



DAT XANH GROUP

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÝ IV NĂM 2013**

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2013

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Th. minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		443.363.727.954	350.731.828.818
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	43.702.812.081	116.455.337.005
1. Tiền	111		4.370.473.043	19.380.055.755
2. Các khoản tương đương tiền	112		39.332.339.038	97.075.281.250
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	5.2	209.282.218.814	208.887.251.740
1. Phải thu khách hàng	131		78.256.670.748	69.419.787.393
2. Trả trước cho người bán	132		10.847.199.412	1.863.800.909
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135		126.412.221.285	143.588.516.699
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(6.233.872.631)	(5.984.853.261)
IV. Hàng tồn kho	140	5.3	159.774.849.355	3.888.184.566
1. Hàng tồn kho	141		159.774.849.355	3.888.184.566
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150	5.4	30.603.847.704	21.501.055.507
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		145.226.077	240.102.793
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		30.458.621.627	21.260.952.714

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2013

Đơn vị tính: VND

B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		486.792.254.564	327.889.742.660
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu 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		5.697.455.058	6.701.234.940
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.5	3.336.951.912	4.548.744.456
- Nguyên giá	222		7.701.760.489	7.865.773.256
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.364.808.577)	(3.317.028.800)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.6	245.201.034	216.768.372
- Nguyên giá	228		601.452.535	520.700.535
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(356.251.501)	(303.932.163)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		2.115.302.112	1.935.722.112
III. Bất động sản đầu tư	240	5.7	23.660.601.627	24.536.920.191
- Nguyên giá	241		26.289.557.319	26.289.557.319
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(2.628.955.692)	(1.752.637.128)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.8	456.037.643.821	295.525.927.821
1. Đầu tư vào công ty con	251		298.617.419.009	180.165.124.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		115.052.670.000	58.864.622.800
3. Đầu tư dài hạn khác	258		61.645.586.544	61.645.586.544
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(19.278.031.732)	(5.149.405.523)
V. Tài sản dài hạn khác	260	5.9	1.396.554.058	1.125.659.708
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		790.332.298	550.114.748
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		606.221.760	575.544.960
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		930.155.982.518	678.621.571.478

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2013

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Th. minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - NỢ PHẢI TRẢ	300		315.738.950.789	127.815.657.769
I. Nợ ngắn hạn	310		229.606.238.069	124.082.023.304
1. Vay và nợ ngắn hạn	311		-	-
2. Phải trả người bán	312	5.10	11.946.453.393	12.949.418.773
3. Người mua trả tiền trước	313	5.10	80.566.604.632	12.799.215
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	5.11	12.074.282.201	5.068.146.285
5. Phải trả người lao động	315	5.12	2.103.967.183	1.765.559.493
6. Chi phí phải trả	316	5.13	270.164.207	2.937.765.511
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	5.14	122.644.766.453	101.008.956.814
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	5.15	-	339.377.213
II. Nợ dài hạn	330		86.132.712.720	3.733.634.465
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333		140.674.803	140.674.803
4. Vay và nợ dài hạn	334		69.394.000.000	-
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		16.598.037.917	3.592.959.662
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		614.417.031.729	550.805.913.709
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.16	614.417.031.729	550.805.913.709
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		527.996.810.000	420.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		10.982.380.806	31.980.270.806
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu quỹ	414		-	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		683.261.215	683.261.215
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		9.110.907.946	8.144.435.446
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		65.643.671.762	89.997.946.242
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp.	422		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2013

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		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		930.155.982.518	678.621.571.478

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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

Ngày 20 tháng 01 năm 2014

NGƯỜI LẬP BIỂU



VÕ ĐÌNH BAN

KẾ TOÁN TRƯỞNG



ĐỖ THỊ THÁI

TỔNG GIÁM ĐỐC



LƯƠNG TRÍ THÌN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

QUÝ IV NĂM 2013

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Quý IV/2013		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	33.698.583.548	26.091.093.194	80.737.024.245	110.643.493.219
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	850.314.706	-	4.085.432.105
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		33.698.583.548	25.240.778.488	80.737.024.245	106.558.061.114
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	6.036.451.606	12.863.951.295	29.692.858.003	42.096.571.539
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		27.662.131.942	12.376.827.193	51.044.166.242	64.461.489.575
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	32.264.346.766	20.459.748.285	89.139.945.598	23.144.809.785
7. Chi phí hoạt động tài chính	22	6.4	14.128.626.209	1.571.410.396	14.160.492.876	8.092.216.387
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	32.666.667	31.866.667	6.553.472.658
8. Chi phí bán hàng	24	6.5	3.619.735.178	2.841.273.686	10.752.671.625	11.638.493.960
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.6	13.021.373.388	9.952.410.755	39.891.509.887	31.358.953.920
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		29.156.743.933	18.471.480.641	75.379.437.452	36.516.635.093
11. Thu nhập khác	31	6.7	1.625.102	485.574.107	170.846.242	2.658.237.048
12. Chi phí khác	32	6.8	-	358	55.000.031	1.872.036.956
13. Lợi nhuận khác	40		1.625.102	485.573.749	115.846.211	786.200.092
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		29.158.369.035	18.957.054.390	75.495.283.663	37.302.835.185
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.9	917.984.430	138.749.368	9.629.100.643	5.087.134.086
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		28.240.384.605	18.818.305.022	65.866.183.020	32.215.701.099
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		535	582	1.335	996

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Ngày 20 tháng 01 năm 2014



VỒ ĐÌNH BAN

ĐỖ THỊ THÁI

LUƠNG TRI THÌN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)

QUÝ IV NĂM 2013

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Kỳ này	Kỳ trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		75.495.283.663	37.302.835.185
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ	02		2.081.363.760	2.010.168.010
- Các khoản dự phòng	03		14.377.645.579	2.449.405.540
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(89.139.945.598)	(23.146.173.421)
- Chi phí lãi vay	06		31.866.667	6.553.472.658
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		2.846.214.071	25.169.707.972
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		3.571.811.003	136.793.414.187
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(155.886.664.789)	2.287.093.306
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		113.821.670.972	(60.302.835.661)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		181.378.276	479.284.775
- Tiền lãi vay đã trả	13		(31.866.667)	(7.493.671.230)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(5.390.753.146)	(4.534.848.596)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		5.818.379.764	157.181.260.763
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(15.541.971.780)	(147.800.273.320)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(50.611.802.296)	101.779.132.196
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		(531.526.452)	(1.308.495.551)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(248.612.819.209)	(105.153.150.910)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		82.966.747.000	14.304.580.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		74.642.876.033	24.961.085.923
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(91.534.722.628)	(67.195.980.538)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)

QUÝ IV NĂM 2013

Đơn vị tính: VND

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

Ngày 20 Tháng 01 Năm 2014

NGƯỜI LẬP BIỂU


VÕ ĐÌNH BAN

KẾ TOÁN TRƯỞNG


ĐỖ THỊ THÁI

TỔNG GIÁM ĐỐC



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2013 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

(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 Doanh nghiệp 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 Doanh nghiệp 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 Doanh nghiệp Công Ty Cổ Phần số 0303104343 ngày 25/12/2012 là 420.000.000.000 đồng.

Vốn điều lệ theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công Ty Cổ Phần số 0303104343 ngày 03/06/2013 là 524.996.810.000 đồng.

Vốn điều lệ theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công Ty Cổ Phần số 0303104343 ngày 27/09/2013 là 527.996.810.000 đồng.

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2013 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

(Thẻ 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.

- Lập dự án đầu tư (báo cáo tiền khả thi, khả thi).
- San lấp mặt bằng.
- Dịch vụ sân giao dịch bất động sản. Dạy nghề.
- Khai thác cát, đá, sỏi, đất sét.
- In ấn, dịch vụ liên quan đến in, sao chép bản ghi các loại.
- Sản xuất xi măng, vôi, thạch cao, bê tông, các sản phẩm từ xi măng và thạch cao, cắt tạo dáng và hoàn thiện đá.
- Sản xuất sắt, thép, gang.
- Sản xuất giường, tủ, bàn ghế.
- Xây dựng nhà các loại.
- Lắp đặt hệ thống điện. Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí. Lắp đặt hệ thống xây dựng khác.

2. Niên độ kế toán và đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán:

2.1. Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty từ ngày 01 tháng 01 đến 31 tháng 12 hàng năm.

2.2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam.

3. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng:

3.1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chuẩn Mực và Chế độ Kế toán Việt Nam.

3.2. Hình thức Kế toán áp dụng

Công Ty áp dụng hình thức kế toán là Nhật Ký Chung.

3.3. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty tuân thủ Chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam để soạn thảo và trình bày báo cáo tài chính cho giai đoạn kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013.

4. Các chính sách kế toán áp dụng:

4.1. Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

- Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền tại quỹ, tiền đang chuyển và các khoản ký gởi không kỳ hạn. Tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2013 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

(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.

- Nguyên tắc chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá hối đoái vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Các khoản mục tiền và công nợ có gốc ngoại tệ được chuyển đổi sang đồng tiền hạch toán theo tỷ giá hối đoái vào ngày lập bảng cân đối kế toán. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong quá trình thanh toán hoặc chuyển đổi vào cuối niên độ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

4.2. Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho

- Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hạch toán theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: Chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Chi phí mua của hàng tồn kho bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Các khoản chiết khấu thương mại và giảm giá hàng mua do hàng mua không đúng quy cách, phẩm chất được trừ (-) khỏi chi phí mua.

- Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối kỳ

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp giá đích danh.

- Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

- Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Cuối kỳ kế toán năm, khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc thì phải lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

4.3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

- Nguyên tắc ghi nhận

Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác thể hiện giá trị có thể thực hiện được theo dự kiến.

- Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán hoặc các khoản nợ có bằng chứng chắc chắn là không thu được.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2013 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

(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.

4.4. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

- Nguyên tắc ghi nhận nguyên giá tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà Doanh Nghiệp bỏ ra để có được tài sản cố định hữu hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sử dụng.

- Nguyên tắc ghi nhận tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sử dụng theo dự tính.

- Phương pháp khấu hao

Nguyên giá tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

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

Máy móc thiết bị	03-08 năm
Phương tiện vận tải	05-10 năm
Thiết bị văn phòng	03-06 năm
Tài sản cố định vô hình	03-06 năm

4.5. Nguyên tắc vốn hóa các khoản chi phí đi vay và các khoản chi phí khác

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó khi doanh nghiệp chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó và chi phí đi vay có thể xác định được một cách đáng tin cậy. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo lãi suất bình quân gia quyền trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt.

4.6. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận theo giá gốc.

Các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác được ghi nhận theo giá gốc.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán ngắn hạn, dài hạn:

Cuối kỳ kế toán, khi giá trị thuần có thể thực hiện được của chứng khoán đầu tư nhỏ hơn giá gốc thì phải lập dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán. Số dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được lập là số chênh lệch giữa giá gốc của chứng khoán đầu tư lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2013 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

(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.

4.7. Ghi nhận chi phí phải trả và dự phòng phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận căn cứ vào các thông tin có được vào thời điểm lập báo cáo và các ước tính dựa vào thống kê kinh nghiệm.

Theo luật bảo hiểm Xã Hội, Công ty và các nhân viên phải đóng góp vào quỹ bảo hiểm thất nghiệp do Bảo hiểm Xã Hội Việt Nam quản lý. Mức đóng bởi mỗi bên là 1% 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 kỳ.

4.8. 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

Nguyên tắc trích lập các quỹ từ lợi nhuận sau thuế: Theo điều lệ Công Ty Cổ phần Dịch Vụ Và Xây Dựng Địa Ốc Đất Xanh, 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.
- + Quỹ đầu tư phát triển.
- + Quỹ khen thưởng phúc lợi.

4.9. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

Doanh thu 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 hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

4.10. Thuê tài sản

Các hợp đồng được phân loại là các hợp đồng thuê tài chính khi các điều khoản của hợp đồng thuê về căn bản chuyển giao mọi rủi ro và lợi ích liên quan đến quyền sở hữu tài sản của công ty.

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.

4.11. Thuế

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại: Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành; chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất (và các luật thuế) có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2013 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

(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.

Theo hướng dẫn tại Công văn Số 3338/TCT-PCCS ngày 08 tháng 09 năm 2006 của Tổng Cục thuế, về việc chi phí hợp lý được trừ để tính thu nhập chịu thuế thì Công ty TNHH DV- XD Địa Ốc Đất Xanh nay là Công ty Cổ phần Dịch Vụ Và Xây Dựng Địa Ốc Đất Xanh được khấu trừ toàn bộ chi phí quảng cáo khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp nếu có đủ hóa đơn chứng từ hợp pháp theo quy định.

Các báo cáo thuế của các công ty chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định thuế đối với các nghiệp vụ khác nhau có thể được hiểu theo nhiều cách khác nhau, do vậy, các số liệu thuế thể hiện trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

4.12. 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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2013 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

(Thẻ 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.

4.13. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định tài chính và hoạt động.

4.14. Số liệu so sánh

Một vài số liệu so sánh đã được sắp xếp lại cho phù hợp với việc trình bày báo cáo tài chính của niên độ này.

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

(*) Các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn một tháng tại các Ngân hàng sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngân hàng Tiên Phong	-	20.000.000.000
Ngân hàng Công Thương	5.000.000.000	-
Ngân hàng Phương Đông	10.000.000.000	-
Ngân hàng MHB Gia Định	8.000.000.000	22.000.000.000
Ngân hàng Việt Á	16.332.339.038	55.075.281.250
Tổng cộng	39.332.339.038	97.075.281.250

5.2. Các khoản phải thu ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu khách hàng	78.256.670.748 (1)	69.419.787.393
Trả trước cho người bán	10.847.199.412 (2)	1.863.800.909
Các khoản phải thu khác	126.412.221.285 (3)	143.588.516.699
Tổng cộng	215.516.091.445	214.872.105.001
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	(6.233.872.631) (4)	(5.984.853.261)
Giá trị thuần của các khoản phải thu ngắn hạn	209.282.218.814	208.887.251.740

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2013 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

(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) Chi tiết bao gồm:

Phải thu khách hàng bán dự án căn hộ
 Phải thu khách hàng dịch vụ môi giới
 Phải thu khách hàng khác

Tổng cộng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	34.800.780.360	35.305.315.494
	30.888.936.887	26.239.270.272
	12.566.953.501	7.875.201.627
	78.256.670.748	69.419.787.393

(2) Chủ yếu các khoản trả trước cho người bán như sau:

Công ty TNHH Thẩm Định Giá Hoàng Quân
 Ông Bùi Trọng Nhơn
 Công ty TNHH TM DV XD Thiên Lý Lan
 Công ty Cổ phần Dịch Vụ Tổng Hợp Sài Gòn - SAVICO
 Công ty TNHH SX - TM DV Tiến Uy
 Công ty TNHH Chứng Khoán ACB
 Công ty Cổ Phần TVĐT XD Kiểm Định Liên Toàn Cầu
 Công ty Cổ Phần TV Xây Dựng Ánh Sáng Phương Nam
 Công ty TNHH TK XD Kiến Phú Cường
 Công ty CP SX XD Hưng Long Phước
 Công ty TNHH MTV Cảnh Quan Xanh
 Công ty TNHH Truyền Thông QC Nam Long
 Công ty TNHH Tài Nguyên Tri Thức Việt Năng
 Công ty TNHH Đoàn Bu
 Công ty TNHH DV TM XD Điện Ảnh Linh
 Công ty CP Chứng Khoán Quốc Gia (NSI)
 Công ty TNHH Truyền Thông Cú Nhấp
 Trung Tâm Đo Đạc Bản Đồ
 CN Công ty CP Tập Đoàn Truyền Thông và Công Nghệ NOVA
 Công ty TNHH Xây Dựng Võ Đình
 Các khoản trả trước khác

Tổng cộng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	45.454.550	45.454.550
	-	100.000.000
	300.000.000	300.000.000
	-	-
	44.000.000	44.000.000
	16.500.000	49.500.000
	906.666.666	990.000.000
	820.000.000	220.000.000
	1.051.800.000	-
	5.188.961.674	-
	160.062.691	-
	284.625.000	-
	73.205.842	-
	276.381.818	-
	82.962.000	-
	83.000.000	-
	80.000.000	-
	215.990.479	-
	115.500.000	-
	893.596.083	-
	208.492.609	114.846.359
	10.847.199.412	1.863.800.909

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2013 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu các công ty con (chi hộ, tài trợ vốn, mượn, lãi tài trợ vốn...)	90.256.125.308	12.898.735.555
Phải thu Công ty CP Địa Ốc Long Điền	6.448.400.000	60.489.068.710
Phải thu Công ty CP ĐT & Phát triển Hồng Hà - trả trước tiền mua căn hộ	117.676.322	6.408.395.407
Phải thu tiền ứng trước cho bên bán nhà và đất.	4.550.000.000	4.650.000.000
Phải thu theo các giấy ủy quyền đứng tên hợp đồng mua quyền sử dụng đất - xem thêm mục 7.	22.206.114.485	24.072.859.975
Phải thu khác.	2.833.905.170	35.069.457.052
Tổng cộng	<u>126.412.221.285</u>	<u>143.588.516.699</u>

(4) Bao gồm nợ phải thu khó đòi chủ yếu của các khách hàng sau:

Bà Dương Thị Thục	3.000.000.000	3.000.000.000
Công ty CP TV ĐT XD Kiểm Định Liên Toàn Cầu	906.666.666	990.000.000
Ông Lưu Tấn Tiến	1.050.000.000	1.050.000.000
Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Đất Xanh Tây Bắc	1.277.205.965	944.853.261

5.3. Hàng tồn kho.

Hàng tồn kho tại ngày 31/12/2013 chủ yếu là chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của dự án SunviewTown:

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công cụ, dụng cụ	-	246.414.000
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang SunviewTown	153.625.405.510	-
Hàng hóa	6.149.443.845	3.135.551.545
Thành phẩm - dự án căn hộ sunview 2	-	506.219.021
Tổng cộng	<u>159.774.849.355</u>	<u>3.888.184.566</u>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Giá trị thuần của hàng tồn kho	<u>159.774.849.355</u>	<u>3.888.184.566</u>

5.4. Tài sản ngắn hạn khác.

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí trả trước ngắn hạn	145.226.077 (1)	240.102.793
Tài sản ngắn hạn khác	30.458.621.627 (2)	21.260.952.714
Tổng cộng	<u>30.603.847.704</u>	<u>21.501.055.507</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2013 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

(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) Chủ yếu là khoản trả trước chi phí quảng cáo chờ phân bổ

(2) Bao gồm các khoản:

- Tạm ứng	4.056.319.550	3.406.923.037
- Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	26.402.302.077	17.854.029.677

Khoản đặt cọc cho hợp đồng môi giới và bao tiêu sản phẩm khu dân cư - Phước Lý	5.365.449.677	5.365.449.677
--------------------------------------------------------------------------------	---------------	---------------

Khoản đặt cọc cho hợp đồng môi giới dự án 4S	3.105.684.000	5.086.260.000
----------------------------------------------	---------------	---------------

Khoản đặt cọc cho hợp đồng ủy thác dự án Sunview 3	10.616.148.400	-
----------------------------------------------------	----------------	---

Khoản đặt cọc cho hợp đồng môi giới dự án Gia Phú	3.095.820.000	-
---------------------------------------------------	---------------	---

Các khoản đặt cọc mua dự án khác.	4.219.200.000	7.402.320.000
-----------------------------------	---------------	---------------

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

Khoản mục	Máy móc	PTVT, truyền dẫn	Thiết bị, DC quản lý và khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình				
Số dư đầu năm	-	7.101.490.861	764.282.395	7.865.773.256
Mua trong kỳ	-	-	244.946.452	244.946.452
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	(408.959.219)	(408.959.219)
Số dư cuối kỳ	-	7.101.490.861	600.269.628	7.701.760.489
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	-	2.883.107.686	433.921.114	3.317.028.800
Khấu hao trong kỳ	-	1.031.196.396	106.875.128	1.138.071.524
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	(90.291.747)	(90.291.747)
Số dư cuối kỳ	-	3.914.304.082	450.504.495	4.364.808.577
Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình				
- Tại ngày đầu kỳ	-	4.218.383.175	330.361.281	4.548.744.456
- Tại ngày cuối kỳ	-	3.187.186.779	149.765.133	3.336.951.912

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2013 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

(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.

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

Khoản mục	Trang web	Phần mềm vi tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ vô hình				
Số dư đầu năm	290.166.005	-	230.534.530	520.700.535
Mua trong kỳ	95.000.000	-	12.000.000	107.000.000
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	(26.248.000)	(26.248.000)
Số dư cuối kỳ	385.166.005	-	216.286.530	601.452.535
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	162.557.014	-	141.375.149	303.932.163
Khấu hao trong kỳ	43.719.124	-	23.254.548	66.973.672
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Giảm khác	(1.000.000)	-	(13.654.334)	(14.654.334)
Số dư cuối kỳ	205.276.138	-	150.975.363	356.251.501
Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình				
Tại ngày đầu năm	127.608.991	-	89.159.381	216.768.372
Tại ngày cuối kỳ	179.889.867	-	65.311.167	245.201.034

5.7. 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".

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Nguyên giá bất động sản đầu tư	26.289.557.319	26.289.557.319
Giá trị hao mòn lũy kế	(2.628.955.692)	(1.752.637.128)
Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư	23.660.601.627	24.536.920.191

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2013 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

(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.

5.8. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Đầu tư vào công ty con	298.617.419.009 (1)	180.165.124.000
- Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	115.052.670.000 (2)	58.864.622.800
- Các khoản đầu tư dài hạn khác	61.645.586.544 (3)	61.645.586.544
Tổng cộng	475.315.675.553	300.675.333.344
- Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn.	(19.278.031.732) (4)	(5.149.405.523)
Giá trị thuần của đầu tư tài chính dài hạn	456.037.643.821	295.525.927.821

(1) Danh sách các công ty con đã đầu tư đến ngày 31/12/2013 như sau:

Công ty con	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Số lượng (cp)	Giá trị (ngàn đồng)	Số lượng (cp)	Giá trị (ngàn đồng)
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Thành Phố Hồ Chí Minh.	4.950.000	76.521.294	4.950.000	76.521.294
Công Ty TNHH Xây Dựng - Thương Mại - Dịch Vụ Hà Thuận Hùng.	-	125.740.000	-	25.740.000
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Địa Ốc Long Kim Phát.	5.398.000	53.839.000	5.398.000	53.839.000
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Đất Xanh. (1)	1.820.000	16.914.675	-	-
Công Ty Cổ Phần Đất Xanh Đông Á. (2)	-	-	166.665	1.666.650
Công Ty CP Địa Ốc Đất Xanh Bình Dương.	897.335	8.973.350	560.000	5.600.000
Công Ty Cổ Phần Đất Xanh Đồng Nai.	306.000	3.060.000	306.000	3.060.000
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Dịch Vụ Đất Xanh Miền Nam. (3)	306.000	3.060.000	306.000	3.060.000
Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đồng Bằng Sông Cửu Long. (4)	270.000	2.700.000	180.000	1.800.000
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát triển Đất Xanh Tây Bắc. (5)	-	-	306.000	3.060.000
Công Ty Cổ Phần Đất Xanh Miền Trung. (6)	330.000	3.300.000	110.000	1.100.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2013 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

(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 Cổ Phần Dịch Vụ & Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc. (7)	510.000	4.509.100	318.818	3.188.180
Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ & Xây Dựng Địa Ốc Đất Xanh Tây Nam. (8)	-	-	306.000	1.530.000
		298.617.419		180.165.124

(1) Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty CP số 0310790171 thay đổi lần thứ 2 do Sở KH & ĐT TP.HCM cấp ngày 10/09/2013 và thông báo góp vốn đợt 3 số 12/2013/TB-DXC/HDQT tại Công ty CP Xây Dựng Đất Xanh số tiền là 10.000.000.000 đồng, với tỷ lệ sở hữu là 82% tương ứng số tiền là 16.914.675.009 đồng.

(2) Căn cứ Nghị quyết HĐQT số: 30/2013/NQ-HĐQT và Hợp đồng số: 129/HĐKT/2013 giữa Công ty CP DV và XD Địa Ốc Đất Xanh với Công ty CP Đầu Tư NAV chuyển nhượng 15% vốn góp tại Công ty CP Đất Xanh Đông Á tương ứng số tiền là 490.190.000 đồng, nên ghi giảm khoản đầu tư vào Công ty Con.

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

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

(5) Căn cứ Nghị quyết HĐQT số: 33/2013/NQ-HĐQT và Hợp đồng số: 131/HĐKT/2013 giữa Công ty CP DV và XD Địa Ốc Đất Xanh với Công ty CP Đầu Tư NAV chuyển nhượng 15% vốn góp tại Công ty CP ĐT và PT Đất Xanh Tây Bắc tương ứng số tiền là 900.000.000 đồng, nên ghi giảm khoản đầu tư vào Công ty Con.

(6) Căn cứ Nghị quyết ĐHĐCĐ số: 02/2013/NQ-ĐHĐCĐ và thông báo góp vốn số: 09/TB-ĐXMT-2013 tại Công ty CP Đất Xanh Miền Trung số tiền là 2.200.000.000 đồng, với tỷ lệ sở hữu là 55% tương ứng số tiền là 3.300.000.000 đồng.

(7) Căn cứ Nghị quyết ĐHĐCĐ số: 02/2013/NQ-ĐHĐCĐ và thông báo tạm ứng cổ tức 2013 để bổ sung phần vốn góp số 02/2013/TB-ĐXMB tại Công ty CP DV & Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc số tiền là 413.380.000 đồng, với tỷ lệ sở hữu là 51% tương ứng số tiền là 4.509.100.000 đồng.

(8) Căn cứ Nghị quyết HĐQT số: 32/2013/NQ-HĐQT và Hợp đồng số: 128/HĐKT/2013 giữa Công ty CP DV và XD Địa Ốc Đất Xanh với Công ty CP Đầu Tư NAV chuyển nhượng hoàn toàn vốn góp tại Công ty CP DV và XD Địa Ốc Đất Xanh Tây Nam, nên ghi giảm vốn đầu tư vào Công ty con.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2013 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

(Thẻ 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.

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

Công ty liên kết	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Số lượng (cp)	Giá trị (ngàn đồng)	Số lượng (cp)	Giá trị (ngàn đồng)
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Long Điền.	11.171.621	111.716.210	2.450.000	24.500.000
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Đất Xanh.	-	-	210.000	2.100.000
Công Ty Cổ Phần Đất Xanh Đông Á. (1)	117.646	1.176.460	-	-
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát triển Đất Xanh Tây Bắc. (2)	216.000	2.160.000	-	-
Công ty CP Quy Hoạch Kiến Trúc Việt. (3)	-	-	41.000	410.000
Công Ty TNHH DL-TM -SX & XD Lý Khoa Nguyên.				31.854.623
Tổng cộng		115.052.670		58.864.623

(1) Căn cứ Nghị quyết HĐQT số: 30/2013/NQ-HĐQT và Hợp đồng số: 129/HĐKT/2013 giữa Công ty CP DV và XD Địa Ốc Đất Xanh với Công ty CP Đầu Tư NAV chuyển nhượng 15% vốn góp tại Công ty CP Đất Xanh Đông Á tương ứng số tiền là 490.190.000 đồng, nên ghi tăng khoản đầu tư vào Công ty Liên Kết.

(2) Căn cứ Nghị quyết HĐQT số: 33/2013/NQ-HĐQT và Hợp đồng số: 131/HĐKT/2013 giữa Công ty CP DV và XD Địa Ốc Đất Xanh với Công ty CP Đầu Tư NAV chuyển nhượng 15% vốn góp tại Công ty CP ĐT và PT Đất Xanh Tây Bắc tương ứng số tiền là 900.000.000 đồng, nên ghi tăng khoản đầu tư vào Công ty Liên Kết.

(3) Căn cứ Nghị quyết HĐQT số: 31/2013/NQ-HĐQT và Hợp đồng số: 130/HĐKT/2013 giữa Công ty CP DV và XD Địa Ốc Đất Xanh với Ông Trần Công Lập chuyển nhượng hoàn toàn vốn góp tại Công ty CP Quy Hoạch Kiến Trúc Việt, nên ghi giảm khoản đầu tư vào Công ty Liên Kết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2013 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

(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) Đầu tư dài hạn khác chi tiết như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Thành Phố Hồ Chí Minh	1.500.936.802	1.500.936.802
Dự án Công ty TNHH Minh Hưng	6.123.320.545	6.123.320.545
Dự án Công ty Đầu Tư Đông Á	23.115.124.000	23.115.124.000
Dự án khu nhà ở chung cư, biệt thự cao cấp tại P.10, Vũng Tàu	909.090.909	909.090.909
Dự án khu dân cư Đất Xanh 19,8 ha, Long Phước, Bình Dương	79.849.091	79.849.091
Dự án khu dân cư Đất Xanh 30 ha, Nhơn Trạch, Đồng Nai	310.994.969	310.994.969
Dự án khu dân cư Tân Vũ Minh - Bình Dương Riverside	28.081.873.500	28.081.873.500
Dự án khác	1.524.396.728	1.524.396.728
Tổng cộng	61.645.586.544	61.645.586.544

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

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

5.9. Tài sản dài hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí trả trước dài hạn	790.332.298 ⁽¹⁾	550.114.748
Tài sản dài hạn khác	606.221.760 ⁽²⁾	575.544.960
Tổng cộng	1.396.554.058	1.125.659.708

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2013 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

(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) Chi phí trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn chủ yếu là chi phí công cụ, dụng cụ đang sử dụng chờ phân bổ.

(2) Tài sản dài hạn khác là tiền đặt cọc thuê văn phòng làm việc

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công Ty CP Quản Lý và Phát Triển Nhà Dầu Khí Miền Nam	575.544.960	575.544.960
Công Ty CP LiCoGi 16	30.676.800	-
Tổng cộng	606.221.760	575.544.960

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Phải trả người bán	11.946.453.393 ⁽¹⁾	12.949.418.773
- Người mua ứng trước tiền	80.566.604.632 ⁽²⁾	12.799.215
Tổng cộng	92.513.058.025	12.962.217.988

(1) Bao gồm các khoản:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Bảo Đầu Tư	58.800.000	294.000.000
Công Ty CP Quản Lý và Phát Triển Nhà Dầu Khí Miền Nam	79.765.597	70.279.328
Công Ty Cổ Phần Tư Vấn Xây Dựng Tổng Hợp	-	100.000.000
Công Ty TNHH XD - ĐT và KD Địa ốc Tân Vũ Minh	2.594.909.432	2.594.909.432
Công Ty CP Đầu Tư & Phát Triển Đất Xanh Tây Bắc	2.783.646.281	-
Công Ty CP Đầu Tư & Dịch Vụ Đất Xanh Miền Nam	2.951.803.115	2.841.719.749
Công Ty CP Đất Xanh Đồng Nai	1.372.402.997	4.483.339.554
Công Ty TNHH Xây Dựng Võ Đình	-	2.176.345.957
Các khoản phải trả khác	2.105.125.971	388.824.753
Tổng cộng	11.946.453.393	12.949.418.773

(2) Là khoản tiền khách hàng trả tiền trước thuê, mua căn hộ và dự án bao gồm:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Dự án Sunview Town	10.311.604.632	-
Dự án khu dân cư Tân Vũ Minh - Bình Dương Riverside	70.000.000.000	-
Phí dịch vụ	255.000.000	12.799.215
Tổng cộng	80.566.604.632	12.799.215

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2013 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

(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.

5.11. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Thuế Giá trị gia tăng	2.871.324.018	339.897.241
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	8.614.576.937	4.376.229.440
Thuế Thu nhập cá nhân	588.381.246	352.019.604
Tổng cộng	12.074.282.201	5.068.146.285

5.12. Phải trả người lao động

Là khoản lương tháng 13/2013 còn phải trả.

5.13. Chi phí phải trả

Là khoản ước chi phí thực hiện xây dựng hoàn thành các dự án gồm:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Dự án Sunview 1	-	1.594.065.289
Dự án Sunview 2	-	1.190.305.963
Trích trước các khoản khác	270.164.207	153.394.259
Tổng cộng	270.164.207	2.937.765.511

5.14. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Kinh phí công đoàn	501.956.210	410.175.668
Bảo hiểm xã hội	115.707.435	17.015.596
Bảo hiểm y tế	-	3.353.715
Bảo hiểm thất nghiệp	-	819.290
Các khoản phải trả, phải nộp khác	122.027.102.808 (*)	100.577.592.545
Tổng cộng	122.644.766.453	101.008.956.814

(*) Là các khoản thu hộ tiền bán căn hộ, đất nền và khác. Chi tiết gồm:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả tiền thu hộ Công ty TNHH XD - TM - DV Hà Thuận Hùng.	61.763.094.075	59.863.712.757
Phải trả tiền thu hộ Công ty CP Quốc Tế Năm Sao, dự án Khu dân cư Phước Lý Long An.	1.863.883.472	908.758.004
Phải trả tiền thu hộ Công ty CP Xây Dựng và Địa Ốc Long Kim Phát.	26.008.470.156	7.296.558.688
Phải trả tiền thu hộ Công ty TNHH TM ĐT Thiên Lộc.	17.698.198.884	13.373.736.116
Phải hoàn trả tiền hợp đồng mua căn hộ Sunview 1,2 cho khách hàng	789.556.345	1.622.537.723

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2013 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

(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.

Phải trả phí bảo trì thu hộ.	8.657.368.319	8.477.765.676
Phải trả tiền cọc Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Dịch Vụ Đất Xanh Miền Nam.	425.147.545	4.438.363.919
Các khoản phải trả khác.	4.821.384.012	4.596.159.662
Tổng cộng	122.027.102.808	100.577.592.545

5.15. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Kỳ này	Kỳ trước
Số dư đầu năm	339.377.213	506.184.234
Trích lập trong năm	2.255.065.000	2.371.905.358
Sử dụng trong năm	(2.594.442.213)	(2.538.712.379)
Số dư cuối năm	-	339.377.213

5.16. Vốn chủ sở hữu

5.16.1. Bảng biến động của vốn chủ sở hữu

ĐVT: đồng

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ ĐTPT	Quỹ dự phòng tài chính	LN sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	320.000.000.000	32.185.270.806	683.261.215	7.127.904.578	61.170.681.369	421.167.117.968
Tăng trong năm	100.000.000.000	-	-	1.016.530.868	32.215.701.099	133.232.231.967
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	-	-
Giảm vốn trong năm	-	(205.000.000)	-	-	-	(205.000.000)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-
Phân phối quỹ	-	-	-	-	(3.388.436.226)	(3.388.436.226)
Số dư đầu năm nay	420.000.000.000	31.980.270.806	683.261.215	8.144.435.446	89.997.946.242	550.805.913.709
Tăng trong kỳ	107.996.810.000	-	-	-	-	107.996.810.000
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	65.866.183.020	65.866.183.020
Chia cổ tức	-	(20.997.890.000)	-	-	(86.998.920.000)	(107.996.810.000)
Phân phối quỹ	-	-	-	966.472.500	(3.221.537.500)	(2.255.065.000)
Số dư cuối kỳ	527.996.810.000	10.982.380.806	683.261.215	9.110.907.946	65.643.671.762	614.417.031.729

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2013 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

(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.

5.16.2. Cổ phần

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số lượng cổ phần đăng ký phát hành	52.799.681	42.000.000
Số lượng cổ phần phổ thông bán ra công chúng	52.799.681	42.000.000
Số lượng cổ phần phổ thông đang lưu hành	52.799.681	42.000.000
Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VNĐ / CP		

5.16.3. Lợi nhuận chưa phân phối

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tại thời điểm đầu kỳ	89.997.946.242	61.170.681.369
Lợi nhuận sau thuế	65.866.183.020	32.215.701.099
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	(2.255.065.000)	(2.371.905.358)
Trích lập quỹ dự phòng tài chính	(966.472.500)	(1.016.530.868)
Chia cổ tức	(86.998.920.000)	-
Tại thời điểm cuối kỳ	65.643.671.762	89.997.946.242

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

6.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý IV/2013	Quý IV/2012	Năm nay	Năm trước
Doanh thu dịch vụ và môi giới bất động sản	33.698.583.548	22.385.237.415	77.534.243.831	93.611.474.274
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	-	3.142.072.697	3.202.780.414	15.346.228.422
Doanh thu từ hoạt động khác	-	563.783.082	-	1.685.790.523
Hàng bán trả lại	-	(850.314.706)	-	(4.085.432.105)
Doanh thu thuần	33.698.583.548	25.240.778.488	80.737.024.245	106.558.061.114

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2013 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

(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.

6.2. Giá vốn hàng bán

	Quý IV/2013	Quý IV/2012	Năm nay	Năm trước
Giá vốn dịch vụ bất động sản	6.036.451.606	10.381.758.633	26.376.211.982	31.769.187.336
Giá vốn hoạt động chuyển nhượng bất động sản	-	2.482.192.662	3.316.646.021	10.327.384.203
Tổng cộng	6.036.451.606	12.863.951.295	29.692.858.003	42.096.571.539

6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý IV/2013	Quý IV/2012	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	947.052.267	659.748.285	5.801.673.712	3.302.784.825
Cổ tức, lợi nhuận được chia	31.188.640.000	19.800.000.000	42.739.184.600	19.800.000.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	128.654.499	-	40.599.087.286	42.024.960
Tổng cộng	32.264.346.766	20.459.748.285	89.139.945.598	23.144.809.785

6.4. Chi phí hoạt động tài chính.

	Quý IV/2013	Quý IV/2012	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	-	32.666.667	31.866.667	6.553.472.658
Dự phòng giảm giá đầu tư	14.128.626.209	1.538.743.729	14.128.626.209	1.538.743.729
Tổng cộng	14.128.626.209	1.571.410.396	14.160.492.876	8.092.216.387

6.5. Chi phí bán hàng

	Kỳ này	Kỳ trước
- Chi phí nhân viên	1.658.174.045	1.009.876.819
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	12.380.874	12.380.874
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.949.180.259	1.819.015.993
Tổng cộng	3.619.735.178	2.841.273.686

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2013 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

(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.

6.6. Chi phí Quản lý doanh nghiệp

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
- Chi phí nhân viên	7.522.277.762	6.178.026.222
- Chi phí vật liệu	82.924.908	-
- Chi phí dụng cụ, đồ dùng	344.697.678	177.133.312
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	282.739.713	296.674.681
- Chi phí dự phòng	249.019.370	910.661.811
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.844.786.304	1.547.849.792
- Phí và lệ phí	2.298.653	3.050.000
- Chi phí bằng tiền khác	2.692.629.000	839.014.937
Tổng cộng	<u>13.021.373.388</u>	<u>9.952.410.755</u>

6.7. Thu nhập khác

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Thu tiền phạt, tiền bồi thường	-	279.728.547
Thu nhập khác	1.625.102	205.845.560
Tổng cộng	<u>1.625.102</u>	<u>485.574.107</u>

6.8. Chi phí khác

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Các khoản chi phí khác	-	358
Tổng cộng	<u>-</u>	<u>358</u>

6.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong kỳ	29.158.369.035	18.957.054.390
Cộng các khoản điều chỉnh tăng	3.379.496.349	2.132.669.017
Trừ các khoản điều chỉnh giảm	31.188.640.000	20.534.725.937
Trừ thu nhập từ hoạt động bất động sản	(2.322.712.336)	(195.889.216)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chính	3.671.937.720	750.886.686
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	25%	25%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính	917.984.430	187.721.672
Cộng các khoản thuế từ thu nhập chuyển nhượng bất động sản	-	(48.972.304)
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ trước	-	-
Chi phí thuế TNDN phải nộp trong kỳ	<u>917.984.430</u>	<u>138.749.368</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2013 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

(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.

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	28.240.384.605 (1)	18.818.305.022
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	52.799.681	32.333.333
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	535	582

(1) Lợi nhuận sau thuế Quý IV/2013 tăng 50% so với Quý IV/2012, biến động lợi nhuận này chủ yếu là Doanh thu hoạt động tài chính nhận được từ việc chuyển nhượng cổ phần, cổ tức nhận được tại các công ty con và công ty liên kết.

6.11. Chi phí sản xuất theo yếu tố

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí nhân viên	9.858.611.349	7.443.704.327
Chi phí đồ dùng văn phòng	344.697.678	235.687.312
Chi phí khấu hao tài sản cố định	295.120.587	528.135.196
Chi phí thuế, phí và lệ phí	2.298.653	3.050.000
Chi phí dự phòng	249.019.370	910.661.811
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.933.178.986	15.133.105.939
Chi phí bằng tiền khác	2.775.553.908	841.853.468
Tổng cộng	22.458.480.531	25.096.198.053

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 các cá nhân sau đây được xem là các bên liên quan.

Các bên có liên quan với Công ty bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Thành Phố Hồ Chí Minh	Công ty con đầu tư trực tiếp
Công ty TNHH Xây Dựng - Thương Mại - Dịch Vụ Hà Thuận Hùng	Công ty con đầu tư trực tiếp
Công ty CP Xây Dựng Địa Ốc Long Kim Phát	Công ty con đầu tư trực tiếp
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Đất Xanh	Công ty con đầu tư trực tiếp

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2013 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

(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 Cổ Phần Đất Xanh Đồng Nai	Công ty con đầu tư trực tiếp
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Đất Xanh Bình Dương	Công ty con đầu tư trực tiếp
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Đồng Bằng Sông Cửu Long	Công ty con đầu tư trực tiếp
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Dịch Vụ Đất Xanh Miền Nam	Công ty con đầu tư trực tiếp
Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Và Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con đầu tư trực tiếp
Công ty Cổ Phần Đất Xanh Miền Trung	Công ty con đầu tư trực tiếp
Công ty Cổ Phần Đất Xanh Đông Á	Công ty liên kết
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Đất Xanh Tây Bắc	Công ty liên kết
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Long Điền	Công ty liên kết
Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị, kiêm Tổng Giám Đốc
Ông Nguyễn Quang Vinh	Phó Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Thành viên Hội Đồng Quản Trị, kiêm Phó Tổng Giám Đốc
Ông Trần Minh Toàn	Thành viên Hội Đồng Quản Trị
Ông Lương Trí Tháo	Thành viên Hội Đồng Quản Trị, kiêm Tổng Giám Đốc Công ty CP Địa Ốc Đất Xanh Bình Dương
Ông Lương Trí Tú	Cố đông, kiêm Thủ Quỹ

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu theo giấy ủy quyền đứng tên hợp đồng quyền sử dụng đất (xem thêm mục 5.2)	22.206.114.485	24.072.859.975
Phải thu	69.339.483.917	12.587.640.819
Phải thu tài trợ vốn	37.910.249.472	64.607.266.338
Phải thu lãi tài trợ vốn	4.218.615.836	4.029.752.570
Phải thu tạm ứng	1.896.006.454	1.485.515.385
Phải trả	(98.836.515.714)	(78.612.236.594)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2013 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

(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.

- Bản chất các giao dịch với các bên liên quan và giá trị giao dịch trong Quý IV/2013 như sau:

Nội dung nghiệp vụ	<u>Quý IV/2013</u>	<u>Quý IV/2012</u>
Chi hộ - phải thu	-	6.535.631.700
Chi hộ - đã thu	-	7.744.591.238
Góp vốn vào công ty con và công ty liên doanh liên kết	48.613.380.000	-
Phải thu từ tài trợ vốn cho công ty con và công ty liên kết	3.951.634	24.500.000.000
Tạm ứng phải thu	143.045.000	702.500.000
Tạm ứng đã thu	(216.691.777)	1.731.975.615
Phí môi giới phải trả	(4.044.270.124)	(13.225.251.070)
Phí môi giới đã trả	(5.900.258.592)	(14.870.437.832)
Thu hộ - phải trả	(26.175.657.412)	(212.957.664.318)
Thu hộ - đã trả	(76.794.558.928)	(161.613.520.513)
Lãi tài trợ vốn	400.508.862	-
Phải thu dịch vụ	22.461.744	-
Thu khác	29.000.016.002	36.339.229.008
Trả khác	(34.031.322.648)	(29.491.543.394)
Phải thu dịch vụ môi giới, khác	12.478.809.075	91.534.339
Đã thu tiền dịch vụ môi giới, khác	(406.519.718)	(45.922.720.981)
- Thù lao Hội đồng quản trị và thu nhập của Ban Tổng Giám Đốc	<u>Quý IV/2013</u>	<u>Quý IV/2012</u>
Thù lao và thưởng Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	-	-
Tổng Giám Đốc	399.724.274	182.350.000
Lương các nhân viên chủ chốt	2.501.656.005	1.339.411.986
Tổng cộng	<u>2.901.380.279</u>	<u>1.521.761.986</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2013 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

(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.

7.2. Các sự kiện quan trọng trong kỳ

- Căn cứ Nghị quyết HĐQT số: 30/2013/NQ-HĐQT và Hợp đồng chuyển nhượng 15% vốn góp số: 129/HĐKT/2013 giữa Công ty CP DV và XD Địa Ốc Đất Xanh với Công ty CP Đầu Tư NAV nên ghi giảm khoản đầu tư từ 51% xuống còn 36% tại Công ty CP Đất Xanh Đông Á, chuyển đổi hình thức sở hữu từ Công ty Con sang Công ty Liên Kết.
- Căn cứ Nghị quyết HĐQT số: 33/2013/NQ-HĐQT và Hợp đồng chuyển nhượng 15% vốn góp số: 131/HĐKT/2013 giữa Công ty CP DV và XD Địa Ốc Đất Xanh với Công ty CP Đầu Tư NAV nên ghi giảm khoản đầu tư từ 51% xuống còn 36% tại Công ty CP ĐT và PT Đất Xanh Tây Bắc, chuyển đổi hình thức sở hữu từ Công ty Con sang Công ty Liên Kết.
- Căn cứ Nghị quyết HĐQT số: 31/2013/NQ-HĐQT và Hợp đồng số: 130/HĐKT/2013 giữa Công ty CP DV và XD Địa Ốc Đất Xanh với Ông Trần Công Lập chuyển nhượng hoàn toàn vốn góp tại Công ty CP Quy Hoạch Kiến Trúc Việt, nên ghi giảm hoàn toàn vốn đầu tư vào Công ty Liên Kết.
- Căn cứ Nghị quyết HĐQT số: 32/2013/NQ-HĐQT và Hợp đồng số: 128/HĐKT/2013 giữa Công ty CP DV và XD Địa Ốc Đất Xanh với Công ty CP Đầu Tư NAV chuyển nhượng hoàn toàn vốn góp tại Công ty CP DV và XD Địa Ốc Đất Xanh Tây Nam, nên ghi giảm hoàn toàn vốn đầu tư vào Công ty con.

7.3. Các sự kiện sau ngày kết thúc niên độ

Không có các sự kiện quan trọng xảy ra sau ngày 31/12/2013 đến ngày phát hành báo cáo tài chính.

7.4. Những thông tin khác

Báo cáo tài chính cho giai đoạn tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 được Tổng Giám Đốc Công ty phê duyệt và phát hành vào ngày tháng 01 năm 2014.

NGƯỜI LẬP BIỂU



VÕ ĐÌNH BAN

KẾ TOÁN TRƯỞNG



ĐỖ THỊ THÁI

Lập, ngày 20 tháng 01 năm 2014

TỔNG GIÁM ĐỐC

 LUƠNG TRÍ THÌN