

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2012**

MỤC LỤC

| <u>NỘI DUNG</u> | <u>TRANG</u> |
|--------------------------------------|--------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC | 1 - 2 |
| BÁO CÁO KIỂM TOÁN | 3 |
| BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN | 4 – 8 |
| BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | 9 |
| BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ | 10 – 11 |
| THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH | 12 - 40 |

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

| | |
|-----------------------|---|
| Ông Lương Trí Thìn | Chủ tịch |
| Ông Trần Quang Vinh | Phó Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 18/08/2012) |
| Ông Trần Văn Ánh | Phó Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 18/08/2012) |
| Ông Nguyễn Khánh Hưng | Thành viên |
| Ông Trần Minh Toàn | Thành viên |
| Ông Lương Trí Thảo | Thành viên (bổ nhiệm ngày 18/08/2012) |
| Ông Trần Quyết Chiến | Thành viên (miễn nhiệm ngày 18/08/2012) |
| Ông Nhâm Hà Hải | Thành viên (miễn nhiệm ngày 18/08/2012) |

Ban Tổng Giám đốc

| | |
|-----------------------|--|
| Ông Lương Trí Thìn | Tổng Giám đốc |
| Ông Nguyễn Khánh Hưng | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Nguyễn Đình Lâm | Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Tài chính (bổ nhiệm ngày 10/05/2012) |
| Bà Đỗ Thị Thái | Kế toán trưởng |

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2012 và tình hình tài chính kết thúc cùng ngày được trình bày trong báo cáo tài chính từ trang 04 đến trang 40 (đính kèm).

TRÁCH NHIỆM CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

Ý KIẾN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

Lương Trí Thìn
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 02 năm 2013

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VIỆT NHẤT
VIET NHAT AUDITING CO., LTD.

Số: 78/HĐKT2012

Tp.HCM, ngày 25 tháng 02 năm 2013

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

*Về Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012*

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh (gọi tắt là "Công ty") gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2012, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012 (gọi chung là "báo cáo tài chính") được lập ngày 20/02/2013, đính kèm từ trang 04 đến trang 40.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc và Kiểm toán viên

Như đã trình bày trong Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc tại trang 1 và 2, Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan tại Việt Nam. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính này dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán.

Cơ sở của ý kiến

Chúng tôi đã thực hiện kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện công việc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý rằng các báo cáo tài chính không có các sai sót trọng yếu. Công việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, trên cơ sở chọn mẫu, các bằng chứng xác minh cho các số liệu và các thông tin trình bày trên báo cáo tài chính. Chúng tôi cũng đồng thời tiến hành đánh giá các nguyên tắc kế toán được áp dụng và những ước tính quan trọng của Tổng Giám đốc, cũng như cách trình bày tổng quát của các báo cáo tài chính. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán đã cung cấp những cơ sở hợp lý cho ý kiến của chúng tôi.

Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2012 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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.

Nguyễn Nhân Bào
Giám đốc
Chứng chỉ KTV số: 0413/KTV

Phan Thị Thủy Tiên
Kiểm toán viên
Chứng chỉ KTV số: 0360/KTV

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VIỆT NHẤT

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

MẪU SỐ B 01-DN

Đơn vị: VND

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150) | 100 | | 350.731.828.818 | 446.505.929.737 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | 5.1 | 116.455.337.005 | 93.534.465.347 |
| 1. Tiền | 111 | | 19.380.055.755 | 2.332.832.014 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | 97.075.281.250 | 91.201.633.333 |
| 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 | 208.887.251.740 | 312.796.498.973 |
| 1. Phải thu khách hàng | 131 | | 69.419.787.393 | 134.073.539.376 |
| 2. Trả trước cho người bán | 132 | | 1.863.800.909 | 3.323.022.159 |
| 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 | | 143.588.516.699 | 184.253.128.888 |
| 6. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi | 139 | | (5.984.853.261) | (8.853.191.450) |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | 5.3 | 3.888.184.566 | 6.175.277.872 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 3.888.184.566 | 6.175.277.872 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 149 | | - | - |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | 5.4 | 21.501.055.507 | 33.999.687.545 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | | 240.102.793 | 576.935.743 |
| 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | 152 | | - | 244.662.415 |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 154 | | - | 3.307.409 |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ | 157 | | - | - |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác | 158 | | 21.260.952.714 | 33.174.781.978 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

MẪU SỐ B 01-DN

Đơn vị: VND

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| B. TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 327.889.742.660 | 311.761.739.204 |
| (200 = 210+220+240+250+260) | | | | |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | - | - |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng | 211 | | - | - |
| 2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc | 212 | | - | - |
| 3. Phải thu nội bộ dài hạn | 213 | | - | - |
| 4. Phải thu dài hạn khác | 218 | | - | - |
| 5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi | 219 | | - | - |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 6.701.234.940 | 6.526.588.835 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | 5.5 | 4.548.744.456 | 4.313.963.507 |
| - Nguyên giá | 222 | | 7.865.773.256 | 6.557.277.705 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (3.317.028.800) | (2.243.314.198) |
| 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 | 5.9 | 295.525.927.821 | 278.595.825.041 |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 251 | | 180.165.124.000 | 189.346.557.000 |
| 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh | 252 | | 58.864.622.800 | 26.600.000.000 |
| 3. Đầu tư dài hạn khác | 258 | | 61.645.586.544 | 66.834.526.832 |
| 4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn | 259 | | (5.149.405.523) | (4.185.258.791) |
| V. Tài sản dài hạn khác | 260 | 5.10 | 1.125.659.708 | 1.226.086.573 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | | 550.114.748 | 692.566.573 |
| 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại | 262 | | - | - |
| 3. Tài sản dài hạn khác | 268 | | 575.544.960 | 533.520.000 |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200) | 270 | | 678.621.571.478 | 758.267.668.941 |

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 40 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

MÃ SỐ B 01-DN

Đơn vị: VND

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330) | 300 | | 127.815.657.769 | 337.100.550.973 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 124.082.023.304 | 333.876.061.491 |
| 1. Vay và nợ ngắn hạn | 311 | | - | 111.597.000.000 |
| 2. Phải trả người bán | 312 | 5.11 | 12.949.418.773 | 18.225.383.208 |
| 3. Người mua trả tiền trước | 313 | 5.11 | 12.799.215 | 2.247.599.531 |
| 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 314 | 5.12 | 5.068.146.285 | 4.251.694.371 |
| 5. Phải trả người lao động | 315 | 5.11 | 1.765.559.493 | 1.058.249.475 |
| 6. Chi phí phải trả | 316 | 5.11 | 2.937.765.511 | 9.492.260.587 |
| 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 | 5.13 | 101.008.956.814 | 186.497.690.085 |
| 10. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 320 | | - | - |
| 11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 323 | 5.11 | 339.377.213 | 506.184.234 |
| 12. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ | 327 | | - | - |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 3.733.634.465 | 3.224.489.482 |
| 1. Phải trả dài hạn người bán | 331 | | - | - |
| 2. Phải trả dài hạn nội bộ | 332 | | - | - |
| 3. Phải trả dài hạn khác | 333 | 5.14 | 140.674.803 | 80.674.803 |
| 4. Vay và nợ dài hạn | 334 | | - | - |
| 5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 335 | | - | - |
| 6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm | 336 | | - | 554.600.000 |
| 7. Dự phòng phải trả dài hạn | 337 | | - | - |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện | 338 | 5.15 | 3.592.959.662 | 2.589.214.679 |
| 9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ | 339 | | - | - |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

MẪU SỐ B 01-DN
Đơn vị: VND

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| B. NGUỒN VỐN (400=410+430) | 400 | | 550.805.913.709 | 421.167.117.968 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | 5.16 | 550.805.913.709 | 421.167.117.968 |
| 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 | | 683.261.215 | 683.261.215 |
| 8. Quỹ dự phòng tài chính | 418 | | 8.144.435.446 | 7.127.904.578 |
| 9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 419 | | - | - |
| 10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 420 | | 89.997.946.242 | 61.170.681.369 |
| 11. Nguồn vốn đầu tư XDCB | 421 | | - | - |
| 12. Quỹ hỗ trợ và sắp xếp doanh nghiệp | 422 | | - | - |
| II. Nguồn kinh phí và quỹ khác | 430 | | - | - |
| 1. Nguồn kinh phí | 432 | | - | - |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định | 433 | | - | - |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+ 400) | 440 | | 678.621.571.478 | 758.267.668.941 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012***MẪU SỐ B 01-DN**

Đơn vị: VND

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

Lương Trí Thìn
Tổng Giám đốc

Đỗ Thị Thái
Kế toán trưởng

Ngày 20 tháng 02 năm 2013

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

MẪU SỐ B 02-DN

Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|--|-----------|-------------|------------------------|------------------------|
| | | | | |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | 6.1 | 110.643.493.219 | 198.899.570.289 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | 6.2 | 4.085.432.105 | 2.229.870.749 |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02) | 10 | 6.3 | 106.558.061.114 | 196.669.699.540 |
| 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp | 11 | 6.4 | 42.096.571.539 | 93.561.944.741 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11) | 20 | | 64.461.489.575 | 103.107.754.799 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 6.5 | 23.144.809.786 | 22.233.572.445 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | 6.6 | 8.092.216.387 | 41.688.987.283 |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay | 23 | | 6.553.472.658 | 38.487.613.947 |
| 8. Chi phí bán hàng | 24 | 6.7 | 11.638.493.960 | 7.441.947.766 |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 25 | 6.8 | 31.358.953.920 | 31.273.799.804 |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25)) | 30 | | 36.516.635.094 | 44.936.592.391 |
| 11. Thu nhập khác | 31 | 6.9 | 2.658.237.047 | 7.059.656.650 |
| 12. Chi phí khác | 32 | 6.10 | 1.872.036.956 | 2.313.687.118 |
| 13. Lợi nhuận khác (40=31-32) | 40 | | 786.200.091 | 4.745.969.532 |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40) | 50 | | 37.302.835.185 | 49.682.561.923 |
| 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 51 | 6.11 | 5.087.134.086 | 15.798.199.655 |
| 16. (Thu nhập)/chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | 52 | | - | - |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52) | 60 | | 32.215.701.099 | 33.884.362.268 |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | 6.12 | 996 | 1.950 |

Lương Trí Thìn
Tổng Giám đốc

Đỗ Thị Thái
Kế toán trưởng

Ngày 20 tháng 02 năm 2013

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

MẪU SỐ B 03-DN

Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|--|-----------|-------------|-------------------------|--------------------------|
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | | |
| 1. Lợi nhuận trước thuế | 01 | | 37.302.835.185 | 49.682.561.923 |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản: | | | | |
| Khấu hao tài sản cố định | 02 | | 2.010.168.010 | 1.993.262.275 |
| Các khoản dự phòng | 03 | | 2.449.405.540 | 8.229.564.786 |
| (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện | 04 | | - | - |
| (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | | (23.146.173.421) | (22.233.572.445) |
| Chi phí lãi vay | 06 | | 6.553.472.658 | 38.487.613.947 |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 08 | | 25.169.707.972 | 76.159.430.486 |
| (Tăng)/giảm các khoản phải thu | 09 | | 136.793.414.187 | (132.362.619.814) |
| (Tăng)/giảm hàng tồn kho | 10 | | 2.287.093.306 | 59.069.738.990 |
| Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11 | | (60.302.835.661) | 61.111.610.314 |
| (Tăng)/giảm chi phí trả trước | 12 | | 479.284.775 | 985.740.506 |
| Tiền lãi vay đã trả | 13 | | (7.493.671.230) | (36.227.313.210) |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 14 | | (4.534.848.596) | (16.925.717.254) |
| Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 15 | | 157.181.260.763 | 111.069.540.195 |
| Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 16 | | (147.800.273.320) | (138.517.280.510) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | | 101.779.132.196 | (15.636.870.297) |
| LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | | |
| Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 21 | | (1.308.495.551) | (1.452.880.004) |
| Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 22 | | - | 626.759.670 |
| 3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | | - | - |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | - | 999.780.000 |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | | (105.153.150.910) | (145.845.128.559) |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | | 14.304.580.000 | 20.613.930.000 |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 24.961.085.923 | 18.921.999.900 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | | (67.195.980.538) | (106.135.538.993) |

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 40 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

MẪU SỐ B 03-DN

Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|---|-----------|-------------|-------------------------|-------------------------|
| III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | | |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | 31 | | 100.000.000.000 | 187.105.270.806 |
| 2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành | 32 | | - | - |
| 3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được | 33 | | 12.000.000.000 | 257.425.499.612 |
| 4. Tiền chi trả nợ gốc vay | 34 | | (123.597.000.000) | (324.828.499.612) |
| 5. Tiền chi trả nợ thuế tài chính | 35 | | - | - |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | | (65.280.000) | (47.937.113.200) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | | (11.662.280.000) | 71.765.157.606 |
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm | 50 | | 22.920.871.658 | (50.007.251.684) |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm | 60 | | 93.534.465.347 | 143.541.717.031 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | | - | - |
| Tiền và tương đương tiền cuối năm | 70 | | 116.455.337.005 | 93.534.465.347 |

Lương Trí Thìn
Tổng Giám đốc

Đỗ Thị Thái
Kế toán trưởng

Ngày 20 tháng 02 năm 2013

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

Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh, dưới đây gọi là “Công ty”, là Công ty Cổ phần được thành lập do chuyển đổi từ Công ty TNHH Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103008531 ngày 23/11/2007 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp và Giấy chứng nhận thay đổi gần nhất vào ngày 25/12/2012.

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

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 420.000.000.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2012 là 163 (31/12/2011: 80).

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

Hoạt động chính của công ty là:

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

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

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

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

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

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

Công ty áp dụng chế độ Kế toán Việt Nam theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 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 6 tháng 11 năm 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

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

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. Công ty cũng đã áp dụng Thông tư 210 và trình bày về việc áp dụng trong báo cáo tài chính này tại Thuyết minh số 7.2

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

4.1 Ước tính kế toán

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

4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

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

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

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

4.4 Hàng tồn kho

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009. Theo đó, Công ty được phép trích lập Dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời,

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

hồng, kém phẩm chất trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá thị trường tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán.

4.5 Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

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

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

4.6 Thuê tài sản

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

4.7 Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Giá trị ban đầu của tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, sau khi ghi nhận ban đầu, trong quá trình sử dụng, 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.

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

4.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

4.9 Bất động sản đầu tư

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MÃ SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***4.10 Ghi nhận các khoản đầu tư tài chính****Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính**

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

Phân loại các khoản đầu tư

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

Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính

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

4.11 Các khoản trả trước dài hạn

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

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

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

4.12 Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác

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

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

4.13 Chi phí trích trước

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

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

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

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

- 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.

4.15 Nguồn vốn chủ sở hữu

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

Ghi nhận cổ tức

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

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

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

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

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các 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.

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

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

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

4.17 Chi phí đi vay

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

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

4.18 Chi phí thuế

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

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

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

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

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

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

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

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

4.19 Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu

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

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

Theo Thông tư 210, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

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

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|----------------------------|------------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Tiền mặt | 152.632.821 | 245.019.255 |
| Tiền gửi ngân hàng | 19.227.422.934 | 2.087.812.759 |
| Các khoản tương đương tiền | 97.075.281.250 (*) | 91.201.633.333 |
| Cộng | 116.455.337.005 | 93.534.465.347 |

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

5.2 Các khoản phải thu ngắn hạn

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Phải thu khách hàng | 69.419.787.393 (a) | 134.073.539.376 |
| Trả trước cho người bán | 1.863.800.909 (b) | 3.323.022.159 |
| Các khoản phải thu khác | 143.588.516.699 (c) | 184.253.128.888 |
| Cộng | 214.872.105.001 | 321.649.690.423 |
| Dự phòng phải thu khó đòi | (5.984.853.261) (d) | (8.853.191.450) |
| Giá trị thuần của các khoản phải thu | 208.887.251.740 | 312.796.498.973 |

(a) Bao gồm các khoản phải thu sau:

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

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Phải thu khách hàng bán dự án căn hộ | 35.305.315.494 | 37.017.841.128 |
| Phải thu khách hàng dịch vụ môi giới | 26.239.270.272 | 88.122.815.673 |
| Khách hàng khác | 7.875.201.627 | 8.932.882.575 |
| Cộng | 69.419.787.393 | 134.073.539.376 |

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

| | |
|--|-------------|
| Công ty TV ĐT XD Kiểm Định Liên Toàn Cầu | 990.000.000 |
| Công ty TNHH TM – DV - XD Thiên Lý Lan | 300.000.000 |
| Công ty CP TV Xây dựng Ánh Sáng Phương Nam | 220.000.000 |
| Công ty TNHH Thẩm định giá Hoàng Quân | 45.454.550 |
| Công ty TNHH SX – TM – DV Tiên Uy | 44.000.000 |
| Các khách hàng khác | 264.346.359 |

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

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

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Phải thu Công ty CP Địa ốc Long Điền khoản tài trợ vốn Khu dân cư – dịch vụ Giang Điền theo Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh số 0106/HĐHTĐT ngày 27/06/2010 | 60.489.068.710 | 50.689.068.710 |
| Phải thu Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hồng Hà - hợp đồng góp vốn đầu tư xây dựng Căn hộ cao cấp Morning Star số 011/08/HĐGVĐT ngày 08/03/2008 | 6.408.395.407 | 12.235.728.500 |
| Phải thu theo các giấy ủy quyền đứng tên hợp đồng mua quyền sử dụng đất | 24.072.859.975 | 36.386.690.740 |
| Khoản tài trợ vốn cho Công ty CP Xây dựng Địa ốc Long Kim Phát | - | 27.840.000.000 |
| Phải thu Công ty CP Xây dựng Địa ốc Cao su khoản ứng trước tiền theo hợp đồng chuyển nhượng vốn góp | - | 31.746.600.000 |
| Phải thu tiền ứng trước cho bên bán nhà và đất | 4.650.000.000 | 13.429.000.000 |
| Phải thu ông Trần Việt Anh và ông Trần Tiến Dũng theo hợp đồng chuyển nhượng vốn công ty DL –TM –SX và XD Lý Khoa Nguyên | 33.477.354.200 | - |
| Phải thu các công ty con (chi hộ, tài trợ vốn, mượn, lãi tài trợ vốn, khác) | 12.898.735.555 | 10.606.486.431 |
| Phải thu khác | 1.592.102.852 | 1.319.554.507 |
| Cộng | 143.588.516.699 | 184.253.128.888 |

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

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Nguyễn Thu Hòa | - | 3.779.000.000 |
| Bà Dương Thị Thục | 3.000.000.000 | 3.000.000.000 |
| Công ty CP TV ĐT XD Kiểm Định Liên Toàn Cầu | 990.000.000 | 990.000.000 |
| Ông Lưu Tấn Tiến | 1.050.000.000 | 1.050.000.000 |
| Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đất Xanh Tây Bắc | 944.853.261 | 34.191.450 |
| Cộng | 5.984.853.261 | 8.853.191.450 |

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

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

5.3 Hàng tồn kho

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Công cụ, dụng cụ | 246.414.000 | 12.669.000 |
| Thành phẩm (dự án căn hộ Tam Phú) | 506.219.021 | 6.162.608.872 |
| + Dự án căn hộ Sunview 1 | | - |
| + Dự án căn hộ Sunview 2 | 506.219.021 | 6.162.608.872 |
| Hàng hóa | 3.135.551.545 (*) | - |
| Cộng | 3.888.184.566 | 6.175.277.872 |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | - | (-) |
| Giá trị thuần của hàng tồn kho | 3.888.184.566 | 6.175.277.872 |

(*) Chủ yếu là căn hộ A10-4 tại dự án Morning Star có trị giá là 2.987.687.000.

5.4 Tài sản ngắn hạn khác

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí trả trước ngắn hạn | 240.102.793 (a) | 576.935.743 |
| Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | - | 244.662.415 |
| Thuế và các khoản phải thu Nhà nước | - | 3.307.409 |
| Tài sản ngắn hạn khác | 21.260.952.714 (b) | 33.174.781.978 |
| Cộng | 21.501.055.507 | 33.999.687.545 |

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

(b) Bao gồm các khoản:

| | VND |
|---|---------------|
| Tạm ứng | 3.406.923.037 |
| Ký quỹ ký cược ngắn hạn | |
| + Khoản đặt cọc cho hợp đồng môi giới và bao tiêu sản phẩm dự án khu dân cư Phước Lý | 5.365.449.677 |
| + Khoản đặt cọc cho hợp đồng cung cấp dịch vụ và tiếp thị độc quyền dự án Chung Cư Linh Đông | 5.086.260.000 |
| + Khoản đặt cọc cho hợp đồng môi giới độc quyền dự án chung cư cao tầng 72-74 Lê Văn Chí, Linh Trung, Thủ Đức | 3.095.820.000 |
| + Các khoản đặt cọc mua dự án khác | 4.306.500.000 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***5.5 Tài sản cố định hữu hình**

| TSCĐ hữu hình | Phương tiện vận tải | Thiết bị văn phòng | Tổng |
|-------------------------------|---------------------|--------------------|---------------|
| | VND | VND | VND |
| Nguyên giá | | | |
| Số dư đầu năm | 5.989.742.577 | 567.535.128 | 6.557.277.705 |
| Tăng trong năm | 1.111.748.284 | 196.747.267 | 1.308.495.551 |
| Thanh lý, nhượng bán | - | - | - |
| Số dư cuối năm | 7.101.490.861 | 764.282.395 | 7.865.773.256 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | |
| Số dư đầu năm | 1.944.556.986 | 298.757.212 | 2.243.314.198 |
| Khấu hao trong năm | 938.550.700 | 135.163.902 | 1.073.714.602 |
| Thanh lý, nhượng bán | - | - | - |
| Số dư cuối năm | 2.883.107.686 | 433.921.114 | 3.317.028.800 |
| Giá trị còn lại | | | |
| Số dư đầu năm | 4.045.185.591 | 268.777.916 | 4.313.963.507 |
| Số dư cuối năm | 4.218.383.175 | 330.361.281 | 4.548.744.456 |

5.6 Tài sản cố định vô hình

| TSCĐ vô hình | Trang Web | Phần mềm kế toán | TSCĐ Vô hình khác | Tổng |
|-------------------------------|-------------|------------------|-------------------|-------------|
| | VND | VND | VND | VND |
| Nguyên giá | | | | |
| Số dư đầu năm | 290.166.005 | 14.248.000 | 107.434.600 | 411.848.605 |
| Tăng trong năm | - | 108.851.930 | - | 108.851.930 |
| Thanh lý, nhượng bán | - | - | - | - |
| Số dư cuối năm | 290.166.005 | 123.099.930 | 107.434.600 | 520.700.535 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | |
| Số dư đầu năm | 127.754.552 | 8.608.167 | 107.434.600 | 243.797.319 |
| Khấu hao trong năm | 34.802.460 | 25.332.384 | - | 60.134.844 |
| Thanh lý | - | - | - | - |
| Số dư cuối năm | 162.557.014 | 33.940.549 | 107.434.600 | 303.932.163 |
| Giá trị còn lại | | | | |
| Số dư đầu năm | 162.411.453 | 5.639.833 | - | 168.051.286 |
| Số dư cuối năm | 127.608.991 | 89.159.381 | - | 216.768.372 |

5.7 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**1.935.722.112**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MÃ SỐ B 09-DN

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

5.8 Bất động sản đầu tư

| | Số đầu năm | Tăng | Giảm | Số cuối năm |
|-----------------|----------------|-------------|-------------|----------------|
| Nguyên giá | 26.289.557.319 | | - | 26.289.557.319 |
| Hao mòn lũy kế | 876.318.564 | 876.318.564 | - | 1.752.637.128 |
| Giá trị còn lại | 25.413.238.755 | | 876.318.564 | 24.536.920.191 |

5.9 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|--|------------------------|-----|------------------------|--|
| | VND | | VND | |
| Đầu tư vào công ty con | 180.165.124.000 | (a) | 189.346.557.000 | |
| Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh | 58.864.622.800 | (b) | 26.600.000.000 | |
| Đầu tư dài hạn khác | 61.645.586.544 | (c) | 66.834.526.832 | |
| Cộng | 300.675.333.344 | | 282.781.083.832 | |
| Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn | (5.149.405.523) | (d) | (4.185.258.791) | |
| Cộng | 295.525.927.821 | | 278.595.825.041 | |

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

| Công ty Con | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|--|-------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|
| | Giá trị (nghìn đồng) | Tỷ lệ sở hữu (%) | Giá trị (nghìn đồng) | Tỷ lệ sở hữu (%) |
| 1. Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng | 25.740.000 | 99,00 | 25.740.000 | 99,00 |
| 2. Công ty CP Đầu tư và Phát triển TP. Hồ Chí Minh (a1) | 76.521.294 | 99,00 | 57.120.000 | 50,00 |
| 3. Công ty CP KDDV BĐS Đất Xanh (DXS) (a2) | - | - | 26.850.000 | 89,50 |
| 4. Công ty TNHH Du lịch – TM – SX và XD Lý Khoa Nguyên (a3) | - | - | 79.636.557 | 100,00 |
| 5. Công ty CP Xây dựng Địa Ốc Long Kim Phát | 53.839.000 | 99,96 | - | - |
| 6. Công ty CP Đất Xanh Miền Tây (a4) | 1.800.000 | 60,00 | - | - |
| 7. Công ty CP Đất Xanh Đông Á (a4) | 1.666.650 | 51,00 | - | - |
| 8. Công ty CP Địa Ốc Đất Xanh Mỹ Phước (a4) | 5.600.000 | 56,00 | - | - |
| 9. Công ty CP Đất Xanh Đồng Nai (a4) | 3.060.000 | 51,00 | - | - |
| 10. Công ty CP Đầu tư Phát Triển Đất Xanh Hoàn Cầu (a4) | 3.060.000 | 51,00 | - | - |
| 11. Công ty CP Đầu tư Phát Triển Đất Xanh Tây Bắc (a4) | 3.060.000 | 51,00 | - | - |
| 12. Công ty CP Đất Xanh Miền Trung (a4) | 1.100.000 | 55,00 | - | - |
| 13. Công ty CP Dịch Vụ & Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc (a4) | 3.188.180 | 55,06 | - | - |
| 14. Công ty CP Dịch Vụ & Xây Dựng Địa Ốc Đất Xanh Tây Nam (a4) | 1.530.000 | 51,00 | - | - |
| Cộng | 180.165.124 | | 189.346.557 | |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MÃ SỐ B 09-DN

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

(a1) Trong năm, Công ty mua lại 49% phần vốn góp của Ông Trần Quyết Chiến với giá trị là 19.401.294.000 VND để tăng giá trị phần vốn góp của Công ty tại công ty CP Đầu tư và Phát triển TP. Hồ Chí Minh thành 99%.

(a2) Kể từ ngày 01/11/2012, Công ty CP KDDV BĐS Đất Xanh (DXS) ngừng hoạt động và giải thể theo Quyết định số 10/2012/DXS ngày 29/10/2012.

(a3) Căn cứ theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 27/2012/NQ-HDQT ngày 25/12/2012 và Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp ngày 25/12/2012, Công ty mẹ bán 60% phần vốn góp tại Công ty TNHH DL – TM – SX và 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 được thuyết minh tại mục 5.9 (b).

(a4) Năm 2011 đây là các công ty con trực tiếp của Công ty CP KDDV BĐS Đất Xanh (DXS). Căn cứ theo nghị quyết 01/2012/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21/04/2012 Công ty đã nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của công ty CP KDDV BĐS Đất Xanh (DXS) tại các công ty trên để trở thành công ty mẹ trực tiếp của các công ty trên.

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

| Công ty liên kết | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|---|-------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|
| | Giá trị (nghìn đồng) | Tỷ lệ sở hữu (%) | Giá trị (nghìn đồng) | Tỷ lệ sở hữu (%) |
| 1. Công ty Cổ phần Địa Ốc Long Điền | 24.500.000 | 49,00 | 24.500.000 | 49,00 |
| 2. Công ty Cổ phần Xây dựng Đất Xanh (DXC) | 2.100.000 | 42,00 | 2.100.000 | 42,00 |
| 3. Công ty Cổ phần Quy hoạch Kiến Trúc Việt | 410.000 | 41,00 | - | - |
| 4. Công ty TNHH Du lịch – TM – SX và XD Lý Khoa Nguyên | 31.854.623 | 40,00 | - | - |
| Cộng | 58.864.623 | | 26.600.000 | |

(c) Bao gồm các khoản đầu tư sau:

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Cho Công ty CP Đầu tư và Phát triển TP. Hồ Chí Minh vay dài hạn | 1.500.936.802 | 12.377.904.000 |
| Chi phí đầu tư để phát triển các dự án sau: | 60.144.649.742 | 54.456.622.832 |
| + Dự án Công ty TNHH Minh Hưng | 6.123.320.545 | 6.077.575.090 |
| + 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 khác | 2.824.331.697 | 3.279.786.242 |
| Cộng | 61.645.586.544 | 66.834.526.832 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MÃ SỐ B 09-DN

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

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

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|----------------------|----------------------|
| Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng | - | 612.798.863 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh | 497.335.966 | 497.335.966 |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Bất Động Sản Đất Xanh (DXS) | - | 3.075.123.962 |
| Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát triển Đất Xanh Tây Bắc | 1.067.709.890 | - |
| Công ty Cổ Phần Địa Ốc Đất Xanh Mỹ Phước | 1.909.736.585 | - |
| Công ty CP Đất Xanh Đông Á | 970.085.897 | - |
| Công ty Cổ Phần Đất Xanh Miền Trung | 704.537.185 | - |
| Cộng | 5.149.405.523 | 4.185.258.791 |

5.10 Tài sản dài hạn khác

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---------------------------|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí trả trước dài hạn | 550.114.748 (a) | 692.566.573 |
| Tài sản dài hạn khác | 575.544.960 (b) | 533.520.000 |
| Cộng | 1.125.659.708 | 1.226.086.573 |

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

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

5.11 Nợ ngắn hạn

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Phải trả người bán | 12.949.418.773 (a) | 18.225.383.208 |
| Người mua trả tiền trước | 12.799.215 (b) | 2.247.599.531 |
| Phải trả người lao động | 1.765.559.493 (c) | 1.058.249.475 |
| Chi phí phải trả | 2.937.765.511 (d) | 9.492.260.587 |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 339.377.213 (e) | 506.184.234 |
| Cộng | 18.004.920.205 | 31.529.677.035 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MÃ SỐ B 09-DN

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

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

| | |
|--|---------------|
| Công ty TNHH XD - ĐT và KD Địa ốc Tân Vũ Minh | 2.594.909.432 |
| Công ty TNHH Xây Dựng Võ Đình | 2.176.345.957 |
| Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Đất Xanh Hoàn Cầu | 2.814.719.749 |
| Công ty Cổ phần Đất Xanh Đồng Nai | 4.483.339.554 |

(b) Chủ yếu là khoản người mua trả tiền trước của Dự án căn hộ Sunview 2.

(c) Chủ yếu là khoản lương tháng 13 còn phải trả cho nhân viên (đã trả trong tháng 1/2013).

(d) Bao gồm:

| | |
|---|---------------|
| Trích trước chi phí môi giới sản phẩm Sunview 3 | 143.709.323 |
| Trích trước chi phí dịch vụ | 9.684.936 |
| Trích trước chi phí xây dựng hoàn thành dự án Sunview 1 | 1.594.065.289 |
| Trích trước chi phí xây dựng hoàn thành dự án Sunview 2 | 1.190.305.963 |

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

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

5.12 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Thuế giá trị gia tăng | 339.897.241 | - |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 4.376.229.440 | 3.823.943.950 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 352.019.604 | 427.750.421 |
| Cộng | 5.068.146.285 | 4.251.694.371 |

5.13 Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Kinh phí công đoàn | 410.175.668 | 352.902.060 |
| Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp | 21.188.601 | 33.042.607 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 100.577.592.545 (*) | 186.111.745.418 |
| Cộng | 101.008.956.814 | 186.497.690.085 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MÃU SỐ B 09-DN

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

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

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Phải trả tiền thu hộ Công ty TNHH TM – DV Hà Thuận Hùng | 59.863.712.757 | 61.804.465.113 |
| Phải trả tiền thu hộ Công ty CP Quốc tế Năm Sao | 908.758.004 | 108.673.223.317 |
| Phải trả tiền thu hộ Công ty CP Xây dựng Địa Ốc Long Kim Phát | 7.296.558.688 | - |
| Phải trả tiền thu hộ Công ty TNHH Thương Mại và Đầu Tư Thiên Lộc | 13.373.736.116 | - |
| Phải trả tiền hợp đồng góp vốn mua dự án Sunview 1, 2 cho khách hàng | 1.622.537.723 | 2.576.886.818 |
| Phải trả phí bảo trì và các chi phí thu hộ | 8.477.765.676 | 8.249.317.093 |
| Các khoản phải trả khác | 9.034.523.581 | 4.807.853.077 |
| Cộng | 100.577.592.545 | 186.111.745.418 |
| 5.14 Phải trả dài hạn khác | | |
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| | VND | VND |
| Khoản ký quỹ, ký cược dài hạn | 140.674.803 | 80.674.803 |
| 5.15 Doanh thu chưa thực hiện | | |
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| | VND | VND |
| Khách hàng trả trước tiền thuê các căn hộ thương mại ở Sunview 1 và Sunview 2 | 3.592.959.662 | 2.589.214.679 |

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

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

5.16 Vốn chủ sở hữu**Thay đổi trong vốn chủ sở hữu**

| | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Quỹ đầu tư phát triển | Quỹ dự phòng tài chính | Lợi nhuận chưa phân phối | Tổng cộng |
|--|------------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------------|------------------|
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| Số dư đầu năm trước | 160.000.000.000 | 5.280.000.000 | 683.261.215 | 4.846.689.178 | 81.369.560.168 | 252.179.510.561 |
| Tăng vốn trong năm | 160.000.000.000 | 26.905.270.806 | - | - | - | 186.905.270.806 |
| Lợi nhuận trong năm | - | - | - | - | 33.884.362.268 | 33.884.362.268 |
| Giảm vốn trong năm | - | - | - | - | - | - |
| Phân phối quỹ | - | - | - | 2.281.215.400 | (6.083.241.067) | (3.802.025.667) |
| Chia cổ tức | - | - | - | - | (48.000.000.000) | (48.000.000.000) |
| Số dư cuối năm trước. Số dư đầu năm nay | 320.000.000.000 | 32.185.270.806 | 683.261.215 | 7.127.904.578 | 61.170.681.369 | 421.167.117.968 |
| Tăng vốn trong năm | 100.000.000.000 | - | - | 1.016.530.868 | 32.215.701.099 | 133.232.231.967 |
| Lợi nhuận trong năm | - | - | - | - | - | - |
| Giảm vốn trong năm | - | (205.000.000) | - | - | - | (205.000.000) |
| Phân phối quỹ | - | - | - | - | (3.388.436.226) | (3.388.436.226) |
| Chia cổ tức | - | - | - | - | - | - |
| Số dư cuối năm nay | 420.000.000.000 | 31.980.270.806 | 683.261.215 | 8.144.435.446 | 89.997.946.242 | 550.805.913.709 |

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.

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

Nghị quyết số 02/2012/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18/08/2012 của Đại hội đồng cổ đông công ty đã thông qua phương án tăng vốn điều lệ công ty từ 320 tỷ đồng lên 420 tỷ 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 Quyết định số 10/2013/QĐ-SGDHCM ngày 15/01/2013 của Sở GDCK Tp. Hồ Chí Minh.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đã sửa đổi, vốn điều lệ của công ty là 420.000.000.000 VND. Tại ngày 31/12/2012, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ, cơ cấu vốn cụ thể như sau:

| Stt | Cổ đông | Số cổ phần | Giá trị cổ phần (nghìn đồng) | Tỷ lệ (%) |
|-----|--|-------------------|----------------------------------|---------------|
| 1 | Cổ đông lớn | 24.078.375 | 240.783.750 | 57,33 |
| 2 | Cổ đông nắm giữ từ 1% đến dưới 5% cổ phiếu có quyền biểu quyết | 13.262.818 | 132.628.180 | 31,58 |
| 3 | Cổ đông nắm giữ dưới 1% cổ phiếu có quyền biểu quyết | 4.560.584 | 45.605.840 | 10,86 |
| 4 | Cổ đông người nước ngoài | 98.223 | 982.230 | 0,23 |
| | Cộng | 42.000.000 | 420.000.000 | 100,00 |

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

| Stt | Cổ đông | Số cổ phần | Giá trị cổ phần (nghìn đồng) | Tỷ lệ (%) |
|-----|--------------------|------------------|----------------------------------|--------------|
| 1 | Ông Lương Trí Thìn | 8.151.000 | 81.510.000 | 19,41 |
| 2 | Ông Lương Trí Tú | 443.890 | 4.438.900 | 1,06 |
| 3 | Ông Trần Văn Ánh | 390.000 | 3.000.000 | 0,93 |
| | Cộng | 8.984.890 | 88.948.900 | 21,40 |

Cổ phiếu

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|-------------|------------|
| - Số lượng cổ phần đăng ký phát hành | 42.000.000 | 32.000.000 |
| - Số lượng cổ phần đã bán ra công chúng | 42.000.000 | 32.000.000 |
| - Số lượng cổ phần đang lưu hành | 42.000.000 | 32.000.000 |

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

5.17 Cổ tức

Căn cứ theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, trong kỳ công ty tạm không chi trả cổ tức năm 2011 để tập trung vốn bổ sung cho các hoạt động kinh doanh và đầu tư của công ty

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****6.1 Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ**

| | Năm nay | Năm trước |
|---|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Doanh thu từ dịch vụ môi giới bất động sản | 93.611.474.274 | 89.571.914.512 |
| Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản | 15.346.228.422 | 107.326.075.303 |
| Doanh thu từ hoạt động khác | 1.685.790.523 | 2.001.580.474 |
| Cộng | 110.643.493.219 | 198.899.570.289 |

6.2 Các khoản giảm trừ doanh thu

| | Năm nay | Năm trước |
|--|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Hàng bán bị trả lại của hoạt động chuyển nhượng bất động sản | 4.085.432.105 | 2.229.870.749 |
| Cộng | 4.085.432.105 | 2.229.870.749 |

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

| | Năm nay | Năm trước |
|---|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Doanh thu thuần từ dịch vụ môi giới bất động sản | 93.611.474.274 | 89.571.914.512 |
| Doanh thu thuần từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản | 11.260.796.317 | 105.096.204.554 |
| Doanh thu thuần từ hoạt động khác | 1.685.790.523 | 2.001.580.474 |
| Cộng | 106.558.061.114 | 196.669.699.540 |

6.4 Giá vốn hàng bán

| | Năm nay | Năm trước |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Giá vốn của dịch vụ môi giới bất động sản | 33.156.529.496 | 34.216.665.605 |
| Giá vốn của hoạt động chuyển nhượng bất động sản | 8.063.723.479 | 58.468.960.572 |
| Giá vốn của hoạt động khác | 876.318.564 | 876.318.564 |
| Cộng | 42.096.571.539 | 93.561.944.741 |

6.5 Doanh thu hoạt động tài chính

| | Năm nay | Năm trước |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 3.302.784.825 | 16.064.772.478 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá | 42.024.960 | 27.633.600 |
| Cổ tức, lợi tức được chia | 19.800.000.000 | 6.141.166.367 |
| Cộng | 23.144.809.785 | 22.233.572.445 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MÃU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***6.6 Chi phí tài chính**

| | Năm nay | Năm trước |
|------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Lãi tiền vay | 6.553.472.658 | 38.487.613.947 |
| Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư | 1.538.743.729 | 3.201.373.336 |
| Cộng | 8.092.216.387 | 41.688.987.283 |

6.7 Chi phí bán hàng

| | Năm nay | Năm trước |
|----------------------------------|-----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí nhân viên | 2.384.252.393 | 198.316.272 |
| Chi phí dụng cụ, đồ dùng | 65.811.000 | - |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 24.761.748 | 46.329.128 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 8.447.707.847 | 6.841.407.364 |
| Chi phí bằng tiền khác | 715.960.972 | 355.895.002 |
| Cộng | 11.638.493.960 | 7.441.947.766 |

6.8 Chi phí quản lý doanh nghiệp

| | Năm nay | Năm trước |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí nhân viên quản lý | 19.898.666.532 | 14.999.860.677 |
| Chi phí đồ dùng văn phòng | 877.563.898 | 1.160.739.425 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 1.109.087.698 | 1.070.614.582 |
| Thuế, phí và lệ phí | 36.168.436 | 137.987.944 |
| Chi phí dự phòng | 910.661.811 | 5.028.191.450 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 6.128.656.222 | 5.890.656.551 |
| Chi phí bằng tiền khác | 2.398.149.323 | 2.985.749.175 |
| Cộng | 31.358.953.920 | 31.273.799.804 |

6.9 Thu nhập khác

| | Năm nay | Năm trước |
|---|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Thu nhập từ quyền khai thác lợi thế căn hộ thương mại | 1.143.789.668 | 1.031.334.668 |
| Thu tiền phạt, tiền bồi thường | 961.686.862 | 2.692.604.646 |
| Thu từ thanh lý tài sản cố định | 1.363.636 | 1.895.628.271 |
| Thu nhập khác | 551.396.882 | 1.440.089.065 |
| Cộng | 2.658.237.048 | 7.059.656.650 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MÃU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***6.10 Chi phí khác**

| | Năm nay | Năm trước |
|---|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí hủy quyền khai thác căn hộ thương mại | 1.839.551.654 | - |
| Chi phí tài sản cố định đã thanh lý | - | 1.811.159.332 |
| Chi phí khác | 32.485.302 | 502.527.786 |
| Cộng | 1.872.036.956 | 2.313.687.118 |

6.11 Thuế thu nhập doanh nghiệp

| | Năm nay | Năm trước |
|--|----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho năm hiện tại | | |
| - Lợi nhuận/(Lỗ) trước thuế | 37.302.835.185 | 49.682.561.923 |
| - Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế | | - |
| Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng | 2.132.669.017 | 19.189.317.238 |
| Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm | 19.800.000.000 | 6.285.800.192 |
| Trừ : thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản | 596.720.139 | 38.262.043.479 |
| Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh và hoạt động khác | 19.038.784.063 | 24.324.035.490 |
| Thuế suất thông thường | 25% | 25% |
| Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh và thu nhập khác | 4.759.696.016 | 6.081.008.873 |
| Cộng khoản thuế từ thu nhập chuyển nhượng bất động sản | 149.180.035 | 9.565.510.870 |
| Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập của các năm trước | 178.258.034 | 151.679.912 |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm | 5.087.134.086 | 15.798.199.655 |
| Thuế thu nhập hoãn lại | - | - |
| Cộng Thuế thu nhập doanh nghiệp | 5.087.134.086 | 15.798.199.655 |

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

6.12 Lãi cơ bản trên cổ phần

| | Năm nay | Năm trước |
|---|----------------|----------------|
| | VND | VND |
| Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty | 32.215.701.099 | 33.884.362.268 |
| Số cổ phần phổ thông lưu hành bình quân trong năm | 32.333.333 | 17.377.778 |
| Lãi cơ bản trên cổ phần (EPS) | 996 | 1.950 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MÃ SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***6.13 Chi phí sản xuất theo yếu tố**

| | Năm nay | Năm trước |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí nhân viên | 23.222.198.904 | 15.307.537.401 |
| Chi phí đồ dùng văn phòng | 943.374.898 | 1.160.739.425 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 2.010.168.010 | 1.993.262.274 |
| Thuế, phí và lệ phí | 36.168.436 | 137.987.944 |
| Chi phí dự phòng | 910.661.811 | 5.028.191.450 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 46.151.879.950 | 46.839.369.068 |
| Chi phí bằng tiền khác | 3.114.110.295 | 3.341.644.177 |
| Cộng | 76.388.562.304 | 73.808.731.739 |

7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**7.1 Thông tin các bên liên quan**

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

| <u>Tên bên liên quan</u> | <u>Mối quan hệ</u> |
|---|---------------------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển TP. Hồ Chí Minh | Công ty con |
| Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng | Công ty con |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Bất Động Sản Đất Xanh | Công ty con |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc Long Kim Phát | Công ty con |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đất Xanh Tây Bắc | Công ty con |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Đất Xanh Tây Nam | Công ty con |
| Công ty Cổ phần Đất Xanh Bình Dương | Công ty con |
| Công ty Cổ phần Đất Xanh Đồng Nai | Công ty con |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Đất Xanh Mỹ Phước | Công ty con |
| Công ty Cổ phần Đất Xanh Đồng Á | Công ty con |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đất Xanh Hoàn Cầu | Công ty con |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc | Công ty con |
| Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung | Công ty con |
| Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Tây | Công ty con |
| Công ty TNHH Du Lịch - TM - SX và Xây dựng Lý Khoa Nguyễn | Công ty liên kết |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Đất Xanh | Công ty liên kết |
| Công ty Cổ phần Địa Ốc Long Điền | Công ty liên kết |
| Công ty Cổ phần Quy hoạch Kiến Trúc Việt | Công ty liên kết |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MÃU SỐ B 09-DN

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

| | |
|-----------------------|---|
| Ông Lương Trí Thìn | Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc |
| Ông Trần Quang Vinh | Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị |
| Ông Nguyễn Khánh Hưng | Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Trần Minh Toàn | Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Xây dựng Đất Xanh |
| Ông Lương Trí Thảo | Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đất Xanh Mỹ Phước |
| Ông Nguyễn Đình Lâm | Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Tài chính |
| Ông Lương Trí Tú | Cố đồng kiêm Thủ Quỹ |

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

| | Năm nay | Năm trước |
|--------------------|----------------|-----------------|
| | VND | VND |
| Doanh thu môi giới | 37.723.465.676 | 11.320.864.319 |
| Lãi tài trợ vốn | 1.118.186.728 | 1.318.039.614 |
| Chi phí môi giới | 30.264.539.934 | 33.972.251.274 |
| Chi tạm ứng | 1.066.500.000 | 3.882.944.600 |
| Thu tạm ứng | 2.050.396.488 | 7.846.208.250 |
| Vay | - | 77.278.346.540 |
| Trả tiền vay | 3.197.000.000 | 174.081.346.540 |
| Cổ tức được chia | 21.330.000.000 | 6.141.166.367 |

Số dư với các bên liên quan:

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|----------------|----------------|
| | VND | VND |
| Phải thu người mua | 7.836.855.462 | 11.032.257.528 |
| Phải thu tài trợ vốn | 64.607.266.338 | 83.696.180.188 |
| Phải thu tạm ứng | 1.485.515.385 | 2.478.623.776 |
| Phải thu theo các giấy ủy quyền đứng tên quyền sử dụng đất | 24.072.859.975 | 36.386.690.740 |
| Phải trả người bán | 78.612.236.594 | 79.934.993.807 |
| Phải trả vay | - | 3.197.000.000 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MÃ SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***Thù lao Hội đồng Quản trị và thu nhập của Ban Tổng Giám đốc**

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

| | Năm nay | Năm trước |
|---|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Thu nhập của Tổng Giám Đốc | 740.313.265 | 624.343.750 |
| Thu nhập của các nhân viên chủ chốt | 5.166.829.831 | 4.434.703.040 |
| Thù lao Hội đồng Quản trị & Ban Kiểm soát | 117.000.000 | 759.000.000 |
| Tổng cộng | 6.024.143.096 | 6.060.163.920 |

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

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

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

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

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro lãi suất

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

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

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

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MÃ SỐ B 09-DN

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

từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

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

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

Tiền gửi ngân hàng

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

Các công cụ tài chính khác

Ban Tổng Giám Đốc đánh giá rằng tất cả các tài sản chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt ngoại trừ các khoản phải thu sau đây được coi là quá hạn và đã lập dự phòng nợ phải thu khó đòi như đã nêu tại mục 5.2 trên đây.

Rủi ro thanh khoản

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

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

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

Đơn vị tính: VND

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MÃU SỐ B 09-DN

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

Ngày 31/12/2011

| | | | | |
|--|---|------------------------|-------------------|------------------------|
| Các khoản vay và nợ | - | 111.597.000.000 | - | 111.597.000.000 |
| Phải trả nhà cung cấp | - | 18.225.383.208 | - | 18.225.383.208 |
| Phải trả người lao động | - | 1.058.249.475 | - | 1.058.249.475 |
| Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác | - | 9.492.260.587 | - | 9.492.260.587 |
| Các khoản phải trả khác | - | 186.497.690.085 | 80.674.803 | 186.578.364.888 |
| | - | 326.870.583.355 | 80.674.803 | 326.951.258.158 |

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

Tài sản đảm bảo

Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 01/01/2012 và ngày 31/12/2012.

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

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

- Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản vay và nợ ngắn hạn, các khoản phải trả người bán, và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn;
- Các khoản vay ngân hàng được ghi nhận theo phương pháp chiết khấu sử dụng tỷ lệ lãi suất thực tế. Việc xác định giá trị chiết khấu có tính đến các chiết khấu hoặc phụ trội cũng như các khoản phí hoặc chi phí khác là một phần không thể tách rời của lãi suất thực tế. Tại ngày 31/12/2012, Công ty đánh giá rằng giá trị hợp lý của các khoản vay ngân hàng và trái phiếu doanh nghiệp tương đương với giá trị ghi sổ do các khoản mục này có mức lãi suất thả nổi tương đương với lãi suất thị trường; và
- Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính mà giá trị hợp lý không thể xác định được một cách chắc chắn do không có thị trường có tính thanh khoản cao cho các khoản đầu tư tài chính này được trình bày bằng giá trị ghi sổ

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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012 của Công ty:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

Đơn vị tính: VND

| | Giá trị ghi sổ | | | | Giá trị hợp lý | |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | 31/12/2012 | | 31/12/2011 | | 31/12/2012 | 31/12/2011 |
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng | | |
| Tài sản tài chính | | | | | | |
| Tiền gửi ngắn hạn | 97.075.281.250 | - | 91.201.633.333 | - | 97.075.281.250 | 91.201.633.333 |
| Phải thu khách hàng | 69.419.787.393 | (5.984.853.261) | 134.073.539.376 | (8.853.191.450) | 63.434.934.132 | 125.220.347.926 |
| Phải thu khác | 143.588.516.699 | - | 184.253.128.888 | - | 143.588.516.699 | 184.253.128.888 |
| Các khoản tài sản tài chính dài hạn khác | 295.525.927.821 | - | 278.595.825.041 | - | 295.525.927.821 | 278.595.825.041 |
| Tiền | 19.380.055.755 | - | 2.332.832.014 | - | 19.380.055.755 | 2.332.832.014 |
| Tổng cộng | 624.989.568.918 | (5.984.853.261) | 690.456.958.652 | (8.853.191.450) | 619.004.715.657 | 681.603.767.202 |
| Nợ phải trả tài chính | | | | | | |
| Vay và nợ ngắn hạn | - | - | 111.597.000.000 | - | - | 111.597.000.000 |
| Vay và nợ dài hạn | - | - | - | - | - | - |
| Phải trả nhà cung cấp | 12.949.418.773 | - | 18.225.383.208 | - | 12.949.418.773 | 18.225.383.208 |
| Phải trả người lao động | 1.765.559.493 | - | 1.058.249.475 | - | 1.765.559.493 | 1.058.249.475 |
| Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác | 2.937.765.511 | - | 9.492.260.587 | - | 2.937.765.511 | 9.492.260.587 |
| Phải trả khác | 101.008.956.814 | - | 186.497.690.085 | - | 101.008.956.814 | 186.497.690.085 |
| Tổng cộng | 118.661.700.591 | - | 326.870.583.355 | - | 118.661.700.591 | 326.870.583.355 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MÃU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***7.3 Các sự kiện quan trọng trong kỳ****Tăng vốn điều lệ**

Như đã nêu tại mục 5.16, nghị quyết số 02/2012/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18/08/2012 của Đại hội đồng cổ đông công ty đã thông qua phương án tăng vốn điều lệ công ty từ 320 tỷ đồng lên 420 tỷ đồng. Ngày 25/12/2012 Công ty đã sửa đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và hoàn tất thủ tục tăng vốn.

Thay đổi thành viên Hội đồng quản trị

Căn cứ theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 02/2012/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18/08/2012 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 19/2012/NQ-HĐQT ngày 20/08/2012 về việc thay đổi nhân sự Hội đồng quản trị công ty nhiệm kỳ 2012-2017 bao gồm:

| | |
|-----------------------|---|
| Ông Lương Trí Thìn | Chủ tịch |
| Ông Trần Quang Vinh | Phó Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 18/08/2012) |
| Ông Trần Văn Ánh | Phó Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 18/08/2012) |
| Ông Nguyễn Khánh Hưng | Thành viên |
| Ông Trần Minh Toàn | Thành viên |
| Ông Lương Trí Thảo | Thành viên (bổ nhiệm ngày 18/08/2012) |
| Ông Trần Quyết Chiến | Thành viên (miễn nhiệm ngày 18/08/2012) |
| Ông Nhâm Hà Hải | Thành viên (miễn nhiệm ngày 18/08/2012) |

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

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 tỷ đồng, niêm yết có hiệu lực từ ngày 17/01/2013.

Lương Trí Thìn
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 02 năm 2013

Đỗ Thị Thái
Kế toán trưởng