

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2013**

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
BÁO CÁO KIỂM TOÁN	03 - 04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ KIỂM TOÁN	
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	05 - 09
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	10
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	11 - 12
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	13 - 57

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám Đốc của 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 hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013.

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 năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch
Ông Nguyễn 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 Lê Văn Như Hải	Phó Tổng Giám đốc
Bà Đỗ Thị Thái	Kế toán trưởng

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31/12/2013, kết quả kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty và các công ty con được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm báo cáo này (từ trang 05 đến trang 57).

CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

Công ty thực hiện việc tăng vốn điều lệ, cụ thể như sau:

- 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-HĐQT 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 sửa đổi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và hoàn tất thủ tục tăng vốn.
- Nghị quyết hội đồng quản trị số 21/2013/NQ-HĐQT ngày 14/09/2013 của Công ty đã thông qua phương án tăng vốn điều lệ Công ty từ 524.996.810.000 VND lên 527.996.810.000 VND. Các cổ phiếu phát hành mới đã được niêm yết bổ sung kể từ ngày 24/09/2013. Ngày 27/09/2013 Công ty đã sửa đổi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và hoàn tất thủ tục tăng vốn.

TRÁCH NHIỆM CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám Đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 và các công ty con 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 số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty và các công ty con ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất 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 các công ty con và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Tổng Giám Đốc xác nhận rằng Công ty và các công ty con 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 hợp nhất phản ánh đúng tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty và các công ty con 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 11 tháng 03 năm 2014

Số: 98/HDKT2013

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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 kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Dịch Vụ và Xây Dựng Địa Ốc Đất Xanh (gọi tắt là "Công ty") và các công ty con (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là Tập Đoàn), được lập ngày 11/03/2014, từ trang 05 đến trang 57, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám Đốc

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

Trách nhiệm của kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31/12/2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 03 năm 2014

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VIỆT NHẬT**Giám Đốc****Nguyễn Nhân Bảo**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán 0413-2013-088-1

Kiểm toán viên**Phan Thị Thủy Tiên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán 0360-2013-088-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

MẪU SỐ B 01-DN

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		934.032.482.745	580.624.955.541
(100=110+120+130+140+150)				
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	72.886.290.145	136.052.654.099
1. Tiền	111		19.224.951.107	25.740.449.431
2. Các khoản tương đương tiền	112		53.661.339.038	110.312.204.668
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	385.705.877.277	281.682.960.588
1. Phải thu khách hàng	131		138.883.921.748	132.680.681.532
2. Trả trước cho người bán	132		14.203.877.651	8.312.353.296
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		240.256.696.570	147.561.922.753
6. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(7.638.618.692)	(6.871.996.993)
IV. Hàng tồn kho	140	4.3	432.787.263.296	129.207.425.074
1. Hàng tồn kho	141		432.787.263.296	129.207.425.074
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		42.653.052.027	33.681.915.780
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.684.486.652	1.063.737.067
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		2.025.691.003	2.322.416.623
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	542.390.886
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	4.4	38.942.874.372	29.753.371.204

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

MÃ SỐ B 01-DN
Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		334.182.584.749	235.827.220.926
(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		12.153.029.674	13.168.265.623
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.5	9.792.526.528	11.015.775.139
- Nguyên giá	222		19.076.901.211	19.940.640.009
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(9.284.374.683)	(8.924.864.870)
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	245.201.034	216.768.372
- Nguyên giá	228		601.452.535	520.700.535
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(356.251.501)	(303.932.163)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	4.7	2.115.302.112	1.935.722.112
III. Bất động sản đầu tư	240	4.8	23.660.601.627	24.536.920.191
- Nguyên giá	241		26.289.557.319	26.289.557.319
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(2.628.955.692)	(1.752.637.128)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		228.690.413.976	176.960.375.565
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	4.9	118.545.764.234	66.815.725.823
3. Đầu tư dài hạn khác	258	4.10	110.144.649.742	110.144.649.742
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260	4.11	57.137.174.647	6.047.884.816
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		3.518.056.706	4.356.568.456
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		53.619.117.941	1.691.316.360
VI. Lợi thế thương mại	269	4.12	12.541.364.824	15.113.774.731
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.268.215.067.494	816.452.176.467

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

MẪU SỐ B 01-DN
Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		604.600.279.813	236.858.031.843
I. Nợ ngắn hạn	310		531.226.420.209	232.958.637.378
1. Vay và nợ ngắn hạn	311		-	450.000.000
2. Phải trả người bán	312	4.13	21.303.074.194	35.762.860.358
3. Người mua trả tiền trước	313	4.13	158.439.075.377	64.857.111.280
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	4.14	47.488.242.480	24.300.451.329
5. Phải trả người lao động	315	4.13	6.217.506.357	7.343.505.437
6. Chi phí phải trả	316	4.13	240.868.146.345	48.715.582.481
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	53.982.390.765	50.068.062.566
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		311.933.715	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	4.13	2.616.050.976	1.461.063.927
II. Nợ dài hạn	330		73.373.859.604	3.899.394.465
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333		140.674.803	190.674.803
4. Vay và nợ dài hạn	334	4.15	69.714.000.000	115.760.000
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	4.16	3.519.184.801	3.592.959.662
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	MÃ SỐ B 01-DN	
			Số cuối năm	Số đầu năm
B. NGUỒN VỐN (400=410+430)	400		633.132.994.648	555.736.099.377
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.17	633.132.994.648	555.736.099.377
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		527.996.810.000	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	57.334.539
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		9.433.376.895	7.642.328.822
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		84.037.165.732	96.056.165.210
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
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		-	-
C. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ		4.19	30.481.793.032	23.858.045.247
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+ 400)	440		1.268.215.067.494	816.452.176.467

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

MẪU SỐ B 01-DN
Đơn vị: VND

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	Thuyết minh	Số cuối năm	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		-	-



Nguyễn Việt Tiến
Người lập biểu



Đỗ Thị Thái
Kế toán trưởng




Lương Trí Thìn
Tổng Giám đốc


Ngày 11 tháng 03 năm 2014

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

MẪU SỐ B 02-DN
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	342.700.205.488	407.788.347.001
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	5.1	109.065.000	4.285.363.087
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	5.1	342.591.140.488	403.502.983.914
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	5.2	136.660.212.775	210.618.195.803
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		205.930.927.713	192.884.788.111
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	54.953.320.305	3.259.472.615
7. Chi phí tài chính	22	5.4	342.828.981	6.622.780.181
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		342.828.981	6.616.455.675
8. Chi phí bán hàng	24	5.5	62.493.809.463	44.045.724.707
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.6	81.246.045.411	78.671.239.713
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25))	30		116.801.564.163	66.804.516.125
11. Thu nhập khác	31	5.7	3.548.352.653	4.710.084.056
12. Chi phí khác	32	5.8	1.981.697.082	3.376.283.338
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		1.566.655.571	1.333.800.718
14. Lợi nhuận trong công ty liên kết	45		2.117.824.137	10.975.482.893
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		120.486.043.871	79.113.799.736
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.9	30.756.143.864	20.018.951.627
17. (Thu nhập)/chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		89.729.900.007	59.094.848.109
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61		6.965.906.395	1.234.896.962
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	62		82.763.993.612	57.859.951.147
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.10	1.678.104.343	1.789


Nguyễn Việt Tiên
Người lập biểu


Đỗ Thị Thái
Kế toán trưởng


Lương Trí Thìn
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 03 năm 2014

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013


MẪU SỐ B 03-DN
Đơn vị: VND


CHI TIẾT	Mã Thuyết số minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	120.486.043.870	79.113.799.736
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	3.539.521.015	3.895.633.532
Các khoản dự phòng	03	1.447.505.993	1.772.173.540
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	-	-
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(57.265.278.244)	(16.917.380.771)
Chi phí lãi vay	06	342.828.981	6.616.455.675
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	68.550.621.615	74.480.681.712
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(414.101.423.366)	45.707.749.079
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(298.229.971.802)	3.036.242.293
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	610.408.092.208	30.426.803.035
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	(24.110.261.878)	12.528.104.737
Tiền lãi vay đã trả	13	(298.449.513)	(7.556.654.247)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(11.978.069.810)	(10.069.226.046)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	75.159.723.026	160.947.553.170
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(134.982.641.771)	(198.979.885.649)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(129.582.381.290)	110.521.368.084
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(2.483.859.765)	(2.783.342.761)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	668.972.770	17.545.455
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-
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	(248.612.819.209)	(81.678.559.016)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	82.966.747.000	38.574.650.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	48.685.663.070	4.795.732.120
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(118.775.296.134)	(41.073.974.202)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

MẪU SỐ B 03-DN
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Năm nay	Năm 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	113.542.047.952	101.392.000.000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32	-	(3.101.730.147)
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	126.404.806.550	19.623.988.492
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(52.668.141.032)	(153.409.648.287)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(2.087.400.000)	(5.261.149.417)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	185.191.313.470	(40.756.539.359)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(63.166.363.954)	28.690.854.523
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	136.052.654.099	107.361.799.576
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	72.886.290.145	136.052.654.099


Nguyễn Việt Tiên
Người lập biểu


Đỗ Thị Thái
Kế toán trưởng



Lương Trí Thìn
Tổng Giám đốc
Ngày 11 tháng 03 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MÀU 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 hợp nhất 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 09 vào ngày 27/09/2013.

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

Vốn điều lệ Công ty là 527.996.810.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2013 là 191 người (31/12/2012: 163 người).

Đến ngày 31/12/2013, Công ty đầu tư vào 03 công ty liên kết, 10 công ty con trực tiếp (được trình bày tại mục 1.3), dưới đây gọi chung là Tập Đoàn.

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Tập Đoàn là xây dựng, dịch vụ và thương mại.

Hoạt động chính của Tập Đoàn là:

- Kinh doanh nhà.
- Môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất.
- Tư vấn bất động sản (trừ các dịch vụ mang tính chất pháp lý).
- Tư vấn đầu tư.
- Xây dựng dân dụng, công nghiệp.
- Sửa chữa nhà.
- Cho thuê nhà ở, xưởng, văn phòng.
- Lập dự án đầu tư (báo cáo tiền khả thi, khả thi).
- San lấp mặt bằng.
- Dịch vụ sản giao dịch bất động sản.
- 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

- Hoàn thiện công trình xây dựng.
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.
- 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.

1.3 Danh sách các công ty được hợp nhất

1.3.1 Các công ty con trực tiếp

STT	Tên công ty con	Địa chỉ	Quyền biểu quyết của công ty mẹ	Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ
1	Công ty TNHH Xây Dựng Thương Mại Dịch Vụ Hà Thuận Hùng	Số 27, Đinh Bộ Lĩnh, phường 24, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh	99,79%	99,79%
2	Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Phát Triển Thành Phố Hồ Chí Minh	Số 27, Đinh Bộ Lĩnh, phường 24, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh	99%	99%
3	Công ty Cổ Phần Xây Dựng Địa Ốc Long Kim Phát	Lầu 1, 11 Lô C1, Quốc lộ 51, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	100%	100%
4	Công ty Cổ Phần Đất Xanh Miền Trung	422 đường 2/9, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, Tp. Đà Nẵng	55%	55%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

5	Công ty Cổ Phần Đất Xanh Đồng Nai	11 lô C1, khu phố 1, quốc lộ 51, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	51%	51%
6	Công ty Cổ Phần Địa Ốc Đất Xanh Bình Dương (a)	K1-17, K1-18 đường NE8 ấp 2, xã Bình Thới Hòa, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương	57%	57%
7	Công ty Cổ Phần Dịch Vụ và Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc	Phòng 602 tầng 6 tháp A, tòa nhà Handi Resco, 521 Kim Mã, phường Ngọc Khánh, quận Ba Đình, Tp. Hà Nội	51%	51%
8	Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam (b)	114 Nguyễn Cửu Vân, phường 17, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh	51%	51%
9	Công ty CP Địa Ốc Đồng Bằng Sông Cửu Long (c)	168-170 Nguyễn Hữu Thọ, thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An	75%	75%
10	Công ty Cổ Phần Xây Dựng Đất Xanh (d)	Số 27, Đinh Bộ Lĩnh, phường 24, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh	82%	82%

(a) Căn cứ theo Giấy phép đăng ký kinh doanh 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.

(b) Căn cứ theo Giấy phép đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 05 ngày 03/12/2013, Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Phát Triển Đất Xanh Hoàn Cầu đã đổi tên thành Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Dịch Vụ Đất Xanh Miền Nam.

(c) Căn cứ theo Giấy phép đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 04 ngày 23/08/2013, Công ty Cổ phần Địa ốc Đất Xanh Miền Tây đã đổi tên thành Công ty Cổ Phần Địa Ốc Đồng Bằng Sông Cửu Long.

(d) Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 59/HĐKT/2013 ngày 05/08/2013 và hợp đồng số 71/HĐCN/2013 ngày 13/08/2013, Công ty đã nhận chuyển nhượng 400.000 cổ phần với tổng giá chuyển nhượng là 2.714.657.009 VND. Đồng thời, căn cứ vào thông báo số 12/2013/TB-DXC/HĐQT ngày 01/09/2013 về việc góp vốn điều lệ DXC đợt 3, Công ty góp thêm vốn 10.000.000.000 VND.

Tổng giá trị vốn góp của Công ty tại Công ty Cổ Phần Xây Dựng Đất Xanh đến ngày 31/12/2013 là 82%. Do đó, Công ty Cổ Phần Xây Dựng Đất Xanh từ công ty liên kết trở thành công ty con.

Ngoài ra, trong năm căn cứ hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 128/HĐKT/2013 ngày 26/12/2013, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ Phần Green Real (trước đây tên là Công ty Cổ Phần Dịch Vụ và Xây Dựng Địa Ốc Đất Xanh Tây Nam) cho Công ty Cổ Phần Đầu Tư NAV. Do đó, đến ngày 31/12/2013, Công ty Cổ Phần Green Real không còn là Công ty con.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

1.3.2 Công ty liên kết được tổng hợp quyền lợi vào báo cáo tài chính hợp nhất

STT	Tên công ty	Địa chỉ	Quyền biểu quyết của công ty mẹ	Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ
1	Công ty Cổ Phần Địa Ốc Long Điền	Số 104/4, ấp Hòa Bình, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai	49%	49%
2	Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Phát Triển Đất Xanh Tây Bắc (a)	70 Trường Chinh, Phường Tân Hưng Thuận, Quận 12, Tp. Hồ Chí Minh	36 %	36 %
3	Công ty Cổ Phần Đất Xanh Đông Á (b)	30 Trần Nãi, Phường An Phú, Quận 2, Tp. Hồ Chí Minh	36 %	36 %

(a) Căn cứ theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 131/HĐKT/2013 ngày 26/12/2013 giữa Công ty đã chuyển nhượng 90.000 cổ phần tại Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Phát Triển Đất Xanh Tây Bắc với giá trị 900.000.000 VND cho Công ty Cổ phần Đầu tư NAV. Do đó, phần vốn góp của Công ty tại Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Phát Triển Đất Xanh Tây Bắc từ 51% xuống còn 36% và Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Phát Triển Đất Xanh Tây Bắc từ công ty con trở thành công ty liên kết từ ngày 31/12/2013.

(b) Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 129/HĐKT/2013 ngày 26/12/2013, Công ty đã chuyển nhượng 49.019 cổ phần tại Công ty CP Đất Xanh Đông Á với giá trị 490.190.000 VND cho Công ty Cổ Phần Đầu Tư NAV. Do đó, phần vốn góp của Công ty tại Công ty Cổ Phần Đất Xanh Đông Á từ 51% xuống còn 36% và Công ty Cổ Phần Đất Xanh Đông Á từ công ty con trở thành công ty liên kết từ ngày 31/12/2013.

Ngoài ra:

- Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 130/HĐKT/2013 ngày 26/12/2013, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ Phần Quy Hoạch Kiến Trúc Việt. Do đó, Công ty Cổ Phần Quy Hoạch Kiến Trúc Việt không còn là công ty liên kết của Công ty từ ngày 31/12/2013.
- 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 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 từ ngày 01/07/2013.

Đồng thời, căn cứ hợp đồng chuyển nhượng vốn góp ngày 28/08/2013, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH DL – TM – SX và Xây dựng Lý Khoa Nguyên cho Công ty Cổ Phần Đầu Tư BBC. Do đó, đến ngày 31/12/2013, Công ty TNHH DL – TM – SX và Xây dựng Lý Khoa Nguyên không còn là công ty con.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỶ KẾ TOÁN

2.1 Cơ sở lập báo cáo tài chính

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

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

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

Tập đoàn áp dụng chế độ kế toán Việt Nam theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 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.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

3.1 Ước tính kế toán

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

3.2 Nguyên tắc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty Cổ Phần Dịch Vụ và Xây Dựng Địa Ốc Đất Xanh (Công ty hay Công ty mẹ) và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập tại ngày 31/12/2013. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

Những thay đổi so với báo cáo tài chính hợp nhất năm 2012: Xem Thuyết minh số 1.3.1

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

3.3 Lợi ích của cổ đông thiểu số

Lợi ích của cổ đông thiểu số trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông thiểu số bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông thiểu số trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông thiểu số vượt quá phần vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Công ty trừ khi cổ đông thiểu số có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

3.4 Đầu tư vào Công ty liên kết

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

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong bảng cân đối kế toán theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Những thay đổi so với báo cáo tài chính hợp nhất năm 2012: Xem Thuyết minh số 1.3.2

3.5 Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên Báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính là 10 năm.

Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty liên kết được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết. Lợi thế thương mại từ việc mua các công ty con và các cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được trình bày riêng như một loại tài sản vô hình trên Bảng cân đối kế toán.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

Khi tái đầu tư vào công ty con, lợi thế thương mại tại thời điểm tái đầu tư tiếp tục được ghi nhận và được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng còn lại ước tính của lợi thế thương mại phát sinh đợt trước liền kề.

Trong năm Công ty mua lại 60% phần vốn góp của ông Trần Việt Anh và ông Trần Tiến Dũng tại Công ty TNHH DL – TM – SX và Xây Dựng Lý Khoa Nguyên (trước là công ty liên kết với tỷ lệ sở hữu vốn của DXG là 40%) theo Hợp đồng chuyển nhượng vốn ngày 29/05/2013 với giá trị 47.781.934.200 VND. Lợi thế thương mại phát sinh tại thời điểm tái đầu tư này là 20.572.154.453 VND. Khoản lợi thế thương mại phát sinh tại thời điểm tái đầu tư này sẽ được

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

cộng với lợi thế thương mại phát sinh tại thời điểm đầu tư ban đầu có giá trị còn lại là 11.404.063.474 VND, và được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng còn lại ước tính của lợi thế thương mại đó là 99 tháng kể từ ngày 01/07/2013.

Đồng thời, trong năm Công ty đã bán lại 100% phần vốn góp tại Công ty TNHH DL – TM – SX và Xây Dựng Lý Khoa Nguyễn cho Công ty Cổ Phần Đầu Tư BBC. Khi bán công ty này, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết đã được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

3.6 Bất lợi thương mại

Bất lợi thương mại là phần phụ trội lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng đánh giá được của công ty con, công ty liên kết, và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát tại ngày diễn ra nghiệp vụ mua công ty so với giá phí hợp nhất kinh doanh. Bất lợi thương mại được hạch toán ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.7 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.8 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 Tập Đoàn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Tập Đoàn được phép lập dự phòng khoản thu khó đòi cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

3.9 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

3.10 Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

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

Nhà xưởng và vật kiến trúc	05 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 25/04/2013. 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.

3.11 Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ chi phí mà 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.

Thời gian khấu hao ước tính như sau:

Phần mềm, website và tài sản vô hình khác	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 .

3.12 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 Tập Đoàn. 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.

3.13 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 HỢP NHẤT (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 hợp nhất 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.

3.14 Các khoản đầu tư tài chính

Phân loại các khoản đầu tư

- Năm 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;
- Năm 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;
- Năm 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.

3.15 Các khoản trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm khoản trả trước tiền thuê văn phòng, chi phí thành lập 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.

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

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

3.16 Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

3.17 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 Tập Đoàn đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.18 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.

3.19 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 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.

3.20 Ghi nhận doanh thu

Đối với doanh nghiệp sản xuất và thương mại

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

- (a) 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;
- (b) Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Doanh nghiệp sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Đối với doanh nghiệp 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

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:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (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 từ hợp đồng xây dựng của Tập Đoàn được ghi nhận theo chính sách kế toán của Tập Đoàn về hợp đồng xây dựng (xem chi tiết dưới đây).

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

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Tập Đoàn có quyền nhận khoản lãi.

Hợp đồng xây dựng

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

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

3.21 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.

3.22 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. Tập Đoàn có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất là 25%.

Ngoài ra, theo hướng dẫn tại Công văn số 3338/TCT-PCCS ngày 08/09/2006 của Tổng Cục Thuế về việc xác định chi phí hợp lý 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, nên khoản mục chi phí quảng cáo để phục vụ cho khách hàng (quảng cáo gián tiếp) sẽ được xem là chi phí trực tiếp và 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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

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

Việc xác định thuế thu nhập của Tập Đoàn 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.

3.23 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 Tập Đoàn cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

3.24 Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu và trình bày

Theo Thông tư 210, 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. Tập Đoàn 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 Tập Đoàn bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác.

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. Tập Đoàn 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 Tập Đoàn bao gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác, nợ và các khoản vay ngân hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

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.

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 năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	555.508.757	484.075.410
Tiền gửi ngân hàng	18.669.442.350	25.256.374.021
Các khoản tương đương tiền	53.661.339.038 (*)	110.312.204.668
Cộng	72.886.290.145	136.052.654.099

(*) Đây là các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 03 tháng ở các ngân hàng.

4.2 Các khoản phải thu ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải thu khách hàng	138.883.921.748 (a)	132.680.681.532
Trả trước cho người bán	14.203.877.651 (b)	8.312.353.296
Các khoản phải thu khác	240.256.696.570 (c)	147.561.922.753
Cộng	393.344.495.969	288.554.957.581
Dự phòng phải thu khó đòi	(7.638.618.692) (d)	(6.871.996.993)
Giá trị thuần của các khoản phải thu	385.705.877.277	281.682.960.588

(a) Bao gồm các khoản phải thu thương mại phát sinh trong điều kiện kinh doanh bình thường của Tập Đoàn, được chi tiết như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải thu khách hàng bán dự án căn hộ, đất nền	77.888.390.980	74.450.986.756
Phải thu khách hàng dịch vụ môi giới	44.712.711.058	50.354.458.149
Khách hàng khác	16.282.819.710	7.875.236.627
Cộng	138.883.921.748	132.680.681.532

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

(b) Chủ yếu các khoản trả trước chi phí xây dựng công trình cho các nhà thầu sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty TNHH Xây dựng Võ Đình	893.596.083	-
Công ty TNHH Cơ Điện Ken	2.392.796.774	3.660.000.000
Công ty TNHH Bắc Dương	392.531.809	1.704.188.600
Công ty TV ĐT XD Kiểm Định Liên Toàn Cầu	906.666.666	990.000.000
Công ty TNHH TM – DV - XD Thiên Lý Lan	-	300.000.000
Công ty CP BHLT Thủ Đức I	205.505.680	205.505.680
Công ty CP SX và XD Hưng Long Phước	5.188.961.674	-
Công ty TNHH Thiết kế xây dựng Phú Cường	1.051.800.000	-
Công ty TNHH Đoàn Bu	276.381.818	-
Trung tâm đo đạc bản đồ	215.990.479	-

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

	Số cuối năm	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	10.872.420.990	24.072.859.975
Đây là khoản ứng tiền cho ông Trần Quyết Chiến thực hiện dự án Arisen tại đường số 27, phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh	1.376.477.721	-
Khoản phải thu góp vốn cho Công ty CP Địa Ốc Long Điền theo NQ Đại Hội Đồng Cổ Đông số 002/2013-NQ ĐHĐCĐ ngày 30/10/2013 và Biên bản họp Đại Hội Đồng Cổ Đông số 002/2013/BBH-ĐHĐCĐ ngày 30/10/2013 của Long Kim Phát	70.000.000.000	-
Phải thu tiền ứng trước cho bên bán nhà & đất	10.720.465.500	13.189.604.000
Phải thu Trần Việt Anh, Trần Tiến Dũng theo Hợp đồng chuyển nhượng vốn Công ty TNHH DL-TM-SX & XD Lý Khoa Nguyên	-	33.477.354.200
Phải thu Công ty CP Địa Ốc Long Điền khoản góp vốn của Hà Thuận Hùng và cổ tức của Công ty	126.448.400.000	-
Các khoản phải thu khác	20.721.256.037	9.924.640.461
Cộng	240.256.696.570	147.561.922.753

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty CP ĐT Hải Phát	409.015.000	-
Bà Dương Thị Thục	3.000.000.000	3.000.000.000
Công ty CP TV ĐT XD Kiểm Định Liên Toàn Cầu	906.666.666	990.000.000
Ông Lưu Tấn Tiên	1.050.000.000	1.050.000.000
Công ty TNHH Ngọc Nhiên (Silver Sea Vũng Tàu)	-	325.103.625
Công ty CP TD ĐT XD PT Đông Đô-BQP	147.265.980	409.015.000
Công ty TNHH XDDV-TMĐT BĐS Tường Phong	-	320.542.676
Công ty TNHH TM - XD Vạn Phát Hưng	434.732.374	434.732.374
Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Trung Tín	-	119.971.500
Công ty CP Dây Và Cáp Điện Tân Cường Thành	224.062.150	79.237.290
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đất Xanh Tây Bắc	1.277.205.965	-
Các khách hàng khác	189.670.557	143.394.528
Cộng	7.638.618.692	6.871.996.993

4.3 Hàng tồn kho

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công cụ, dụng cụ	300.400.406	248.959.455
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	422.545.697.307	101.720.474.058
+ Dự án khác của Công ty Cổ Phần Xây Dựng Đất Xanh	2.707.166.074	-
+ Dự án khu dân cư Trảng Bom (Gold hill)	266.213.125.723	101.720.474.058
+ Dự án Sunview Town tại phường Hiệp Bình Phước, Tam Bình, quận Thủ Đức, TP.HCM	153.625.405.510	-
Thành phẩm (dự án căn hộ Tam Phú)	3.754.416.288	24.049.653.683
+ Dự án căn hộ Phú Gia Hưng	3.754.416.288	23.543.434.662
+ Dự án căn hộ Sunview 2	-	506.219.021
Hàng hoá	6.186.749.295 (*)	3.188.337.878
Cộng	432.787.263.296	129.207.425.074
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(-)	(-)
Giá trị thuần của hàng tồn kho	432.787.263.296	129.207.425.074

(*) Chủ yếu là các căn hộ thuộc cao ốc The Morning Star, địa chỉ 224/5 Bis Quốc lộ 13, phường 26, quận Bình Thạnh, TP.HCM với trị giá là 5.883.816.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

4.4 Tài sản ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tài sản thiếu chờ xử lý	1.347.605	5.000.000
Tạm ứng	6.681.670.047	6.614.068.287
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	32.259.856.720 (*)	23.134.302.917
Cộng	38.942.874.372	29.753.371.204
(*) Bao gồm:		
	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
+ Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Đất Xanh	5.719.554.643	-
+ 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 đấu thầu dự án khu dân cư mới 2A xã Điện Ngọc, huyện Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam	-	2.383.027.240
+ 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	4.357.200.000	7.203.746.000
Cộng	32.259.856.720	23.134.302.917

4.5 Tài sản cố định hữu hình

TSCĐ hữu hình	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	-	-	16.893.009.792	3.047.630.217	19.940.640.009
Tăng trong năm	-	2.826.929.048	11.618.000	273.281.907	3.111.828.955
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-
Tăng khác	50.000.000	784.063.182	925.177.273	-	1.759.240.455
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(218.785.757)	(218.785.757)
Phân loại	-	-	(13.057.303)	(1.007.791.087)	(1.020.848.390)
Giảm khác	-	-	(3.858.671.633)	(636.502.428)	(4.495.174.061)
Số dư cuối năm	50.000.000	3.610.992.230	13.958.076.129	1.457.832.852	19.076.901.211

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

TSCĐ hữu hình	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	-	-	7.017.660.655	1.907.204.215	8.924.864.870
Khấu hao trong năm	4.166.665	99.188.754	1.643.183.989	445.814.631	2.192.354.039
Tăng khác	18.198.917	170.512.230	151.115.043	-	339.826.190
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(142.863.951)	(142.863.951)
Phân loại	-	-	(2.538.902)	(425.892.812)	(428.431.714)
Giảm khác	-	-	(1.177.006.012)	(424.368.740)	(1.601.374.752)
Số dư cuối năm	22.365.582	269.700.984	7.632.414.773	1.359.893.343	9.284.374.683
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	-	-	9.875.349.137	1.140.426.002	11.015.775.139
Số dư cuối năm	27.634.418	3.341.291.246	6.325.661.356	97.939.509	9.792.526.528

Công ty Cổ Phần Xây Dựng Đất Xanh đã thế chấp phương tiện vận tải là xe ô tô Ford Escape biển số 51A374.63 với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2013 là 611.717.059 VND (31/12/2012: 704.145.463 VND) để đảm bảo cho các khoản vay dài hạn ngân hàng. Xem Thuyết minh số 4.15 Nguyên giá tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 415.820.206 VND.

4.6 Tài sản cố định vô hình

TSCĐ vô hình	Trang Web	Phần mềm kế toán	TSCĐ 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 năm	107.000.000	-	-	107.000.000
Giảm trong năm (phân loại)	(12.000.000)	(14.248.000)	-	(26.248.000)
Số dư cuối năm	385.166.005	108.851.930	107.434.600	601.452.535
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 năm	43.719.121	23.254.551	-	66.973.672
Giảm trong năm (phân loại)	(1.000.000)	(13.654.334)	-	(14.654.334)
Số dư cuối năm	205.276.135	43.540.766	107.434.600	356.251.501
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	127.608.991	89.159.381	-	216.768.372
Số dư cuối năm	179.889.870	65.311.164	-	245.201.034

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

4.7 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

2.115.302.112

Giá trị mua sắm dở dang của các phần mềm quản lý.

4.8 Bất động sản đầu tư

Nội dung	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá	26.289.557.319			26.289.557.319
Hao mòn lũy kế	(1.752.637.128)	(876.318.564)	-	(2.628.955.692)
Giá trị còn lại	24.536.920.191	-	-	23.660.601.627

Tại ngày 31/12/2013 Tập Đoàn chưa xác định giá trị hợp lý của khoản bất động sản đầu tư do Tập Đoàn không có ý định bán hay chuyển nhượng trong tương lai gần.

4.9 Đầu tư vào các công ty liên kết

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty Cổ Phần Địa ốc Long Điền (*)	115.209.304.234	30.950.300.435
<i>Giá trị đầu tư</i>	<i>111.716.210.000</i>	<i>24.500.000.000</i>
<i>Phần lợi nhuận/(lỗ) phát sinh sau ngày đầu tư trừ cổ tức được chia</i>	<i>3.493.094.234</i>	<i>6.450.300.435</i>
Công ty Cổ Phần Đất Xanh Đông Á	1.176.460.000	-
<i>Giá trị đầu tư</i>	<i>1.176.460.000</i>	-
<i>Phần lợi nhuận/(lỗ) phát sinh sau ngày đầu tư trừ cổ tức được chia</i>	-	-
Công ty Cổ Phần ĐT & PT Đất Xanh Tây Bắc	2.160.000.000	-
<i>Giá trị đầu tư</i>	<i>2.160.000.000</i>	-
<i>Phần lợi nhuận/(lỗ) phát sinh sau ngày đầu tư trừ cổ tức được chia</i>	-	-
Công ty Cổ Phần Xây dựng Đất Xanh	-	5.336.667.160
<i>Giá trị đầu tư</i>	<i>4.200.000.000</i>	<i>2.100.000.000</i>
<i>Phần lợi nhuận/(lỗ) phát sinh sau ngày đầu tư trừ cổ tức được chia</i>	<i>(223.200.769)</i>	<i>3.236.667.160</i>
<i>Kết chuyển giá trị đầu tư sang công ty con</i>	<i>(3.976.799.231)</i>	-
Công ty Cổ Phần Quy Hoạch Kiến Trúc Việt	-	267.746.627
<i>Giá trị đầu tư</i>	<i>410.000.000</i>	<i>410.000.000</i>
<i>Phần lợi nhuận/(lỗ) phát sinh sau ngày đầu tư trừ cổ tức được chia</i>	<i>(278.660.142)</i>	<i>(142.253.373)</i>
<i>Giảm giá trị đầu tư</i>	<i>(131.339.858)</i>	-
Công Ty TNHH Du Lịch-Thương Mại-Sản Xuất & Xây Dựng Lý Khoa Nguyên	-	30.261.011.601
<i>Giá trị đầu tư</i>	<i>31.854.622.800</i>	<i>31.854.622.800</i>
<i>Phần lợi nhuận/(lỗ) phát sinh sau ngày đầu tư trừ cổ tức được chia</i>	<i>(2.310.706.162)</i>	<i>(1.593.611.199)</i>
<i>Giảm giá trị đầu tư</i>	<i>(29.543.916.638)</i>	-
Cộng	118.545.764.234	66.815.725.823

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

(*) 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.

Thông tin tài chính tóm tắt về các công ty liên kết của Tập Đoàn được trình bày như sau:

a. Công ty Cổ Phần Địa Ốc Long Điền

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tổng tài sản	1.274.672.102.558	820.095.147.969
Tổng công nợ	1.039.372.262.442	756.931.269.531
Tài sản thuần	235.299.840.116	63.163.878.438
Phần tài sản thuần Tập Đoàn đầu tư vào công ty liên kết (49%)	115.296.921.657	30.950.300.435

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Doanh thu	50.013.777.680	88.960.578.397
Lợi nhuận thuần/(lỗ)	7.124.885.304	16.481.800.312
Lợi nhuận thuần/(lỗ) của Tập Đoàn trong công ty liên kết (49%)	3.491.193.799	8.076.082.153

b. Công ty Cổ Phần Đất Xanh Đông Á

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tổng tài sản	4.898.304.330	3.170.565.104
Tổng công nợ	3.532.122.658	2.123.778.042
Tài sản thuần	1.366.181.672	1.046.787.062
Phần tài sản thuần Tập Đoàn đầu tư vào công ty liên kết (36%)	491.825.401.92	-

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Doanh thu	9.514.051.456	6.015.637.717
Lợi nhuận thuần/(lỗ)	319.394.610	(2.221.132.938)
Lợi nhuận thuần/(lỗ) của Tập Đoàn trong công ty liên kết (36%)	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

c. Công ty Cổ Phần ĐT & PT Đất Xanh Tây Bắc

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tổng tài sản	10.746.569.951	9.857.041.564
Tổng công nợ	8.556.217.384	5.967.004.563
Tài sản thuần	2.190.352.567	3.890.037.001
Phần tài sản thuần Tập Đoàn đầu tư vào công ty liên kết (36%)	788.526.924	-
	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Doanh thu	6.291.835.155	5.297.189.553
Lợi nhuận thuần/(lỗ)	(1.699.684.434)	(2.109.962.999)
Lợi nhuận thuần/(lỗ) của Tập Đoàn trong công ty liên kết (36%)	-	-

Công ty đầu tư vào Công ty Cổ Phần Đất Xanh Đông Á và Công ty Cổ Phần ĐT & PT Đất Xanh Tây Bắc dưới hình thức liên kết kể từ ngày 26/12/2013, vì vậy lợi ích đầu tư liên kết phát sinh từ 01/01/2014.

4.10 Đầu tư dài hạn khác

Đầu tư dài hạn khác là chi phí phát triển các dự án bao gồm:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
+ Dự án Arisen	50.000.000.000	50.000.000.000
+ 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 Công ty TNHH Minh Hưng	6.123.320.545	6.123.320.545
+ Các dự án khác	2.824.331.697	2.824.331.697
Cộng	110.144.649.742	110.144.649.742

Đến ngày 31/12/2013, Ban Tổng Giám Đốc đã thực hiện đánh giá các khoản đầu tư dài hạn này và không có khoản đầu tư nào giảm giá. Vì vậy Tập Đoàn không phải trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư dài hạn.

4.11 Tài sản dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí trả trước dài hạn	3.518.056.706 (a)	4.356.568.456
Tài sản thuê hoãn lại	-	-
Tài sản dài hạn khác	53.619.117.941 (b)	1.691.316.360
Cộng	57.137.174.647	6.047.884.816

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

- (a) Chi phí trả trước dài hạn chủ yếu là giá trị công cụ dụng cụ đang sử dụng còn chờ phân bổ.
(b) Bao gồm các khoản đặt cọc sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Đặt cọc cho công ty CP phát triển thương mại Việt Nam theo HĐ ủy thác số 01/2013/HDUT/Vietradico-ĐXMB dự án Golden West	47.644.080.000	-
Ký quỹ đặt cọc cho dự án Mỹ Sơn theo Hợp đồng 2506/2013/HĐĐC/MS- ĐXMB	5.000.000.000	-
Khoản đặt cọc tiền thuê văn phòng trụ sở của các công ty trong Tập Đoàn và đặt cọc khác	975.037.941	1.691.316.360
Cộng	53.619.117.941	1.691.316.360

4.12 Lợi thế thương mại

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lợi thế thương mại đầu năm	15.113.774.731	56.214.662.757
Lợi thế thương mại tăng trong năm	31.872.262.159	-
Phân bổ lợi thế thương mại	(2.515.673.378)	(6.460.327.200)
Lợi thế thương mại giảm trong năm	(31.928.998.688)	(34.640.560.826)
Lợi thế thương mại cuối năm	12.541.364.824	15.113.774.731

Các lợi thế thương mại trên đây được ghi nhận từ các khoản đầu tư vào các công ty con như sau:

- Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Phát Triển Thành Phố Hồ Chí Minh (nguyên là Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Phát Triển Đất Xanh), do mua lại 2.500.000 cổ phần theo Hợp đồng mua bán cổ phiếu ngày 01/10/2008 (nay đổi tên thành Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Tp. HCM) và theo hợp đồng chuyển nhượng vốn ngày 16/10/2012 công ty mua lại 49% phần vốn góp của ông Trần Quyết Chiến tại công ty này với giá trị 19.401.294.000 VND. Bất lợi thương mại phát sinh tại thời điểm tái đầu tư này là 4.402.513.735 VND, sẽ được cân trừ với lợi thế thương mại phát sinh lúc ban đầu có giá trị còn lại là 20.079.219.764 VND và được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng còn lại ước tính của lợi thế thương mại đó là 75 tháng.
- Công ty TNHH Xây Dựng - Thương Mại - Dịch Vụ Hà Thuận Hùng, do mua lại phần vốn góp 20 tỷ đồng của Ông Huỳnh Hồng Hà theo Hợp đồng chuyển nhượng góp vốn ký ngày 25/06/2009, và mua lại phần vốn góp 5,74 tỷ đồng của Ông Huỳnh Đông Hải theo Hợp đồng chuyển nhượng vốn góp ký ngày 25/06/2009. Căn cứ theo nghị quyết số 16/2013/NQ-HĐQT ngày 08/08/2013 về việc tăng vốn điều lệ Công ty TNHH Xây dựng Thương Mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng 100.000.000.000 VND từ 26.000.000.000 VND lên 126.000.000.000 VND, tương ứng số vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Xây dựng Thương Mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng tăng từ 25.740.000.000 VND lên 125.740.000.000 VND chiếm 99,97% vốn điều lệ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

- Công Ty TNHH Du Lịch-Thương Mại-Sản Xuất & Xây Dựng Lý Khoa Nguyên, do mua lại toàn bộ phần vốn góp với tổng giá trị 79.636.557.000 VND theo Hợp đồng chuyển nhượng vốn góp ký ngày 03/11/2011 và theo hợp đồng chuyển nhượng vốn góp ký ngày 25/12/2012 công ty bán 60% phần vốn góp tại công ty này với giá trị chuyển nhượng 47.681.934.200 VND.
- Trong năm Công ty mua lại 60% phần vốn góp của ông Trần Việt Anh và ông Trần Tiến Dũng tại Công ty TNHH DL – TM – SX và Xây dựng Lý Khoa Nguyên (trước là công ty liên kết với tỷ lệ sở hữu vốn của DXG là 40%) theo Hợp đồng chuyển nhượng vốn ngày 29/05/2013 với giá trị 47.781.934.200 VND. Lợi thế thương mại phát sinh tại thời điểm tái đầu tư này là 20.572.154.453 VND. Khoản lợi thế thương mại phát sinh tại thời điểm tái đầu tư này sẽ được cộng với lợi thế thương mại phát sinh tại thời điểm đầu tư ban đầu có giá trị còn lại là 11.404.063.474 VND, và được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng còn lại ước tính của lợi thế thương mại đó là 99 tháng kể từ ngày 01/07/2013.
- Đồng thời, theo hợp đồng chuyển nhượng vốn góp ngày 28/08/2013, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH DL – TM – SX và Xây Dựng Lý Khoa Nguyên cho Công ty Cổ Phần Đầu Tư BBC với giá trị 120.000.000.000 VND. Khi bán công ty này, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết 31.976.217.926 VND đã được tính vào khoản lãi do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

MÃU SỐ B 09-DN

Chi tiết như sau:

Công ty con	Đầu Tư và		Hà Thuận		Lý Khoa		Cộng
	Phát Triển Tp.HCM		Hùng		Nguyên		
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Tỉ lệ vốn góp	Lần 1: 50%	Lần 2: 49%	Lần 1: 99%	Lần 2: 99,97%	Lần 1: 40%	Lần 2: 60%	Cộng: 100%
Gia phí hợp nhất kinh doanh	57.120	19.401	25.740	100.000	31.855	47.782	-
Tài sản thuần công ty con	49.986	48.579	25.901	-	45.501	45.350	-
Vốn chủ sở hữu	50.000	50.000	26.000	-	48.000	48.000	-
Lợi nhuận chưa phân phối	(14)	(1.421)	(99)	(13.159)	(2.499)	(2.650)	-
Tài sản thuần công ty con mua được	24.993	23.804	25.642	100.104	18.200	27.210	-
Lợi thế thương mại tại ngày mua	32.127	(4.403)	99	(104)	13.654	20.572	34.226
Lợi thế thương mại đã phân bổ lũy kế	16.063	(880)	42	-	2.250	-	2.250
Lợi thế thương mại giảm trong năm	-	-	57	(104)	(47)	20.572	31.976
Lợi thế thương mại chưa phân bổ đến 31/12/2013	16.064	(3.523)	-	-	-	-	12.541

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

4.13 Nợ ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải trả người bán	21.303.074.194 (a)	35.762.860.358
Người mua trả tiền trước	158.439.075.377 (b)	64.857.111.280
Phải trả người lao động	6.217.506.357 (c)	7.343.505.437
Chi phí phải trả	240.868.146.345 (d)	48.715.582.481
Phải trả, phải nộp khác	53.982.390.765 (e)	50.068.062.566
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	2.616.050.976 (f)	1.461.063.927
Cộng	483.426.244.014	208.208.186.049

(a) Phải trả người bán là các khoản phải trả thương mại phát sinh trong điều kiện kinh doanh bình thường của Tập Đoàn.

(b) Người mua trả tiền trước là các khoản khách hàng ứng tiền trước để mua các căn hộ và các dự án khác :

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Dự án căn hộ Sunview 2	-	12.799.215
Dự án căn hộ Phú Gia Hưng	1.837.891.522	7.095.342.873
Dự án khu dân cư Trảng Bom (Gold hill)	75.073.212.997	57.057.720.753
Dự án Sunview Town	10.311.604.632	-
Dự án khu dân cư Tân Vũ Minh	70.000.000.000	-
Phí dịch vụ và phí khác	1.216.366.226	691.248.439
Cộng	158.439.075.377	64.857.111.280

(c) Phải trả người lao động, chủ yếu là khoản lương tháng 12/2013 và tháng 13/2013.

(d) Chi phí phải trả bao gồm:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí phải trả ước tính để hoàn thành các dự án:	240.377.574.548	48.047.407.249
- Dự án căn hộ Sunview 1, Sunview 2	-	2.784.371.252
- Dự án căn hộ Phú Gia Hưng	28.623.453.355	45.263.035.997
- Dự án Khu dân cư Trảng Bom (Gold Hill)	210.136.104.180	-
- Dự án Khu dân cư – tài định cư Phước Lý và công trình Chung cư Phú Gia Hưng	1.618.017.013	-
Chi phí phải trả khác	490.571.797	668.175.232
Cộng	240.868.146.345	48.715.582.481

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

(e) Phải trả khác, chủ yếu:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải hoàn trả tiền hợp đồng góp vốn mua dự án cho khách hàng	1.135.137.985	1.622.537.723
Phải trả tiền thu hộ phí bảo trì và các chi phí khác	15.973.781.917	15.802.551.094
Phải trả tiền thu hộ cho chủ đầu tư dự án	1.311.846.960	2.293.046.760
+ Công ty CP Quốc tế Năm Sao tiền thu hộ của khách hàng đăng ký mua dự án Khu dân cư Phước Lý, Long An	938.758.204	908.758.004
+ Các chủ đầu tư khác	373.088.756	1.384.288.756
Phải trả tiền hợp đồng góp vốn mua dự án Sunview 1, 2 cho khách hàng	-	-
Phải trả tiền thu hộ Công ty TNHH Thương Mại và Đầu Tư Thiên Lộc	17.698.198.884	13.373.736.116
Phải trả thu hộ Công ty CP Chín Chín Núi	-	2.918.629.775
Phải trả thu hộ Công ty CP Constrexim Miền Trung	-	2.155.500.000
Phải trả lại cho khách hàng khoản đã trả ứng trước tiền mua căn hộ khi thanh lý hợp đồng	227.000.000	1.009.167.600
Công ty TNHH DV Quản Lý BĐS Việt Nam	118.245.400	-
Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Đất Quảng	837.472.390	-
Công ty CP Dây Và Cáp Điện Tân Cường Thành	297.847.876	-
Công ty CP Vinaconex 25	285.000.000	-
Khách hàng mua căn hộ Khu d/cư Vũ Hoàng Anh	253.088.756	-
Trần Ngọc Thành	275.000.000	-

(f) Quỹ khen thưởng, phúc lợi bao gồm:

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Số dư đầu năm	1.461.063.927	1.955.732.947
Số trích lập trong năm	5.682.757.676	3.308.816.903
Điều chỉnh trong năm	(1.262.131.218)	140.549.794
Sử dụng trong năm	(3.265.639.409)	(3.944.035.717)
Số dư cuối năm	2.616.050.976	1.461.063.927

4.14 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	10.228.872.557	7.015.108.531
Thuế thu nhập doanh nghiệp	35.548.854.116	16.364.902.952
Thuế thu nhập cá nhân	1.519.361.363	920.439.846
Phí khác	191.154.444	-
Cộng	47.488.242.480	24.300.451.329

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

4.15. Vay và nợ dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Vay cá nhân	-	-
Vay ngân hàng	69.714.000.000 (*)	115.760.000
Cộng	69.714.000.000	115.760.000

(*) Bao gồm:

- Khoản Công ty vay của Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Việt Á theo hợp đồng tín dụng trung hạn số 09/13/VAB-SGD/HĐTĐTH ngày 01/10/2013. Số tiền vay là 310.000.000.000 VND. Thời hạn vay 60 tháng. Lãi vay theo quy định của VAB tại thời điểm giải ngân, thay đổi 06 tháng/lần, Mục đích vay đầu tư dự án chung cư Sunview Town thuộc một phần dự án khu nhà ở Hiệp Bình Phước – Tam Bình, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất số BK476162 của 8.359,5 m² đất và toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai thuộc dự án Sunview Town, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh. Số dư nợ vay tại 31/12/2013 là 69.394.000.000 VND.
- Khoản vay Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Sài Gòn Chi nhánh TP.Hồ Chí Minh theo Hợp đồng vay số 023-001.2012/HĐTĐ.TDH-PN/SHB.HCM ngày 24/08/2012. Mục đích vay mua xe ô tô Ford Escape. Lãi suất vay áp dụng phương thức thả nổi, lãi suất toàn bộ dư nợ là 16,7%/năm, biên độ 5,7%. Thời hạn vay 48 tháng. Tài sản đảm bảo là tài sản hình thành từ vốn vay (xe ô tô Ford Escape biển số 51A374.63). Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2013 là 320.000.000 VND.

4.16. Doanh thu chưa thực hiện

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Khách hàng trả trước tiền thuê các căn hộ thương mại ở Sunview 1 và Sunview 2	3.519.184.801	3.592.959.662

4.17. Vốn chủ sở hữu

Vốn điều lệ và vốn đầu tư

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đã sửa đổi, vốn điều lệ của công ty là 527.996.810.000 VND. Tại ngày 31/12/2013, 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	23.035.468	230.354.680	43,63
2	Cổ đông nắm giữ từ 1% đến dưới 5% cổ phiếu có quyền biểu quyết	13.221.690	132.216.900	25,04
3	Cổ đông nắm giữ dưới 1% cổ phiếu có quyền biểu quyết	16.177.040	161.770.400	30,64
4	Cổ đông người nước ngoài	365.483	3.654.830	0,69
	Cộng	52.799.681	527.996.810	100

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

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	8.151.000	81.510.000	50,94
2	Ông Lương Trí Tú	443.890	4.438.900	2,77
3	Ông Trần Văn Ánh	390.000	3.900.000	2,44
	Cộng	8.984.890	89.848.900	

Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Số lượng cổ phần đăng ký phát hành	52.799.681	42.000.000
- Số lượng cổ phần đã bán ra công chúng	52.799.681	42.000.000
- Số lượng cổ phần đang lưu hành	52.799.681	42.000.000

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

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

(*) Trong năm, Công ty tiến hành 02 đợt tăng vốn từ 420.000.000.000 VND lên 527.996.810.000 VND. Cụ thể:

- 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-HĐQT của Công ty đã thông qua việc tăng vốn điều lệ 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 lợi nhuận lũy kế chưa phân phối đến 31/12/2012: 8.399.892 cp.
- + Phát hành cổ phiếu từ thặng dư vốn cổ phần: 2.099.789 cp.

- Căn cứ nghị quyết hội đồng quản trị số 21/2013/NQ-HĐQT ngày 14/09/2013 của Công ty đã thông qua việc tăng vốn điều lệ từ 524.996.810.000 VND lên 527.996.810.000 VND bằng cách phát hành thêm 300.000 cổ phần (tương đương 3.000.000.000 VND theo mệnh giá) từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến 31/12/2012 trên báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty. Hình thức tăng vốn là phát hành thêm cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động trong công ty.

(**) 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

MÃ SỐ B 09-DN

Chi tiết thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần		Quỹ đầu tư phát triển và 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	6.962.839.993	42.241.854.334	401.389.965.133					
Tăng vốn trong năm	100.000.000.000	(205.000.000)	-	-	99.795.000.000					
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	57.859.951.147	57.859.951.147					
Chia cổ tức	-	-	-	-	-					
Hoàn nhập quỹ	-	-	(279.707.500)	279.707.500	-					
Phân phối quỹ	-	-	1.016.530.868	(4.325.347.771)	(3.308.816.903)					
Số dư cuối năm trước	420.000.000.000	31.980.270.806	7.699.663.361	96.056.165.210	555.736.099.377					
Tăng vốn trong năm (*)	107.996.810.000	-	-	-	107.996.810.000					
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	82.763.993.612	82.763.993.612					
Giảm trong năm (**)	-	(20.997.890.000)	-	(86.998.920.000)	(107.996.810.000)					
Hoàn nhập quỹ	-	-	1.128.033.300	(1.128.033.300)	-					
Phân phối quỹ	-	-	1.288.941.449	(6.656.039.789)	(5.367.098.340)					
Số dư cuối năm	527.996.810.000	10.982.380.806	10.116.638.110	84.037.165.732	633.132.994.648					

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo.

4.18 Cổ tức

Căn cứ theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 01/2013/NQ-ĐHĐCĐ, 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 năm 2013, Công ty chưa tạm ứng cổ tức.

4.19 Lợi ích của cổ đông thiểu số

	Năm nay		Năm trước
	VND		VND
Số dư đầu năm	23.858.045.247		55.785.510.435
Vốn góp của cổ đông thiểu số tăng trong năm	11.341.925.202		1.159.670.000
Vốn góp của cổ đông thiểu số giảm trong năm	(7.828.196.000) (*)		(28.991.220.000)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông thiểu số	6.744.570.277		1.234.896.963
Điều chỉnh lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông thiểu số trong năm	3.799.430.307		827.768.518
Cổ tức được chia	(7.433.982.000) (**)		(6.158.580.669)
Số dư cuối năm	30.481.793.033		23.858.045.247

(*) Bao gồm vốn góp của cổ đông thiểu số các công ty sau:

	Năm nay
	VND
Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Phát Triển Đất Xanh Tây Bắc	2.940.000.000
Công ty Cổ Phần Green Real	3.286.926.000
Công ty Cổ Phần Đất Xanh Đông Á	1.601.270.000
Cộng	7.828.196.000

(**) Bao gồm cổ tức được chia của cổ đông thiểu số các công ty sau:

	Năm nay
	VND
Công ty Cổ Phần Green Real	882.000.000
Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	1.205.400.000
Công ty Cổ Phần Dịch Vụ và Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc	2.871.582.000
Công ty Cổ Phần Đất Xanh Miền Trung	2.475.000.000
Cộng	7.433.982.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

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

5.1 Doanh thu thuần từ bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ	178.150.532.224	162.637.906.272
Doanh thu từ hoạt động chuyên nhượng bất động sản	160.501.180.987	245.150.440.729
Doanh thu xây dựng	4.048.492.277	-
Các khoản giảm trừ doanh thu:		
<i>Hàng bán bị trả lại</i>	<i>(109.065.000)</i>	<i>(4.285.363.087)</i>
<i>Giảm giá hàng bán</i>	<i>-</i>	<i>(199.930.982)</i>
Cộng	342.591.140.488	403.502.983.914

5.2 Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ	46.431.682.643	34.934.806.834
Giá vốn hoạt động chuyên nhượng bất động sản	84.892.650.932	175.683.388.969
Giá vốn xây dựng	5.335.879.200	-
Cộng	136.660.212.775	210.618.195.803

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	6.009.150.704	3.217.447.655
Thanh lý các khoản đầu tư	48.944.169.601 (*)	-
Chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	42.024.960
Cộng	54.953.320.305	3.259.472.615

(*) Bao gồm thanh lý các khoản đầu tư vào các công ty sau:

	Năm nay
	VND
Bán toàn bộ vốn góp tại Công Ty TNHH Du Lịch-Thương Mại-Sản Xuất & Xây Dựng Lý Khoa Nguyên	42.674.149.162
Bán toàn bộ vốn góp tại Công ty Cổ phần Quy hoạch Kiến Trúc Việt	407.314.642
Bán 15% vốn góp tại Công ty Cổ Phần Đất Xanh Đông Á	969.885.491
Bán 15% vốn góp tại Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Phát Triển Đất Xanh Tây Bắc	1.942.920.190
Bán toàn bộ vốn góp tại Công ty Cổ Phần Green Real	2.949.900.116
Cộng	48.944.169.601

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

5.4 Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí lãi vay	342.828.981	6.616.455.675
Lỗ hoạt động đầu tư	-	6.324.506
Cộng	342.828.981	6.622.780.181

5.5 Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí nhân viên	25.157.200.340	19.052.601.209
Chi phí vật liệu, dụng cụ	228.873.339	264.041.522
Chi phí khấu hao tài sản cố định	155.760.917	171.367.969
Chi phí dịch vụ mua ngoài	35.774.023.839	22.829.926.959
Chi phí bằng tiền khác	1.177.951.028	1.727.787.048
Cộng	62.493.809.463	44.045.724.707

5.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	44.006.240.045	42.307.656.557
Chi phí vật liệu quản lý, dụng cụ văn phòng	3.134.453.557	4.876.907.286
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.604.332.428	2.847.946.999
Thuế, phí và lệ phí	146.931.494	108.054.721
Chi phí dự phòng	2.449.052.846	1.416.672.422
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.183.438.603	14.275.821.094
Chi phí bằng tiền khác	9.205.923.060	6.377.853.434
Phân bổ lợi thế thương mại	2.515.673.378	6.460.327.200
Cộng	81.246.045.411	78.671.239.713

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

5.7 Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Thu nhập từ quyền khai thác lợi thế căn hộ thương mại	-	1.143.789.668
Thu tiền phạt, bồi thường	896.363.287	2.331.199.092
Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	1.387.175.090	320.286.985
Thu nhập khác	1.264.814.276	914.808.311
Cộng	3.548.352.653	4.710.084.056

5.8 Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí từ hủy quyền khai thác lợi thế căn hộ thương mại	-	1.839.551.654
Chi phí phạt, bồi thường, hành chính	567.800.017	1.168.146.407
Chi phí tài sản cố định đã thanh lý	1.302.029.787	226.748.629
Chi phí khác	111.867.278	141.836.648
Cộng	1.981.697.082	3.376.283.338

5.9 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Lợi nhuận/(Lỗ) trước thuế	120.486.043.871	79.113.799.736
- Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	19.554.511.788	18.549.351.035
+ Lỗ của các công ty con	15.367.746.970	16.084.445.643
+ Chi phí không được trừ	4.186.764.818	2.464.905.392
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	44.857.008.737	35.876.013.376
+ Cổ tức và lợi nhuận được chia	42.739.184.600	24.900.530.483
+ Lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết	2.117.824.137	10.975.482.893
Trừ: Chuyển lỗ năm trước ở công ty con	1.458.931.478	1.062.727.566
Trừ: Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản	48.546.367.519	45.067.694.032
Cộng: Ảnh hưởng của các bút toán hợp nhất không chịu thuế	29.098.663.726	16.176.423.672
Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh và hoạt động khác	74.276.911.651	34.019.785.075
Thuế suất thông thường	25%	25%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh và thu nhập khác	17.961.178.707	8.504.946.272

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

Cộng khoản thuế từ thu nhập chuyển nhượng bất động sản	12.717.189.509	11.266.923.508
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập của các năm trước	77.775.648	247.081.847
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm	30.756.143.864	20.018.951.627
Thuế thu nhập hoàn lại	-	-
Cộng Thuế thu nhập doanh nghiệp	30.756.143.864	20.018.951.627

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.

5.10 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (Lợi nhuận thuộc cổ đông Công ty mẹ)	82.763.993.612	57.859.951.147
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	49.320.934	32.333.333
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.678	1.789

5.11 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí nhân viên	88.796.418.043	79.892.351.131
Chi phí vật liệu quản lý, dụng cụ văn phòng	7.345.387.265	5.097.227.296
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.669.116.020	3.938.506.036
Thuế, phí và lệ phí	146.931.494	108.106.721
Chi phí dự phòng	2.449.052.846	1.416.672.422
Chi phí dịch vụ mua ngoài	55.520.496.418	56.312.726.111
Chi phí bằng tiền khác	11.013.769.015	6.991.380.937
Phân bổ lợi thế thương mại	2.515.673.378	6.460.327.200
Gía vốn hàng hóa bất động sản	2.810.427.000	-
Chi phí thi công công trình xây dựng	403.612.255.896	172.036.681.190
Cộng	577.879.527.375	332.253.979.044

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

5.12 Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Tập Đoàn là cung cấp các dịch vụ môi giới bất động sản, đầu tư bất động sản và xây dựng. Do đó Tập Đoàn còn trình bày báo cáo tài chính hợp nhất theo các lĩnh vực kinh doanh để quản lý.

Ngoài ra Tập đoàn hoạt động trải dài trên khắp 03 (ba) miền của đất nước: miền Nam, miền Bắc và miền Trung. Mặc dù các công ty con ở miền Bắc và miền Trung mới thành lập nhưng ngày càng góp phần vào sự phát triển của Tập Đoàn, nên kể từ 2012, Ban Tổng Giám Đốc còn phân chia báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý để phục vụ cho công tác quản lý.

Các thông tin về lĩnh vực kinh doanh và về khu vực địa lý của Tập Đoàn như sau:

BỘ PHẬN CHÍNH YẾU THEO LĨNH VỰC KINH DOANH

Hoạt động chủ yếu của ba bộ phận kinh doanh trên như sau:

- Bộ phận Dịch vụ môi giới bất động sản – môi giới sản phẩm bất động sản cho khách hàng và cho sản phẩm của công ty.
- Bộ phận Đầu tư bất động sản – đầu tư và kinh doanh bất động sản
- Bộ phận Xây dựng – cung cấp dịch vụ xây dựng

Các thông tin bộ phận về hoạt động kinh doanh của Tập Đoàn như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

MÀU SỐ B 09-DN

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

	Dịch vụ môi giới bất động sản		Đầu tư bất động sản		Xây dựng		Tổng cộng	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Tài sản								
Tài sản bộ phận	-	-	-	-	-	-	-	-
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	-	-	1.268.215	816.452
Tổng tài sản hợp nhất	-	-	-	-	-	-	1.268.215	816.452
Nợ phải trả								
Nợ phải trả bộ phận	-	-	-	-	-	-	-	-
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	-	-	604.600	236.858
Tổng nợ phải trả hợp nhất	-	-	-	-	-	-	604.600	236.858

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

	Dịch vụ môi giới bất động sản		Đầu tư bất động sản		Xây dựng		Tổng cộng	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Doanh thu thuần								
Doanh thu thuần từ khách hàng bên ngoài	178.041	162.438	160.501	241.065	4.048	-	342.591	403.503
Doanh thu thuần từ các bộ phận khác	-	-	-	-	-	-	-	-
Tổng doanh thu	178.041	162.438	160.501	241.065	4.048	-	342.591	403.503

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

MẪU SỐ B 09-DN

Kết quả hoạt động kinh doanh					
Kết quả kinh doanh bộ phận	131.610	127.503	75.609	65.382	(1.287)
(-) Chi phí không phân bổ					
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				143.740	122.717
Phần lợi nhuận trong các công ty liên kết				62.191	70.168
Doanh thu tài chính				2.118	10.975
(-) Chi phí tài chính				54.953	3.259
Lãi (lỗ) khác				343	6.623
				1.567	1.334
Lợi nhuận trước thuế				120.486	79.114
(-) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp				30.756	20.019
(-) Chi phí thuế TNDN hoãn lại				-	-
Lợi nhuận trong năm				89.730	59.095
(-) Lợi ích cổ đông thiểu số				6.966	1.235
Thu nhập thuần				82.764	57.860

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

BỘ PHẬN THỨ YẾU THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ

Cơ cấu tổ chức của Tập Đoàn được phân bổ như sau:

- Miền Nam: gồm Công ty mẹ và 8 công ty con ở khu vực miền Nam
- Miền Bắc: Công ty CP Dịch Vụ và Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc
- Miền Trung: Công ty Cổ Phần Đất Xanh Miền Trung

Các thông tin bộ phận về khu vực địa lý của Tập Đoàn như sau:

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2013

ĐVT: triệu VND

	Công ty mẹ và các công ty con ở Miền Nam	Công ty CP Dịch Vụ và Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc	Công ty Cổ Phần Đất Xanh Miền Trung	Điều chỉnh hợp nhất	Tổng cộng
Tài sản					
Tài sản bộ phận	1.602.964	89.304	17.577	(560.175)	1.149.669
Đầu tư vào Công ty liên kết	115.053	-	-	3.493	118.546
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	-
Tổng tài sản hợp nhất	1.718.017	89.304	17.577	(556.682)	1.268.215
Nợ phải trả					
Nợ phải trả bộ phận	764.336	66.329	9.916	(235.980)	604.600
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	-
Tổng nợ phải trả hợp nhất	764.336	66.329	9.916	(235.980)	604.600

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

ĐVT: triệu VND

	Công ty mẹ và các công ty con ở Miền Nam	Công ty Cổ Phần Dịch Vụ và Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc	Công ty Cổ Phần Đất Xanh Miền Trung	Điều chỉnh hợp nhất	Tổng cộng
Doanh thu thuần					
Doanh thu thuần từ khách hàng bên ngoài	288.406	53.538	21.446	(20.799)	342.591
Doanh thu thuần từ các bộ phận khác					
Tổng doanh thu	288.406	53.538	21.446	(20.799)	342.591
Kết quả hoạt động kinh doanh					
Kết quả kinh doanh bộ phận	155.935	37.574	18.940	(6.517)	205.931
Doanh thu tài chính	89.652	241	224	(35.164)	54.953
(-) Chi phí tài chính	14.468	762	45	(14.932)	343
(-) Chi phí bán hàng	52.644	7.406	2.842	(398)	62.494
(-) Chi phí quản lý doanh nghiệp	67.122	7.735	3.013	3.376	81.246
(-) Chi phí không phân bổ	-	-	-	-	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	111.352	21.911	13.264	(29.726)	116.802
Phần lợi nhuận trong các công ty liên kết	-	-	-	2.118	2.118
Lãi (lỗ) khác	916	16	8	627	1.567
Lợi nhuận trước thuế	112.268	21.927	13.272	(26.981)	120.486
(-) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	22.640	5.594	2.523	-	30.756
(-) Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-	-	-	-
Lợi nhuận trong năm	89.629	16.333	10.749	(26.981)	89.730
(-) Lợi ích cổ đông thiểu số	-	-	-	6.966	6.966
Thu nhập thuần	89.629	16.333	10.749	(33.947)	82.764

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

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 Tập Đoàn:

<u>Tên bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Đất Xanh Tây Bắc	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Địa Ốc Long Điền	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đất Xanh Đồng Á	Công ty liên kết
Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn 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
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Đất Xanh Bình Dương
Ông Lê Văn Như Hải	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lương Trí Tú	Cố đồng kiêm Thủ Quỹ

Số dư với các bên liên quan

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải thu theo giấy ủy quyền đứng tên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất (xem thêm mục 4.2 (c))	24.072.859.975	24.072.859.975
Phải thu tài trợ vốn (xem thêm mục 4.2 (c))	190.000.000.000	60.489.068.710
Phải thu khác	6.448.400.000	77.500.000
Phải thu tạm ứng	2.149.006.454	1.486.515.385
Phải thu người mua	2.928.706.614	6.061.120.441
Vay dài hạn	-	-
Lãi vay phải trả	-	-
Phải trả cổ tức	326.791.500	62.934.188
Phải trả người bán	4.074.392.329	20.375.238.066
Phải trả khác	613.659.000	229.485.000

Giao dịch với các bên liên quan:

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Công ty CP Long Điền		
Cung cấp dịch vụ môi giới	26.970.909.090	2.147.611.392
Nhận cung cấp dịch vụ môi giới	-	-
Tài trợ vốn	190.000.000.000	24.500.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

Công ty CP ĐT và Phát Triển Đất Xanh Tây Bắc

Cung cấp dịch vụ - -

Nhận cung cấp dịch vụ - -

Công ty Cổ Phần Đất Xanh Đông Á

Cung cấp dịch vụ - -

Nhận cung cấp dịch vụ - -

Các cá nhân khác

Cung cấp dịch vụ 2.383.643.914 -

Nhận cung cấp dịch vụ 384.250.000 -

Các nghiệp vụ có liên quan khác

Chi cổ tức 543.341.500 1.414.802.473

Được trả cổ tức, tăng vốn 87.216.210.000 -

Thu hộ 2.128.751.500 18.480.746.114

Trả lại tiền thu hộ 1.188.917.000 9.542.250.873

Thu tạm ứng 1.982.328.931 557.608.391

Chi tạm ứng 2.426.820.000 1.216.720.000

Phải thu bán hàng 29.668.000.000 41.467.371.095

Đã thu bán hàng 29.667.141.000 40.790.330.820

Phải trả mua hàng 390.575.000 93.962.142.043

Đã trả mua hàng 399.750.000 76.158.043.651

Thu lại tiền tài trợ vốn 60.489.068.710 14.700.000.000

Thu tiền đặt cọc - 24.500.000.000

Lãi vay phải trả - -

Hoàn trả vốn góp - 3.082.589.179

Chi hộ 290.725.400 63.000.000

Thu khác 6.739.125.400 420.000.000

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 kỳ như sau:

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Thù lao Hội đồng quản trị	827.000.000	229.765.281
Thù lao Hội đồng quản trị Công ty mẹ	716.000.000	117.000.000
Thù lao Hội đồng quản trị các công ty con	111.000.000	112.765.281
Thu nhập Tổng Giám Đốc	4.913.362.282	5.459.064.884
Thu nhập Tổng Giám Đốc Công ty mẹ	1.187.031.832	740.313.265
Thu nhập Tổng Giám Đốc các công ty con	3.726.330.450	4.718.751.619
Thu nhập của cán bộ chủ chốt toàn Tập Đoàn	11.704.622.941	13.364.370.037

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-ĐN

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

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

Nợ phải trả tài chính của Tập đoàn 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 Tập đoàn. Tập đoàn không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

Tập đoàn 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 Tập đoàn. Tập đoàn 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 Tập đoàn 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. Tập đoàn chịu ảnh hưởng của rủi ro 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 Tập đoàn chủ yếu liên quan đến tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Tập đoàn. 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.

Tập đoàn 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 Tập đoàn và nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

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

Tập đoàn 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 Tập đoàn có liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau, rủi ro tín dụng không bị tập trung đáng kể vào khách hàng nhất định.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

Tiền gửi ngân hàng

Tập đoàn 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 Tập đoàn. Rủi ro tín dụng tối đa của Tập đoàn đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán tại mỗi kỳ lập báo cáo tài chính hợp nhất là giá trị ghi sổ như trình bày trong thuyết minh số 4.1. Tập đoàn 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 Tập đoàn gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Tập đoàn 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.

Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa chiết khấu:

	Bất kỳ thời điểm nào	Đơn vị tính: VND		
		Dưới 1 năm	Từ 1 – 5 năm	Tổng cộng
Ngày 31/12/2013				
Các khoản vay và nợ	-	-	69.714.000.000	69.714.000.000
Phải trả nhà cung cấp	-	21.303.074.194	-	21.303.074.194
Phải trả người lao động	-	6.217.506.357	-	6.217.506.357
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	-	240.868.146.345	-	240.868.146.345
Các khoản phải trả khác	-	53.982.390.765	140.674.803	54.123.065.568
	-	322.371.117.661	69.854.674.803	392.225.792.464
Ngày 31/12/2012				
Các khoản vay và nợ	-	450.000.000	115.760.000	565.760.000
Phải trả nhà cung cấp	-	35.762.860.358	-	35.762.860.358
Phải trả người lao động	-	7.343.505.437	-	7.343.505.437
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	-	48.715.582.481	-	48.715.582.481
Các khoản phải trả khác	-	50.068.062.566	190.674.803	50.258.737.369
	-	142.340.010.842	306.434.803	142.646.445.645

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

Tập đoàn cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Tập đoàn 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

Tập đoàn không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 31/12/2012 và ngày 31/12/2013.

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.

Tập đoàn 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 khoản phí hoặc chi phí khác là một phần không thể tách rời của lãi suất thực tế. Tại ngày 31/12/2013, Tập đoàn đánh giá rằng giá trị hợp lý của các khoản vay ngân hàng và trái phiếu doanh nghiệp tương đương với giá trị ghi sổ do các khoản mục này có mức lãi suất thả nổi tương đương với lãi suất thị trường; 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, ngoại trừ các khoản đầu tư vào công ty liên kết được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu như thuyết minh 3.4.

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 hợp nhất kỳ hoạt động kết thúc ngày 31/12/2013 của Tập đoàn:

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

MÃU SỐ B 09-DN

Đơn vị tính: VND

	Giá trị ghi số			Dự phòng	Giá trị hợp lý		
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013		31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Tài sản tài chính							
Tiền gửi ngân hàng	53.661.339.038	-	110.312.204.668	-	53.661.339.038	110.312.204.668	
Phải thu khách hàng	138.883.921.748	(7.638.618.692)	132.680.681.532	(6.871.996.993)	131.245.303.056	125.808.684.539	
Phải thu khác	240.256.696.570	-	147.561.922.753	-	240.256.696.570	147.561.922.753	
Các khoản tài sản tài chính dài hạn khác	110.144.649.742	-	110.144.649.742	-	110.144.649.742	110.144.649.742	
Tiền	19.224.951.107	-	25.740.449.431	-	19.224.951.107	25.740.449.431	
Tổng cộng	562.171.558.205	(7.638.618.692)	526.439.908.126	(6.871.996.993)	554.532.939.513	519.567.911.133	
Nợ phải trả tài chính							
Vay và nợ ngắn hạn	-	-	450.000.000	-	-	450.000.000	
Vay và nợ dài hạn	69.714.000.000	-	115.760.000	-	69.714.000.000	115.760.000	
Phải trả nhà cung cấp	21.303.074.194	-	35.762.860.358	-	21.303.074.194	35.762.860.358	
Phải trả người lao động	6.217.506.357	-	7.343.505.437	-	6.217.506.357	7.343.505.437	
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	240.868.146.345	-	48.715.582.481	-	240.868.146.345	48.715.582.481	
Phải trả khác	53.982.390.765	-	50.068.062.566	-	53.982.390.765	50.068.062.566	
Tổng cộng	392.085.117.661	-	142.455.770.842	-	392.085.117.661	142.455.770.842	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

6.3 Các sự kiện quan trọng trong năm

Tăng vốn điều lệ

- Nghị quyết Hội đồng quản trị số 12/2013/NQ-HĐQT 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.
- Nghị quyết hội đồng quản trị số 21/2013/NQ-HĐQT ngày 14/09/2013 của Công ty đã thông qua phương án tăng vốn điều lệ Công ty từ 524.996.810.000 VND lên 527.996.810.000 VND. Các cổ phiếu phát hành mới đã được niêm yết bổ sung kể từ ngày 24/09/2013. Ngày 27/09/2013 Công ty đã sửa đổi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và hoàn tất thủ tục tăng vốn.

6.4 Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm 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



Nguyễn Việt Tiến
Người lập biểu



Đỗ Thị Thái
Kế toán trưởng



Lương Trí Thìn
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 03 năm 2014