được công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ sự tăng lên trong giá trị.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan, bao gồm thị trường tiền tệ và kinh tế trong nước và quốc tế. Trên cơ sở đó, Công ty dự tính và điều chỉnh mức đòn bẩy tài chính cũng như chiến lược tài chính theo tình hình hiện tại.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Công ty thường xuyên theo dõi các khoản phải thu khách hàng chưa thu được và tìm cách duy trì kiểm soát chặt chẽ đối với các khoản phải thu tồn đọng. Đối với các khách hàng lớn, công ty thực hiện xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Trên cơ sở này và việc các khoản phải thu khách hàng của Công ty có liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau, rủi ro tín dụng không bị tập trung đáng kể vào khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận kế toán của Công ty và các công ty con theo chính sách của Công ty. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với ngân hàng là thấp.

Các công cụ tài chính khác

Ban Tổng Giám Đốc đánh giá rằng tất cả các tài sản chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt ngoại trừ các khoản phải thu sau đây được coi là quá hạn và đã lập dự phòng nợ phải thu khó đòi như đã nêu tại mục 4.2 trên đây.

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám Đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa chiết khấu:

Đơn vị tính: VND

	Bất kỳ thời điểm nào	Dưới 1 năm	Từ 1 – 5 năm	Tổng cộng
Ngày 30/06/2013				
Các khoản vay và nợ				
Phải trả nhà cung cấp	-	12.667.186.345	-	12.667.186.345
Phải trả người lao động	-	2.046.064.350	-	2.046.064.350
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	-	1.709.239.637	-	1.709.239.637
Các khoản phải trả khác	-	169.772.528.776	140.674.803	169.913.203.579
	-	186.195.019.108	140.674.803	186.335.693.911
Ngày 31/12/2012				
Các khoản vay và nợ	-	-	-	-
Phải trả nhà cung cấp	-	12.949.418.773	-	12.949.418.773
Phải trả người lao động	-	1.765.559.493	-	1.765.559.493
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	-	2.937.765.511	-	2.937.765.511
Các khoản phải trả khác	-	101.008.956.814	140.674.803	101.149.631.617
	-	118.661.700.591	140.674.803	118.802.375.394

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tiếp tục với các bên cho vay hiện tại.

Tài sản đảm bảo

Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 01/01/2013 và ngày 30/06/2013.

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được sử dụng để ước tính giá trị hợp lý:

- Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản vay và nợ ngắn hạn, các khoản phải trả người bán, và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn;
- Các khoản vay ngân hàng được ghi nhận theo phương pháp chiết khấu sử dụng tỷ lệ lãi suất thực tế. Việc xác định giá trị chiết khấu có tính đến các chiết khấu hoặc phụ trội cũng như các

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MÃU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

khoản phí hoặc chi phí khác là một phần không thể tách rời của lãi suất thực tế. Tại ngày 30/06/2013, Công ty không có số dư các khoản vay ngân hàng và trái phiếu doanh nghiệp; và

- Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính mà giá trị hợp lý không thể xác định được một cách chắc chắn do không có thị trường có tính thanh khoản cao cho các khoản đầu tư tài chính này được trình bày bằng giá trị ghi sổ.

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong các báo cáo tài chính kỳ tài chính kết thúc ngày 30/06/2013 của Công ty:

UYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

MÃU SỐ B 09-DN

Đơn vị tính: VND

	Giá trị ghi số			Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
	30/06/2013	31/12/2012	31/12/2012				
Tài sản tài chính							
Tiền gửi ngân hàng	95.126.883.500	-	97.075.281.250	-	-	-	95.126.883.500
Phải thu khách hàng	57.433.810.674	(5.984.853.261)	69.419.787.393	(5.984.853.261)	-	-	51.448.957.413
Phải thu khác	48.147.272.376	-	143.588.516.699	-	-	-	48.147.272.376
Các khoản tài sản tài chính dài hạn khác	437.000.416.566	-	295.525.927.821	-	-	-	437.000.416.566
Tiền	2.222.142.488	-	19.380.055.755	-	-	-	2.222.142.488
Tổng cộng	639.930.525.604	(5.984.853.261)	624.989.568.918	(5.984.853.261)			633.945.672.343

Nợ phải trả tài chính

Vay và nợ ngắn hạn	-	-	-	-	-	-	-
Vay và nợ dài hạn	-	-	-	-	-	-	-
Phải trả nhà cung cấp	12.667.186.345	-	12.949.418.773	-	-	-	12.667.186.345
Phải trả người lao động	2.046.064.350	-	1.765.559.493	-	-	-	2.046.064.350
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	1.709.239.637	-	2.937.765.511	-	-	-	1.709.239.637
Phải trả khác	169.772.528.776	-	101.008.956.814	-	-	-	169.772.528.776
Tổng cộng	186.195.019.108	-	118.661.700.591	-			186.195.019.108

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

6.3 Các sự kiện quan trọng trong kỳ

Tăng vốn điều lệ

Như đã nêu tại mục 4.16, Nghị quyết Hội đồng quản trị số 12/2013/NQ-HDQT của Công ty đã thông qua phương án tăng vốn điều lệ Công ty từ 420.000.000.000 VND lên 524.996.810.000 VND. Các cổ phiếu phát hành mới đã được niêm yết bổ sung kể từ ngày 30/05/2013 theo quyết định số 202/2013/QĐ-SGDHCM ngày 28/05/2013 của Tổng giám đốc Sở giao dịch chứng khoán Tp.HCM. Ngày 03/06/2013 Công ty đã thay đổi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh để hoàn tất việc tăng vốn.

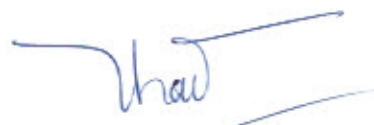
6.4 Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ tài chính

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




Lương Trí Thìn
Tổng Giám đốc

Ngày 06 tháng 08 năm 2013


Đỗ Thị Thái
Kế toán trưởng