



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV NĂM 2012

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



Đơn vị báo cáo: CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
 Địa chỉ: 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ IV NĂM 2012

Tại ngày 31/12/2012

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Th. minh	Số cuối quý	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		580.624.955.541	585.934.047.478
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	136.052.654.099	107.361.799.576
1. Tiền	111		25.740.449.431	13.660.166.243
2. Các khoản tương đương tiền	112		110.312.204.668	93.701.633.333
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	5.2	281.682.960.588	346.455.857.910
1. Phải thu khách hàng	131		132.680.681.532	147.258.046.723
2. Trả trước cho người bán	132		8.312.353.296	16.623.926.163
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		147.561.922.753	192.027.305.474
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(6.871.996.993)	(9.453.420.450)
IV. Hàng tồn kho	140	5.3	129.207.425.074	84.098.752.589
1. Hàng tồn kho	141		129.207.425.074	84.098.752.589
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		33.681.915.780	48.017.637.403
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.063.737.067	1.453.133.687
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.322.416.623	734.659.694
3. Thuế và các khoản khác phải thu nhà nước	154		542.390.886	1.234.282.175
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	5.4	29.753.371.204	44.595.561.847

Đơn vị báo cáo: CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐÁT XANH
 Địa chỉ: 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ IV NĂM 2012

Tại ngày 31/12/2012

Đơn vị tính: VND

B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		235.827.220.926	300.309.606.140
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 dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		13.168.265.623	14.692.170.544
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.5	11.015.775.139	12.479.545.216
- Nguyên giá	222		19.940.640.009	18.199.088.401
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(8.924.864.870)	(5.719.543.185)
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	5.6	216.768.372	168.051.286
- Nguyên giá	228		520.700.535	411.848.605
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(303.932.163)	(243.797.319)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	5.7	1.935.722.112	2.044.574.042
III. Bất động sản đầu tư	240	5.8	24.536.920.191	25.413.238.755
- Nguyên giá	241		26.289.557.319	26.289.557.319
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(1.752.637.128)	(876.318.564)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		176.960.375.565	199.348.408.002
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	5.9	66.815.725.823	25.169.231.328
3. Đầu tư dài hạn khác	258	5.10	110.144.649.742	174.179.176.674
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260	5.11	6.047.884.816	4.641.126.082
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		4.356.568.456	2.651.319.659
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	63.515.023
3. Tài sản dài hạn khác	268		1.691.316.360	1.926.291.400
V. Lợi thế Thương Mại	269	5.12	15.113.774.731	56.214.662.757
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		816.452.176.467	886.243.653.618

Đơn vị báo cáo: CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
 Địa chỉ: 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ IV NĂM 2012

Tại ngày 31/12/2012

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Th. minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - NỢ PHẢI TRẢ	300		236.858.031.843	429.068.178.050
I. Nợ ngắn hạn	310		232.958.637.378	413.728.872.568
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	5.13	450.000.000	108.850.000.000
2. Phải trả người bán	312	5.14	35.762.860.358	4.291.314.596
3. Người mua trả tiền trước	313	5.14	64.857.111.280	121.407.365.002
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	5.15	24.300.451.329	11.746.635.076
5. Phải trả người lao động	315	5.16	7.343.505.437	6.765.877.337
6. Chi phí phải trả	316	5.17	48.715.582.481	10.815.154.230
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	5.18	50.068.062.566	147.896.793.380
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	5.18	1.461.063.927	1.955.732.947
II. Nợ dài hạn	330		3.899.394.465	15.339.305.482
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333		190.674.803	80.674.803
4. Vay và nợ dài hạn	334	5.19	115.760.000	12.114.816.000
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	554.600.000
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338	5.20	3.592.959.662	2.589.214.679
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		555.736.099.377	401.389.965.133
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.21	555.736.099.377	401.389.965.133
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		420.000.000.000	320.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		31.980.270.806	32.185.270.806
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		57.334.539	197.188.289
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		7.642.328.822	6.765.651.704
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		96.056.165.210	42.241.854.334
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp.	422		-	-



Đơn vị báo cáo: CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
Địa chỉ: 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ IV NĂM 2012

Tại ngày 31/12/2012

Đơn vị tính: VND

II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430			
1. Nguồn kinh phí	432			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433			
C. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	439	5.22	23.858.045.247	55.785.510.435
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		816.452.176.467	886.243.653.618

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Th. minh	Số cuối quý	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:			
USD		-	-
EUR		-	-
JPY		-	-
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

TP. Hồ Chí Minh, Ngày 04 tháng 02 Năm 2013

NGƯỜI LẬP BIỂU

NGUYỄN VIỆT TIÊN

KẾ TOÁN TRƯỞNG

ĐỖ THỊ THÁI

TỔNG GIÁM ĐỐC

LƯƠNG TRÍ THÌN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT QUÝ IV NĂM 2012

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		121.807.573.161	47.025.486.861	407.788.347.001	288.616.134.764
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		850.314.706	1.048.962.652	4.285.363.087	2.229.870.749
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	6.1	120.957.258.455	45.976.524.209	403.502.983.914	286.386.264.015
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	71.096.254.795	4.822.327.356	210.618.195.803	80.303.294.608
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	6.3.1	49.861.003.660	41.154.196.853	192.884.788.111	206.082.969.407
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3.2	992.044.534	2.840.297.256	3.259.472.615	17.463.879.811
7. Chi phí hoạt động tài chính	22		62.834.678	14.047.062.572	6.622.780.181	38.554.054.136
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		56.510.172	14.047.062.572	6.616.455.675	38.554.054.136
8. Chi phí bán hàng	24	6.4	12.305.235.494	15.881.563.862	44.045.724.707	45.220.324.818
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.5	21.186.237.687	29.180.805.440	78.671.239.713	83.735.938.330
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		17.298.740.335	(15.114.937.765)	66.804.516.125	56.036.531.934
11. Thu nhập khác	31	6.6	1.092.425.025	1.379.336.184	4.710.084.056	5.241.376.614
12. Chi phí khác	32	6.7	237.632.204	1.946.795.312	3.376.283.338	4.396.064.260
13. Lợi nhuận khác	40		854.792.821	(567.459.128)	1.333.800.718	845.312.354
14. Phần lợi nhuận (lỗ) từ công ty liên kết, liên doanh	45		10.207.680.226	(472.224.952)	10.975.482.893	(1.488.158.386)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		28.361.213.382	(16.154.621.845)	79.113.799.736	55.393.685.902
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	4.481.863.956	1.147.823.512	20.018.951.627	22.284.702.973
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	48.776.071	-	48.776.071
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		23.879.349.426	(17.351.221.428)	59.094.848.109	33.060.206.858
19. Thu nhập thuộc các cổ đông thiểu số	62		(245.049.776)	413.247.690	1.234.896.962	8.468.710.791
20. Thu nhập thuộc các cổ đông của công ty mẹ	63		24.124.399.202	(17.764.469.118)	57.859.951.147	24.591.496.067
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		746	(1.022)	1.789.308.333	1.415

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TP. Hồ Chí Minh, Ngày 04 tháng 02 Năm 2013

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN VIỆT TIẾN

ĐỖ THỊ THÁI

LƯƠNG TRU THIN



Đơn vị báo cáo: CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
Địa chỉ: 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP) QUÝ IV NĂM 2012

Đơn vị tính: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		79.113.799.736	55.393.685.902
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ	02		-	-
- Các khoản dự phòng	03		3.895.633.532	3.860.430.711
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		1.772.173.540	5.628.420.450
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		-	-
- Chi phí lãi vay	06		(16.917.380.771)	(16.079.175.348)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		6.616.455.675	38.554.054.136
			74.480.681.712	87.357.415.852
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		45.707.749.079	(86.814.679.510)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		3.036.242.293	14.143.214.106
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		30.426.803.035	43.111.647.784
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		12.528.104.737	11.795.526.412
- Tiền lãi vay đã trả	13		(7.556.654.247)	(36.293.753.399)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(10.069.226.046)	(22.048.911.788)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		160.947.553.170	131.230.085.028
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(198.979.885.649)	(163.573.278.972)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		110.521.368.084	(21.092.734.488)
II. 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		(2.783.342.761)	(5.300.270.801)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		17.545.455	675.043.670
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(648.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	1.647.780.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(81.678.559.016)	(42.894.306.559)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		38.574.650.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4.795.732.120	17.529.013.809
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(41.073.974.202)	(28.990.739.881)

Đơn vị báo cáo: **CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH**

Địa chỉ: 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)

QUÝ IV NĂM 2012

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			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		101.392.000.000	117.357.713.806
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		(3.101.730.147)	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		19.623.988.492	330.245.499.612
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(153.409.648.287)	(400.468.059.612)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(5.261.149.417)	(51.254.341.125)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(40.756.539.359)	(4.119.187.319)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		28.690.854.523	(54.202.661.688)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		107.361.799.576	161.564.461.264
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		136.052.654.099	107.361.799.576

TP. Hồ Chí Minh, Ngày 04 tháng 02 Năm 2013

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

NGUYỄN VIỆT TIÊN

ĐỖ THỊ THÁI

LƯƠNG TRÍ THÌN



Đơn vị báo cáo: CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
Địa chỉ: 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2012 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm.

1. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp:

1.1. Hình thức sở hữu vốn:

Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh (dưới đây gọi tắt là Công ty) là công ty cổ phần được thành lập do chuyển đổi từ Công ty TNHH Dịch vụ Xây dựng Địa ốc Đất Xanh theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh Công ty Cổ phần số 4103008531 ngày 23/11/2007 do Phòng đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Vốn điều lệ theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 4103008531 ngày 23/11/2007 là 15.000.000.000 đồng.

Vốn điều lệ theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 4103008531 thay đổi lần thứ 4 ngày 17/01/2008 là 80.000.000.000 đồng.

Vốn điều lệ theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 0303104343 thay đổi lần thứ 9 ngày 20/09/2010 là 160.000.000.000 đồng.

Vốn điều lệ theo Giấy Chứng nhận Đăng ký kinh doanh Công Ty Cổ Phần số 0303104343 ngày 01/12/2011 là 320.000.000.000 đồng.

Vốn điều lệ theo Giấy Chứng nhận Đăng ký kinh doanh Công Ty Cổ Phần số 0303104343 ngày 25/12/2012 là 420.000.000.000 đồng.

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

Công ty có 14 công ty con và 04 công ty liên kết được trình bày tại mục 1.4 dưới đây (cùng với công ty dưới đây gọi chung là Tập đoàn)

1.2. Lĩnh vực kinh doanh:

- Bất động sản

1.3. Ngành nghề kinh doanh

- 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.
- Trang trí nội thất.
- Cho thuê nhà ở, xưởng, văn phòng.
- Lập dự án đầu tư (báo cáo tiền khả thi, khả thi).
- San lấp mặt bằng.

Đơn vị báo cáo: **CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH**
Địa chỉ: 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2012 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm.

1.4. Danh sách các công ty con được hợp nhất.

<u>STT</u>	<u>Tên Công Ty</u>	<u>Địa chỉ</u>	<u>Quyền biểu quyết của công ty mẹ</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ</u>
1.	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát Triển TP. Hồ Chí Minh	Địa chỉ: 27 Đinh Bộ Lĩnh, phường 24, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.	99%	99%
Căn cứ theo biên bản cuộc họp Hội đồng quản trị Công ty ngày 09/12/2012, về việc chấp thuận mua thêm 49% cổ phần của Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Thành Phố Hồ Chí Minh với tổng giá trị 19.401.294.000 VNĐ theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ngày 16/10/2012, tại Công ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Thành Phố Hồ Chí Minh nâng tỷ lệ sở hữu là 99% vốn điều lệ				
2.	Công ty TNHH Xây Dựng – Thương Mại – Dịch vụ Hà Thuận Hùng	Địa chỉ: 27 Đinh Bộ Lĩnh, phường 24, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.	99%	99%
3.	Công Ty CP Kinh Doanh Dịch Vụ Bất Động Sản Đất Xanh	Địa chỉ: 27 Đinh Bộ Lĩnh, phường 24, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.	(a) 90%	90%
4.	Công Ty CP Xây Dựng Địa Ốc Long Kim Phát.	Địa chỉ: Lầu 1, 11 Lô C1, Quốc Lộ 51, Phường Long Bình Tân, Thành Phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	100% (b)	100%
(a) Kể từ ngày 01/11/2012, Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Dịch Vụ Bất Động Sản Đất Xanh (DXS) ngừng hoạt động, giải thể theo Quyết định số 10/2012/DXS ngày 29/10/2012.				
(b) Căn cứ theo Biên bản số 27/2011 họp Hội đồng quản trị Công ty ngày 29/12/2011, và Quyết định số 26/2011/QĐ-HDQT ngày 30/12/2011 về việc mua lại phần vốn góp của Công ty CP Địa ốc Cao Su với tổng trị giá 52.911.000.000 VND theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ngày 31/12/2011, tại Công ty CP Xây dựng Địa ốc Long Kim Phát nâng tỷ lệ sở hữu là 99,96% vốn điều lệ của Công ty CP Xây dựng Địa Ốc Long Kim Phát.				
5.	Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát triển Đất Xanh Tây Bắc (*)	Địa chỉ: Số 70 Trường Chinh, Phường Tân Hưng Thuận, Quận 12, TP Hồ Chí Minh	51%	51%
6.	Công Ty CP DV Và Xây Dựng Địa Ốc Đất Xanh Tây Nam (*)	Địa chỉ: 299 Hoàng Diệu, Phường 6, Quận 4, Tp. Hồ Chí minh.	51%	51%
7.	Công Ty CP Đất Xanh Đông Á (*)	Địa chỉ: 30 Đường Trần Nãi, Phường An Phú, Quận 2, Tp. Hồ Chí Minh	51%	51%
8.	Công Ty CP Đầu tư Và Phát Triển Đất Xanh Hoàn Cầu (*)	Địa chỉ: 114 Nguyễn Cửu Vân, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh	51%	51%

Đơn vị báo cáo: **CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH**
Địa chỉ: 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2012 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm.

9. Công ty Cổ phần Đất Xanh Đồng Nai (*)	Số 11, lô C1, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai	51%	51%
10. Công Ty CP Dịch Vụ Và Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc (*)	521 Kim Mã, Phường Ngọc Khánh, Quận Ba Đình, Thành Phố Hà Nội.	55%	55%
11. Công ty Cổ phần Đất Xanh Mỹ Phước. (*)	C1-26, TC3, Mỹ Phước 2, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương	56%	56%
12. Công Ty Cổ Phần Đất Xanh Miền Trung (*)	422 Đường 2 tháng 9, Phường Hòa Cường Bắc, Quận Hải Châu, Đà Nẵng	67%	67%
13. Công Ty Cổ Phần Đất Xanh Bình Dương (**)	408 Đại lộ Bình Dương, khu 3, Phường Phú Lợi, Thị Xã Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương	51%	46%
14. Công Ty Cổ Phần Đất Xanh Miền Tây (*)	Số 168-170, Đường Nguyễn Hữu Thọ, Thị Trấn Bến Lức, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long Long,	68%	68%

(*) Tại khoản 3 điều 3, Nghị Quyết Đại Hội Cổ Đông Thường niên năm 2012, số: 01/2012/NQ-ĐHCĐ ngày 21/04/2012 về việc: Đại hội đồng Cổ đông giao cho hội đồng Quản Trị toàn quyền quyết định việc sáp nhập Công Ty CP Dịch Vụ Bất Động Sản Đất Xanh vào công ty. Trong quý III/2012 công Ty Cổ Phần Dịch vụ Bất Động Sản Đất Xanh đã chuyển toàn bộ phần vốn đã góp ở các công ty con nêu trên cho công ty sở hữu trực tiếp với tỷ lệ góp vốn từ 51% đến 56%.

(**) Ngày 17/10/2012 đơn vị đã chính thức giải thể và xóa tên khỏi sổ đăng ký kinh doanh theo thông báo số 753/TB-ĐKKD của Sở Kế Hoạch Đầu Tư Tỉnh Bình Dương.

1.5. Danh sách công ty liên doanh, 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 CP Địa Ốc Long Điền	104/4, Ấp Hòa Bình, Xã Giang Điền, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai	(1) 49%	49%
2.	Công ty Cổ Phần Xây Dựng Đất Xanh	Địa chỉ: 27 Đinh Bộ Lĩnh, phường 24, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.	(2) 42%	42%
3.	Công ty Cổ Phần Quy Hoạch Kiến Trúc Việt	614-616-618 Đường 3/2, Phường 14, Quận 10, Thành Phố Hồ Chí Minh	(3) 41%	41%
4.	Công Ty TNHH DL - TM SX và Xây Dựng Lý Khoa Nguyên.	Địa chỉ: 24 Đường số 24, phường 11, quận 6 Thành phố Hồ Chí Minh.	(4) 40%	40%

(1) Công ty góp vốn thành lập Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Long Điền, sở hữu 2.450.000 cổ phần tương ứng tỷ lệ 49% phần vốn góp.

(2) Công ty Cổ Phần Xây Dựng Đất Xanh chuyển thành Công ty liên doanh liên kết theo giấy phép kinh doanh ngày 23 tháng 11 năm 2011, Công Ty CP Dịch Vụ và Xây Dựng Địa Ốc Đất Xanh sở hữu 42% phần vốn góp.

(3) Công ty Cổ Phần Quy Hoạch Kiến Trúc Việt, chuyển thành Công ty liên doanh liên kết theo giấy phép kinh doanh ngày 14 tháng 12 năm 2011, Công ty CP Dịch Vụ và Xây Dựng Địa Ốc Đất Xanh sở hữu 41% phần vốn góp.



Đơn vị báo cáo: CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
Địa chỉ: 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2012 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm.

(4) Căn cứ Nghị Quyết Hội Đồng Quản Trị Công Ty số: 27/2012/NQ-HĐQT ngày 25/12/2012 và Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp ngày 25/12/2012, Công ty mẹ bán 60% phần vốn góp tương đương 47.681.934.200 đồng, tại Công ty TNHH Du Lịch - Thương Mại - Sản Xuất & Xây Dựng Lý Khoa Nguyên cho Ông Trần Việt Anh và Ông Trần Tiến Dũng. Do đó phần còn lại của khoản đầu tư vào công ty này (40%) trở thành khoản đầu tư vào công ty liên kết.

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính và kỳ kế toán

2.1. Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính 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 của Bộ Tài Chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài Chính.

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

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

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

3. Áp dụng chính sách kế toán mới

Ngày 06/11/2009, Bộ tài chính đã ban hành thông tư số 210/2009/TT-BTC ("Thông tư 210) hướng dẫn áp dụng chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với các công cụ tài chính. Việc áp dụng Thông tư 210 sẽ yêu cầu trình bày các thông tin cũng như ảnh hưởng của việc trình bày này đối với một số các công cụ tài chính nhất định trong báo cáo tài chính của doanh nghiệp. Thông tư này sẽ có hiệu lực cho năm tài chính kết thúc vào hoặc sau ngày 31/12/2010.

Theo Thông tư 210, Tập đoàn phải xem xét các điều khoản trong công cụ tài chính phái sinh do Tập đoàn phát hành (nếu có) để xác định liệu công cụ đó có bao gồm cả thành phần nợ phải trả lẫn thành phần vốn chủ sở hữu hay không. Các thành phần này được phân loại riêng biệt là nợ phải trả tài chính, tài sản tài chính hoặc vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán. Yêu cầu này không có ảnh hưởng đến tình hình tài chính hoặc kết quả hoạt động của Tập Đoàn vì Tập Đoàn chưa phát hành công cụ này

4. 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

4.1. 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 (kỳ hoạt động). Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.



Đơn vị báo cáo: CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
Địa chỉ: 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2012 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm.

4.2. 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 cho đến ngày 31/12 hàng năm. 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 công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các 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.

4.3. 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.

4.4. 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 thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết, được loại bỏ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất.

Đơn vị báo cáo: CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
Địa chỉ: 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2012 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm.

4.5. Lợi thế thương mại và Bất lợi 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 thuần, 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 của lợi thế kinh doanh đó 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 kinh doanh đó.

Trong năm Công ty mua lại 49% phần vốn góp của Ông Trần Quyết Chiến tại Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Đất Xanh (trước là công ty con với tỷ lệ sở hữu vốn của DXG là 50%) theo Hợp đồng chuyển nhượng vốn ngày 16/10/2012 với giá trị 19.401.294.000 VNĐ. Bất lợi thương mại phát sinh tại thời điểm tái đầu tư này là 4.402.513.735 VNĐ, sẽ được cân trừ với lợi thế thương mại phát sinh tại thời điểm đầu tư ban đầu có giá trị còn lại là 20.079.219.764 VNĐ, 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

- 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.

4.6. Tiền và các khoản tiền tương đương

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.

4.7. 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, nêu:

* 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.

Đơn vị báo cáo: CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐÁT XANH
Địa chỉ: 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2012 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm.

4.8. 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.

4.9. 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	03 - 06 năm
* Máy móc và thiết bị	05 - 10 năm
* Thiết bị văn phòng	03 - 06 năm

4.10. 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
---	-------------

4.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ cho 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.

Đơn vị báo cáo: **CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH**
Địa chỉ: 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2012 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm.

4.12. 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.

4.13. Các khoản đầu tư tài chính

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.

4.14. Các khoản trả trước dài hạn

4.15. Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác

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

* Có thời hạn thanh toán dưới một (01) năm (hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là nợ ngắn hạn.

* Có thời hạn thanh toán trên một (01) năm (hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là nợ dài hạn.

4.16. 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.

4.17. 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 16% và trừ lương cán bộ công nhân viên 6%.

* 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.

Đơn vị báo cáo: CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
Địa chỉ: 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2012 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm.

4.18. Dự phòng trợ cấp mất việc làm

Trợ cấp mất việc làm cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc trong Tập Đoàn được hơn 12 tháng cho đến ngày 31/12/2008 với mức trích cho mỗi năm làm việc bằng nửa mức lương bình quân của giai đoạn 6 tháng tính đến thời điểm chấm dứt hợp đồng lao động theo Luật lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ 01/01/2009, mức lương bình quân để tính trợ cấp thôi việc sẽ tính lại tại thời điểm kết thúc mỗi kỳ báo cáo bằng lương bình quân giai đoạn 06 tháng tính đến ngày báo cáo. Chênh lệch các khoản dự phòng trợ cấp thôi việc phải trả, được hạch toán vào kết quả kinh doanh. Kể từ năm 2012, Tập Đoàn không trích lập bổ sung dự phòng mất việc làm. Từ ngày 01/01/2009, Tập đoàn đã đóng bảo hiểm thất nghiệp theo nghị định số 127/2008/NĐ-CP ban hành ngày 12/12/2008 và Nghị định số 100/2012/NĐ-CP ban hành ngày 21/11/2012 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 127/2008/NĐ-CP. Từ ngày 10/12/2012, Công ty đã áp dụng theo Thông tư 180/2012/TT-BTC ban hành ngày 24/10/2012 hướng dẫn xử lý tài chính về chi trợ cấp mất việc làm cho người lao động tại công ty.

4.19. 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.

* 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 của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam

4.20. 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 (05) 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.

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 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 (04) 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 phần 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 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.



Đơn vị báo cáo: CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
Địa chỉ: 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2012 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm.

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 thường thực hiện hợp đồng 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.

4.21. 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.

4.22. 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 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2012 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm.

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 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 Tập Đoàn có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận.

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.

4.23. 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.

4.24. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu và trình bày

Theo thông tư 210/2010/TT-BTC ngày 20 tháng 12 năm 2010, 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.

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 thuận, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

Đơn vị báo cáo: CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
Địa chỉ: 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2012 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)*Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm.*

5. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong bảng cân đối kế toán :

5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền:

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Tiền mặt	484.075.410	1.169.000.140
- Tiền gửi ngân hàng	25.256.374.021	12.491.166.103
- Các khoản tương đương tiền	110.312.204.668 (*)	93.701.633.333
Tổng cộng	<u>136.052.654.099</u>	<u>107.361.799.576</u>

(*) Các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn dưới 03 tháng tại các Ngân hàng .

5.2. Các khoản phải thu ngắn hạn:

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Phải thu khách hàng	132.680.681.532 (1)	147.258.046.723
- Trả trước cho người bán	8.312.353.296 (2)	16.623.926.163
- Các khoản phải thu khác	147.561.922.753 (3)	192.027.305.474
- Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(6.871.996.993) (4)	(9.453.420.450)
Giá trị thuần của các khoản phải thu	<u>281.682.960.588</u>	<u>346.455.857.910</u>

(1) Chi tiết bao gồm:

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Phải thu khách hàng - bán dự án căn hộ	74.450.986.756	37.017.841.128
- Phải thu khách hàng dịch vụ môi giới	50.354.458.149	101.305.295.025
- Khách hàng khác	7.875.236.627	8.934.910.570
Cộng	<u>132.680.681.532</u>	<u>147.258.046.723</u>

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Công ty CP ĐT XD & TM Đông Tây	270.951.252	2.873.070.689
- Công ty TNHH Cơ Điện Ken	3.660.000.000	-
- Công ty TNHH Bắc Dương	1.704.188.600	-
- Công ty TV ĐT XD Kiểm Định Liên Toàn Cầu	990.000.000	990.000.000
- Công ty TNHH TM DV XD Thiên Lý Lan	300.000.000	300.000.000
- Công ty Cổ Phần BHLT Thủ Đức 1	205.505.680	205.506.680
- Công ty TNHH MTV DV Công Ích Quận Gò Vấp	264.323.500	-
- Ông Nguyễn Thành Văn	-	5.800.997.849
- Công ty CP Xây Dựng Đất Xanh	-	3.875.574.354
- Công ty TNHH Xây Dựng Võ Đình	-	9.680.000
- Ông Đỗ Hoàng Dương	-	1.800.000.000
- Các khoản trả trước khác	917.384.264	769.096.591
	<u>8.312.353.296</u>	<u>16.623.926.163</u>

Đơn vị báo cáo: CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐÁT XANH
Địa chỉ: 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2012 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

*Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm.***(3) Chi tiết bao gồm:**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Phải thu theo hợp đồng góp vốn đầu tư xây dựng	6.408.395.407	12.235.728.500
- Phải thu tiền ứng trước cho bên bán nhà, đất và chuyển nhượng cổ phần.	46.666.958.200	89.178.236.108
- Phải thu theo các giấy ủy quyền đứng tên hợp đồng mua quyền sử dụng đất - xem thêm mục 7	24.072.859.975	36.386.690.740
- Phải thu các khoản tài trợ vốn cho dự án đầu tư	60.489.068.710	50.689.068.710
- Các khoản khác	9.924.640.461	3.537.581.416
Cộng	<u>147.561.922.753</u>	<u>192.027.305.474</u>

(4) Chủ yếu là dự phòng nợ phải thu khó đòi các khách hàng sau:

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Bà Nguyễn Thu Hòa	-	3.779.000.000
- Bà Dương Thị Thục	3.000.000.000	3.000.000.000
- Cty CP TV ĐT XD Kiểm Định Liên Toàn Cầu	990.000.000	990.000.000
- Ông Lưu Tấn Tiến	1.050.000.000	1.050.000.000
- Cty TNHH Ngạc Nhiên (Siver Sea Vũng Tàu)	325.103.625	195.062.175
- Cty CP TĐ Đầu Tư XD Phát Triển Đông Đô - BQP	409.015.000	122.704.500
- Cty TNHH XD-DV-TM ĐT BĐS Tường Phong	320.542.676	130.722.790
- Cty TNHH TM - XD Vạn Hưng Phát	434.732.374	-
- Cty TNHH Tư Vấn & Đầu Tư Trung Tín	119.971.500	-
- Các khách hàng khác	222.631.818	185.930.985
Cộng	<u>6.871.996.993</u>	<u>9.453.420.450</u>

5.3. Hàng tồn kho:

Hàng tồn kho tại ngày 31/12/2012 là giá thành căn hộ.

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Thành phẩm	24.049.653.683	6.162.608.872
+ Dự án sunview 2	506.219.021	6.162.608.872
+ Dự án Phú Gia Hưng	23.543.434.662	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	101.720.474.058	77.892.648.384
+ Dự án Khu dân cư Trảng Bom (Gold hill)	101.720.474.058	-
+ Dự án Phú Gia Hưng	-	77.892.648.384
Hàng hóa	3.188.337.878 (*)	30.826.333
Công cụ, dụng cụ khác	248.959.455	12.669.000
Tổng cộng	<u>129.207.425.074</u>	<u>84.098.752.589</u>

* Chủ yếu là căn A10-4 thuộc cao ốc The Morning Star, địa chỉ 224/5 Bis Quốc lộ 13, Phường 26, Q. Bình Thạnh, Tp. HCM với giá trị là 2.984.687.000 VNĐ

Đơn vị báo cáo: CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
Địa chỉ: 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2012 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm.

5.4. Tài sản ngắn hạn khác:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Tài sản thiếu chờ xử lý	5.000.000	5.000.000
- Tạm ứng	6.614.068.287	6.444.605.642
- Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	23.134.302.917 (*)	38.145.956.205
Tổng cộng	29.753.371.204	44.595.561.847

(*) Bao gồm:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
+ Khoản đặt cọc cho hợp đồng môi giới và bao tiêu sản phẩm Khu dân cư - dịch vụ Giang Điền	-	24.500.000.000
+ Khoản đặt cọc cho hợp đồng môi giới và bao tiêu sản phẩm Khu dân cư - Phước Lý	5.365.449.677	-
+ Khoản đặt cọc cho hợp đồng môi giới dự án Chung Cư Linh Đông - 4S	5.086.260.000	-
+ Khoản đặt cọc cho hợp đồng môi giới dự án Gia Phú	3.095.820.000	-
+ Khoản đặt cọc cho hợp đồng đấu thầu dự án khu dân cư 2A Xã Điện Ngọc, Huyện Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam	2.383.027.240	386.208.000
+ Các khoản đặt cọc mua dự án khác	7.203.746.000	13.259.748.205
Cộng	23.134.302.917	38.145.956.205

5.5. Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình:

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc	PTVT, truyền dẫn	Thiết bị, Dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình					
Số dư đầu năm	-	46.961.300	14.514.742.138	3.637.384.963	18.199.088.401
- Mua trong kỳ	-	-	1.276.214.551	295.486.818	1.571.701.369
- Tăng khác	-	-	345.240.746	4.352.424	349.593.170
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(179.742.931)	(179.742.931)
- Giảm khác	-	(46.961.300)	756.812.357	(709.851.057)	-
Số dư cuối kỳ	-	-	16.893.009.792	3.047.630.217	19.940.640.009

Giá trị hao mòn lũy kế

Số dư đầu năm	-	2.975.894	4.254.367.293	1.462.199.998	5.719.543.185
- Khấu hao trong kỳ	-	7.826.880	2.272.778.702	678.574.542	2.959.180.124
- Tăng khác	-	-	345.240.746	4.352.424	349.593.170
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(103.451.609)	(103.451.609)
- Giảm khác	-	(10.802.774)	145.273.896	(134.471.122)	-
Số dư cuối kỳ	-	-	7.017.660.637	1.907.204.233	8.924.864.870

Đơn vị báo cáo: CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
Địa chỉ: 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2012 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm.

Giá trị còn lại của TSCĐ Hữu Hình

- Tại ngày đầu năm	-	43.985.406	10.260.374.845	2.175.184.965	12.479.545.216
- Tại ngày cuối kỳ	-	-	9.875.349.155	1.140.425.984	11.015.775.139

5.6. Tình hình tăng giảm tài sản cố định vô hình:

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Trang web	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ vô hình					
Số dư đầu năm	-	-	290.166.005	121.682.600	411.848.605
- Mua trong kỳ	-	-	-	108.851.930	108.851.930
- Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	-	290.166.005	230.534.530	520.700.535

Giá trị hao mòn lũy kế

Số dư đầu năm	-	-	127.754.552	116.042.767	243.797.319
- Khấu hao trong kỳ	-	-	34.802.460	25.332.384	60.134.844
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	-	162.557.012	141.375.151	303.932.163

Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình

- Tại ngày đầu năm	-	-	162.411.453	5.639.833	168.051.286
- Tại ngày cuối kỳ	-	-	127.608.993	89.159.379	216.768.372

5.7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

1.935.722.112

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

5.8. Bất động sản đầu tư : Là các căn hộ sunview1 và sunview2 đang giữ để cho thuê, được kế toán theo chuẩn mực

" Bất Động Sản Đầu Tư"

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Nguyên giá bất động sản đầu tư	26.289.557.319	26.289.557.319
- Giá trị hao mòn lũy kế	(1.752.637.128)	(876.318.564)
- Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư	24.536.920.191	25.413.238.755

Đơn vị báo cáo: CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
Địa chỉ: 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2012 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm.

5.9. Đầu tư vào công ty liên kết

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty CP Địa Ốc Long Điền	30.950.300.435	22.874.218.282
Giá trị đầu tư	24.500.000.000	24.500.000.000
Phần lợi nhuận/(lỗ) phát sinh sau ngày đầu tư (trừ cổ tức được chia)	6.450.300.435	(1.625.781.718)
Công ty CP Xây Dựng Đất Xanh	5.336.667.160	2.295.013.046
Giá trị đầu tư	2.100.000.000	2.100.000.000
Phần lợi nhuận/(lỗ) phát sinh sau ngày đầu tư (trừ cổ tức được chia)	3.236.667.160	195.013.046
Công ty CP Quy Hoạch Kiến Trúc Việt	267.746.627	-
Giá trị đầu tư	410.000.000	-
Phần lợi nhuận/(lỗ) phát sinh sau ngày đầu tư (trừ cổ tức được chia)	(142.253.373)	-
Công ty TNHH DL - TM SX & XD Lý Khoa Nguyên	30.261.011.601	-
Giá trị đầu tư	31.854.622.800	-
Phần lãi/(lỗ) phát sinh trong giai đoạn đầu tư dưới hình thức công ty con	(1.593.611.199)	-
Tổng cộng	66.815.725.823	25.169.231.328

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

Công ty CP Địa Ốc Long Điền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Tổng tài sản	820.095.147.969	261.469.872.950
- Tổng công nợ	756.931.269.531	214.787.794.824
- Tài sản thuần	63.163.878.438	46.682.078.126
Phần tài sản thuần Tập Đoàn đầu tư vào công ty liên kết (49%)	30.950.300.435	22.874.218.282
	Quý IV/2012	Quý IV/2011
- Doanh thu	88.960.578.397	-
- Lợi nhuận thuần/(lỗ)	18.910.724.247	(627.210.402)
Lợi nhuận thuần/(lỗ) của Tập Đoàn trong công ty liên kết (49%)	9.266.254.881	(307.333.097)

Đơn vị báo cáo: CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
Địa chỉ: 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2012 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

*Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm.***Công ty CP Xây Dựng Đất Xanh**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Tổng tài sản	30.822.880.781	24.605.087.810
- Tổng công nợ	18.525.063.755	19.214.178.620
- Tài sản thuần	12.297.817.026	5.390.909.190
Phần tài sản thuần Tập Đoàn đầu tư vào công ty liên kết (42%)	5.165.083.151	2.264.181.860
	<u>Quý IV/2012</u>	<u>Quý IV/2011</u>
- Doanh thu	29.366.820.353	6.185.841.497
- Lợi nhuận thuần/(lỗ)	2.108.705.718	947.854.843
Lợi nhuận thuần/(lỗ) của Tập Đoàn trong vào công ty liên kết (42%)	885.656.402	398.099.034

Công ty CP Quy Hoạch Kiến Trúc Việt

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Tổng tài sản	6.954.129.964	101.198.903
- Tổng công nợ	6.301.090.509	1.200.000
- Tài sản thuần	653.039.455	99.998.903
Phần tài sản thuần Tập Đoàn đầu tư vào công ty liên kết (41%)	267.746.177	40.999.550
	<u>Quý IV/2012</u>	<u>Quý IV/2011</u>
- Doanh thu	17.752.429.304	-
- Lợi nhuận thuần/(lỗ)	136.021.815	-
Lợi nhuận thuần/(lỗ) của Tập Đoàn trong vào công ty liên kết (41%)	55.768.944	-

Công ty TNHH DL - TM SX & XD Lý Khoa Nguyễn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Tổng tài sản	45.505.981.912	-
- Tổng công nợ	91.500.000	-
- Tài sản thuần	45.414.481.912	-
Phần tài sản thuần Tập Đoàn đầu tư vào công ty liên kết (40%)	18.165.792.765	-
	<u>Quý IV/2012</u>	<u>Quý IV/2011</u>
- Doanh thu	-	-
- Lợi nhuận thuần/(lỗ)	-	-
Lợi nhuận thuần/(lỗ) của Tập Đoàn trong vào công ty liên kết (40%)	-	-

Công ty đầu tư vào Công ty TNHH Du Lịch - Thương Mại - Sản Xuất & Xây Dựng Lý Khoa Nguyễn dưới hình thức liên kết kể từ ngày 25/12/2012, vì vậy công ty chỉ bắt đầu có lợi ích đầu tư liên kết kể từ quý 1 năm 2013.

Đơn vị báo cáo: CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
Địa chỉ: 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2012 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm.

5.10. Đầu tư dài hạn khác

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Dự án Arisen	50.000.000.000	50.000.000.000
- Dự án TNT, P. Bình Chiểu, Q. Thủ Đức, Tp Hồ Chí Minh	-	24.270.070.000
- Dự án khu trang trại - nuôi trồng sinh thái du lịch - Nhà biệt thự vườn Khoa Nguyễn	-	45.452.483.842
- Dự án Công ty Đầu tư Đông Á	23.115.124.000	17.017.388.000
- 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	6.077.575.090
- Các dự án khác	2.824.331.697	3.279.786.242
Tổng cộng	<u>110.144.649.742</u>	<u>174.179.176.674</u>

5.11. Tài sản dài hạn khác

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Chi phí trả trước dài hạn	4.356.568.456 (a)	2.651.319.659
- Tài sản thuê hoãn lại	-	63.515.023
- Tài sản dài hạn khác	1.691.316.360 (b)	1.926.291.400
	<u>6.047.884.816</u>	<u>4.641.126.082</u>

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

(b) Tài sản dài hạn khác là các khoản đặt cọc tiền thuê văn phòng làm việc của các công ty trong Tập Đoàn.

5.12. Lợi thế thương mại

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Lợi thế thương mại đầu năm	56.214.662.757	25.785.272.677
- Lợi thế thương mại tăng/ giảm trong kỳ	(34.640.560.826)	34.135.807.532
- Phân bổ lợi thế thương mại trong kỳ	(6.460.327.200)	(3.706.417.452)
- Lợi thế thương mại cuối kỳ	<u>15.113.774.731</u>	<u>56.214.662.757</u>

Lợi thế thương mại được ghi nhận từ các khoản đầu tư vào :

Công Ty CP 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 VNĐ. Bất lợi thương mại phát sinh tại thời điểm tái đầu tư này là 4.402.513.735 VNĐ, sẽ được trừ với lợi thế thương mại phát sinh lúc ban đầu có giá trị còn lại là 20.079.219.764 VNĐ 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 25/06/2009.

Đơn vị báo cáo: CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
Địa chỉ: 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2012 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm.

Công Ty TNHH DL - TM - SX và Xây Dựng Lý Khoa Nguyên, do mua lại 100% phần vốn góp của Ông Nguyễn Văn Vinh và Bà Trần Thị Tâm theo Hợp Đồng chuyển nhượng góp vốn ký ngày 03/11/2011, với giá trị mua là: 79.636.557.000 đồng. Sau đó, vào ngày 25/12/2012 Nghị Quyết Hội Đồng Quản Trị Công Ty đã thống nhất bán 60% phần vốn góp tương ứng với giá trị chuyển nhượng là 47.681.934.200 đồng

5.13. Vay ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Vay ngân hàng	450.000.000 (*)	108.850.000.000
Tổng cộng	450.000.000	108.850.000.000

* ĐX Tây Bắc vay Ngân Hàng Nông Nghiệp và PTNT - CN11 theo hợp đồng số: 6480-LAV-201100253/HĐTD ngày 27/04/2011 và phụ lục số 01 ngày 15/05/2012 với mục đích bổ sung vốn lưu động, thời hạn vay 24 tháng từ 13/05/2011 đến 13/05/2013, lãi suất 20%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản xe Ford Everest biển số: 56S - 5921 trị giá 700 triệu đồng

5.14. Phải trả người bán và người mua trả tiền trước

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Phải trả người bán.	35.762.860.358 (a)	4.291.314.596
- Người mua trả tiền trước.	64.857.111.280 (b)	121.407.365.002
Tổng cộng	100.619.971.638	125.698.679.598

(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 kỳ	Số đầu năm
- Dự án căn hộ Sunview 2	12.799.215	2.247.599.531
- Dự án căn hộ Phú Gia Hưng	7.095.342.873	118.403.565.471
- Dự án khu dân cư Trảng Bom (Gold hill)	57.057.720.753	-
- Phí dịch vụ và phí khác	691.248.439	756.200.000
Tổng cộng	64.857.111.280	121.407.365.002

5.15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Thuế giá trị gia tăng	7.015.108.531	3.189.709.765
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	16.364.902.952	7.599.772.551
- Thuế thu nhập cá nhân	920.439.846	957.152.760
Tổng cộng	24.300.451.329	11.746.635.076

5.16. Phải trả người lao động

- Phải trả người lao động	7.343.505.437 (a)	6.765.877.337
---------------------------	-------------------	---------------

(a) Phải trả người lao động, chủ yếu là lương tháng 13 và hoa hồng tháng 12/2012 đã được chi trả trong tháng 01/2013



Đơn vị báo cáo: CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
 Địa chỉ: 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2012 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm.

5.17. Chi phí phải trả

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Chi phí phải trả ước tính để hoàn thành dự án	48.047.407.249	8.123.441.587
- Chi phí lãi vay	-	1.018.875.000
- Chi phí phải trả khác	668.175.232	1.672.837.643
Tổng cộng	48.715.582.481	10.815.154.230

5.18. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác và các quỹ khen thưởng phúc lợi

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Phải trả, phải nộp khác	50.068.062.566 (a)	147.896.793.380
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.461.063.927 (b)	1.955.732.947
Tổng cộng	51.529.126.493	149.852.526.327

(a) Phải trả khác, chủ yếu:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Phải hoàn trả tiền hợp đồng góp vốn mua dự án cho khách hàng	1.622.537.723	2.576.886.818
- Phải trả cá nhân tài trợ vốn ở công ty con	-	3.273.380.781
- Phải trả tiền thu hộ phí bảo trì và các chi phí khác	15.802.551.094	8.249.317.093
- Phải trả tiền thu hộ cho chủ đầu tư dự án	2.293.046.760 (*)	132.843.647.154
- Phải trả tiền thu hộ dự án Sunview3 - Cty TNHH TM ĐT Thiên Lộc	13.373.736.116	-
- Phải trả tiền thu hộ dự án Sunset Sanato - Cty CP Chín Chín Núi	2.918.629.775	-
- Phải trả tiền thu hộ dự án 2A - Cty CP Constrexim Miền Trung	2.155.500.000	-
- Phải trả lại cho khách hàng đã ứng trước tiền mua căn hộ Phú Gia Hưng thanh lý hợp đồng.	1.009.167.600	-
- Phải trả khác	10.892.893.498	953.561.534
Tổng cộng	50.068.062.566	147.896.793.380

(*) Phải trả tiền thu hộ cho chủ đầu tư gồm :

+ 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	908.758.004	108.673.223.317
+ Các chủ đầu tư khác	1.384.288.756	24.170.423.837

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Số dư đầu năm	1.955.732.947	2.160.596.317
- Trích lập trong kỳ	3.308.816.903	5.704.771.869
- Sử dụng trong kỳ	(3.803.485.923)	(5.909.635.239)
- Số dư cuối kỳ	1.461.063.927	1.955.732.947

Đơn vị báo cáo: CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
Địa chỉ: 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2012 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm.

5.19. Vay và nợ dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Vay ngân hàng	115.760.000 (*)	222.320.000
- Vay đối tượng khác	-	11.892.496.000
Tổng cộng	115.760.000	12.114.816.000

* Khoản vay Ngân Hàng TMCP Phương Đông - CN Bình Dương theo Hợp đồng tín dụng số 010.11.00020 ngày 13/01/2010 với số tiền vay là 320.000.000 VNĐ, thời hạn vay là 36 tháng, lãi suất vay là 1,8% tháng, nhằm mục đích mua xe. Khoản vay này được thế chấp bằng chính tài sản đi vay (xe ô tô biển số 61B-00031) với giá trị tài sản thế chấp là 647.000.000 VNĐ.

5.20. Doanh thu chưa thực hiện

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Khách hàng trả trước tiền thuê các căn hộ thương mại ở Sunview 1&2	3.592.959.662	2.589.214.679

5.21. Vốn chủ sở hữu

5.21.1- Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ ĐTPPT và Quỹ DPTC	LN sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	160.000.000.000	5.280.000.000	6.750.597.506	71.567.372.623	243.597.970.129
Tăng trong năm trước	160.000.000.000	26.905.270.806	-	-	186.905.270.806
Lãi trong năm trước	-	-	-	24.591.496.067	24.591.496.067
Chia lợi nhuận	-	-	-	(48.000.000.000)	(48.000.000.000)
Tăng khác	-	-	(2.348.680.413)	2.348.680.413	-
Phân phối quỹ	-	-	2.560.922.900	(8.265.694.769)	(5.704.771.869)
Số dư đầu năm nay	320.000.000.000	32.185.270.806	6.962.839.993	42.241.854.334	401.389.965.133
Tăng trong kỳ	100.000.000.000	(205.000.000)	-	-	99.795.000.000
Lãi trong kỳ	-	-	-	57.859.951.147	57.859.951.147
Chia lợi nhuận	-	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	-	-	-
Phân phối quỹ	-	-	1.016.530.868	(4.325.347.771)	(3.308.816.903)
Giảm khác	-	-	(279.707.500)	279.707.500	-
Số dư ngày 31/12/2012	420.000.000.000	31.980.270.806	7.699.663.361	96.056.165.209	555.736.099.377

- Căn cứ theo Nghị quyết số 01/2012/NQ-ĐHĐCĐ ban hành ngày 21/04/2012 của Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên quyết định việc trích lập các quỹ từ lợi nhuận năm 2011, Công ty đã tạm trích lập các quỹ như sau: Trích quỹ khen thưởng 5%, trên tổng lợi nhuận sau thuế, trích quỹ phúc lợi 2% trên tổng lợi nhuận sau thuế và trích quỹ dự phòng tài chính 3% trên tổng lợi nhuận sau thuế.

Đơn vị báo cáo: CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
Địa chỉ: 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2012 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)*Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm.***5.21.2- Lợi nhuận chưa phân phối:**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Tại thời điểm đầu kỳ	42.241.854.334	71.567.372.623
- Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	57.859.951.147	24.591.496.067
- Hoàn nhập quỹ của năm 2011	279.707.500	2.348.680.413
- Trích lập quỹ đầu tư phát triển và dự phòng tài chính	(1.016.530.868)	(2.560.922.900)
- Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	(3.308.816.903) (*)	(5.704.771.869)
- Chia cổ tức	-	(48.000.000.000)
- Tại thời điểm cuối kỳ	<u>96.056.165.210</u>	<u>42.241.854.334</u>

(*) Trích quỹ theo Nghị Quyết Đại Hội Đồng Cổ Đông số : 01/2012/NQ-ĐHĐCD ngày 21 tháng 04 năm 2012

5.21.3- Cổ phần

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
- Số lượng cổ phần phổ thông đăng ký phát hành	42.000.000	32.000.000
- Số lượng cổ phần phổ thông đã bán ra công chúng	42.000.000	32.000.000
- Số lượng cổ phần phổ thông đang lưu hành	42.000.000	32.000.000
- Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000VND/ cổ phần.		

5.22. Lợi ích cổ đông thiểu số:

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Số dư tại ngày 01/01/2012	55.785.510.435	45.393.554.359
- Vốn góp của cổ đông thiểu số tăng trong năm	1.159.670.000	10.547.630.000
- Vốn góp của cổ đông thiểu số giảm trong năm	(28.991.220.000)	-
- Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông thiểu số	1.234.896.963	8.468.710.791
- Điều chỉnh lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông thiểu số trong năm	827.768.518	-
- Cổ tức được chia	(6.158.580.669)	(8.624.384.715)
- Số dư tại ngày 31/12/2012	<u>23.858.045.247</u>	<u>55.785.510.435</u>

Đơn vị báo cáo: CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
Địa chỉ: 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2012 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm.

6. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất

6.1. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<u>Quý IV/2012</u>	<u>Quý IV/2011</u>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Doanh thu dịch vụ, môi giới bất động sản	39.957.604.822	47.025.486.861	162.637.906.272	181.290.059.461
- Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng Bất Động Sản	81.849.968.339	-	245.150.440.729	107.326.075.303
- Hàng bán trả lại	(850.314.706)	(1.048.962.652)	(4.285.363.087)	(2.229.870.749)
Doanh thu thuần	120.957.258.455	45.976.524.209	403.502.983.914	286.386.264.015

6.2. Giá vốn hàng bán

	<u>Quý IV/2012</u>	<u>Quý IV/2011</u>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Giá vốn dịch vụ, môi giới bất động sản	15.819.593.712	5.383.765.039	34.934.806.834	21.834.334.036
- Giá vốn hoạt động chuyển nhượng bất động sản	55.276.661.083	(561.437.683)	175.683.388.969	58.468.960.572
Tổng cộng	71.096.254.795	4.822.327.356	210.618.195.803	80.303.294.608

6.3.1 Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Quý IV/2012</u>	<u>Quý IV/2011</u>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	992.044.534	2.840.297.256	3.259.472.615	17.463.879.811

6.3.2 Chi phí hoạt động tài chính

	<u>Quý IV/2012</u>	<u>Quý IV/2011</u>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền vay	56.510.172	14.047.062.572	6.616.455.675	38.554.054.136

6.4. Chi phí bán hàng

	<u>Quý IV/2012</u>	<u>Quý IV/2011</u>
Chi phí nhân viên	6.533.906.912	5.218.012.011
Chi phí vật liệu, công cụ dụng cụ	127.266.879	46.224.829
Chi phí khấu hao tài sản cố định	44.530.419	57.357.630
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.378.396.414	10.234.893.848
Chi phí bằng tiền khác	221.134.870	325.075.544
Tổng cộng	12.305.235.494	15.881.563.862

Đơn vị báo cáo: CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
Địa chỉ: 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2012 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

*Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm.***6.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Quý IV/2012	Quý IV/2011
Chi phí nhân viên	12.129.940.229	13.354.375.706
Chi phí vật liệu quản lý, dụng cụ văn phòng	1.806.203.556	1.245.740.802
Chi phí khấu hao tài sản cố định	744.124.420	711.292.566
Chi phí dự phòng	1.416.672.422	5.505.715.950
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.877.711.457	6.324.220.719
Chi phí bằng tiền khác	1.728.350.752	749.949.029
Phân bổ lợi thế thương mại	1.483.234.851	1.289.510.668
Tổng cộng	21.186.237.687	29.180.805.440

6.6. Thu nhập khác

	Quý IV/2012	Quý IV/2011
Thu nhập từ quyền khai thác lợi thế căn hộ thương mại	-	869.432.995
Thu tiền phạt, bồi thường, hủy cọc, thanh lý HĐ ...	380.425.779	-
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	32.703.524	-
Khác	679.295.722	509.903.189
Tổng cộng	1.092.425.025	1.379.336.184

6.7. Chi phí khác

	Quý IV/2012	Quý IV/2011
Chi phí phạt, bồi thường, hành chính...	199.417.123	1.302.393.395
Chi phí tài sản cố định đã thanh lý	7.482.460	577.991.127
Chi phí khác	30.732.621	66.410.790
Tổng cộng	237.632.204	1.946.795.312

6.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

	Quý IV/2012	Quý IV/2011
- Lợi nhuận/(Lỗ) trước thuế	28.361.213.382	(16.154.621.845)
- Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	(21.304.031.021)	20.138.186.688
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	8.703.649.205	19.861.066.020
+ Lỗ của các công ty con	6.848.783.127	1.145.936.647
+ Chi phí không được trừ	1.854.866.078	18.715.129.373
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	30.007.680.226	(277.120.668)
+ Cổ tức và lợi nhuận được chia	19.800.000.000	195.104.284
+ Lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết	10.207.680.226	(472.224.952)
Trừ: Chuyển lỗ năm trước ở công ty con	(412.703.180)	(609.679.355)
Trừ: Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản	15.523.070.586	(487.524.969)

Đơn vị báo cáo: CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
 Địa chỉ: 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2012 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012
 (Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm.

Cộng: Ảnh hưởng của các bút toán hợp nhất không chịu thuế	11.075.231.827	992.800.837
Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh và hoạt động khác	2.196.640.422	4.854.211.294
Thuế suất thông thường	25%	25%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kd và thu nhập khác	549.160.106	1.213.552.824
Cộng khoản thuế từ thu nhập chuyển nhượng bất động sản	3.880.767.647	(121.881.242)
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập của các năm trước	51.936.204	56.151.931
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm	4.481.863.956	1.147.823.512
Thuế thu nhập hoãn lại	-	48.776.071
Cộng Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.481.863.956	1.196.599.585

6.9. Lợi nhuận sau thuế và lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	Quý IV/2012	Quý IV/2011
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	24.124.399.202 (1)	(17.764.469.118)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	746	(1.022)

(1) Lợi nhuận sau thuế quý IV/2012 tăng đột biến so với cùng kỳ năm trước (Quý IV/2011 lỗ 17.764.469.118 đồng tăng vọt trong quý IV/2012 lãi 24,124,399,202 đồng) do những nguyên nhân sau:

_ Doanh thu hoạt động chuyển nhượng bất động sản tăng 100% so với cùng kỳ năm trước do các công ty trong tập đoàn bàn giao sản phẩm căn hộ và được ghi nhận doanh thu trong quý này.

_ Bên cạnh đó, doanh thu của hoạt động môi giới cũng tăng cao so với cùng kỳ năm trước với tỷ lệ tăng là 63%.

_ Lợi nhuận đầu tư vốn vào các công ty dưới hình thức liên doanh liên kết phát sinh lợi nhuận cao hơn so với cùng kỳ năm trước.

_ Chi phí tài chính (lãi vay) giảm mạnh trong quý này do các công ty con giảm đáng kể các khoản nợ vay, dẫn đến lợi nhuận của kỳ này tăng cao so với cùng kỳ năm trước.

6.10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

Chi phí nhân viên	Quý IV/2012	Quý IV/2011
Chi phí vật liệu quản lý, dụng cụ văn phòng	37.197.054.250	20.760.193.177
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.844.234.563	3.943.285.310
Chi phí dự phòng	1.691.774.866	987.729.837
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.416.672.422	5.505.715.950
Chi phí bằng tiền khác	29.065.897.212	30.063.207.371
Phân bổ lợi thế thương mại	865.809.786	2.376.069.291
Chi phí thi công công trình xây dựng	1.483.234.851	1.289.510.668
Tổng cộng	23.037.598.667	16.151.871.099
	96.602.276.617	81.077.582.703

Đơn vị báo cáo: CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
Địa chỉ: 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2012 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)*Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm.*

7. Những thông tin khác

7.1. Thông tin về các bên có liên quan:

Theo quy định của chuẩn mực kế toán Việt Nam, các đơn vị và cá nhân dưới đây được xem là các bên có liên quan với Tập Đoàn.

Bên liên quan

Công ty CP Địa Ốc Long Điền
 Công ty CP Xây Dựng Đất Xanh
 Công ty CP Quy Hoạch Kiến Trúc Việt
 Công ty TNHH DL-TM-SX & XD Lý Khoa Nguyên
 Ông Lương Trí Thìn
 Ông Nguyễn Quang Vinh
 Ông Nguyễn Khánh Hưng
 Ông Trần Minh Toàn
 Ông Lương Trí Thảo
 Ông Lương Trí Tú

Mối quan hệ

Công ty liên kết
 Công ty liên kết
 Công ty liên kết
 Công ty liên kết
 Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị kiêm Tổng Giám Đốc.
 Phó Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị.
 Thành viên Hội Đồng Quản Trị kiêm Phó Tổng Giám Đốc
 Thành viên Hội Đồng Quản Trị, Kiêm CT HĐQT Công ty CP Xây Dựng Đất Xanh
 Thành viên Hội Đồng Quản Trị, Kiêm Tổng Giám Đốc Công Ty CP Đất Xanh Mỹ Phước.
 Cổ đông, Kiêm Thủ Quỹ.

Giao dịch giữa Công ty và các công ty con, cũng được gọi là các bên liên quan, đã được loại trừ trong quá trình hợp nhất.

Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, các số dư với các bên có liên quan như sau:

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Phải thu tạm ứng	1.486.515.385	3.660.927.695
- Phải thu từ đứng tên Quyền sử dụng đất xem mục 5.2	24.072.859.975	36.386.690.740
- Phải trả khác	229.485.000	1.532.000.000
- Phải thu người mua	6.061.120.441	5.367.010.560
- Phải thu tài trợ vốn	60.489.068.710	50.689.068.710
- Phải thu ký quỹ ký cược ngắn hạn	-	24.500.000.000
- Phải trả cổ tức	62.934.188	700.846.339

Bản chất các giao dịch với các bên liên quan và giá trị giao dịch trong quý IV/2012 như sau:

	<u>Quý IV/2012</u>	<u>Quý IV/2011</u>
Cty CP Long Điền		
- Thu tiền phí dịch vụ	72.264.840	3.664.535.520
- Thu hộ phải trả	71.351.000	-
- Thu hộ đã trả	71.351.000	-

Đơn vị báo cáo: **CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH**
Địa chỉ: 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2012 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm.

Cty CP Xây Dựng Đất Xanh		
- Cung cấp dịch vụ, môi giới	50.934.926	45.683.450
- Thu tiền cung cấp dịch vụ môi giới	35.505.920	210.282.178
Cty CP Quy Hoạch Kiến Trúc Việt		
- Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	17.308.618.572	-
- Phải thu cung cấp dịch vụ môi giới	19.039.480.429	-
Các bên có liên quan khác		
- Chi trả cổ tức	440.000.000	3.933.290.837
- Thu hộ phải trả	311.351.000	-
- Thu hộ đã trả	131.351.000	-
- Thu tạm ứng	212.975.615	1.037.169.881
- Chi tạm ứng	802.500.000	2.159.956.612
- Đã trả khác	93.750.000	-
- Hoàn trả vốn góp	3.082.589.179	-
- Phải thu khác	56.028.419	145.000.000
- Phải trả khác	184.000.000	-
Thu nhập của Tổng Giám Đốc	Quý IV/2012	Quý IV/2011
Thu nhập của Tổng Giám Đốc công ty mẹ	182.350.000	152.268.750
Thu nhập của Tổng Giám Đốc các công ty con	875.675.606	1.116.695.229
Tổng cộng	1.058.025.606	1.268.963.979

7.2. 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.

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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2012 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm.

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 của Tập Đoàn và vẫn 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.

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 5.1. Tập Đoàn nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với các ngân hàng là rất 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 5.2 trên đây

Đơn vị báo cáo: CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
Địa chỉ: 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2012 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm.

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 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: 1000 VND		
		Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Tổng cộng
Ngày 31/12/2012				
Các khoản vay và nợ	-	450.000	115.760	565.760
Phải trả nhà cung cấp	-	35.762.860	-	35.762.860
Phải trả người lao động	-	7.343.505	-	7.343.505
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	-	48.715.582	-	48.715.582
Các khoản phải trả khác	-	50.068.063	190.675	50.258.737
Tổng cộng	-	142.340.011	306.435	142.646.446
Ngày 31/12/2011				
Các khoản vay và nợ	-	108.850.000	12.114.816	120.964.816
Phải trả nhà cung cấp	-	4.291.315	-	4.291.315
Phải trả người lao động	-	6.765.877	-	6.765.877
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	-	10.815.154	-	10.815.154
Các khoản phải trả khác	-	147.896.793	80.675	147.977.468
Tổng cộng	-	278.619.140	12.195.491	290.814.630

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

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 niên độ tài chính kết thúc ngày 31/12/2012 của Tập Đoàn:



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2012 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012
(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm.

Mẫu số B 09-DN
Đơn vị tính: 1000 VND

	<u>Giá trị ghi sổ</u>				<u>Giá trị hợp lý</u>	
	31/12/2012		31/12/2011		31/12/2012	31/12/2011
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>		
Tài sản tài chính						
Tiền	25.740.449	-	13.660.166	-	25.740.449	13.660.166
Tiền gửi ngắn hạn	110.312.205	-	93.701.633	-	110.312.205	93.701.633
Phải thu khách hàng	132.680.682	(6.871.997)	147.258.047	(9.453.420)	125.808.685	137.804.626
Phải thu khác	147.561.923	-	192.027.305	-	147.561.923	192.027.305
Tài sản tài chính dài hạn khác	110.144.650	-	174.179.177	-	110.144.650	174.179.177
Tổng cộng	526.439.908	(6.871.997)	620.826.328	(9.453.420)	519.567.911	611.372.908
Nợ phải trả tài chính						
Vay và nợ ngắn hạn	450.000	-	108.850.000	-	450.000	108.850.000
Vay và nợ dài hạn	115.760	-	12.114.816	-	115.760	12.114.816
Phải trả nhà cung cấp	35.762.860	-	4.291.315	-	35.762.860	4.291.315
Phải trả người lao động	7.343.505	-	6.765.877	-	7.343.505	6.765.877
Chi phí phải trả, trích trước khác	48.715.582	-	10.815.154	-	48.715.582	10.815.154
Phải trả khác	50.068.063	-	147.896.793	-	50.068.063	147.896.793
Tổng cộng	142.455.771	-	290.733.956	-	142.455.771	290.733.956



Đơn vị báo cáo: CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
Địa chỉ: 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2012 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm.

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 31/12/2012, 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 chứng khoán, 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 chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính này được trình bày bằng giá trị ghi sổ.

7.3. Các sự kiện quan trọng trong kỳ

- Căn cứ Nghị Quyết Hội Đồng Quản Trị Công Ty số: 27/2012/NQ - HĐQT ngày 25/12/2012 về việc: Thống nhất và đồng ý bán 60% phần vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Du Lịch Thương Mại SX & XD Lý Khoa Nguyên với giá trị chuyển nhượng là 47.681.934.200 đồng. Do đó phần còn lại của khoản đầu tư vào công ty này (40%) trở thành khoản đầu tư vào công ty liên kết.

- Căn cứ Nghị Quyết số 17/2012/NQ-ĐHĐCĐ ngày 02/08/2012 của Hội Đồng Quản Trị Công Ty đã thông qua phương án phát hành thêm 10.000.000 cổ phiếu để tăng vốn điều lệ lên 420.000.000.000 đồng. Ngày 25/12/2012 Công ty đã sửa đổi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và hoàn tất thủ tục tăng vốn. Số cổ phiếu này đã được niêm yết bổ sung ngày 17/01/2013 căn cứ Nghị Quyết số 10/2013/QĐ-SGDHCM ngày 15/01/2013 của SGDCK Tp. Hồ Chí Minh.

7.4. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

- Ngày 15/01/2013, Sở giao dịch chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh đã có quyết định số 10/2013/QĐ-SGDHCM về việc chấp thuận cho Công ty được niêm yết bổ sung 10.000.000 cổ phiếu tương ứng với giá trị niêm yết bổ sung là 100.000.000.000 VNĐ, niêm yết có hiệu lực từ ngày 17/01/2013.

8. Những thông tin khác

Báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 được Tổng Giám Đốc phê duyệt và phát hành vào ngày 04 tháng 02 năm 2013.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 02 năm 2013

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

NGUYỄN VIỆT TIÊN

ĐỖ THỊ THÁI

LƯƠNG TRÍ THÌN