

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
CHO KỲ HOẠT ĐỘNG TỪ NGÀY 01/01/2014 ĐẾN NGÀY 30/06/2014**

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	03
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	04 - 08
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	09
BÁO CÁO LƯU CHUYỀN TIỀN TỆ	10 - 11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	12 - 41

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 soát xét của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/06/2014.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch
Ông Nguyễn Quang Vinh	Phó Chủ tịch (Miễn nhiệm từ ngày 03/06/2014)
Ông Phạm Linh	Thành viên (Bổ nhiệm từ ngày 03/06/2014)
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Thành viên
Ông Trần Việt Anh	Thành viên (Bổ nhiệm từ ngày 15/04/2014)
Ông Trần Minh Toàn	Thành viên (Miễn nhiệm từ ngày 15/04/2014)
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

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

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/06/2014 và tình hình tài chính kết thúc cùng ngày được trình bày trong báo cáo tài chính từ trang 04 đến trang 41 (đính kèm).

TRÁCH NHIỆM CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định

hiện hành có liên quan tại Việt Nam. Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Ý KIẾN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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


Lương Trí Thìn
Tổng Giám đốc

Ngày 08 tháng 08 năm 2014

Số: 100a /HDKT2014

BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 thực hiện công tác soát xét bằng cân đối kế toán tại ngày 30/06/2014 cùng với báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/6/2014 và thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo (gọi chung là "báo cáo tài chính riêng") của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa Ốc Đất Xanh (gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 10/07/2014 từ trang 04 đến trang 41.

Việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra báo cáo kết quả công tác soát xét về báo cáo tài chính riêng này trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi.

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét báo cáo tài chính riêng theo Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam số 910 – Công tác soát xét báo cáo tài chính. Chuẩn mực này yêu cầu công tác soát xét phải lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo vừa phải rằng báo cáo tài chính không chứa đựng những sai sót trọng yếu. Công tác soát xét bao gồm chủ yếu là việc trao đổi với nhân sự của Công ty và áp dụng các thủ tục phân tích trên những thông tin tài chính; công tác này cung cấp một mức độ đảm bảo thấp hơn công tác kiểm toán. Chúng tôi không thực hiện công việc kiểm toán nên không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có sự kiện nào để chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng kèm theo đây không phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/06/2014 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/06/2014 phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 08 năm 2014

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VIỆT NHẤT



Phan Thị Thủy Tiên

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

Kiểm toán viên



Nguyễn Lam Giang

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán 1750-2013-088-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2014

MẪU SỐ B 01-DN

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		730.204.476.154	443.363.727.954
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	265.365.244.826	43.702.812.081
1. Tiền	111		27.399.939.223	4.370.473.043
2. Các khoản tương đương tiền	112		237.965.305.603	39.332.339.038
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	4.2	244.421.222.309	209.282.218.814
1. Phải thu khách hàng	131		85.186.569.078	78.256.670.748
2. Trả trước cho người bán	132		30.022.824.891	10.847.199.412
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		135.362.367.637	126.412.221.285
6. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(6.150.539.297)	(6.233.872.631)
IV. Hàng tồn kho	140	4.3	184.280.376.508	159.774.849.355
1. Hàng tồn kho	141		184.280.376.508	159.774.849.355
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150	4.4	36.137.632.511	30.603.847.704
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		30.108.178	145.226.077
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	157		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	158		36.107.524.333	30.458.621.627

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2014

Mẫu số B 01-DN

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		465.267.491.547	486.792.254.564
(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		3.229.636.767	5.697.455.058
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.5	2.790.830.490	3.336.951.912
- Nguyên giá	222		7.701.760.489	7.701.760.489
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.910.929.999)	(4.364.808.577)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	4.6	201.081.282	245.201.034
- Nguyên giá	228		601.452.535	601.452.535
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(400.371.253)	(356.251.501)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	4.7	237.724.995	2.115.302.112
III. Bất động sản đầu tư	240	4.8	23.222.442.345	23.660.601.627
- Nguyên giá	241		26.289.557.319	26.289.557.319
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(3.067.114.974)	(2.628.955.692)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	4.9	437.755.770.321	456.037.643.821
1. Đầu tư vào công ty con	251		298.617.419.009	298.617.419.009
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		3.336.460.000	115.052.670.000
3. Đầu tư dài hạn khác	258		155.079.923.044	61.645.586.544
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(19.278.031.732)	(19.278.031.732)
V. Tài sản dài hạn khác	260	4.10	1.059.642.114	1.396.554.058
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		484.097.154	790.332.298
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		575.544.960	606.221.760
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.195.471.967.701	930.155.982.518

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2014

Mẫu số B 01-DN

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		328.797.158.601	315.738.950.789
I. Nợ ngắn hạn	310		242.742.458.468	229.606.238.069
1. Vay và nợ ngắn hạn	311		-	-
2. Phải trả người bán	312	4.11	9.690.192.215	11.946.453.393
3. Người mua trả tiền trước	313	4.11	58.104.085.078	80.566.604.632
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	4.12	16.397.947.965	12.074.282.201
5. Phải trả người lao động	315	4.11	2.506.851.730	2.103.967.183
6. Chi phí phải trả	316	4.11	251.633.630	270.164.207
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	4.13	152.309.056.684	122.644.766.453
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	4.11	3.482.691.166	-
12. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	327		-	-
II. Nợ dài hạn	330		86.054.700.133	86.132.712.720
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333	4.14	230.995.510	140.674.803
4. Vay và nợ dài hạn	334	4.15	69.394.000.000	69.394.000.000
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338	4.16	16.429.704.623	16.598.037.917
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2014

Mẫu số B 01-DN

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B. NGUỒN VỐN (400=410+430)	400		866.674.809.100	614.417.031.729
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.17	866.674.809.100	614.417.031.729
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		750.000.000.000	527.996.810.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		10.867.980.806	10.982.380.806
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		10.766.187.818	9.110.907.946
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		94.357.379.261	65.643.671.762
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		1.195.471.967.701	930.155.982.518

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2014

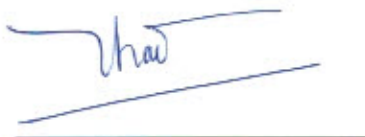
MẪU SỐ B 01-DN

Đơn vị: VND

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	Thuyết 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 các loại		-	-



Phạm Tiến Đồng
Người lập biểu



Đỗ Thị Thái
Kế toán trưởng




Lương Trí Thìn
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 07 năm 2014

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/06/2014

MẪU SỐ B 02-DN

Đơn vị: VND

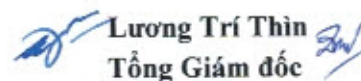
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	99.268.135.442	27.741.570.439
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	5.2	99.268.135.442	27.741.570.439
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	5.3	37.066.233.974	16.750.030.830
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		62.201.901.468	10.991.539.609
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.4	9.022.785.389	15.153.277.770
7. Chi phí tài chính	22	5.5	21.583.333	18.000.000
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		21.583.333	18.000.000
8. Chi phí bán hàng	24	5.6	4.144.043.283	4.053.779.523
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.7	18.717.016.712	16.146.198.059
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25))	30		48.342.043.529	5.926.839.797
11. Thu nhập khác	31	5.8	18.836.955	168.360.140
12. Chi phí khác	32	5.9	749.278.728	31
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(730.441.773)	168.360.109
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		47.611.601.756	6.095.199.906
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.10	9.245.929.381	14.523.706
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		38.365.672.375	6.080.676.200
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.11	564	132



Phạm Tiến Đồng
Người lập biểu



Đỗ Thị Thái
Kế toán trưởng

Lương Trí Thìn
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 07 năm 2014

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/06/2014

MẪU SỐ B 03-DN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		47.611.601.756	6.095.199.906
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao tài sản cố định	02		1.028.400.456	1.059.628.867
Các khoản dự phòng	03		(83.333.334)	-
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(45.209.012.563)	(15.153.277.770)
Chi phí lãi vay	06		21.583.333	18.000.000
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		3.369.239.648	(7.980.448.997)
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		23.974.868.733	72.355.200.141
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(19.810.348.389)	(2.397.188.370)
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		8.159.983.550	18.918.598.286
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		421.353.043	174.530.446
Tiền lãi vay đã trả	13		(4.660.934.819)	(18.000.000)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(7.205.564.716)	(1.338.749.368)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		143.378.707	2.109.376.000
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(10.217.352.101)	(11.887.030.230)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(5.825.376.344)	69.936.287.098
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		(236.337.500)	(493.526.452)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.500.000.000	-
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(5.466.031.000)
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		(10.905.228.800)	(87.311.664.545)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		15.126.185.389	4.228.623.072
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		5.484.619.089	(89.042.598.925)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/06/2014

MẪU SỐ B 03-DN

Đơn vị: VND

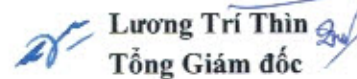
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		222.003.190.000	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		25.000.000.000	30.000.000.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(25.000.000.000)	(30.000.000.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		222.003.190.000	-
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		221.662.432.745	(19.106.311.017)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		43.702.812.081	116.455.337.005
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		265.365.244.826	97.349.025.988



Phạm Tiến Đồng
Người lập biểu



Đỗ Thị Thái
Kế toán trưởng

Lương Trí Thìn
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 07 năm 2014

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

Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh, dưới đây gọi là “Công ty”, là Công ty Cổ phần được thành lập do chuyển đổi từ Công ty TNHH Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103008531 ngày 23/11/2007 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp và Giấy chứng nhận thay đổi lần thứ 10 vào ngày 27/02/2014.

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

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 750.000.000.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30/06/2014 là 204 (31/12/2013: 191).

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

Hoạt động chính của công ty là:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1 Ước tính kế toán

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

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

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

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

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

3.4 Hàng tồn kho

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

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

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

3.7 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.

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

3.9 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

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***Phân loại các khoản đầu tư**

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

Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính

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

3.10 Các khoản trả trước dài hạn

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

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

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

3.11 Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác

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

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

3.12 Chi phí trích trước

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

3.13 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 18% và trừ lương cán bộ công nhân viên 8%.
- 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%.

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

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

3.14 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:

Quỹ dự phòng tài chính; Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích lập theo nghị quyết Đại hội cổ đông dựa trên lợi nhuận sau thuế trước khi chia cổ tức cho cổ đông theo tỷ lệ góp vốn.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các nhà đầu tư sau khi được Hội đồng quản trị phê duyệt theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.15 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.

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

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

3.16 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 công vào

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*

nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

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

3.17 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.

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

3.18 Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu

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

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

Theo Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 hướng dẫn áp dụng chuẩn mực kế toán quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính, tài sản tài

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*

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.

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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm
	VND		VND
Tiền mặt	3.503.817.657		114.181.735
Tiền gửi ngân hàng	23.896.121.566		4.256.291.308
Các khoản tương đương tiền	237.965.305.603	(*)	39.332.339.038
Cộng	265.365.244.826		43.702.812.081

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

4.2 Các khoản phải thu ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm
	VND		VND
Phải thu khách hàng	85.186.569.078	(a)	78.256.670.748
Trả trước cho người bán	30.022.824.891	(b)	10.847.199.412
Các khoản phải thu khác	135.362.367.637	(c)	126.412.221.285
Cộng	250.571.761.606		215.516.091.445
Dự phòng phải thu khó đòi	(6.150.539.297)	(d)	(6.233.872.631)
Giá trị thuần của các khoản phải thu	244.421.222.309		209.282.218.814

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Phải thu khách hàng bán dự án căn hộ	33.491.285.572	34.800.780.360
Phải thu khách hàng dịch vụ môi giới	29.193.490.189	30.888.936.887
Khách hàng khác	22.501.793.317	12.566.953.501
Cộng	85.186.569.078	78.256.670.748

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty CP TV ĐT XD KD Liên Toàn Cầu	823.333.332	906.666.666
Công ty TNHH TM – DV - XD Thiên Lý Lan	300.000.000	300.000.000
Công ty CP TV Xây dựng Ánh Sáng Phương Nam	220.000.000	820.000.000
Công ty CP SX và XD Hưng Long Phước	-	5.188.961.674
Công ty TNHH Thiết kế XD Kiến Phú Cường	1.051.800.000	1.051.800.000
Công ty TNHH Xây dựng Võ Đình	7.474.084.276	893.596.083
Công ty CP PT HT và BDS Thái Bình Dương	17.200.000.000	-
Công ty TNHH Đoàn Bu	276.381.818	276.381.818

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Phải thu Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hồng Hà - hợp đồng góp vốn đầu tư xây dựng Căn hộ cao cấp Morning Star số 011/08/HĐGVĐT ngày 08/03/2008	117.676.322	117.676.322
Phải thu theo các giấy ủy quyền đứng tên hợp đồng mua quyền sử dụng đất	11.187.720.990	10.872.420.990
Phải thu tiền ứng trước cho bên bán nhà và đất	-	4.550.000.000
Phải thu các công ty con và liên kết (chi hộ, tài trợ vốn, mượn, lãi tài trợ vốn, khác)	35.292.873.464	19.354.025.308
Phải thu khác	12.498.488.061	13.990.098.665
Khoản tiền góp vốn đầu tư vào Công ty CP XD Địa ốc Long Kim Phát	46.000.000.000 (*)	46.000.000.000
Đặt cọc hợp tác kinh doanh dự án Việt Phát	6.957.708.800	-
Đặt cọc hợp tác kinh doanh dự án Mỹ Sơn	23.307.900.000	3.500.000.000
Đặt cọc hợp tác kinh doanh dự án Lê Văn Thiêm	-	28.028.000.000
Cộng	135.362.367.637	126.412.221.285

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

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

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Bà Dương Thị Thục	3.000.000.000	3.000.000.000
Công ty CP TV ĐT XD Kiểm Định Liên Toàn Cầu	823.333.332	906.666.666
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	1.277.205.965
Cộng	6.150.539.297	6.233.872.631

4.3 Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	181.094.115.192 (a)	153.625.405.510
Hàng hóa	3.186.261.316 (b)	6.149.443.845
Cộng	184.280.376.508	159.774.849.355
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Giá trị thuần của hàng tồn kho	184.280.376.508	159.774.849.355

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí quyền sử dụng đất	145.942.954.500 (*)	145.942.954.500
Chi phí xây dựng	16.835.140.449	361.590.910
Chi phí tư vấn thiết kế, giám sát	2.223.456.570	428.456.572
Chi phí ban quản lý dự án	104.112.727	104.112.727
Chi phí khác	226.711.593	130.761.365
Chi phí bán hàng và quảng cáo	10.184.678.506	5.775.647.353
Chi phí lãi vay	5.577.060.847	881.882.083
Cộng	181.094.115.192	153.625.405.510

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

(b) Bao gồm:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Các căn hộ của dự án Morning Star	2.993.381.000	5.883.816.000
Hàng hóa khác	192.880.316	265.627.845
Cộng	3.186.261.316	6.149.443.845

4.4 Tài sản ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí trả trước ngắn hạn	30.108.178 (a)	145.226.077
Tài sản ngắn hạn khác	36.107.524.333 (b)	30.458.621.627
Cộng	36.137.632.511	30.603.847.704

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

(b) Bao gồm các khoản:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Tạm ứng	2.893.328.284	4.056.319.550
Ký quỹ ký cược ngắn hạn	33.214.196.049	26.402.302.077
+ Khoản đặt cọc cho hợp đồng môi giới và bao tiêu sản phẩm dự án khu dân cư Phước Lý	4.440.324.409	5.365.449.677
+ Khoản đặt cọc cho hợp đồng cung cấp dịch vụ và tiếp thị độc quyền dự án Chung Cư Linh Đông	3.105.684.000	3.105.684.000
+ Khoản đặt cọc cho hợp đồng môi giới độc quyền dự án chung cư cao tầng 72-74 Lê Văn Chí, Linh Trung, Thủ Đức	3.095.820.000	3.095.820.000
+ Khoản đặt cọc cho hợp đồng môi giới độc quyền dự án 144 căn hộ thuộc Block B thuộc dự án cao ốc trung tâm thương mại và căn hộ Thiên Lộc	7.795.819.240	-
+ Khoản đặt cọc cho hợp đồng ủy thác mua bán 125 căn hộ Block A1 thuộc dự án cao ốc trung tâm thương mại và căn hộ Thiên Lộc	10.616.148.400	10.616.148.400
+ Các khoản đặt cọc mua dự án khác	4.160.400.000	4.219.200.000
Cộng	36.107.524.333	30.458.621.627

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

4.5 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	7.101.490.861	600.269.628	7.701.760.489
Tăng trong kỳ	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-
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	3.914.304.082	450.504.495	4.364.808.577
Khấu hao trong kỳ	515.598.197	30.523.225	546.121.422
Giảm trong kỳ	-	-	-
Số dư cuối kỳ	4.429.902.279	481.027.720	4.910.929.999
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	3.187.186.779	149.765.133	3.336.951.912
Số dư cuối kỳ	2.671.588.582	119.241.908	2.790.830.490

Nguyên giá Tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 310.050.628 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

4.6 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình	Trang Web	Phần mềm kế toán	TSCĐ Vô hình khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	385.166.005	108.851.930	107.434.600	601.452.535
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	385.166.005	108.851.930	107.434.600	601.452.535
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	205.276.135	43.540.766	107.434.600	356.251.501
Khấu hao trong kỳ	33.234.560	10.885.192	-	44.119.752
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	238.510.695	54.425.958	107.434.600	400.371.253
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	179.889.870	65.311.164	-	245.201.034
Số dư cuối kỳ	146.655.310	54.425.972	-	201.081.282

4.7 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

4.8 Bất động sản đầu tư

	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối kỳ
Nguyên giá	26.289.557.319			26.289.557.319
Hao mòn lũy kế	(2.628.955.692)	(438.159.282)	-	(3.067.114.974)
Giá trị còn lại	23.660.601.627	-	-	23.222.442.345

4.9 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Đầu tư vào công ty con	298.617.419.009 (a)	298.617.419.009
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	3.336.460.000 (b)	115.052.670.000
Đầu tư dài hạn khác	155.079.923.044 (c)	61.645.586.544
Cộng	457.033.802.053	475.315.675.553
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(19.278.031.732) (d)	(19.278.031.732)
Cộng	437.755.770.321	456.037.643.821

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

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

Công ty Con	Số cuối kỳ		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	125.740.000	99,79	125.740.000	99,79
2. Công ty CP Đầu tư và Phát triển TP. Hồ Chí Minh	76.521.294	99,00	76.521.294	99,00
3. Công ty CP Xây dựng Địa Ốc Long Kim Phát	53.839.000	100,00	53.839.000	100,00
4. Công ty CP Địa ốc Đồng Bằng Sông Cửu Long	2.700.000	75,00	2.700.000	75,00
5. Công ty CP Địa Ốc Đất Xanh Bình Dương	8.973.350	57,00	8.973.350	57,00
6. Công ty CP Đất Xanh Đông Nam Bộ (*)	3.060.000	51,00	3.060.000	51,00
7. Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	3.060.000	51,00	3.060.000	51,00
8. Công ty CP Đất Xanh Miền Trung	3.300.000	55,00	3.300.000	55,00
9. Công ty CP Dịch Vụ & Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc	4.509.100	51,00	4.509.100	51,00
10. Công ty CP Xây dựng ECI (**)	16.914.675	82,00	16.914.675	82,00
Cộng	298.617.419		298.617.419	

(*) Căn cứ vào Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty CP số 3602248878 thay đổi lần thứ 5 do Sở KH & ĐT Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 15/01/2014 đổi tên Công Ty CP Đất Xanh Đồng Nai thành Công Ty CP Đất Xanh Đông Nam Bộ

(**) Căn cứ vào Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty CP số 0310790171 thay đổi lần thứ 3 do Sở KH & ĐT TP.HCM cấp ngày 12/12/2013 đổi tên Công ty CP Xây Dựng Đất Xanh thành Công ty CP Xây Dựng ECI

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

Công ty liên kết	Số cuối kỳ		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	-	-	111.716.210	49,00
2. Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát triển Đất Xanh Tây Bắc	2.160.000	36,00	2.160.000	36,00
3. Công ty CP Đất Xanh Đông Á	1.176.460	36,00	1.176.460	36,00
Cộng	3.336.460		115.052.670	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

(c) Bao gồm các khoản đầu tư sau:

	Số cuối kỳ	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	1.500.936.802
Công ty Cổ phần Địa ốc Long Điền	121.516.210.000 (*)	-
Chi phí đầu tư để phát triển các dự án sau:	32.062.776.242	60.144.649.742
+ Dự án Công ty TNHH Minh Hưng	6.123.320.545	6.123.320.545
+ Dự án Công ty Đầu tư Đông Á	23.115.124.000	23.115.124.000
+ Dự án KDC Tân Vũ Minh 3B Bình Dương	- (**)	28.081.873.500
+ Dự án khác	2.824.331.697	2.824.331.697
Cộng	155.079.923.044	61.645.586.544

(*) Theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3602368420 lần thứ 05 ngày 14/01/2014, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Địa Ốc Long Điền là 700.000.000.000 VND, trong đó số vốn của công ty Cổ phần Xây dựng và Dịch vụ Địa ốc Đất Xanh là 121.516.210.000 VND, chiếm 17% vốn điều lệ.

(**) Toàn bộ dự án Tân Vũ Minh đã được chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Đại Thịnh Phát theo hợp đồng không số, ngày 31/03/2014.

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty Cổ Phần Đầu tư và Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	6.100.266.719	6.100.266.719
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát triển Đất Xanh Tây Bắc	1.371.473.076	1.371.473.076
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Đất Xanh Bình Dương	3.596.684.624	3.596.684.624
Công ty Cổ Phần Đất Xanh Đông Á	684.630.919	684.630.919
Công ty Cổ Phần Địa ốc Đồng Bằng Sông Cửu Long	2.662.732.516	2.662.732.516
Công ty Cổ Phần Đất Xanh Đông Nam Bộ	1.854.751.128	1.854.751.128
Công ty Cổ Phần Xây Dựng ECI	3.007.492.750	3.007.492.750
Cộng	19.278.031.732	19.278.031.732

4.10 Tài sản dài hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí trả trước dài hạn	484.097.154 (a)	790.332.298
Tài sản dài hạn khác	575.544.960 (b)	606.221.760
Cộng	1.059.642.114	1.396.554.058

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

(a) 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 các khoản đặt cọc thuê văn phòng làm việc.

4.11 Nợ ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Phải trả người bán	9.690.192.215 (a)	11.946.453.393
Người mua trả tiền trước	58.104.085.078 (b)	80.566.604.632
Phải trả người lao động	2.506.851.730	2.103.967.183
Chi phí phải trả	251.633.630 (c)	270.164.207
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3.482.691.166 (d)	-
Cộng	74.035.453.819	94.887.189.415

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty TNHH XD - ĐT và KD Địa ốc Tân Vũ Minh	2.594.909.432	2.594.909.432
Công ty CP DV Tổng hợp Sài Gòn Savico	543.600.367	543.600.367
Công ty TNHH Quảng cáo trực tuyến Tốp	-	435.960.030
Công ty CP Đất Xanh Đông Á	451.389.225	423.001.251
Công ty CP ĐT và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	1.336.936.733	2.951.803.115
Công ty CP DV và ĐT Đất Xanh Đông Nam Bộ	1.702.716.023	1.372.402.997
Công ty CP ĐT và PT Đất Xanh Tây Bắc	2.901.709.170	2.783.646.281

(b) Bao gồm các khoản khách hàng trả trước tiền cho các dự án sau :

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Dự án Sunview Town	57.149.085.078	10.311.604.632
Dự án MStar	700.000.000	-
Dự án khu dân cư Tân Vũ Minh	-	70.000.000.000
Trả trước về các dịch vụ khác	255.000.000	255.000.000
Cộng	58.104.085.078	80.566.604.632

(c) Bao gồm:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Trích trước lãi vay tháng 06/2014	55.827.278	-
Trích trước chi phí dịch vụ	100.885.352	270.164.207
Trích trước chi phí dịch vụ khác	94.921.000	-
Cộng	251.633.630	270.164.207

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*

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

	Kỳ này	Năm trước
	VND	VND
Số dư đầu năm	-	339.377.213
Trích lập trong kỳ	7.693.479.553	2.255.065.000
Sử dụng trong kỳ	(4.210.788.387)	(2.594.442.213)
Số dư cuối kỳ	3.482.691.166	-

4.12 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	4.629.924.613	2.871.324.018
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	11.417.549.509	8.614.576.937
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã tạm nộp	(87.580.286)	-
Thuế thu nhập cá nhân phải nộp	438.054.129	588.381.246
Cộng	16.397.947.965	12.074.282.201

4.13 Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	532.732.762	501.956.210
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	495.753.742	115.707.435
Các khoản phải trả, phải nộp khác	151.280.570.180 (*)	122.027.102.808
Cộng	152.309.056.684	122.644.766.453

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Phải trả tiền thu hộ Công ty TNHH XD - TM - DV Hà Thuận Hùng	62.505.815.083	61.763.094.075
Phải trả tiền thu hộ Công ty CP Quốc tế Năm Sao	-	1.863.883.472
Phải trả tiền thu hộ Công ty CP Xây dựng Địa Ốc Long Kim Phát	58.487.721.044	26.008.470.156
Phải trả tiền thu hộ Công ty TNHH Thương Mại và Đầu Tư Thiên Lộc	17.698.198.884	17.698.198.884
Phải trả tiền hợp đồng góp vốn mua dự án Sunview cho khách hàng	863.556.345	1.135.137.985

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*

Phải trả phí bảo trì và các chi phí thu hộ	8.495.786.679	8.495.786.679
Các khoản phải trả khác	3.229.492.145	5.062.531.557
Cộng	151.280.570.180	122.027.102.808

4.14 Phải trả dài hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	230.995.510 (*)	140.674.803
Cộng	230.995.510	140.674.803

(*) Toàn bộ là các khoản nhận đặt cọc cho thuê căn hộ và văn phòng

4.15 Vay và nợ dài hạn

Khoản vay của Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Á theo hợp đồng tín dụng trung hạn số 09/13/VAB-SGD/HĐTDTH ngày 01/10/2013.

Hạn mức tín dụng: 310.000.000.000 VND

Thời hạn vay: 60 tháng

Lãi vay: Theo quy định của VAB tại thời điểm giải ngân, thay đổi 06 tháng/lần.

Mục đích vay: Đầu tư dự án chung cư Sunview Town thuộc một phần dự án khu nhà ở Hiệp Bình Phước – Tam Bình, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh

Tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất số BK476162 của 8.359,5m² đất và toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai thuộc dự án Sunview Town, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh.

Số dư nợ vay tại 30/06/2014: 69.394.000.000 VND

4.16 Doanh thu chưa thực hiện

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Khách hàng trả trước tiền thuê các căn hộ thương mại ở Sunview 1 và Sunview 2	16.429.704.623	16.598.037.917
Cộng	16.429.704.623	16.598.037.917

QUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

MÃU SỐ B 09-DN

4.17 Vốn chủ sở hữu

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần		Quỹ đầu tư phát triển		Quỹ dự phòng tài chính		Lợi nhuận chưa phân phối		Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
Số dư đầu năm trước	420.000.000.000	31.980.270.806	683.261.215	8.144.435.446	89.997.946.242	550.805.913.709					
Tăng vốn trong năm	107.996.810.000	-	-	-	-	107.996.810.000					
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	65.866.183.020	65.866.183.020					
Giảm trong năm	-	(20.997.890.000)	-	-	(86.998.920.000)	(107.996.810.000)					
Phân phối quỹ	-	-	-	966.472.500	(3.221.537.500)	(2.255.065.001)					
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-					
Số dư đầu năm nay	527.996.810.000	10.982.380.806	683.261.215	9.110.907.946	65.643.671.762	614.417.031.729					
Tăng vốn trong kỳ (a)	222.003.190.000	-	-	-	-	222.003.190.000					
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	38.365.672.375	38.365.672.375					
Giảm khác trong kỳ	-	(114.400.000)	-	-	(926.806.089)	(1.041.206.089)					
Phân phối quỹ (b)	-	-	-	1.655.279.872	(8.725.158.787)	(7.069.878.915)					
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-					
Số dư cuối kỳ này	750.000.000.000	10.867.980.806	683.261.215	10.766.187.818	94.357.379.261	866.674.809.100					

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

(a) Trong năm 2014, Công ty tiến hành tăng vốn từ 527.996.810.000 VND lên 750.000.000.000 VND căn cứ nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 02/2013/NQ-ĐHĐCĐ ngày 14/09/2013 của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh.

Hình thức tăng vốn là phát hành thêm 22.200.319 cổ phần phổ thông, toàn bộ số cổ phần này được bán cho cổ đông hiện hữu và các đối tác chiến lược.

Công ty đã hoàn tất việc tăng vốn và thay đổi giấy phép kinh doanh ngày 27/02/2014.

(b) Căn cứ Nghị quyết số 01/2014/NQ-ĐHĐCĐ ban hành ngày 12/05/2014 của Đại Hội Đồng Cổ đông thường niên quyết định việc phân phối lợi nhuận năm 2013, Công ty đã trích lập các quỹ như sau: trích quỹ khen thưởng 5% trên tổng lợi nhuận sau thuế, trích quỹ phúc lợi 2% trên tổng lợi nhuận sau thuế và trích quỹ dự phòng tài chính 2% trên tổng lợi nhuận sau thuế, thưởng vượt kế hoạch kinh doanh cho Hội đồng quản trị và ban điều hành lần lượt là 10% trên phần lợi nhuận sau thuế vượt kế hoạch.

Vốn điều lệ và vốn đầu tư

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đã sửa đổi, vốn điều lệ của công ty là 750.000.000.000 VND. Tại ngày 30/06/2014, 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	25.785.771	257.857.710	34,38
2	Cổ đông nắm giữ từ 1% đến dưới 5% cổ phiếu có quyền biểu quyết	18.414.187	184.141.870	24,55
3	Cổ đông nắm giữ dưới 1% cổ phiếu có quyền biểu quyết	22.792.297	227.922.970	30,39
4	Cổ đông người nước ngoài	8.007.745	80.077.450	10,68
	Cộng	75.000.000	750.000.000	100

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	15.685.388	156.853.880	20,91
2	Ông Lương Trí Tú	660.004	6.600.040	0,88

Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Số lượng cổ phần đăng ký phát hành	75.000.000	52.799.681
- Số lượng cổ phần đã bán ra công chúng	75.000.000	52.799.681
- Số lượng cổ phần đang lưu hành	75.000.000	52.799.681

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

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. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**5.1 Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ**

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Doanh thu từ dịch vụ môi giới bất động sản	3.779.934.577	23.979.265.467
Doanh thu hoạt động chuyển nhượng bất động sản	68.019.897.300	3.202.780.414
Doanh thu từ hoạt động khác	27.468.303.565	559.524.558
Cộng	99.268.135.442	27.741.570.439

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

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Doanh thu thuần từ dịch vụ môi giới bất động sản	3.779.934.577	23.979.265.467
Doanh thu thuần từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	68.019.897.300	3.202.780.414
Doanh thu thuần từ hoạt động khác	27.468.303.565	559.524.558
Cộng	99.268.135.442	27.741.570.439

5.3 Giá vốn hàng bán

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Giá vốn của dịch vụ môi giới bất động sản	2.897.767.558	12.960.711.092
Giá vốn của hoạt động chuyển nhượng bất động sản	32.197.428.873	3.316.646.021
Giá vốn của hoạt động khác	1.971.037.543	472.673.717
Cộng	37.066.233.974	16.750.030.830

5.4 Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.671.185.389	3.602.733.170
Cổ tức, lợi nhuận được chia	3.351.600.000	11.550.544.600
Cộng	9.022.785.389	15.153.277.770

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 Chi phí tài chính**

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lãi tiền vay	21.583.333	18.000.000
Cộng	21.583.333	18.000.000

5.6 Chi phí bán hàng

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí nhân viên	3.081.505.557	2.670.426.388
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	-	18.822.144
Chi phí khấu hao tài sản cố định	24.761.748	24.761.748
Chi phí dịch vụ mua ngoài	987.803.151	1.316.616.971
Chi phí bằng tiền khác	49.972.827	23.152.272
Cộng	4.144.043.283	4.053.779.523

5.7 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	11.712.606.269	10.683.615.123
Chi phí vật liệu quản lý	39.704.400	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	406.134.584	357.150.181
Chi phí khấu hao tài sản cố định	565.479.426	596.707.837
Thuế, phí và lệ phí	525.543.279	35.489.045
Chi phí dự phòng	(83.333.334)	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.532.615.518	2.975.957.561
Chi phí bằng tiền khác	2.018.266.570	1.497.278.312
Cộng	18.717.016.712	16.146.198.059

5.8 Thu nhập khác

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Thu tiền phạt, tiền bồi thường	18.673.200	167.727.124
Thu nhập khác	163.755	633.016
Cộng	18.836.955	168.360.140

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

5.9 Chi phí khác

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Phạt vi phạm hợp đồng kinh doanh	738.471.617	-
Chi phí khác	10.807.111	31
Cộng	749.278.728	31

5.10 Thuế thu nhập doanh nghiệp

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho năm hiện tại		
- Lợi nhuận/(Lỗ) trước thuế	47.611.601.756	6.095.199.906
- Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	-	-
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	3.351.600.000	11.550.544.600
Trừ: thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản	25.918.723.608	(2.322.712.336)
Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh và hoạt động khác	18.341.278.148	(3.132.632.358)
Thuế suất thông thường	22%	25%
Chuyển lỗ các năm trước	(2.233.050.022)	-
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh và thu nhập khác	4.035.081.193	-
Cộng khoản thuế từ thu nhập chuyển nhượng bất động sản	5.210.848.189	-
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập của các năm trước	-	14.523.706
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm	9.245.929.381	14.523.706
Thuế thu nhập hoãn lại	-	-
Cộng Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.245.929.381	14.523.706

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)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***5.11 Lãi cơ bản trên cổ phần**

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty	38.365.672.375	6.080.676.200
Số cổ phần phổ thông lưu hành bình quân trong năm	67.969.899	45.908.215
Lãi cơ bản trên cổ phần (EPS)	564	132

5.12 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí nhân viên	16.052.003.395	14.037.316.020
Chi phí vật liệu	39.704.400	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	419.798.221	375.972.325
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.028.400.456	1.059.628.867
Thuế, phí và lệ phí	525.543.279	35.489.045
Chi phí dự phòng	(83.333.334)	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.890.888.661	16.604.525.550
Chi phí bằng tiền khác	2.156.841.397	1.520.430.584
Chi phí thi công công trình	16.473.549.539	95.454.545
Giá vốn hàng hóa bất động sản	32.197.428.873	2.810.427.000
Lãi vay vốn hóa	4.695.178.764	-
Cộng	87.396.003.651	36.539.243.936

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

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

<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 Xây dựng Địa ốc Long Kim Phát	Công ty con
Công ty Cổ phần Đất Xanh Đông Nam Bộ	Công ty con
Công ty Cổ phần Địa ốc Đất Xanh Bình Dương	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con
Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung	Công ty con
Công ty Cổ phần Địa Ốc Đồng Bằng Sông Cửu Long	Công ty con
Công ty Cổ phần Xây dựng ECI	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đất Xanh Tây Bắc	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đất Xanh Đông Á	Công ty liên kết

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

Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Quang Vinh (Miễn nhiệm từ 03/06/2014)	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Phạm Linh (Bỏ nhiệm từ 03/06/2014)	Thành viên Hội đồng quản trị
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Minh Toàn (Miễn nhiệm từ 15/04/2014)	Thành viên Hội đồng quản trị
Ông Trần Việt Anh (Bỏ nhiệm từ 15/04/2014)	Thành viên Hội đồng quản trị
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Đất Xanh Bình Dương
Ông Lê Văn Như Hải	Phó Tổng giám đốc
Ông Lương Trí Tú	Cố đồng kiêm Thủ Quỹ

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

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Doanh thu môi giới	28.148.432.746	3.944.484.876
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	2.383.643.914
Lãi tài trợ vốn	1.192.000.000	213.832.898
Chi phí môi giới	2.044.693.978	10.937.887.112
Góp vốn vào các bên liên quan	9.800.000.000	173.824.561.600
Chi tạm ứng	720.418.256	997.062.000
Thu tạm ứng	2.030.141.789	665.339.099
Chi tài trợ vốn	40.512.018.358	5.466.031.000
Cổ tức được chia	3.351.600.000	11.550.544.600
Thu tiền hỗ trợ vốn	28.078.291.294	2.986.554.706

Số dư với các bên liên quan:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Phải thu người mua	22.501.793.317	10.752.872.315
Phải thu tài trợ vốn	24.501.997.628	4.061.628.096
Phải thu cổ tức và lãi hỗ trợ vốn	5.156.115.836	12.793.872.086
Phải thu tạm ứng	586.282.921	1.890.803.139
Phải thu theo các giấy ủy quyền đứng tên quyền sử dụng đất	10.117.720.990	11.333.693.495
Phải trả người bán	6.525.082.724	7.530.853.644
Phải thu vốn góp hợp tác kinh doanh	30.265.608.800	31.528.000.000
Phải thu về đầu tư vốn	46.000.000.000	46.000.000.000

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

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Thu nhập của Tổng Giám Đốc	593.994.032	498.146.553
Thu nhập của các nhân viên chủ chốt	3.632.558.056	2.960.886.693
Thù lao Hội đồng Quản trị & Ban Kiểm soát	808.000.000	716.000.000
Cộng	5.034.552.088	4.175.033.246

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

Nợ phải trả tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản vay dài 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.

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***Rủi ro tín dụng**

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

Phải thu khách hàng

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

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

Tiền gửi ngân hàng

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

Các công cụ tài chính khác

Ban Tổng Giám Đốc đánh giá rằng tất cả các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt ngoại trừ các khoản phải thu sau đây được coi là quá hạn và đã lập dự phòng nợ phải thu khó đòi như đã nêu tại mục 4.2 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 30/06/2014				
Các khoản vay và nợ	-	-	69.394.000.000	69.394.000.000
Phải trả nhà cung cấp	-	9.690.192.215	-	9.690.192.215
Phải trả người lao động	-	2.506.851.730	-	2.506.851.730
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	-	251.633.630	-	251.633.630

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*

Các khoản phải trả khác	-	152.309.056.684	230.995.510	152.540.052.194
	-	164.757.734.259	69.624.995.510	234.382.729.769

Ngày 31/12/2013

Các khoản vay và nợ	-	-	69.394.000.000	69.394.000.000
Phải trả nhà cung cấp	-	11.946.453.393	-	11.946.453.393
Phải trả người lao động	-	2.103.967.183	-	2.103.967.183
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	-	270.164.207	-	270.164.207
Các khoản phải trả khác	-	122.644.766.453	140.674.803	122.785.441.256
		136.965.351.236	69.534.674.803	206.500.026.039

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 01/01/2014 và ngày 30/06/2014.

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.
- Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính mà giá trị hợp lý không thể xác định được một cách chắc chắn do không có thị trường có tính thanh khoản cao cho các khoản đầu tư tài chính này được trình bày bằng giá trị ghi sổ.

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong các báo cáo tài chính kỳ tài chính kết thúc ngày 30/06/2014 của Công ty:

QUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

MÃ SỐ B 09-DN

Đơn vị tính: VND

	Giá trị ghi sổ			Giá trị hợp lý	
	30/06/2014	31/12/2013	30/06/2014	31/12/2013	
Tài sản tài chính					
Tiền gửi ngân hàng	237.965.305.603	39.332.339.038	-	-	237.965.305.603
Phải thu khách hàng	85.186.569.078	78.256.670.748	(6.150.539.297)	(6.233.872.631)	79.036.029.781
Phải thu khác	135.362.367.637	126.412.221.285	-	-	135.362.367.637
Các khoản tài sản tài chính dài hạn khác	437.755.770.321	456.037.643.821	-	-	437.755.770.321
Tiền	27.399.939.223	4.370.473.043	-	-	27.399.939.223
Tổng cộng	923.669.951.862	(6.150.539.297)	704.409.347.935	(6.233.872.631)	917.519.412.565
Nợ phải trả tài chính					
Vay và nợ ngắn hạn	-	-	-	-	-
Vay và nợ dài hạn	69.394.000.000	69.394.000.000	-	-	69.394.000.000
Phải trả nhà cung cấp	9.690.192.215	11.946.453.393	-	-	9.690.192.215
Phải trả người lao động	2.506.851.730	2.103.967.183	-	-	2.506.851.730
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	251.633.630	270.164.207	-	-	251.633.630
Phải trả khác	152.309.056.684	122.644.766.453	-	-	152.309.056.684
Tổng cộng	234.151.734.259	206.359.351.236	-	-	234.151.734.259
					698.175.475.304

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

6.3 Các sự kiện quan trọng trong kỳ

Tăng vốn điều lệ

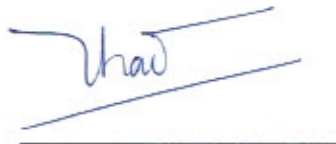
Nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 02/2013/NQ-ĐHĐCĐ ngày 14/09/2013 của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh đã thông qua việc tăng vốn điều lệ Công ty từ 527.996.810.000 VND lên 750.000.000.000 VND. Công ty đã hoàn tất việc tăng vốn điều lệ lên 750.000.000.000 VND trong kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2014 đến 30/06/2014.

6.4 Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ hoạt động

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



Phạm Tiến Đồng
Người lập biểu



Đỗ Thị Thái
Kế toán trưởng



Lương Trí Thìn
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 07 năm 2014