

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN	03 - 04
BẢNG CÂN ĐỐI KÊ TOÁN	05 - 09
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	10
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	11 - 12
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	13 - 45

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính đã kiểm toán của Công ty 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 kỳ 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

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013 và tình hình tài chính kết thúc cùng ngày được trình bày trong báo cáo tài chính từ trang 05 đến trang 45 (đính kèm).

TRÁCH NHIỆM CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam. Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Ý KIẾN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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



Lương Trí Thìn

Lương Trí Thìn
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 03 năm 2014

Số: 98b/HĐKT2013

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 kèm theo của Công ty Cổ Phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh, được lập ngày 11/03/2014, từ trang 05 đến trang 45, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám Đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 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 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 của Công ty 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. 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 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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 Công ty. 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.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp 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 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ Phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh 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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày // tháng // năm 2014

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VIỆT NHẬT

Giám Đốc



Nguyễn Nhân Bào

Nguyễn Nhân Bào

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

Kiểm toán viên

Phan Thị Thủy Tiên

Phan Thị Thủy Tiên

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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=110+120+130+140+150)	100		443.363.727.954	350.731.828.818
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	43.702.812.081	116.455.337.005
1. Tiền	111		4.370.473.043	19.380.055.755
2. Các khoản tương đương tiền	112		39.332.339.038	97.075.281.250
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	4.2	209.282.218.814	208.887.251.740
1. Phải thu khách hàng	131		78.256.670.748	69.419.787.393
2. Trả trước cho người bán	132		10.847.199.412	1.863.800.909
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135		126.412.221.285	143.588.516.699
6. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(6.233.872.631)	(5.984.853.261)
IV. Hàng tồn kho	140	4.3	159.774.849.355	3.888.184.566
1. Hàng tồn kho	141		159.774.849.355	3.888.184.566
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150	4.4	30.603.847.704	21.501.055.507
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		145.226.077	240.102.793
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	157		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	158		30.458.621.627	21.260.952.714

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (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 kỳ	Số đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260)	200		486.792.254.564	327.889.742.660
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		5.697.455.058	6.701.234.940
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.5	3.336.951.912	4.548.744.456
- Nguyên giá	222		7.701.760.489	7.865.773.256
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.364.808.577)	(3.317.028.800)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	4.6	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	4.9	456.037.643.821	295.525.927.821
1. Đầu tư vào công ty con	251		298.617.419.009	180.165.124.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		115.052.670.000	58.864.622.800
3. Đầu tư dài hạn khác	258		61.645.586.544	61.645.586.544
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(19.278.031.732)	(5.149.405.523)
V. Tài sản dài hạn khác	260	4.10	1.396.554.058	1.125.659.708
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		790.332.298	550.114.748
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		606.221.760	575.544.960
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		930.155.982.518	678.621.571.478

Các thuyết minh từ trang 13 đến trang 45 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

MÃ 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		315.738.950.789	127.815.657.769
I. Nợ ngắn hạn	310		229.606.238.069	124.082.023.304
1. Vay và nợ ngắn hạn	311		-	-
2. Phải trả người bán	312	4.11	11.946.453.393	12.949.418.773
3. Người mua trả tiền trước	313	4.11	80.566.604.632	12.799.215
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	4.12	12.074.282.201	5.068.146.285
5. Phải trả người lao động	315	4.11	2.103.967.183	1.765.559.493
6. Chi phí phải trả	316	4.11	270.164.207	2.937.765.511
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	4.13	122.644.766.453	101.008.956.814
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	4.11	-	339.377.213
12. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	327		-	-
II. Nợ dài hạn	330		86.132.712.720	3.733.634.465
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333	4.14	140.674.803	140.674.803
4. Vay và nợ dài hạn	334	4.15	69.394.000.000	-
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	16.598.037.917	3.592.959.662
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (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
B. NGUỒN VỐN (400=410+430)	400		614.417.031.729	550.805.913.709
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.17	614.417.031.729	550.805.913.709
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	683.261.215
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		9.110.907.946	8.144.435.446
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		65.643.671.762	89.997.946.242
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
12. Quỹ hỗ trợ và sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+ 400)	440		930.155.982.518	678.621.571.478

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



Võ Đình Ban
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

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

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	80.737.024.245	110.643.493.219
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	5.2	-	4.085.432.105
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	5.3	80.737.024.245	106.558.061.114
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	5.4	29.692.858.003	42.096.571.539
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		51.044.166.242	64.461.489.575
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.5	89.139.945.598	23.144.809.785
7. Chi phí tài chính	22	5.6	14.160.492.876	8.092.216.387
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		31.866.667	6.553.472.658
8. Chi phí bán hàng	24	5.7	10.752.671.625	11.638.493.960
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.8	39.891.509.887	31.358.953.920
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25))	30		75.379.437.452	36.516.635.093
11. Thu nhập khác	31	5.9	170.846.242	2.658.237.048
12. Chi phí khác	32	5.10	55.000.031	1.872.036.956
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		115.846.211	786.200.092
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		75.495.283.663	37.302.835.185
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.11	9.629.100.643	5.087.134.086
16. (Thu nhập)/chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		65.866.183.020	32.215.701.099
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.12		996



Võ Đình Ban
Người lập biểu



Đỗ Thị Thái
Kế toán trưởng



Lương Trí Thìn
Tổng Giám đốc
Ngày 4/ tháng 05 năm 2014

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

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

MẪU SỐ B 03-DN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		75.495.283.663	37.302.835.185
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao tài sản cố định	02		2.081.363.760	2.010.168.010
Các khoản dự phòng	03		14.377.645.579	2.449.405.540
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(89.139.945.598)	(23.146.173.421)
Chi phí lãi vay	06		31.866.667	6.553.472.658
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		2.846.214.071	25.169.707.972
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		3.571.811.003	136.793.414.187
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(155.886.664.789)	2.287.093.306
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		113.821.670.972	(60.302.835.661)
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		181.378.276	479.284.775
Tiền lãi vay đã trả	13		(31.866.667)	(7.493.671.230)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(5.390.753.146)	(4.534.848.596)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		5.818.379.764	157.181.260.763
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(15.541.971.780)	(147.800.273.320)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(50.611.802.296)	101.779.132.196
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(531.526.452)	(1.308.495.551)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
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)	(105.153.150.910)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		82.966.747.000	14.304.580.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		74.642.876.033	24.961.085.923
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(91.534.722.628)	(67.195.980.538)

Các thuyết minh từ trang 13 đến trang 45 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)

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

MẪU SỐ B 03-DN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	100.000.000.000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		109.794.000.000	12.000.000.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(40.400.000.000)	(123.597.000.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(65.280.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		69.394.000.000	(11.662.280.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(72.752.524.924)	22.920.871.658
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		116.455.337.005	93.534.465.347
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		43.702.812.081	116.455.337.005



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

Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh, dưới đây gọi là “Công ty”, là Công ty Cổ phần được thành lập do chuyển đổi từ Công ty TNHH Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103008531 ngày 23/11/2007 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp và Giấy chứng nhận thay đổi lần thứ 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 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 527.996.810.000 VND.

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

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

Hoạt động chính của công ty là:

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

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

- Bán 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1 Ước tính kế toán

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

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

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

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

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

3.4 Hàng tồn kho

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***3.5 Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

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

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

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

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

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

Nhà xưởng và vật kiến trúc	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 tháng 04 năm 2013. Theo đó, những tài sản nào không đủ điều kiện về giá trị sẽ được phân loại vào chi phí trả trước với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

3.6 Thuê tài sản

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

3.7 Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

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

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

Thay đổi so với năm trước

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

3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***3.9 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

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

Phân loại các khoản đầu tư

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

Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính

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

3.11 Các khoản trả trước dài hạn

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

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

Các khoản chi phí trả trước dài hạn khác bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng, các chi phí quảng cáo phát sinh trong giai đoạn trước khi 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***3.12 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.

3.13 Chi phí trích trước

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

3.14 Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp

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

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

3.15 Nguồn vốn chủ sở hữu

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

Ghi nhận cổ tức

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

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

Lợi nhuận sau thuế trước khi chia cổ tức cho 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 nhà đầu tư sau khi được Hội đồng quản trị phê duyệt theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

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

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

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

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

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

3.17 Chi phí đi vay

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

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

3.18 Chi phí thuế

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.19 Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu

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

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

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Số cuối năm		Số đầu năm
	VND		VND
Tiền mặt	114.181.735		152.632.821
Tiền gửi ngân hàng	4.256.291.308		19.227.422.934
Các khoản tương đương tiền	39.332.339.038 (*)		97.075.281.250
Cộng	43.702.812.081		116.455.337.005

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

4.2 Các khoản phải thu ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm
	VND		VND
Phải thu khách hàng	78.256.670.748 (a)		69.419.787.393
Trả trước cho người bán	10.847.199.412 (b)		1.863.800.909
Các khoản phải thu khác	126.412.221.285 (c)		143.588.516.699
Cộng	215.516.091.445		214.872.105.001
Dự phòng phải thu khó đòi	(6.233.872.631) (d)		(5.984.853.261)
Giá trị thuần của các khoản phải thu	209.282.218.814		208.887.251.740

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

	Số cuối năm		Số đầu năm
	VND		VND
Phải thu khách hàng bán dự án căn hộ	34.800.780.360		35.305.315.494
Phải thu khách hàng dịch vụ môi giới	30.888.936.887		26.239.270.272
Khách hàng khác	12.566.953.501		7.875.201.627
Cộng	78.256.670.748		69.419.787.393

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

	Số cuối năm		Số đầu năm
	VND		VND
Công ty CP TV ĐT XD KD Liên Toàn Cầu	906.666.666		990.000.000
Công ty TNHH TM – DV - XD Thiên Lý Lan	300.000.000		300.000.000
Công ty CP TV Xây dựng Ánh Sáng Phương Nam	820.000.000		220.000.000
Công ty CP SX và XD Hưng Long Phước	5.188.961.674		-
Công ty TNHH Thiết kế XD Kiến Phú Cường	1.051.800.000		-
Công ty TNHH Xây dựng Võ Đình	893.596.083		-
Trung tâm đo đạc bản đồ	215.990.479		-
Công ty TNHH Đoàn Bu	276.381.818		-

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

(c) 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
Phải thu tiền ứng trước cho bên bán nhà và đất	4.550.000.000	4.650.000.000
Phải thu ông Trần Việt Anh và ông Trần Tiến Dũng theo hợp đồng chuyển nhượng vốn công ty TNHH DL – TM – SX và XD Lý Khoa Nguyên	-	33.477.354.200
Phải thu các công ty con và liên kết (chi hộ, tài trợ vốn, mượn, lãi tài trợ vốn, khác)	19.354.025.308	12.898.735.555
Phải thu khác	13.990.098.665	1.592.102.852
Khoản tiền góp vốn đầu tư vào Công ty CP XD Địa ốc Long Kim Phát	46.000.000.000 (*)	-
Khoản đặt cọc hợp tác kinh doanh 280 căn hộ thuộc dự án Mỹ Sơn Tower tại 62 Nguyễn Huy Tường, Q.Thanh Xuân, Hà Nội – Công ty Cổ phần dịch vụ và địa ốc Đất Xanh Miền Bắc	3.500.000.000	-
Khoản đặt cọc hợp tác kinh doanh 204 căn hộ thuộc dự án khu nhà ở hỗn hợp chung cư kết hợp văn phòng dịch vụ tại lô đất 2.5HH, Lê Văn Thiêm, quận Thanh Xuân, Hà nội- Công ty Cổ phần dịch vụ và địa ốc Đất Xanh Miền Bắc	28.028.000.000	-
Cộng	126.412.221.285	143.588.516.699

(*) Khoản tiền góp vốn đầu tư vào Công ty CP XD Địa ốc Long Kim Phát theo Nghị quyết hội đồng quản trị số 15/2013/NQ-HĐQT ngày 08/08/2013 và Biên bản họp hội đồng quản trị số 25/2013/BB-HĐQT ngày 08/08/2013. Việc gia tăng vốn góp này vẫn đang trong giai đoạn thực hiện.

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Bà Dương Thị Thục	3.000.000.000	3.000.000.000
Công ty CP TV ĐT XD Kiểm Định Liên Toàn Cầu	906.666.666	990.000.000
Ông Lưu Tấn Tiến	1.050.000.000	1.050.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đất Xanh Tây Bắc	1.277.205.965	944.853.261
Cộng	6.233.872.631	5.984.853.261

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN**

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

4.3 Hàng tồn kho

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công cụ, dụng cụ	-	246.414.000
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	153.625.405.510 (i)	-
Thành phẩm (dự án căn hộ Tam Phú)	-	506.219.021
+ Dự án căn hộ Sunview 2	-	506.219.021
Hàng hóa bất động sản	6.149.443.845 (ii)	3.135.551.545
Cộng	159.774.849.355	3.888.184.566
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Giá trị thuần của hàng tồn kho	159.774.849.355	3.888.184.566

(i) Chi phí đầu tư dự án Sunview Town tại Quận Thủ Đức, bao gồm

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí hạ tầng	145.851.000.000 (*)	-
Chi phí khác	7.774.405.510	-
Cộng	153.625.405.510	-

(*) Chi phí hạ tầng là giá trị đất và tài sản gắn liền trên đất của 36.696,8 m² tại phường Hiệp Bình Phước và phường Tam Bình, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh.

(ii) Bao gồm:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Các căn hộ của dự án Morning Star	5.883.816.000	2.984.687.000
Hàng hóa khác	265.627.845	150.864.545
Cộng	6.149.443.845	3.135.551.545

4.4 Tài sản ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí trả trước ngắn hạn	145.226.077 (a)	240.102.793
Tài sản ngắn hạn khác	30.458.621.627 (b)	21.260.952.714
Cộng	30.603.847.704	21.501.055.507

(a) Chủ yếu là giá trị công cụ dụng cụ chờ phân bổ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

(b) Bao gồm các khoản:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tạm ứng	4.056.319.550	3.406.923.037
Ký quỹ ký cược ngắn hạn	26.402.302.077	17.854.029.677
+ Khoản đặt cọc cho hợp đồng môi giới và bao tiêu sản phẩm dự án khu dân cư Phước Lý	5.365.449.677	5.365.449.677
+ Khoản đặt cọc cho hợp đồng cung cấp dịch vụ và tiếp thị độc quyền dự án Chung Cư Linh Đông	3.105.684.000	5.086.260.000
+ Khoản đặt cọc cho hợp đồng môi giới độc quyền dự án chung cư cao tầng 72-74 Lê Văn Chí, Linh Trung, Thủ Đức	3.095.820.000	3.095.820.000
+ Khoản đặt cọc cho hợp đồng ủy thác mua bán 125 căn hộ Block A1 thuộc dự án cao ốc trung tâm thương mại và căn hộ Thiên Lộc	10.616.148.400	-
+ Các khoản đặt cọc mua dự án khác	4.219.200.000	4.306.500.000
Cộng	30.458.621.627	21.260.952.714

4.5 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	7.101.490.861	764.282.395	7.865.773.256
Tăng trong năm	-	244.946.452	244.946.452
Giảm trong năm (phân loại)	-	408.959.219	408.959.219
Số dư cuối năm	7.101.490.861	600.269.628	7.701.760.489
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	2.883.107.686	433.921.114	3.317.028.800
Khấu hao trong năm	1.031.196.396	106.875.128	1.138.071.524
Giảm trong năm (phân loại)	-	90.291.747	90.291.747
Số dư cuối năm	3.914.304.082	450.504.495	4.364.808.577
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	4.218.383.175	330.361.281	4.548.744.456
Số dư cuối năm	3.187.186.779	149.765.133	3.336.951.912

Nguyên giá Tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 475.266.786 VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***4.6 Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định 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

4.7 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**2.115.302.112**

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

4.8 Bất động sản đầu tư

	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối năm
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	-	876.318.564	23.660.601.627

4.9 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Đầu tư vào công ty con	298.617.419.009 (a)	180.165.124.000
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	115.052.670.000 (b)	58.864.622.800
Đầu tư dài hạn khác	61.645.586.544 (c)	61.645.586.544
Cộng	475.315.675.553	300.675.333.344
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(19.278.031.732) (d)	(5.149.405.523)
Cộng	456.037.643.821	295.525.927.821

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

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

Công ty Con	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị (nghìn đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (nghìn đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1. Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng (a1)	125.740.000	99,79	25.740.000	99,00
2. Công ty CP Đầu tư và Phát triển TP. Hồ Chí Minh	76.521.294	99,00	76.521.294	99,00
3. Công ty CP Xây dựng Địa Ốc Long Kim Phát	53.839.000	100,00	53.839.000	99,96
4. Công ty CP Địa ốc Đồng Bằng Sông Cửu Long (a2)	2.700.000	75,00	1.800.000	60,00
6. Công ty CP Đất Xanh Đông Á	-	-	1.666.650	51,00
7. Công ty CP Địa Ốc Đất Xanh Bình Dương (a3)	8.973.350	57,00	5.600.000	56,00
8. Công ty CP Đất Xanh Đồng Nai	3.060.000	51,00	3.060.000	51,00
9. Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam (a4)	3.060.000	51,00	3.060.000	51,00
10. Công ty CP Đầu tư và Phát Triển Đất Xanh Tây Bắc (a5)	-	-	3.060.000	51,00
11. Công ty CP Đất Xanh Miền Trung (a6)	3.300.000	55,00	1.100.000	55,00
12. Công ty CP Dịch Vụ & Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc (a7)	4.509.100	51,00	3.188.180	55,06
13. Công ty CP Dịch Vụ & Xây Dựng Địa Ốc Đất Xanh Tây Nam (a8)	-	-	1.530.000	51,00
14. Công ty CP Xây dựng Đất Xanh (a9)	16.914.675	82,00	-	-
Cộng	298.617.419		180.165.124	

(a1) Căn cứ theo nghị quyết số 16/2013/NQ-HĐQT ngày 08/08/2013, 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.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0304907463 thay đổi lần 9 ngày 19/9/2013 thì tổng vốn của Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng là 126.000.000.000 VND trong đó vốn góp của Công ty là 125.740.000.000 VND chiếm 99,79%

(a2) Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty CP số 1101428234 thay đổi lần thứ 4 do Sở KH & ĐT TP.HCM cấp ngày 23/08/2013 và thông báo góp vốn đợt 3 số 01/2013/TB-ĐBSCL/TGD tại Công ty CP Địa Ốc Đồng Bằng Sông Cửu Long số tiền là : 900.000.000 VND, nâng tỷ lệ sở hữu lên 75% tương ứng số tiền là 2.700.000.000 VND.

(a3) Căn cứ biên bản bù trừ công nợ ba (03) bên ngày 26/12/2012 giữa Công ty Cổ phần kinh doanh dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (Bên A), Công ty Cổ phần Địa ốc Đất Xanh Mỹ Phước (Bên B), và Công ty (Bên C) thì bên B có trách nhiệm ghi nhận phần vốn góp cho bên C tương ứng khoản nợ phải thu của bên A với bên B là 3.373.350.000 VND. Do đó phần vốn góp của Công ty tại Công ty Cổ phần Địa ốc Đất Xanh Mỹ Phước tăng từ 56% thành 57%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

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

(a4) Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty CP số 0309613523 thay đổi lần thứ 5 do Sở KH & ĐT TP.HCM cấp ngày 03/12/2013 đổi tên Công ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Đất Xanh Hoàn Cầu thành Công ty CP Đầu Tư Và Dịch Vụ Đất Xanh Miền Nam.

(a5) Căn cứ theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 131/HĐKT/2013 ngày 26/12/2013 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư NAV thì Công ty đã chuyển nhượng 90.000 cổ phần tương đương 900.000.000 VND làm giảm phần vốn góp của Công ty từ 51% xuống còn 36%, do đó Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Đất Xanh Tây Bắc từ công ty con trở thành công ty liên kết.

(a6) Tăng vốn góp tại Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung theo thông báo số 09/TB ĐXMT-2013 ngày 20/12/2013 và nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/2013/NQ-ĐHĐCĐ.

(a7) Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2013/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/03/2013 của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc, giá trị vốn góp của Công ty tại Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc được tăng lên từ cổ tức năm 2012 với số tiền tương ứng là 907.540.000 VND, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/2013/TB-NQĐHĐCĐ và thông báo số 02/2013/TB-ĐXMB về việc tạm ứng cổ tức để tăng vốn với số tiền là 413.380.000 VND, do đó phần vốn góp của Công ty tại Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc chiếm 51% vốn điều lệ của công ty con này.

(a8) Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 128/HĐKT/2013 ngày 26/12/2013 và nghị quyết HĐQT số 32/2013/NQ-HĐQT, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty CP Dịch Vụ & Xây Dựng Địa Ốc Đất Xanh Tây Nam.

(a9) Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 59/HĐKT/2013, 71/HĐCN/2013, giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0310790171 và thông báo góp vốn đợt 3 số 12/2013/TB-DXC/HĐQT, Công ty đã nhận chuyển nhượng 400.000 cổ phần với tổng giá chuyển nhượng là 2.714.657.009 VND và 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 tại 31/12/2013 chiếm 82%, do đó Công ty Cổ phần xây dựng Đất Xanh từ công ty liên kết trở thành công ty con

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

Công ty liên kết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị (nghìn đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (nghìn đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1. Công ty Cổ phần Địa Ốc Long Điện (b1)	111.716.210	49,00	24.500.000	49,00
2. Công ty Cổ phần Xây dựng Đất Xanh	-	-	2.100.000	42,00
3. Công ty Cổ phần Quy hoạch Kiến Trúc Việt (b2)	-	-	410.000	41,00
4. Công ty TNHH Du lịch – TM – SX và XD Lý Khoa Nguyên (b3)	-	-	31.854.623	40,00
5. Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát triển Đất Xanh Tây Bắc	2.160.000	36,00		
6. Công ty CP Đất Xanh Đông Á (b4)	1.176.460	36,00		
Cộng	115.052.670		58.864.623	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

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

(b2) Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 130/HĐKT/2013 ngày 26/12/2013 và nghị quyết HĐQT số 31/2013/NQ-HĐQT, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty Cổ phần Quy hoạch Kiến Trúc Việt.

(b3) Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp ngày 28/08/2013, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH Du lịch – TM – SX và XD Lý Khoa Nguyễn

(b4) Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 129/HĐKT/2013, Công ty đã chuyển nhượng 49.019 cổ phần tại Công ty CP Đất Xanh Đông Á. Tỷ lệ vốn góp của Công ty tại Công ty CP Đất Xanh Đông Á sau chuyển nhượng là 36%, do đó Công ty CP Đất Xanh Đông Á từ công ty con trở thành công ty liên kết.

(c) Bao gồm các khoản đầu tư sau:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Cho Công ty CP Đầu tư và Phát triển TP. Hồ Chí Minh vay dài hạn	1.500.936.802	1.500.936.802
Chi phí đầu tư để phát triển các dự án sau:	60.144.649.742	60.144.649.742
+ Dự án Công ty TNHH Minh Hưng	6.123.320.545	6.123.320.545
+ Dự án Công ty Đầu tư Đông Á	23.115.124.000	23.115.124.000
+ Dự án KDC Tân Vũ Minh 3B Bình Dương	28.081.873.500	28.081.873.500
+ Dự án khác	2.824.331.697	2.824.331.697
Cộng	61.645.586.544	61.645.586.544

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ Phần Đầu tư và Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	6.100.266.719	497.335.966
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát triển Đất Xanh Tây Bắc	1.371.473.076	1.067.709.890
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Đất Xanh Bình Dương	3.596.684.624	1.909.736.585
Công ty Cổ Phần Đất Xanh Đông Á	684.630.919	970.085.897
Công ty Cổ Phần Địa ốc Đồng Bằng Sông Cửu Long	2.662.732.516	-
Công ty Cổ Phần Đất Xanh Đồng Nai	1.854.751.128	-
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Đất Xanh	3.007.492.750	-
Công ty Cổ Phần Đất Xanh Miền Trung	-	704.537.185
Cộng	19.278.031.732	5.149.405.523

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

4.10 Tài sản dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí trả trước dài hạn	790.332.298 (a)	550.114.748
Tài sản dài hạn khác	606.221.760 (b)	575.544.960
Cộng	1.396.554.058	1.125.659.708

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

(b) Bao gồm

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Đặt cọc thuê văn phòng tại tòa nhà số 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh theo hợp đồng thuê văn phòng số 20/2011/HĐ – NMN ngày 31/01/2011.	575.544.960	575.544.960
Đặt cọc thuê văn phòng tại tòa nhà Licogi 16 số 24A Phan Đăng Lưu, Quận Bình Thạnh Theo HĐ thuê văn phòng số 126/13 ngày 10/9/2013	30.676.800	-
Cộng	606.221.760	575.544.960

4.11 Nợ ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải trả người bán	11.946.453.393 (a)	12.949.418.773
Người mua trả tiền trước	80.566.604.632 (b)	12.799.215
Phải trả người lao động	2.103.967.183	1.765.559.493
Chi phí phải trả	270.164.207 (c)	2.937.765.511
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	- (d)	339.377.213
Cộng	94.887.189.415	18.004.920.205

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty TNHH XD - ĐT và KD Địa ốc Tân Vũ Minh	2.594.909.432	2.594.909.432
Công ty CP DV Tổng hợp Sài Gòn Savico	543.600.367	-
Công ty TNHH Quảng cáo trực tuyến Tóp	435.960.030	-
Công ty CP Đất Xanh Đông Á	423.001.251	-
Công ty TNHH Xây Dựng Võ Đình	-	2.176.345.957
Công ty CP ĐT và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	2.951.803.115	2.814.719.749
Công ty CP Đất Xanh Đồng Nai	1.372.402.997	4.483.339.554
Công ty CP ĐT và PT Đất Xanh Tây Bắc	2.783.646.281	-
Công ty CP Tư Vấn Xây Dựng Tổng Hợp	-	100.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***(b)** Bao gồm các khoản khách hàng trả trước tiền cho các dự án sau :

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Dự án Sunview Town	10.311.604.632	-
Dự án khu dân cư Tân Vũ Minh	70.000.000.000	-
Trả trước về các dịch vụ khác	255.000.000	12.799.215
Cộng	80.566.604.632	12.799.215

(c) Bao gồm:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Trích trước chi phí xây dựng hoàn thành dự án Sunview 1	-	1.594.065.289
Trích trước chi phí xây dựng hoàn thành dự án Sunview 2	-	1.190.305.963
Trích trước chi phí môi giới sản phẩm Sunview 3	-	143.709.323
Trích trước chi phí dịch vụ	270.164.207	9.684.936
Cộng	270.164.207	2.937.765.511

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Số dư đầu năm	339.377.213	506.184.234
Trích lập trong năm	2.255.065.000	2.371.905.358
Điều chỉnh tăng quỹ trong năm	-	70.195.000
Sử dụng trong năm	(2.594.442.213)	(2.608.907.379)
Số dư cuối năm	-	339.377.213

4.12 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	2.871.324.018	339.897.241
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.614.576.937	4.376.229.440
Thuế thu nhập cá nhân	588.381.246	352.019.604
Cộng	12.074.282.201	5.068.146.285

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	501.956.210	410.175.668
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	115.707.435	21.188.601
Các khoản phải trả, phải nộp khác	122.027.102.808 (*)	100.577.592.545
Cộng	122.644.766.453	101.008.956.814

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải trả tiền thu hộ Công ty TNHH XD - TM - DV Hà Thuận Hùng	61.763.094.075	59.863.712.757
Phải trả tiền thu hộ Công ty CP Quốc tế Năm Sao	1.863.883.472	908.758.004
Phải trả tiền thu hộ Công ty CP Xây dựng Địa Ốc Long Kim Phát	26.008.470.156	7.296.558.688
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 tiền hợp đồng góp vốn mua dự án Sunview 1, 2 cho khách hàng	1.135.137.985	1.622.537.723
Phải trả phí bảo trì và các chi phí thu hộ	8.495.786.679	8.477.765.676
Các khoản phải trả khác	5.062.531.557	9.034.523.581
Cộng	122.027.102.808	100.577.592.545

4.14 Phải trả dài hạn khác

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***4.15 Vay và nợ dài hạn**

Khoản 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: 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: Quyền sử dụng đất số BK476162 của 8.359,5m² 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: 69.394.000.000 VND

4.16 Doanh thu chưa thực hiện

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Khách hàng trả trước tiền thuê các căn hộ thương mại ở Sunview 1 và Sunview 2	16.598.037.917	3.592.959.662
Cộng	16.598.037.917	3.592.959.662

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

Báo cáo tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

MÃU SỐ B 09-DN

4.17 Vốn chủ sở hữu

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND					
Số dư đầu năm trước	320.000.000.000	32.185.270.806	-	683.261.215	7.127.904.578	61.170.681.369	421.167.117.968
Tăng vốn trong năm	100.000.000.000	-	-	-	-	-	100.000.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	32.215.701.099	32.215.701.099
Giảm trong năm	-	(205.000.000)	-	-	-	-	(205.000.000)
Phân phối quỹ	-	-	-	-	1.016.530.868	(3.388.436.226)	(2.371.905.358)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-
Số dư đầu năm nay	420.000.000.000	31.980.270.806	-	683.261.215	8.144.435.446	89.997.946.242	550.805.913.709
Tăng vốn trong năm	107.996.810.000	-	-	-	-	-	107.996.810.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	65.866.183.020	65.866.183.020
Giảm trong năm (i)	-	(20.997.890.000)	-	-	-	(86.998.920.000)	(107.996.810.000)
Phân phối quỹ (ii)	-	-	-	-	966.472.500	(3.221.537.500)	(2.255.065.001)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm nay	527.996.810.000	10.982.380.806	-	683.261.215	9.110.907.946	65.643.671.762	614.417.031.729

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

(i) Trong năm 2013, Công ty tiến hành 02 đợt tăng vốn từ 420.000.000.000 VND lên 527.996.810.000 VND

1. 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 Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh, thông qua việc tăng vốn điều lệ Công ty từ 420.000.000.000 VND lên 524.996.810.000 VND từ lợi nhuận lũy kế chưa phân phối và thặng dư vốn cổ phần tại ngày 31/12/2012.

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

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

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

2. Căn cứ nghị quyết hội đồng quản trị số 21/2013/NQ-HĐQT ngày 14/09/2013 của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh, thông qua việc tăng vốn điều lệ thêm 3.000.000.000 VND bằng cách phát hành thêm 300.000 cổ phần từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối tại 31/12/2012.

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

Vốn điều lệ và vốn đầu tư

Thông qua nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 01/2013/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/03/2013, nghị quyết hội đồng quản trị số 12/2013/NQ-HĐQT, nghị quyết hội đồng quản trị số 21/2013/NQ-HĐQT ngày 14/09/2013 của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh, thông qua việc tăng vốn điều lệ Công ty từ 420.000.000.000 VND lên 527.996.810.000 VND từ lợi nhuận lũy kế chưa phân phối và thặng dư vốn cổ phần tại ngày 31/12/2012.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp 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 (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo.*

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	56,15

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.

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

5.1 Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu từ dịch vụ môi giới bất động sản	71.167.716.700	93.611.474.274
Doanh thu hoạt động chuyển nhượng bất động sản	3.202.780.414	15.346.228.422
Doanh thu từ hoạt động khác	6.366.527.131	1.685.790.523
Cộng	80.737.024.245	110.643.493.219

5.2 Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Hàng bán bị trả lại của hoạt động chuyển nhượng bất động sản	-	4.085.432.105
Cộng	-	4.085.432.105

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Doanh thu thuần từ dịch vụ môi giới bất động sản	71.167.716.700	93.611.474.274
Doanh thu thuần từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	3.202.780.414	11.260.796.317
Doanh thu thuần từ hoạt động khác	6.366.527.131	1.685.790.523
Cộng	80.737.024.245	106.558.061.114

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***5.4 Giá vốn hàng bán**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Giá vốn của dịch vụ môi giới bất động sản	22.739.452.080	33.156.529.496
Giá vốn của hoạt động chuyên nhượng bất động sản	3.316.646.021	8.063.723.479
Giá vốn của hoạt động khác	3.636.759.902	876.318.564
Cộng	29.692.858.003	42.096.571.539

5.5 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.908.663.449	3.302.784.825
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	42.024.960
Cổ tức, lợi nhuận được chia	42.739.184.600	19.800.000.000
Lãi thanh lý các khoản đầu tư tài chính	40.492.097.499	-
Cộng	89.139.945.598	23.144.809.785

5.6 Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền vay	31.866.667	6.553.472.658
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	14.128.626.209	1.538.743.729
Cộng	14.160.492.876	8.092.216.387

5.7 Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí nhân viên	6.081.820.310	2.384.252.393
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	18.822.144	65.811.000
Chi phí khấu hao tài sản cố định	49.523.496	24.761.748
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.522.571.699	8.447.707.847
Chi phí bằng tiền khác	79.933.976	715.960.972
Cộng	10.752.671.625	11.638.493.960

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***5.8 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	24.066.622.594	19.898.666.532
Chi phí đồ dùng văn phòng	982.032.354	877.563.898
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.155.521.700	1.109.087.698
Thuế, phí và lệ phí	46.264.971	36.168.436
Chi phí dự phòng	249.019.370	910.661.811
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.558.744.017	6.128.656.222
Chi phí bằng tiền khác	5.833.304.881	2.398.149.323
Cộng	39.891.509.887	31.358.953.920

5.9 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, tiền bồi thường	167.727.124	961.686.862
Thu từ thanh lý tài sản cố định	-	1.363.636
Thu nhập khác	3.119.118	551.396.882
Cộng	170.846.242	2.658.237.048

5.10 Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí hủy quyền khai thác căn hộ thương mại	-	1.839.551.654
Phạt vi phạm hợp đồng kinh doanh	55.000.000	-
Chi phí khác	31	32.485.302
Cộng	55.000.031	1.872.036.956

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***5.11 Thuế thu nhập doanh nghiệp**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho năm hiện tại		
- Lợi nhuận/(Lỗ) trước thuế	75.495.283.663	37.302.835.185
- Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	3.379.496.349	2.132.669.017
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	42.739.184.600	19.800.000.000
Trừ: thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản	(2.322.712.336)	596.720.139
Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh và hoạt động khác	38.458.307.748	19.038.784.063
Thuế suất thông thường	25%	25%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh và thu nhập khác	9.614.576.937	4.759.696.016
Cộng khoản thuế từ thu nhập chuyển nhượng bất động sản	-	149.180.035
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập của các năm trước	14.523.706	178.258.034
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm	9.629.100.643	5.087.134.086
Thuế thu nhập hoãn lại	-	-
Cộng Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.629.100.643	5.087.134.086

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

5.12 Lãi cơ bản trên cổ phần

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty	65.866.183.020	32.215.701.099
Số cổ phần phổ thông lưu hành bình quân trong năm	49.320.934	32.333.333
Lãi cơ bản trên cổ phần (EPS)	1.335	996

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo.***5.13 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí nhân viên	32.001.492.994	23.222.198.904
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.000.854.498	943.374.898
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.081.363.760	2.010.168.010
Thuế, phí và lệ phí	46.264.971	36.168.436
Chi phí dự phòng	249.019.370	910.661.811
Chi phí dịch vụ mua ngoài	33.002.232.141	46.151.879.950
Chi phí bằng tiền khác	5.913.238.857	3.114.110.295
Chi phí thi công công trình	153.625.405.510	-
Giá vốn hàng hóa bất động sản	2.810.427.000	-
Cộng	230.730.299.101	76.388.562.304

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

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

Tên bên liên quan**Mối quan hệ**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển TP. Hồ Chí Minh	Công ty con
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng	Công ty con
Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc Long Kim Phát	Công ty con
Công ty Cổ phần Đất Xanh Đồng Nai	Công ty con
Công ty Cổ phần Địa ốc Đất Xanh Bình Dương	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con
Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung	Công ty con
Công ty Cổ phần Địa Ốc Đồng Bằng Sông Cửu Long	Công ty con
Công ty Cổ phần Xây dựng Đất Xanh	Công ty con
Công ty Cổ phần Địa Ốc Long Điền	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đất Xanh Tây Bắc	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đất Xanh Đông 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

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

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Doanh thu môi giới	15.792.737.476	37.723.465.676
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	2.383.643.914	-
Lãi tài trợ vốn	1.279.531.811	1.118.186.728
Chi phí môi giới	19.620.639.185	30.264.539.934
Góp vốn vào các bên liên quan	294.252.616.609	-
Chi tạm ứng	2.050.837.000	1.066.500.000
Thu tạm ứng	1.641.345.931	2.050.396.488
Chi tài trợ vốn	13.466.031.000	-
Trả tiền vay	-	3.197.000.000
Cổ tức được chia	41.208.780.850	21.330.000.000
Thu tiền hỗ trợ vốn	11.857.490.063	-

Số dư với các bên liên quan:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải thu người mua	10.752.872.315	7.836.855.462
Phải thu tài trợ vốn	4.061.628.096	64.607.266.338
Phải thu cổ tức và lãi hỗ trợ vốn	12.793.872.086	-
Phải thu tạm ứng	1.890.803.139	1.485.515.385
Phải thu theo các giấy ủy quyền đứng tên quyền sử dụng đất	11.333.693.495	24.072.859.975
Phải trả người bán	7.530.853.644	78.612.236.594
Phải thu vốn góp hợp tác kinh doanh	31.528.000.000	-
Phải thu về đầu tư vốn	46.000.000.000	-

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 năm như sau:

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Thu nhập của Tổng Giám Đốc	1.187.031.832	740.313.265
Thu nhập của các nhân viên chủ chốt	6.267.498.830	5.166.829.831
Thù lao Hội đồng Quản trị & Ban Kiểm soát	716.000.000	117.000.000
Cộng	8.170.530.662	6.024.143.096

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***6.2 Mục đích và chính sách quản lý rủi ro tài chính**

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

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

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

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

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Công ty chịu ảnh hưởng của rủi ro liên quan đến giá thị trường là rủi ro lãi suất. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư sẵn sàng để bán.

Rủi ro lãi suất

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

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

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

Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

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

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

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

Các công cụ tài chính khác

Ban Tổng Giám Đốc đánh giá rằng tất cả các tài sản tài 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 5.2 trên đây.

Rủi ro thanh khoản

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

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

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

Đơn vị tính: VND

	Bất kỳ thời điểm nào	Dưới 1 năm	Từ 1 – 5 năm	Tổng cộng
Ngày 31/12/2013				
Các khoản vay và nợ	-	-	69.394.000.000	69.394.000.000
Phải trả nhà cung cấp	-	11.946.453.393	-	11.946.453.393
Phải trả người lao động	-	2.103.967.183	-	2.103.967.183
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	-	270.164.207	-	270.164.207
Các khoản phải trả khác	-	122.644.766.453	140.674.803	122.785.441.256
		136.965.351.236	69.534.674.803	206.500.026.039
Ngày 31/12/2012				
Các khoản vay và nợ	-	-	-	-
Phải trả nhà cung cấp	-	12.949.418.773	-	12.949.418.773
Phải trả người lao động	-	1.765.559.493	-	1.765.559.493
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	-	2.937.765.511	-	2.937.765.511
Các khoản phải trả khác	-	101.008.956.814	140.674.803	101.149.631.617
	-	118.661.700.591	140.674.803	118.802.375.394

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

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

Tài sản đảm bảo

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

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

- Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản vay và nợ ngắn hạn, các khoản phải trả người bán, và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn;
- Các khoản vay ngân hàng được ghi nhận theo phương pháp chiết khấu sử dụng tỷ lệ lãi suất thực tế. Việc xác định giá trị chiết khấu có tính đến các chiết khấu hoặc phụ trội cũng như các khoản phí hoặc chi phí khác là một phần không thể tách rời của lãi suất thực tế. Tại ngày 31/12/2013, Công ty không có số dư các khoản vay ngân hàng và trái phiếu doanh nghiệp; và
- Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính mà giá trị hợp lý không thể xác định được một cách chắc chắn do không có thị trường có tính thanh khoản cao cho các khoản đầu tư tài chính này được trình bày bằng giá trị ghi sổ.

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong các báo cáo tài chính kỳ tài chính kết thúc ngày 31/12/2013 của Công ty:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

MẪU SỐ B 09-DN

Đơn vị tính: VND

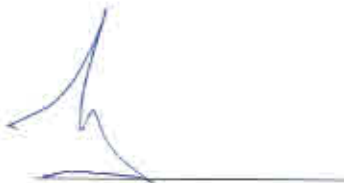
	Giá trị ghi số			Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2012				31/12/2013	31/12/2012
Tài sản tài chính								
Tiền gửi ngân hàng	39.332.339.038	97.075.281.250	-	-	-	-	39.332.339.038	97.075.281.250
Phải thu khách hàng	78.256.670.748	69.419.787.393	(5.984.853.261)	(6.233.872.631)	(5.984.853.261)	-	72.022.798.117	63.434.934.132
Phải thu khác	126.412.221.285	143.588.516.699	-	-	-	-	126.412.221.285	143.588.516.699
Các khoản tài sản tài chính dài hạn khác	456.037.643.821	295.525.927.821	-	-	-	-	456.037.643.821	295.525.927.821
Tiền	4.370.473.043	19.380.055.755	-	-	-	-	4.370.473.043	19.380.055.755
Tổng cộng	704.409.347.935	624.989.568.918	(5.984.853.261)	(6.233.872.631)	(5.984.853.261)	-	698.175.475.304	619.004.715.657
Nợ phải trả tài chính								
Vay và nợ ngắn hạn	-	-	-	-	-	-	-	-
Vay và nợ dài hạn	69.394.000.000	-	-	-	-	-	69.394.000.000	-
Phải trả nhà cung cấp	11.946.453.393	12.949.418.773	-	-	-	-	11.946.453.393	12.949.418.773
Phải trả người lao động	2.103.967.183	1.765.559.493	-	-	-	-	2.103.967.183	1.765.559.493
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	270.164.207	2.937.765.511	-	-	-	-	270.164.207	2.937.765.511
Phải trả khác	122.644.766.453	101.008.956.814	-	-	-	-	122.644.766.453	101.008.956.814
Tổng cộng	206.359.351.236	118.661.700.591	-	-	-	-	206.359.351.236	118.661.700.591

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***6.3 Các sự kiện quan trọng trong kỳ****Tăng vốn điều lệ**

Thông qua nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 01/2013/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/03/2013, nghị quyết hội đồng quản trị số 12/2013/NQ-HĐQT, nghị quyết hội đồng quản trị số 21/2013/NQ-HĐQT ngày 14/09/2013 của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh, thông qua việc tăng vốn điều lệ Công ty từ 420.000.000.000 VND lên 527.996.810.000 VND từ lợi nhuận lũy kế chưa phân phối và thặng dư vốn cổ phần tại ngày 31/12/2012.

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

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



Võ Đình Ban
Người lập biểu



Đỗ Thị Thái
Kế toán trưởng



Lương Trí Thìn
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 03 năm 2014