

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ KIỂM TOÁN	
BẢNG CÂN ĐỐI KÊ TOÁN HỢP NHẤT	05 – 09
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	10
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	11 – 12
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	13 - 56

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám Đốc của Công ty Cổ phần Dịch Vụ và Xây Dựng Địa Ốc Đất Xanh (gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám Đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch
Ông 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 kiểm soát

Bà Trần Thị Thùy Trang	Trưởng ban
Bà Trịnh Thị Ngọc Hà	Thành viên
Ông Nguyễn Quốc Vy Liêm	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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám Đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất hàng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong việc lập các báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban 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 hợp nhất hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn 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 nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám Đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất 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. Ban Tổng Giám Đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Tập đoàn và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám Đốc xác nhận rằng Tập đoàn đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám Đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Thay mặt Ban Tổng Giám Đốc



Lương Trí Thìn

Tổng Giám Đốc

Ngày 05 tháng 3 năm 2015

Số: 270HN/BCKT2014 - DFK

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ Đông
Hội Đồng Quản Trị và Ban Tổng Giám Đốc
Công ty Cổ Phần Dịch Vụ và Xây Dựng Địa Ốc Đất Xanh

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Dịch Vụ và Xây Dựng Địa Ốc Đất Xanh (gọi tắt là "Công ty") và các công ty con (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là Tập Đoàn), được lập ngày 05/3/2015, từ trang 05 đến trang 56, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2014, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (gọi chung là " báo cáo tài chính hợp nhất").

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám Đốc

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi .

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31/12/2014, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Nguyễn Lương Nhân

Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán viên
số 0182-2013-042-1

Đặng Thị Thùy Trang

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
viên số 2063-2013-042-1

Thay mặt và đại diện cho :

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DFK VIỆT NAM

Ngày 05 tháng 3 năm 2015.

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

MẪU SỐ B 01-DN
Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		1.678.870.815.453	934.032.482.745
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	776.338.986.657	72.886.290.145
1. Tiền	111		154.305.252.906	19.224.951.107
2. Các khoản tương đương tiền	112		622.033.733.751	53.661.339.038
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	288.128.406.888	385.705.877.277
1. Phải thu khách hàng	131		131.107.569.708	138.883.921.748
2. Trả trước cho người bán	132		82.979.710.721	14.203.877.651
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		85.947.570.467	240.256.696.570
6. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(11.906.444.008)	(7.638.618.692)
IV. Hàng tồn kho	140	4.3	499.214.313.850	432.787.263.296
1. Hàng tồn kho	141		499.214.313.850	432.787.263.296
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		115.189.108.058	42.653.052.027
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		3.668.163.751	1.684.486.652
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		3.041.672.894	2.025.691.003
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	4.4	108.479.271.413	38.942.874.372

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

MẪU SỐ B 01-DN

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		481.582.016.836	334.182.584.749
(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		10.207.819.953	12.153.029.674
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.5	9.295.918.133	9.792.526.528
- Nguyên giá	222		19.137.212.755	19.076.901.211
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(9.841.294.622)	(9.284.374.683)
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	709.176.825	245.201.034
- Nguyên giá	228		1.180.949.914	601.452.535
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(471.773.089)	(356.251.501)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	4.7	202.724.995	2.115.302.112
III. Bất động sản đầu tư	240	4.8	22.784.283.063	23.660.601.627
- Nguyên giá	241		26.289.557.319	26.289.557.319
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(3.505.274.256)	(2.628.955.692)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		364.848.304.661	228.690.413.976
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	4.9	331.279.091.617	118.545.764.234
3. Đầu tư dài hạn khác	258	4.10	33.569.213.044	110.144.649.742
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260	4.11	83.741.609.159	57.137.174.647
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		5.409.845.315	3.518.056.706
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		2.159.713.532	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		76.172.050.312	53.619.117.941
VI. Lợi thế thương mại	269	4.12	-	12.541.364.824
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		2.160.452.832.289	1.268.215.067.494

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

MẪU SỐ B 01-DN

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		1.088.225.342.481	604.600.279.813
I. Nợ ngắn hạn	310		965.363.150.123	531.226.420.209
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	4.13	1.000.000.000	-
2. Phải trả người bán	312	4.14	55.022.481.846	21.303.074.194
3. Người mua trả tiền trước	313	4.14	305.924.766.272	158.439.075.377
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	4.15	57.960.293.400	47.488.242.480
5. Phải trả người lao động	315	4.14	13.207.183.074	6.217.506.357
6. Chi phí phải trả	316	4.14	160.482.225.421	240.868.146.345
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	4.14	360.835.866.921	53.982.390.765
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		311.933.715	311.933.715
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	4.14	10.618.399.474	2.616.050.976
II. Nợ dài hạn	330		122.862.192.358	73.373.859.604
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333		307.369.245	140.674.803
4. Vay và nợ dài hạn	334	4.16	119.109.413.376	69.714.000.000
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	4.17	3.445.409.737	3.519.184.801
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

MẪU SỐ B 01-DN

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B. NGUỒN VỐN (400=410+430)	400		1.002.760.114.101	633.132.994.648
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.18	1.002.760.114.101	633.132.994.648
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		(580.000.000)	-
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		12.705.932.818	9.433.376.895
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		229.082.939.262	84.037.165.732
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
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		-	-
C. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ		4.19	69.467.375.707	30.481.793.032
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+ 400)	440		2.160.452.832.289	1.268.215.067.494

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

MẪU SỐ B 01-DN

Đơn vị: VND

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

Trần Thị Phượng Loan
Người lập biểu

Đỗ Thị Thái
Kế toán trưởng



Lương Trí Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 05 tháng 3 năm 2015

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

MẪU SỐ B 02-DN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay		Năm trước	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	522.678.876.644	342.700.205.488		
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	5.1	16.498.219.182	109.065.000		
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	5.1	506.180.657.462	342.591.140.488		
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	5.2	204.365.448.865	136.660.212.775		
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		301.815.208.597	205.930.927.713		
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	83.903.183.685	54.953.320.305		
7. Chi phí tài chính	22	5.4	79.290.701	342.828.981		
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		79.290.701	342.828.981		
8. Chi phí bán hàng	24	5.5	54.302.469.731	62.493.809.463		
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.6	82.327.576.803	81.246.045.411		
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25))	30		249.009.055.047	116.801.564.163		
11. Thu nhập khác	31	5.7	2.995.435.081	3.548.352.653		
12. Chi phí khác	32	5.8	1.280.391.822	1.981.697.082		
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		1.715.043.259	1.566.655.571		
14. Lợi nhuận trong công ty liên kết	45		15.644.927.383	2.117.824.137		
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		266.369.025.689	120.486.043.871		
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.9	55.480.718.716	30.756.143.864		
17. (Thu nhập)/chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	5.9	(2.159.713.532)	-		
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		213.048.020.505	89.729.900.007		
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61		45.213.530.880	6.965.906.395		
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	62		167.834.489.625	82.763.993.612		
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.10	2.346	1.678		

Trần Thị Phương Loan
Người lập biểu

Đỗ Thị Thái
Kế toán trưởng



Lương Trí Thìn
Tổng Giám đốc

Ngày 05 tháng 3 năm 2015

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

MẪU SỐ B 03-DN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		266.369.025.689	120.486.043.870
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao tài sản cố định	02		3.289.443.663	3.539.521.015
Các khoản dự phòng	03		4.267.825.316	1.447.505.993
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(135.734.338.242)	(57.265.278.244)
Chi phí lãi vay	06		79.290.701	342.828.981
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		138.271.247.127	68.550.621.615
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(470.288.454.145)	(414.101.423.366)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(56.775.371.811)	(298.229.971.802)
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		992.002.050.807	610.408.092.208
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		8.665.899.116	(24.110.261.878)
Tiền lãi vay đã trả	13		(9.395.299.350)	(298.449.513)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(54.661.549.400)	(11.978.069.810)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		110.995.202.647	75.159.723.026
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(349.735.831.094)	(134.982.641.771)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		309.077.893.897	(129.582.381.290)
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		(3.083.306.879)	(2.483.859.765)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.500.000.000	668.972.770
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(11.550.728.800)	(248.612.819.209)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		113.748.884.229	82.966.747.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		23.481.182.689	48.685.663.070
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		124.096.031.239	(118.775.296.134)

Các thuyết minh từ trang 13 đến trang 56 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

MẪU SỐ B 03-DN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		235.663.190.000	113.542.047.952
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		75.715.413.376	126.404.806.550
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(25.320.000.000)	(52.668.141.032)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(15.779.832.000)	(2.087.400.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		270.278.771.376	185.191.313.470
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		703.452.696.512	(63.166.363.954)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		72.886.290.145	136.052.654.099
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70		776.338.986.657	72.886.290.145



Trần Thị Phượng Loan
Người lập biểu



Đỗ Thị Thái
Kế toán trưởng



Lương Trí Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 05 tháng 3 năm 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 hợp nhất 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 Công ty là 750.000.000.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2014 là 234 người (31/12/2013: 191 người).

Đến ngày 31/12/2014, Công ty đầu tư vào 03 công ty liên kết, 08 công ty con trực tiếp (được trình bày tại mục 1.3), dưới đây gọi chung là Tập Đoàn.

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Tập Đoàn là xây dựng, dịch vụ và thương mại.

Hoạt động chính của Tập Đoàn là:

- 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.
- Cho thuê nhà ở, xưởng, văn phòng.
- Lập dự án đầu tư (báo cáo tiền khả thi, khả thi).
- San lấp mặt bằng.
- Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản.
- 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).
- Cát 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác.
- Hoàn thiện công trình xây dựng.
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.
- 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.

1.3 Danh sách các công ty được hợp nhất

1.3.1 Các công ty con trực tiếp

STT	Tên công ty con	Địa chỉ	Vốn điều lệ	Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Xây Dựng Thương Mại Dịch Vụ Hà Thuận Hùng	Số 27, Đinh Bộ Lĩnh, phường 24, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh	126.000.000.000	99,79%	Xây dựng
2	Công ty Cổ Phần Xây Dựng Địa Ốc Long Kim Phát	Lầu 1, 11 Lô C1, Quốc lộ 51, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	54.000.000.000	100%	Xây dựng
3	Công ty CP Địa Ốc Đồng Bằng Sông Cửu Long	168-170 Nguyễn Hữu Thọ, thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An	6.000.000.000	75%	Kinh doanh và môi giới BĐS
4	Công ty Cổ Phần Đất Xanh Đông Nam Bộ (*)	11 lô C1, khu phố 1, quốc lộ 51, phường Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, Đồng Nai	6.000.000.000	51%	Kinh doanh và môi giới BĐS

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

5	Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	114 Nguyễn Cửu Vân, phường 17, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh	10.000.000.000	51%	Kinh doanh và môi giới BĐS
6	Công ty Cổ Phần Đất Xanh Miền Trung	422 đường 2/9, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, Tp. Đà Nẵng	32.000.000.000	55%	Kinh doanh và môi giới BĐS
7	Công ty Cổ Phần Dịch Vụ và Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc	Phòng 602 tầng 6 tháp A, tòa nhà Handi Resco, 521 Kim Mã, phường Ngọc Khánh, quận Ba Đình, Tp. Hà Nội	50.000.000.000	51%	Kinh doanh và môi giới BĐS
8	Công ty Cổ Phần Xây Dựng ECI (**)	Số 27, Đinh Bộ Lĩnh, phường 24, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh	50.000.000.000	82%	Xây dựng

(*) 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 .

Thay đổi so với năm 2013:

- Căn cứ nghị quyết Hội đồng quản trị số 48/2014/NQ-HĐQT ngày 24/12/2014 và hợp đồng chuyển nhượng số 181/HĐKT/2014 ngày 29/12/2014, Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa Ốc Đất Xanh đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển TP.HCM cho bà Nguyễn Thị Lan với giá trị là 120.000.000.000 VND

- Căn cứ nghị quyết Hội đồng quản trị số 22/2014/NQ-HĐQT ngày 03/07/2014 và hợp đồng chuyển nhượng số 73/HĐKT/2014 ngày 03/07/2014, Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty Cổ phần Địa Ốc Đất Xanh Bình Dương cho Ông Lương Trí Thảo với giá trị là 5.376.665.376 VND.

1.3.2 Công ty liên kết được tổng hợp quyền lợi vào báo cáo tài chính hợp nhất

STT	Tên công ty	Địa chỉ	Vốn điều lệ	Tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ Phần Địa Ốc Long Điền (*)	Số 104/4, ấp Hòa Bình, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai	750.000.000.000	41,5%	Xây dựng và dịch vụ môi giới BĐS
2	Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Phát Triển Đất Xanh Tây Bắc	70 Trường Chinh, Phường Tân Hưng Thuận, Quận 12, Tp. Hồ Chí Minh	7.255.000.000	39 %	Kinh doanh và môi giới bất BĐS
3	Công ty Cổ Phần Đất Xanh Đông Á	30 Trần Nãi, Phường An Phú, Quận 2, Tp. Hồ Chí Minh	6.000.000.000	36 %	Kinh doanh và môi giới BĐS

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

(*) Căn cứ giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3602368420 lần thứ 07 ngày 19/08/2014, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Địa Ốc Long Điền là 750.000.000.000 VND, trong đó số vốn của công ty Cổ phần Xây dựng và Dịch vụ Địa ốc Đất Xanh và các công ty con cụ thể như sau:

- Công ty Cổ phần Xây dựng và Dịch vụ Địa ốc Đất Xanh: 121.516.210.000 VND tương đương 16,20 % vốn điều lệ.

- Công ty Cổ Phần Xây Dựng Địa Ốc Long Kim Phát: 70.000.000.000 VND tương đương 9,33% vốn điều lệ

- Công ty TNHH Xây Dựng Thương Mại Dịch Vụ Hà Thuận Hùng: 120.000.000.000 VND tương đương 16,00 % vốn điều lệ

Do đó tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn giảm từ 49% còn 41,5%.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỶ KẾ TOÁN

2.1 Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

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

Các báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

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

Tập đoàn áp dụng chế độ kế toán Việt Nam theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 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 là Nhật ký chung.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

3.1 Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam yêu cầu Tổng Giám Đốc phải có những ước tính và giá 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. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giá định đặt ra.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

3.2 Nguyên tắc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty Cổ Phần Dịch Vụ và Xây Dựng Địa Ốc Đất Xanh (Công ty hay Công ty mẹ) và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập tại ngày 31/12/2014. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày công ty mẹ thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày công ty mẹ thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của các công ty mẹ và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Tập Đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

3.3 Lợi ích của cổ đông thiểu số

Lợi ích của cổ đông thiểu số trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông thiểu số bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông thiểu số trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông thiểu số vượt quá phần vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Công ty trừ khi cổ đông thiểu số có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

3.4 Đầu tư vào Công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong bảng cân đối kế toán theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Những thay đổi so với báo cáo tài chính hợp nhất năm 2013: Xem Thuyết minh số 1.3.2

3.5 Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên Báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính là 10 năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty liên kết được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết. Lợi thế thương mại từ việc mua các công ty con và các cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được trình bày riêng như một loại tài sản vô hình trên Bảng cân đối kế toán.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

Khi tái đầu tư vào công ty con, lợi thế thương mại tại thời điểm tái đầu tư tiếp tục được ghi nhận và được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng còn lại ước tính của lợi thế thương mại phát sinh đợt trước liền kề.

3.6 Bất lợi thương mại

Bất lợi thương mại là phần phụ trội lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng đánh giá được của công ty con, công ty liên kết, và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát tại ngày diễn ra nghiệp vụ mua công ty so với giá phí hợp nhất kinh doanh. Bất lợi thương mại được hạch toán ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.7 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 thời hạn thu hồi không quá 3 tháng, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

3.8 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 Tập Đoàn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Tập Đoàn được phép lập dự phòng khoản thu khó đòi cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

3.9 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

3.10 Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

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

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

3.11 Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

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

Thời gian khấu hao ước tính như sau:

Phần mềm, website và tài sản vô hình khác	03 - 06 năm
---	-------------

3.12 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 Tập Đoàn. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

3.13 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, 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 và 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.

3.14 Các khoản đầu tư tài chính

Phân loại các khoản đầu tư

- Nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết trong vốn chủ sở hữu của bên nhận đầu tư thì ghi nhận vào khoản đầu tư vào công ty con;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

- 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.

3.15 Các khoản trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm khoản trả trước tiền thuê văn phòng, chi phí thành lập 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.

Chi phí thành lập bao gồm các chi phí phát sinh trong quá trình thành lập các Công ty trước ngày có Giấy chứng nhận đầu tư và được đánh giá là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Chi phí thành lập được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong vòng ba năm kể từ ngày các Công ty chính thức đi vào hoạt động.

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

3.16 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.

3.17 Chi phí trích trước

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

3.18 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%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

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

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

3.19 Nguồn vốn chủ sở hữu

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

Ghi nhận cổ tức

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

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 cổ đông sau khi được Hội đồng quản trị phê duyệt theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.20 Ghi nhận doanh thu

Đối với doanh nghiệp sản xuất và thương mại

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

- (a) 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;
- (b) Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Doanh nghiệp sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Đối với doanh nghiệp cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng của Tập Đoàn được ghi nhận theo chính sách kế toán của Tập Đoàn về hợp đồng xây dựng (xem chi tiết dưới đây).

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Tập Đoàn có quyền nhận khoản lãi.

Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

3.21 Chi phí đi vay

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

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

3.22 Chi phí thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại. Tập Đoàn có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất là 22%.

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Tập đoàn có dự định thanh toán thuế hiện hành trên cơ sở thuần.

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

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

3.23 Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu

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

3.24 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. Tập Đoàn quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành. Các tài sản tài chính của Tập Đoàn bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác.

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

4 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	1.369.713.396	555.508.757
Tiền gửi ngân hàng	152.935.539.510	18.669.442.350
Các khoản tương đương tiền	622.033.733.751 (*)	53.661.339.038
Cộng	776.338.986.657	72.886.290.145

(*) Đây là các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 03 tháng ở các ngân hàng.

Trong đó:

- Công ty đã thế chấp khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam với giá trị là 500.000.000 VND để đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng này (xem thuyết minh mục 4.13).

- Công ty đã thế chấp khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 03 tháng tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Á với giá trị là 138.638.311.098 VND để đảm bảo cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng này (xem thuyết minh mục 4.16).

4.2 Các khoản phải thu ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải thu khách hàng	131.107.569.708 (a)	138.883.921.748
Trả trước cho người bán	82.979.710.721 (b)	14.203.877.651
Các khoản phải thu khác	85.947.570.467 (c)	240.256.696.570
Cộng	300.034.850.896	393.344.495.969
Dự phòng phải thu khó đòi	(11.906.444.008) (d)	(7.638.618.692)
Giá trị thuần của các khoản phải thu	288.128.406.888	385.705.877.277

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải thu khách hàng bán dự án căn hộ, đất nền	49.132.423.340	77.888.390.980
Phải thu khách hàng dịch vụ môi giới	52.308.808.220	44.712.711.058
Khách hàng khác	29.666.338.148	16.282.819.710
Cộng	131.107.569.708	138.883.921.748

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty TNHH Xây dựng Võ Đình	9.474.084.276	893.596.083
Công ty TNHH Cơ Điện Ken	862.818.506	2.392.796.774
Công ty TNHH Bắc Dương	276.377.353	392.531.809
Công ty TV ĐT XD Kiểm Định Liên Toàn Cầu	767.777.777	906.666.666
Công ty TNHH TM – DV - XD Thiên Lý Lan	300.000.000	-
Công ty CP BHLT Thủ Đức 1	-	205.505.680
Công ty CP SX và XD Hưng Long Phước	-	5.188.961.674
Công ty TNHH Thiết kế xây dựng Phú Cường	-	1.051.800.000
Công ty TNHH Đoàn Bu	406.521.000	276.381.818
Công ty CP PT HT và BĐS Thái Bình Dương	47.340.283.400	-
Công ty TNHH Schindler Việt Nam	900.000.000	-
Công ty Cổ Phần Cơ Điện Lạnh Nam Thịnh	4.450.000.000	-
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Công Nghiệp	6.140.183.428	-
Công ty TNHH TM Xây Dựng Điện Động Năng	8.372.811.050	-
Công ty TNHH Xây Dựng Giao Thông Phú Sơn	500.000.000	115.500.000
Trung tâm đo đạc bản đồ	215.990.479	215.990.479
Công ty CP TV Xây dựng Ánh Sáng Phương Nam	220.000.000	820.000.000

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

	Số cuối năm	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
Phải thu theo các giấy ủy quyền đứng tên hợp đồng mua quyền sử dụng đất	8.395.623.638	10.872.420.990
Đây là khoản ứng tiền cho ông Trần Quyết Chiến thực hiện dự án Arisen tại đường số 27, phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh	-	1.376.477.721
Khoản phải thu góp vốn cho Công ty CP Địa Ốc Long Điền theo NQ Đại Hội Đồng Cổ Đông số 002/2013-NQ ĐHĐCĐ ngày 30/10/2013 và Biên bản họp Đại Hội Đồng Cổ Đông số 002/2013/BBH-ĐHĐCĐ ngày 30/10/2013 của Long Kim Phát	-	70.000.000.000
Phải thu tiền ứng trước cho bên bán nhà & đất	-	10.720.465.500
Phải thu Công ty CP Địa Ốc Long Điền khoản góp vốn của Hà Thuận Hùng và cổ tức của Công ty	-	126.448.400.000
Khoản mượn tiền của Công ty CP Phát triển Thương mại Việt Nam theo biên bản thỏa thuận ngày 15/01/2014	10.000.000.000	-
Khoản tiền cho Công ty CP Địa Ốc Long Điền vay	25.000.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

Góp vốn hợp tác đầu tư với Cty CP ĐX Tây Bắc	6.748.000.000	-
Công ty CP ĐT XD TM DV Minh Thuận Phát	5.000.000.000	-
Công ty CP ĐT BĐS Thủy Lợi 4B	2.950.350.000	-
Nguyễn Bá Cường	6.792.085.000	-
Các khoản phải thu khác	21.061.511.829	20.721.256.037
Cộng	85.947.570.467	240.256.696.570

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty CP ĐT Hải Phát	273.770.750	409.015.000
Bà Dương Thị Thục	3.000.000.000	3.000.000.000
Công ty CP TV ĐT XD Kiểm Định Liên Toàn Cầu	767.777.777	906.666.666
Ông Lưu Tấn Tiến	1.050.000.000	1.050.000.000
Công ty CP TD ĐT XD PT Đông Đô-BQP	409.015.000	147.265.980
Công ty TNHH TM - XD Vạn Phát Hưng	869.464.747	434.732.374
Công ty CP Dây Và Cáp Điện Tân Cường Thành	340.532.300	224.062.150
Công ty CP ĐT và PT Đất Xanh Tây Bắc	1.836.024.819	1.277.205.965
Công ty TNHH Địa ốc Gia Phú	2.167.074.000	-
Công ty TNHH Định Công	273.770.750	-
Các khách hàng khác	919.013.865	189.670.557
Cộng	11.906.444.008	7.638.618.692

4.3 Hàng tồn kho

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công cụ, dụng cụ	3.494.224.537	300.400.406
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	487.394.537.951	422.545.697.307
+ Dự án khác của Công ty Cổ Phần Xây Dựng Đất Xanh	8.175.189.286	2.707.166.074
+ Dự án khu dân cư Trảng Bom (Gold hill)	175.699.894.171	266.213.125.723
+ Dự án Sunview Town tại phường Hiệp Bình Phước, Tam Bình, quận Thủ Đức, TP.HCM	303.519.454.494	153.625.405.510
Thành phẩm (dự án căn hộ Tam Phú)	3.040.682.149	3.754.416.288
+ Dự án căn hộ Phú Gia Hưng	2.492.993.960	3.754.416.288
+ Dự án căn hộ Sunview 1, 2	547.688.189	-
Hàng hoá	5.284.869.213 (*)	6.186.749.295
Cộng	499.214.313.850	432.787.263.296
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(-)	-
Giá trị thuần của hàng tồn kho	499.214.313.850	432.787.263.296

(*) Chủ yếu là đất nền tại Mỹ Phước, tỉnh Bình Dương với giá trị là 4.919.065.376 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

4.4 Tài sản ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tài sản thiếu chờ xử lý	-	1.347.605
Tạm ứng	8.110.563.656	6.681.670.047
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	100.368.707.757 (*)	32.259.856.720
Cộng	108.479.271.413	38.942.874.372
(*) Bao gồm:		
	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Đất Xanh	1.007.533.623	5.719.554.643
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	19.635.809.409	3.015.684.000
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
Ký quỹ với Công ty TNHH Đầu Tư - Thương Mại Việt Phát về ủy quyền kinh doanh dự án Khu chung cư Việt Phát	3.905.118.589	-
Khoản đặt cọc theo Thỏa Thuận Hợp Tác số 28/TTHT/2014/PVCR&NNP - DXG về việc Xây dựng hạ tầng kỹ thuật và chuyển nhượng QSD đất thuộc cụm chung cư 18 tầng tại dự án Tổ hợp căn hộ và dịch vụ công cộng CT 15 Việt Hưng, Long Biên, Hà Nội	19.500.000.000	-
Khoản đặt cọc cho hợp đồng ủy thác mua bán 125 căn hộ Block A1 thuộc dự án cao ốc trung tâm thương mại và căn hộ Thiên Lộc	10.616.148.400	10.616.148.400
Khoản đặt cọc cho hợp đồng môi giới độc quyền dự 144 căn hộ thuộc Block B thuộc dự án cao ốc trung tâm thương mại và căn hộ Thiên Lộc	7.795.819.240	-
Ký quỹ với Công ty CP TMDVXD KDN Vạn Thái về cung cấp dịch vụ tiếp thị và phân phối độc quyền dự án dự án TOPAZ CITY	12.026.881.632	-
Công Ty CP Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng	13.680.000.000	-
Các khoản đặt cọc mua dự án khác	4.665.252.455	4.447.200.000
Cộng	100.368.707.757	32.259.856.720

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

4.5 Tài sản cố định hữu hình

TSCĐ hữu hình	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng
	VND	VND	VND	VND	
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	50.000.000	3.610.992.230	13.958.076.129	1.457.832.852	19.076.901.211
Tăng trong năm	180.181.818	294.000.000	1.690.570.182	137.720.000	2.302.472.000
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	(1.747.626.023)	(494.534.433)	(2.242.160.456)
Số dư cuối năm	230.181.818	3.904.992.230	13.901.020.288	1.101.018.419	19.137.212.755
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	22.365.582	269.700.984	7.632.414.773	1.359.893.344	9.284.374.683
Khấu hao trong năm	27.002.523	415.746.320	1.750.829.557	104.025.111	2.297.603.511
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	(1.248.726.484)	(491.957.088)	(1.740.683.572)
Số dư cuối năm	49.368.105	685.447.304	8.134.517.846	971.961.366	9.841.294.622
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	27.634.418	3.341.291.246	6.325.661.356	97.939.508	9.792.526.528
Số dư cuối năm	180.813.713	3.219.544.926	5.766.502.442	129.057.053	9.295.918.133

Nguyên giá tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 370.103.628 VND.

4.6 Tài sản cố định vô hình

TSCĐ vô hình	Trang Web	Phần mềm kế toán	TSCĐ vô hình khác	Tổng
	VND	VND	VND	
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	385.166.005	108.851.930	107.434.600	601.452.535
Tăng trong năm	57.000.000	522.497.379	-	579.497.379
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư cuối năm	442.166.005	631.349.309	107.434.600	1.180.949.914
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 năm	70.031.620	45.489.968	-	115.521.588
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư cuối năm	275.307.755	89.030.734	107.434.600	471.773.089
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	179.889.870	65.311.164	-	245.201.034
Số dư cuối năm	166.858.250	542.318.575	-	709.176.825

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

4.7 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

4.8 Bất động sản đầu tư

Nội dung	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá	26.289.557.319	-	-	26.289.557.319
Hao mòn lũy kế	(2.628.955.692)	(876.318.564)	-	(3.505.274.256)
Giá trị còn lại	23.660.601.627	-	-	22.784.283.063

Tại ngày 31/12/2014 Tập Đoàn chưa xác định giá trị hợp lý của khoản bất động sản đầu tư do Tập Đoàn không có ý định bán hay chuyển nhượng trong tương lai gần.

4.9 Đầu tư vào các công ty liên kết

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty Cổ Phần Địa ốc Long Điền	327.096.898.221	115.209.304.234
<i>Giá trị đầu tư</i>	<i>311.516.210.000</i>	<i>111.716.210.000</i>
<i>Phần lợi nhuận/(lỗ) phát sinh sau ngày đầu tư trừ cổ tức được chia</i>	<i>15.580.688.221</i>	<i>3.493.094.234</i>
Công ty Cổ Phần Đất Xanh Đông Á	1.603.456.812	1.176.460.000
<i>Giá trị đầu tư</i>	<i>1.176.460.000</i>	<i>1.176.460.000</i>
<i>Phần lợi nhuận/(lỗ) phát sinh sau ngày đầu tư trừ cổ tức được chia</i>	<i>426.996.812</i>	-
Công ty Cổ Phần ĐT & PT Đất Xanh Tây Bắc	2.578.736.584	2.160.000.000
<i>Giá trị đầu tư</i>	<i>2.800.000.000</i>	<i>2.160.000.000</i>
<i>Phần lợi nhuận/(lỗ) phát sinh sau ngày đầu tư trừ cổ tức được chia</i>	<i>(221.263.416)</i>	-
Công ty Cổ Phần Xây dựng Đất Xanh	-	-
<i>Giá trị đầu tư</i>	-	<i>4.200.000.000</i>
<i>Phần lợi nhuận/(lỗ) phát sinh sau ngày đầu tư trừ cổ tức được chia</i>	-	<i>(223.200.769)</i>
<i>Kết chuyển giá trị đầu tư sang công ty con</i>	-	<i>(3.976.799.231)</i>
Công ty Cổ Phần Quy Hoạch Kiến Trúc Việt	-	-
<i>Giá trị đầu tư</i>	-	<i>410.000.000</i>
<i>Phần lợi nhuận/(lỗ) phát sinh sau ngày đầu tư trừ cổ tức được chia</i>	-	<i>(278.660.142)</i>
<i>Giảm giá trị đầu tư</i>	-	<i>(131.339.858)</i>
Công Ty TNHH Du Lịch-Thương Mại-Sản Xuất & Xây Dựng Lý Khoa Nguyên	-	-
<i>Giá trị đầu tư</i>	-	<i>31.854.622.800</i>
<i>Phần lợi nhuận/(lỗ) phát sinh sau ngày đầu tư trừ cổ tức được chia</i>	-	<i>(2.310.706.162)</i>
<i>Giảm giá trị đầu tư</i>	-	<i>(29.543.916.638)</i>
Cộng	331.279.091.617	118.545.764.234

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

a. Công ty Cổ Phần Địa Ốc Long Điền

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tổng tài sản	2.119.621.571.137	1.274.672.102.558
Tổng công nợ	1.218.879.882.842	1.039.372.262.442
Tài sản thuần	900.741.688.295	235.299.840.116
Phần tài sản thuần Tập Đoàn đầu tư vào công ty liên kết	373.807.800.642	115.296.921.657
	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Doanh thu	58.491.383.479	50.013.777.680
Lợi nhuận thuần/(lỗ)	37.202.877.077	7.124.885.304
Lợi nhuận thuần/(lỗ) của Tập Đoàn trong công ty liên kết	15.439.193.987	3.491.193.799

b. Công ty Cổ Phần Đất Xanh Đông Á

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tổng tài sản	6.249.007.544	4.898.304.330
Tổng công nợ	3.696.732.489	3.532.122.658
Tài sản thuần	2.552.275.055	1.366.181.672
Phần tài sản thuần Tập Đoàn đầu tư vào công ty liên kết	918.819.020	491.825.401
	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Doanh thu	13.622.132.339	9.514.051.456
Lợi nhuận thuần/(lỗ)	1.186.093.383	319.394.610
Lợi nhuận thuần/(lỗ) của Tập Đoàn trong công ty liên kết	426.996.812	-

c. Công ty Cổ Phần ĐT & PT Đất Xanh Tây Bắc

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tổng tài sản	20.587.854.330	10.746.569.951
Tổng công nợ	17.715.811.078	8.556.217.384
Tài sản thuần	2.872.043.252	2.190.352.567
Phần tài sản thuần Tập Đoàn đầu tư vào công ty liên kết	1.108.321.491	788.526.924

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Doanh thu	6.070.941.450	6.291.835.155
Lợi nhuận thuần/(lỗ)	(573.309.315)	(1.699.684.434)
Lợi nhuận thuần/(lỗ) của Tập Đoàn trong công ty liên kết	(221.263.416)	-

4.10 Đầu tư dài hạn khác

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
+ Dự án Arisen	-	50.000.000.000
+ 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 Công ty TNHH Minh Hưng	6.123.320.545	6.123.320.545
+ Các dự án khác	4.330.768.499	2.824.331.697
Cộng	33.569.213.044	110.144.649.742

(*) 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.

Đến ngày 31/12/2014, Ban Tổng Giám Đốc đã thực hiện đánh giá các khoản đầu tư dài hạn này và không có khoản đầu tư nào giảm giá. Vì vậy Tập Đoàn không phải trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư dài hạn.

4.11 Tài sản dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí trả trước dài hạn	5.409.845.315 (a)	3.518.056.706
Tài sản thuế hoãn lại	2.159.713.532 (b)	-
Tài sản dài hạn khác	76.172.050.312 (c)	53.619.117.941
Cộng	83.741.609.159	57.137.174.647

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

(b) Bao gồm thuế hoãn lại của các nội dung sau:

	Số cuối năm
	VND
Lãi chưa thực hiện dự án Sunview Town và dự án Goldhill	1.186.779.428
Lãi chưa thực hiện phí môi giới theo hợp đồng môi giới dịch vụ xây dựng số 128/2014/HĐMG/DXG - ECI ngày 24/10/2014	2.817.735.085
Dự phòng đầu tư tài chính nội bộ	(1.844.800.981)
Cộng	2.159.713.532

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

(c) Bao gồm các khoản đặt cọc sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Đặt cọc cho công ty CP Phát triển Thương mại Việt Nam theo HĐ ủy thác số 01/2013/HĐUT/Vietradico-ĐXMB dự án Golden West	2.821.151.355	47.644.080.000
Ký quỹ đặt cọc cho dự án Mỹ Sơn theo Hợp đồng 2506/2013/HĐĐC/MS- ĐXMB	7.849.452.116	5.000.000.000
Ký quỹ cho Công ty cổ phần VINTEP theo HĐ số 01/2014/HĐDV-TT&PPĐQ/VINTEP-ĐXMB dự án VINTEP Hoàng Văn Thụ	22.110.000.000	-
Đặt cọc cho công ty Five Star Kim Giang theo HĐ ủy thác số 01/2013/HĐUT/Vietradico-ĐXMB và phụ lục số 02 của dự án Golden West.	41.154.050.000	-
Ký quỹ cho Công ty CP ĐT&PT Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	1.000.000.000	-
Khoản đặt cọc tiền thuê văn phòng trụ sở của các công ty trong Tập Đoàn và đặt cọc khác	1.237.396.841	975.037.941
Cộng	76.172.050.312	53.619.117.941

4.12 Lợi thế thương mại

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lợi thế thương mại đầu năm	12.541.364.824	15.113.774.731
Lợi thế thương mại tăng trong năm	-	31.872.262.159
Phân bổ lợi thế thương mại	(2.508.272.962)	(2.515.673.378)
Lợi thế thương mại giảm trong năm	(10.033.091.862)	(31.928.998.688)
Lợi thế thương mại cuối năm	-	12.541.364.824

Các lợi thế thương mại trên đây được ghi nhận từ khoản đầu tư vào công ty con như sau:

Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Phát Triển Thành Phố Hồ Chí Minh (nguyên là Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Phát Triển Đất Xanh), do mua lại 2.500.000 cổ phần theo Hợp đồng mua bán cổ phiếu ngày 01/10/2008 (nay đổi tên thành Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Tp. HCM) và theo hợp đồng chuyển nhượng vốn ngày 16/10/2012 công ty mua lại 49% phần vốn góp của ông Trần Quyết Chiến tại công ty này với giá trị 19.401.294.000 VND. Bất lợi thương mại phát sinh tại thời điểm tái đầu tư này là 4.402.513.735 VND, sẽ được cân trừ với lợi thế thương mại phát sinh lúc ban đầu có giá trị còn lại là 20.079.219.764 VND và được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng còn lại ước tính của lợi thế thương mại đó là 75 tháng.

Căn cứ nghị quyết Hội đồng quản trị số 48/2014/NQ-HĐQT ngày 24/12/2014 và hợp đồng chuyển nhượng số 181/HĐKT/2014 ngày 29/12/2014, Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa Ốc Đất Xanh đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển TP.HCM cho bà Nguyễn Thị Lan với giá trị là 120.000.000.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

MẪU SỐ B 09-DN

Chi tiết như sau:

Công ty con	Đầu Tư và		Hà Thuận		Lý Khoa		Cộng
	Phát Triển Tp.HCM		Hùng		Nguyên		
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Tỉ lệ vốn góp	Lần 1: 50%	Lần 2: 49%	Lần 1: 99%	Lần 2: 99,97%	Lần 1: 40%	Lần 2: 60%	Cộng: 100%
Gía phí hợp nhất kinh doanh	57.120	19.401	25.740	100.000	31.855	47.782	-
Tài sản thuần công ty con	49.986	48.579	25.901	-	45.501	45.350	-
Vốn chủ sở hữu	50.000	50.000	26.000	-	48.000	48.000	-
Lợi nhuận chưa phân phối	(14)	(1.421)	(99)	(13.159)	(2.499)	(2.650)	-
Tài sản thuần công ty con mua được	24.993	23.804	25.642	100.104	18.200	27.210	-
Lợi thế thương mại tại ngày mua	32.127	(4.403)	99	(104)	(5)	20.572	34.226
Lợi thế thương mại đã phân bổ lũy kế	19.275	(1.584)	99	(104)	(5)	20.572	34.226
Lợi thế thương mại giảm trong năm	12.852	(2.819)	-	-	-	-	-
Lợi thế thương mại chưa phân bổ đến 31/12/2014	-	-	-	-	-	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

4.13 Vay ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Vay ngân hàng	1.000.000.000 (*)	-
Cộng	1.000.000.000	-

(*) Là khoản vay ngân hàng Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - chi nhánh Ba Đình theo Hợp đồng tín dụng số 01/14/NHNT.BD ngày 22/10/2014.

Mục đích vay: thanh toán tiền đặt cọc Hợp đồng cung cấp dịch vụ tiếp thị sản phẩm phân phối độc quyền dự án Khu nhà ở Hoàng Văn Thụ, TP.Hà Nội số 01/2014/HDDV-TT&PPDQ/VINTEP – DXMB ngày 30/06/2014.

Hạn mức vay được duyệt: 5.000.000.000 VND

Thời hạn vay 12 tháng

Lãi suất: 9,5%/ năm

Biện pháp đảm bảo:

1. Bên vay hoặc bên thế chấp dùng tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của mình hoặc tài sản hình thành từ vốn vay để bảo đảm mọi nghĩa vụ quy định tại hợp đồng này. Bên vay chịu trách nhiệm hoàn thành các thủ tục cầm cố, thế chấp, và chịu mọi khoản chi phí liên quan.
2. Tài sản đảm bảo: khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - chi nhánh Ba Đình mức tối thiểu là 500.000.000 VND.

Số dư nợ vay đến ngày 31/12/2014: 1.000.000.000 VND

4.14 Nợ ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải trả người bán	55.022.481.846 (a)	21.303.074.194
Người mua trả tiền trước	305.924.766.272 (b)	158.439.075.377
Phải trả người lao động	13.207.183.074 (c)	6.217.506.357
Chi phí phải trả	160.482.225.421 (d)	240.868.146.345
Phải trả, phải nộp khác	360.835.866.921 (e)	53.982.390.765
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	10.618.399.474 (f)	2.616.050.976
Cộng	906.090.923.008	483.426.244.014

(a) Phải trả người bán là các khoản phải trả thương mại phát sinh trong điều kiện kinh doanh bình thường của Tập Đoàn.

(b) Người mua trả tiền trước là các khoản khách hàng ứng tiền trước để mua các căn hộ và các dự án khác :

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Dự án Sunview 1,2	994.357.558	-
Dự án căn hộ Phú Gia Hưng	865.705.012	1.837.891.522
Dự án khu dân cư Trảng Bom (Gold hill)	69.969.790.583	75.073.212.997
Dự án Sunview Town tại Quận Thủ Đức	208.871.969.175	10.311.604.632
Dự án khu dân cư Tân Vũ Minh	-	70.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

Công ty TNHH TM Và Đầu Tư Thiên Lộc	7.750.000.000	-
Công ty TNHH Đầu Tư TM Việt Phát	10.491.907.744	-
Công ty CP Địa ốc Long Điền	4.000.000.000	-
Công ty CP ĐT&PT Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	3.499.594.758	-
Phí dịch vụ và phí khác	468.040.000	1.216.366.226
Cộng	305.924.766.272	158.439.075.377

(c) Phải trả người lao động, chủ yếu là khoản lương tháng 12/2014 và tháng 13/2014.

(d) Chi phí phải trả bao gồm:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí phải trả ước tính để hoàn thành các dự án:	159.042.064.425	240.377.574.548
- Dự án căn hộ Phú Gia Hưng	27.629.546.327	28.623.453.355
- Dự án Khu dân cư Trảng Bom (Gold Hill)	128.762.811.073	210.136.104.180
- Dự án Khu dân cư – tái định cư Phước Lý và công trình Chung cư Phú Gia Hưng	2.649.707.025	1.618.017.013
Chi phí phải trả khác	1.440.160.996	490.571.797
Cộng	160.482.225.421	240.868.146.345

(e) Phải trả khác, chủ yếu:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải hoàn trả tiền hợp đồng góp vốn mua dự án cho khách hàng	1.310.578.345	1.135.137.985
Phải trả tiền thu hộ phí bảo trì và các chi phí khác	14.369.800.122	15.973.781.917
Phải trả tiền thu hộ cho chủ đầu tư dự án	10.620.334.671	1.311.846.960
+ Công ty CP Quốc tế Năm Sao tiền thu hộ của khách hàng đăng ký mua dự án Khu dân cư Phước Lý, Long An	-	938.758.204
+ Các chủ đầu tư khác	10.620.334.671	373.088.756
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 lại cho khách hàng khoản đã trả ứng trước tiền mua căn hộ khi thanh lý hợp đồng	297.000.000	227.000.000
Công ty TNHH DV Quản Lý BĐS Việt Nam	17.228.800	118.245.400
Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Đất Quảng	11.827.883.771	837.472.390
Công ty CP Dây Và Cáp Điện Tân Cường Thành	297.847.876	297.847.876
Công ty CP Vinaconex 25	20.000.000	285.000.000
Khách hàng mua căn hộ Khu dân cư Vũ Hoàng Anh	396.038.756	253.088.756
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Sài Gòn - Đà Nẵng	39.949.798.399	-
Trần Ngọc Thành	-	275.000.000
Tiền góp vốn của các cổ đông chiến lược (*)	257.000.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

(*) Căn cứ Nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 01/2014/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12/05/2014 của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh, Công ty tiến hành tăng vốn từ 750.000.000.000 VND lên 1.007.000.000.000 VND

Hình thức tăng vốn là chào bán riêng lẻ 25.700.000 cổ phần cho đối tác chiến lược dựa trên tiêu chí lựa chọn theo Nghị quyết hội đồng quản trị số 41/2014/NQ-HDQT ngày 02/12/2014.

Công ty đã chào bán 25.700.000 cổ phần cho các đối tác chiến lược căn cứ Nghị quyết hội đồng quản trị số 43/2014/NQ-HDQT ngày 12/12/2014 và đang trong giai đoạn hoàn tất thủ tục tăng vốn.

Chi tiết như sau:

	Số tiền
	VND
Asia Invest Corp	90.000.000.000
Công ty CP Đầu Tư BBC	67.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Thương mại Quốc tế Hà Thành	50.000.000.000
Công ty Cổ phần Ngọn Hải Đăng	50.000.000.000
Cộng	257.000.000.000

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Số dư đầu năm	2.616.050.976	1.461.063.927
Số trích lập trong năm	19.363.477.281	5.682.757.676
Điều chỉnh trong năm	(55.000.000)	(1.262.131.218)
Sử dụng trong năm	(11.306.128.783)	(3.265.639.409)
Số dư cuối năm	10.618.399.474	2.616.050.976

4.15 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	16.100.175.871	10.228.872.557
Thuế thu nhập doanh nghiệp	37.116.075.876	35.548.854.116
Thuế thu nhập cá nhân	4.609.475.301	1.519.361.363
Phí khác	134.566.352	191.154.444
Cộng	57.960.293.400	47.488.242.480

4.16 Vay và nợ dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Vay ngân hàng	119.109.413.376 (*)	69.714.000.000
Cộng	119.109.413.376	69.714.000.000

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

Hạn mức vay được duyệt: 310.000.000.000 VND

Thời hạn vay: 60 tháng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

Lãi vay: Theo quy định của Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Á 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 đảm bảo: khoản tiền gửi tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Á, tổng giá trị tài sản đảm bảo là 138.638.311.098 VND căn cứ hợp đồng cầm cố tiền gửi tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Á số 020 – 116/2014/VAB/CCHĐTĐ ngày 31/12/2014. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất số BK476162 của 8.359,5 m² đất và toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai thuộc dự án Sunview Town, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng thế chấp tài sản số 020-29/14/VAB-SGD/TCBĐS ngày 27/02/2014 không còn dùng để thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Á căn cứ vào công văn giải chấp số 3503/CV-SGD/2014 ngày 31/12/2014.

Số dư nợ vay tại 31/12/2014: 119.109.413.376 VND

Kỳ hạn thanh toán như sau:

Nội dung	Tổng nợ vay	Trên 01 năm đến 03 năm	Trên 03 năm
	VND	VND	VND
Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Việt Á	119.109.413.376	71.465.648.040	47.643.765.336

4.17 Doanh thu chưa thực hiện

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Khách hàng trả trước tiền thuê các căn hộ thương mại ở Sunview 1 và Sunview 2	3.445.409.737	3.519.184.801

4.18 Vốn chủ sở hữu

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đã sửa đổi, vốn điều lệ của công ty là 750.000.000.000 VND. Tại ngày 31/12/2014, 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

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

Stt	Cổ đông	Số cổ phần	Giá trị cổ phần (nghìn đồng)	Tỷ lệ (%)
1	Ông Lương Trí Thìn	15.685.388	156.853.880	20,91
2	Ông Lương Trí Tú	660.004	6.600.040	0,88

Cổ phiếu

	Số cuối năm	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 phiếu được mua lại	58.000	-
- Số lượng cổ phần đang lưu hành	74.942.000	52.799.681

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

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

(*) Trong năm 2014, Công ty tiến hành 02 đợt tăng vốn từ 527.996.810.000 VND lên 1.007.000.000.000 VND.

Đợt thứ 01: 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, Công ty tiến hành tăng vốn từ 527.996.810.000 VND lên 750.000.000.000 VND

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.

Đợt thứ 02: Căn cứ Nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 01/2014/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12/05/2014 của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh, Công ty tiến hành tăng vốn từ 750.000.000.000 VND lên 1.007.000.000.000 VND

Hình thức tăng vốn là chào bán riêng lẻ 25.700.000 cổ phần cho đối tác chiến lược dựa trên tiêu chí lựa chọn theo Nghị quyết hội đồng quản trị số 41/2014/NQ-HĐQT ngày 02/12/2014.

Công ty đã chào bán 25.700.000 cổ phần cho các đối tác chiến lược căn cứ Nghị quyết hội đồng quản trị số 43/2014/NQ-HĐQT ngày 12/12/2014 và đang trong giai đoạn hoàn tất thủ tục tăng vốn.

(**) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

MẪU SỐ B 09-DN

Vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần		Cổ phiếu quỹ		Quỹ đầu tư phát triển và quỹ dự phòng tài chính		Lợi nhuận chưa phân phối		Tổng cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	420.000.000.000	31.980.270.806	-	-	7.699.663.361	96.056.165.210	555.736.099.377					
Tăng vốn trong năm	107.996.810.000	-	-	-	-	-	107.996.810.000					
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	82.763.993.612	82.763.993.612					
Giảm trong năm	-	(20.997.890.000)	-	-	-	(86.998.920.000)	(107.996.810.000)					
Hoàn nhập quỹ	-	-	-	-	1.128.033.300	(1.128.033.300)	-					
Phân phối quỹ	-	-	-	-	1.288.941.449	(6.656.039.789)	(5.367.098.340)					
Số dư cuối năm trước	527.996.810.000	10.982.380.806	-	-	10.116.638.110	84.037.165.732	633.132.994.648					
Tăng vốn trong năm (*)	222.003.190.000	-	-	-	(580.000.000)	-	221.423.190.000					
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	167.834.489.625	167.834.489.625					
Giảm trong năm	-	(114.400.000)	-	-	-	(776.283.529)	(890.683.529)					
Hoàn nhập quỹ	-	-	-	-	-	-	-					
Phân phối quỹ (**)	-	-	-	-	3.272.555.923	(22.012.432.566)	(18.739.876.643)					
Số dư cuối năm	750.000.000.000	10.867.980.806	(580.000.000)	13.389.194.033	229.082.939.262	1.002.760.114.101						

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

4.19 Lợi ích của cổ đông thiểu số

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Số dư đầu năm	30.481.793.032	23.858.045.247
Vốn góp của cổ đông thiểu số tăng trong năm	33.260.000.000	11.341.925.202
Vốn góp của cổ đông thiểu số giảm trong năm	(7.343.600.000)	(7.828.196.000)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông thiểu số	45.213.530.880	6.744.570.276
Điều chỉnh lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông thiểu số trong năm	2.873.351.795	3.799.430.307
Cổ tức được chia	(35.017.700.000)	(7.433.982.000)
Số dư cuối năm	69.467.375.707	30.481.793.032

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

5.1 Doanh thu thuần từ bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ	313.639.574.456	178.150.532.224
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	164.466.211.285	160.501.180.987
Doanh thu xây dựng	44.573.090.903	4.048.492.277
Các khoản giảm trừ doanh thu:	(16.498.219.182)	(109.065.000)
<i>Hàng bán bị trả lại</i>	<i>(16.498.219.182) (*)</i>	<i>(109.065.000)</i>
Cộng	506.180.657.462	342.591.140.488

(*) Chủ yếu là các khoản giảm trừ doanh thu về bán quyền khai thác lợi thế căn hộ thương mại thuộc dự án Sunview 1 của bà Trần Thị Tâm với giá trị 12.733.060.598.

5.2 Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ	83.172.703.117	46.431.682.643
Giá vốn hoạt động chuyển nhượng bất động sản	89.069.918.857	84.892.650.932
Giá vốn xây dựng	32.122.826.891	5.335.879.200
Cộng	204.365.448.865	136.660.212.775

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	16.485.096.578	6.009.150.704
Thanh lý các khoản đầu tư	67.418.087.107	48.944.169.601
Cộng	83.903.183.685	54.953.320.305

5.4 Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí lãi vay	79.290.701	342.828.981
Cộng	79.290.701	342.828.981

5.5 Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí nhân viên	26.080.495.978	25.157.200.340
Chi phí vật liệu, dụng cụ	289.059.943	228.873.339
Chi phí khấu hao tài sản cố định	79.047.941	155.760.917
Chi phí dịch vụ mua ngoài	27.023.297.433	35.774.023.839
Chi phí bằng tiền khác	830.568.436	1.177.951.028
Cộng	54.302.469.731	62.493.809.463

5.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	42.960.850.072	44.006.240.045
Chi phí vật liệu quản lý, dụng cụ văn phòng	1.894.082.338	3.134.453.557
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.879.303.238	2.604.332.428
Thuế, phí và lệ phí	5.331.970.879	146.931.494
Chi phí dự phòng	4.324.159.340	2.449.052.846
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.370.672.060	17.183.438.603
Chi phí bằng tiền khác	9.058.265.914	9.205.923.060
Phân bổ lợi thế thương mại	2.508.272.962	2.515.673.378
Cộng	82.327.576.803	81.246.045.411

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

5.7 Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Thu tiền phạt, bồi thường	2.531.961.411	896.363.287
Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	1.387.175.090
Thu nhập khác	463.473.670	1.264.814.276
Cộng	2.995.435.081	3.548.352.653

5.8 Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí phạt, bồi thường, hành chính	1.021.774.551	567.800.017
Chi phí tài sản cố định đã thanh lý	-	1.302.029.787
Chi phí khác	258.617.271	111.867.278
Cộng	1.280.391.822	1.981.697.082

5.9 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Lợi nhuận/(Lỗ) trước thuế	266.369.025.689	120.486.043.871
- Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	10.385.271.010	19.554.511.788
+ Lỗ của các công ty con	1.596.036.705	15.367.746.970
+ Chi phí không được trừ	8.789.234.305	4.186.764.818
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	75.869.580.211	44.857.008.737
+ Cổ tức và lợi nhuận được chia	60.224.652.828	42.739.184.600
+ Lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết	15.644.927.383	2.117.824.137
Trừ : Chuyển lỗ năm trước ở công ty con	(4.575.113.651)	1.458.931.478
Trừ : Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản	36.735.866.598	48.546.367.519
Cộng: Ảnh hưởng của các bút toán hợp nhất không chịu thuế	57.894.170.813	29.098.663.726
Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh và hoạt động khác	219.700.957.074	74.276.911.651
Thuế suất thông thường	22%	25%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh và thu nhập khác	47.890.099.068	17.961.178.707
Cộng khoản thuế từ thu nhập chuyển nhượng bất động sản	7.590.619.648	12.717.189.509
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập của các năm trước	-	77.775.648
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm	55.480.718.716	30.756.143.864
Thuế thu nhập hoãn lại	(2.159.713.532)	-
Cộng thuế thu nhập doanh nghiệp	53.321.005.184	30.756.143.864

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

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

5.10 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (Lợi nhuận thuộc cổ đông Công ty mẹ)	167.834.489.625	82.763.993.612
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	71.533.101	49.320.934
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.346	1.678

Lợi nhuận thuộc cổ đông công ty mẹ năm nay tăng 102,8% so với cùng kỳ năm trước. Biến động lợi nhuận này chủ yếu do hoạt động kinh doanh bất động sản tăng mạnh khi các bất động sản được bàn giao cho khách hàng và chuyển nhượng dự án Bất động sản thành công trong năm. Hoạt động đầu tư tài chính từ chuyển nhượng cổ phần, lãi tiền gửi cũng tăng so với cùng kỳ năm trước. Bên cạnh đó, khoản mục chi phí được quản trị khoa học, hợp lý nên tốc độ gia tăng chi phí vẫn thấp hơn tốc độ phát triển doanh thu, điều này góp một phần không nhỏ vào việc gia tăng lợi nhuận trong năm.

5.11 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí nhân viên	139.525.550.634	88.796.418.043
Chi phí vật liệu quản lý, dụng cụ văn phòng	4.114.630.725	7.345.387.265
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.289.443.663	3.669.116.020
Thuế, phí và lệ phí	5.331.970.879	146.931.494
Chi phí dự phòng	4.324.159.340	2.449.052.846
Chi phí dịch vụ mua ngoài	105.710.700.160	55.520.496.418
Chi phí bằng tiền khác	11.056.794.490	11.013.769.015
Phân bổ lợi thế thương mại	2.508.272.962	2.515.673.378
Giá vốn hàng hóa bất động sản	28.553.561.411	2.810.427.000
Chi phí thi công công trình xây dựng	127.623.694.728	403.612.255.896
Cộng	432.038.778.992	577.879.527.375

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

5.12 Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Tập Đoàn là cung cấp các dịch vụ môi giới bất động sản, đầu tư bất động sản và xây dựng. Do đó Tập Đoàn còn trình bày báo cáo tài chính hợp nhất theo các lĩnh vực kinh doanh để quản lý.

Ngoài ra Tập đoàn hoạt động trải dài trên khắp 03 (ba) miền của đất nước: miền Nam, miền Bắc và miền Trung. Mặc dù các công ty con ở miền Bắc và miền Trung mới thành lập nhưng ngày càng góp phần vào sự phát triển của Tập Đoàn, nên kể từ 2012. Ban Tổng Giám Đốc còn phân chia báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý để phục vụ cho công tác quản lý.

Các thông tin về lĩnh vực kinh doanh và về khu vực địa lý của Tập Đoàn như sau:

BỘ PHẬN CHÍNH YẾU THEO LĨNH VỰC KINH DOANH

Hoạt động chủ yếu của ba bộ phận kinh doanh trên như sau:

- Bộ phận Dịch vụ môi giới bất động sản – môi giới sản phẩm bất động sản cho khách hàng và cho sản phẩm của công ty.
- Bộ phận Đầu tư bất động sản – đầu tư và kinh doanh bất động sản
- Bộ phận Xây dựng – cung cấp dịch vụ xây dựng

Các thông tin bộ phận về hoạt động kinh doanh của Tập Đoàn như sau:

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/06/2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

MẪU SỐ B 09-DN

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

	Dịch vụ môi giới bất động sản		Đầu tư bất động sản		Xây dựng		Tổng cộng	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Tài sản								
Tài sản bộ phận	-	-	-	-	-	-	-	-
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	-	-	2.160.453	1.268.215
Tổng tài sản hợp nhất	-	-	-	-	-	-	2.160.453	1.268.215
Nợ phải trả								
Nợ phải trả bộ phận	-	-	-	-	-	-	-	-
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	-	-	1.088.225	604.600
Tổng nợ phải trả hợp nhất	-	-	-	-	-	-	1.088.225	604.600

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

	Dịch vụ môi giới bất động sản		Đầu tư bất động sản		Xây dựng		Tổng cộng	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Doanh thu thuần								
Doanh thu thuần từ khách hàng bên ngoài	299.563	178.041	162.044	160.501	44.573	4.048	506.181	342.591
Doanh thu thuần từ các bộ phận khác	-	-	-	-	-	-	-	-
Tổng doanh thu	299.563	178.041	162.044	160.501	44.573	4.048	506.181	342.591

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

MẪU SỐ B 09-DN

Kết quả hoạt động kinh doanh						
Kết quả kinh doanh bộ phận	216.391	131.610	72.974	75.609	12.450	(1.287)
(-) Chi phí không phân bổ						301.815
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh						136.630
Phần lợi nhuận trong các công ty liên kết						165.185
Doanh thu tài chính						15.645
(-) Chi phí tài chính						83.903
Lãi (lỗ) khác						79
						1.715
						343
						1.567
Lợi nhuận trước thuế						266.369
(-) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						55.481
(-) Chi phí thuế TNDN hoãn lại						(2.160)
Lợi nhuận trong năm						213.048
(-) Lợi ích cổ đông thiểu số						45.214
Thu nhập thuần						167.834
						205.931
						143.740
						62.191
						2.118
						54.953
						89.730
						6.966
						82.764

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

BỘ PHẬN THỨ YẾU THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ

Cơ cấu tổ chức của Tập Đoàn được phân bố như sau:

- Miền Nam: gồm Công ty mẹ và 6 công ty con ở khu vực miền Nam
- Miền Bắc: Công ty CP Dịch Vụ và Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc
- Miền Trung: Công ty Cổ Phần Đất Xanh Miền Trung

Các thông tin bộ phận về khu vực địa lý của Tập Đoàn như sau:

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2014

	DVT: triệu VND				
	Công ty mẹ và các công ty con ở Miền Nam	Công ty CP Dịch Vụ và Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc	Công ty Cổ Phần Đất Xanh Miền Trung	Điều chỉnh hợp nhất	Tổng cộng
Tài sản					
Tài sản bộ phận	2.534.933	136.450	115.448	(957.657)	1.829.174
Đầu tư vào Công ty liên kết	3.976	-	-	327.303	331.279
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	-
Tổng tài sản hợp nhất	2.538.910	136.450	115.448	(630.355)	2.160.453
Nợ phải trả					
Nợ phải trả bộ phận	1.265.786	77.942	80.729	(336.232)	1.088.225
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	-
Tổng nợ phải trả hợp nhất	1.265.786	77.942	80.729	(336.232)	1.088.225

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

DVT: triệu VND

	Công ty mẹ và các công ty con ở Miền Nam	Công ty Cổ Phần Dịch Vụ và Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc	Công ty Cổ Phần Đất Xanh Miền Trung	Điều chỉnh hợp nhất	Tổng cộng
Doanh thu thuần					
Doanh thu thuần từ khách hàng bên ngoài	361.863	154.670	69.954	(80.306)	506.181
Doanh thu thuần từ các bộ phận khác	-	-	-	-	-
Tổng doanh thu	361.863	154.670	69.954	(80.306)	506.181
Kết quả hoạt động kinh doanh					
Kết quả kinh doanh bộ phận	179.654	79.168	55.535	(12.541)	301.815
Doanh thu tài chính	118.450	100	1.484	(36.130)	83.903
(-) Chi phí tài chính	(7.197)	17	-	7.259	79
(-) Chi phí bán hàng	33.482	15.325	5.496	-	54.302
(-) Chi phí quản lý doanh nghiệp	64.090	11.809	4.313	2.116	82.328
(-) Chi phí không phân bổ	-	-	-	-	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	207.728	52.116	47.211	(58.046)	249.009
Phần lợi nhuận trong các công ty liên kết	-	-	-	15.645	15.645
Lãi (lỗ) khác	1.171	359	33	152	1.715
Lợi nhuận trước thuế	208.899	52.475	47.244	(42.249)	266.369
(-) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	33.447	11.592	10.441	-	55.481
(-) Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-	-	(2.160)	(2.160)
Lợi nhuận trong năm	175.452	40.882	36.803	(40.090)	213.048
(-) Lợi ích cổ đông thiểu số	-	-	-	45.214	45.214
Thu nhập thuần	175.452	40.882	36.803	(85.303)	167.834

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

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 Tập Đoàn:

<u>Tên bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
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
Công ty Cổ phần Đất Xanh Đông Á	Công ty liên kết
Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Quang Vinh	Phó Chủ tịch HĐQT (Miễn nhiệm từ ngày 03/06/2014)
Ông Phạm Linh	Thành viên HĐQT (Bỏ nhiệm từ ngày 03/06/2014)
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Việt Anh	Thành viên HĐQT (Bỏ nhiệm từ ngày 15/04/2014)
Ông Trần Minh Toàn	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm từ ngày 15/04/2014)
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên HĐQT
Ông Lê Văn Như Hải	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lương Trí Tú	Cố đồng kiêm Thủ Quỹ

Số dư với các bên liên quan

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải thu theo giấy ủy quyền đứng tên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất	7.345.623.638	10.872.420.990
<i>Lương Trí Thảo</i>	-	256.000.000
<i>Lương Trí Tú</i>	7.345.623.638	10.616.420.990
Phải thu tài trợ vốn	31.748.000.000	190.000.000.000
<i>Công ty Cổ phần Địa Ốc Long Điền</i>	25.000.000.000	190.000.000.000
<i>Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Đất Xanh Tây Bắc</i>	6.748.000.000	-
Phải thu tạm ứng	13.415.670	2.149.006.454
<i>Lương Trí Thìn</i>	-	1.622.991.412
<i>Nguyễn Khánh Hưng</i>	13.415.670	273.015.042
<i>Lương Trí Thảo</i>	-	253.000.000
Phải thu người mua	9.861.896.542	2.928.706.614
<i>Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Đất Xanh Tây Bắc</i>	2.799.880.147	506.107.871
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng Đất Xanh Đông Á</i>	7.062.016.395	187.382.162
<i>Nguyễn Khánh Hưng</i>	-	2.235.216.581
Phải trả cổ tức	-	326.791.500

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

<i>Lương Trí Thìn</i>	-	326.791.500
Phải trả người bán	9.572.699.314	4.074.392.329
<i>Công ty Cổ phần Địa Ốc Long Điền</i>	4.255.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Đất Xanh Tây Bắc</i>	3.544.152.884	3.018.093.023
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng Đất Xanh Đông Á</i>	1.773.546.430	860.299.306
<i>Lương Trí Thìn</i>	-	136.000.000
<i>Lương Trí Tú</i>	-	60.000.000
Phải trả khác	60.000.000	613.659.000
<i>Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Đất Xanh Tây Bắc</i>	60.000.000	-
<i>Lương Trí Thìn</i>	-	42.000.000
<i>Lương Trí Thảo</i>	-	571.659.000
Phải thu khác	5.240.250.936	20.823.084.443
<i>Công ty Cổ phần Địa Ốc Long Điền</i>	2.792.625.000	6.448.400.000
<i>Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Đất Xanh Tây Bắc</i>	189.270.944	2.981.490.948
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng Đất Xanh Đông Á</i>	-	59.500.000
<i>Lương Trí Tú</i>	2.258.354.992	11.333.693.495

Giao dịch với các bên liên quan:

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Công ty CP Long Điền		
Cung cấp dịch vụ môi giới	-	26.970.909.090
Nhận cung cấp dịch vụ môi giới	1.062.346.873	-
Tài trợ vốn	25.000.000.000	190.000.000.000
Công ty CP ĐT và Phát Triển Đất Xanh Tây Bắc		
Cung cấp dịch vụ	696.720.837	-
Nhận cung cấp dịch vụ	2.039.823.689	-
Công ty Cổ Phần Đất Xanh Đông Á		
Cung cấp dịch vụ	286.147.386	-
Nhận cung cấp dịch vụ	4.271.298.051	-
Các cá nhân khác		
Cung cấp dịch vụ	5.376.665.376	2.383.643.914
Nhận cung cấp dịch vụ	5.219.065.376	384.250.000
Các nghiệp vụ có liên quan khác		
Chi cổ tức	9.319.391.500	543.341.500
Góp vốn vào công ty liên kết	10.440.000.000	87.216.210.000
Thu hộ	13.399.383.367	2.128.751.500

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo.

Trả lại tiền thu hộ	2.321.324.703	1.188.917.000
Thu tạm ứng	3.266.264.238	1.982.328.931
Chi tạm ứng	1.383.673.454	2.426.820.000
Phải thu bán hàng	918.726.221	29.668.000.000
Đã thu bán hàng	1.440.146.050	29.667.141.000
Phải trả mua hàng	11.427.106.279	390.575.000
Đã trả mua hàng	10.090.749.755	399.750.000
Thu lại khác	5.376.665.376	60.489.068.710
Chi hộ	-	290.725.400
Thu khác	46.924.665.376	6.739.125.400

Thù lao Hội đồng Quản trị và thu nhập của Ban Tổng Giám đốc

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Thù lao Hội đồng quản trị	808.000.000	827.000.000
Thù lao Hội đồng quản trị Công ty mẹ	808.000.000	716.000.000
Thù lao Hội đồng quản trị các công ty con	-	111.000.000
Thu nhập Tổng Giám Đốc	6.401.797.045	4.913.362.282
Thu nhập Tổng Giám Đốc Công ty mẹ	869.488.994	1.187.031.832
Thu nhập Tổng Giám Đốc các công ty con	5.532.308.051	3.726.330.450
Thu nhập của cán bộ chủ chốt toàn Tập Đoàn	11.898.837.064	11.704.622.941

6.2 Chi phí lãi vay vốn hóa

Chi phí lãi vay từ hợp đồng vay dài hạn như đã nêu tại thuyết minh mục 4.16 được vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của dự án Sunview Town, chi phí lãi vay vốn hóa lũy kế đến ngày 31/12/2014 là 10.533.560.826 VND. Chi tiết cụ thể như sau:

	Lãi vay vốn hóa
	VND
Năm 2013	881.882.083
Năm 2014	9.651.678.743
Cộng	10.533.560.826

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

6.3 Cam kết thuê hoạt động

Tại ngày 31/12/2014, Công ty có các khoản cam kết thuê hoạt động (thuê văn phòng) không hủy ngang với lịch thanh toán như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Từ 01 năm trở xuống	5.939.172.400	4.154.790.096
Từ trên 01 năm đến 05 năm	3.002.815.000	3.018.078.400
Trên 05 năm	300.300.000	577.500.000
Cộng	9.242.287.400	7.750.368.496

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

Nợ phải trả tài chính của Tập đoàn chủ yếu bao gồm các khoản vay 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 Tập đoàn. Tập đoàn không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

Tập đoàn 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 Tập đoàn. Tập đoàn đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám Đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Tập đoàn để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro lãi suất

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

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

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

Rủi ro tín dụng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MÃU SỐ B 09-DN

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

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

Phải thu khách hàng

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

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

Tiền gửi ngân hàng

Tập đoàn chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận kế toán của Công ty và các công ty con theo chính sách của Tập đoàn. Rủi ro tín dụng tối đa của Tập đoàn đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán tại mỗi kỳ lập báo cáo tài chính hợp nhất là giá trị ghi sổ như trình bày trong thuyết minh số 4.1. Tập đoàn nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với ngân hàng là thấp.

Các công cụ tài chính khác

Ban Tổng Giám Đốc đánh giá rằng tất cả các tài sản chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt ngoại trừ các khoản phải thu sau đây được coi là quá hạn và đã lập dự phòng nợ phải thu khó đòi như đã nêu tại mục 4.2 trên đây.

Rủi ro thanh khoản

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

Tập đoàn giám sát rủi ro thanh khoản qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám Đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Tập đoàn 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 Tập đoàn dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa chiết khấu:

	Đơn vị tính: VND		Tổng cộng
	Dưới 1 năm	Từ 1 – 5 năm	
Ngày 31/12/2014			
Các khoản vay và nợ	1.000.000.000	119.109.413.376	120.109.413.376
Phải trả nhà cung cấp	55.022.481.846	-	55.022.481.846
Chi phí phải trả	160.482.225.421	-	160.482.225.421
Các khoản phải trả khác	359.762.570.124	307.369.245	360.069.939.369
	576.267.277.391	119.416.782.621	695.684.060.012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

Ngày 31/12/2013

Các khoản vay và nợ	-	69.714.000.000	69.714.000.000
Phải trả nhà cung cấp	21.303.074.194	-	21.303.074.194
Chi phí phải trả	240.868.146.345	-	240.868.146.345
Các khoản phải trả khác	53.040.119.312	140.674.803	53.180.794.115
	315.211.339.851	69.854.674.803	385.066.014.654

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

Tài sản đảm bảo

Tập đoàn không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 31/12/2013 và ngày 31/12/2014.

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.

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

- Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản vay và nợ ngắn hạn, các khoản phải trả người bán, và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn;
- Các khoản vay ngân hàng được ghi nhận theo phương pháp chiết khấu sử dụng tỷ lệ lãi suất thực tế. Việc xác định giá trị chiết khấu có tính đến các chiết khấu hoặc phụ trội cũng như các khoản phí hoặc chi phí khác là một phần không thể tách rời của lãi suất thực tế. Tại ngày 31/12/2014, Tập đoàn đánh giá rằng giá trị hợp lý của các khoản vay ngân hàng và trái phiếu doanh nghiệp tương đương với giá trị ghi sổ do các khoản mục này có mức lãi suất thả nổi tương đương với lãi suất thị trường; và
- Giá trị hợp lý của các 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, ngoại trừ các khoản đầu tư vào công ty liên kết được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu như thuyết minh 3.4.

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong các báo cáo tài chính hợp nhất năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014 của Tập đoàn:

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

MÃ SỐ B 09-DN

Đơn vị tính: VND

	Giá trị ghi số		Giá trị hợp lý	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Tài sản tài chính				
Tiền gửi ngân hàng	622.033.733.751	53.661.339.038	-	622.033.733.751
Phải thu khách hàng	131.107.569.708 (11.906.444.008)	138.883.921.748 (7.638.618.692)	-	119.201.125.700
Phải thu khác	85.947.570.467	240.256.696.570	-	85.947.570.467
Các khoản tài sản tài chính dài hạn khác	33.569.213.044	110.144.649.742	-	33.569.213.044
Tiền	154.305.252.906	19.224.951.107	-	154.305.252.906
Tổng cộng	1.026.963.339.876 (11.906.444.008)	562.171.558.205 (7.638.618.692)	1.015.056.895.868	554.532.939.513
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ ngắn hạn	1.000.000.000	-	-	1.000.000.000
Vay và nợ dài hạn	119.109.413.376	69.714.000.000	-	119.109.413.376
Phải trả nhà cung cấp	55.022.481.846	21.303.074.194	-	55.022.481.846
Chi phí phải trả	160.482.225.421	240.868.146.345	-	160.482.225.421
Phải trả khác	360.069.939.369	53.180.794.115	-	360.069.939.369
Tổng cộng	695.684.060.012	385.066.014.654	695.684.060.012	385.066.014.654

6.5 Các sự kiện quan trọng trong năm

Tăng vốn điều lệ

Trong năm 2014, Công ty tiến hành 02 đợt tăng vốn từ 527.996.810.000 VND lên 1.007.000.000.000 VND.

Đợt thứ 01: 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. Công ty thông qua việc tăng vốn điều lệ Công ty từ 527.996.810.000 VND lên 750.000.000.000 VND.

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.

Đợt thứ 02: Căn cứ Nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 01/2014/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12/05/2014 của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh.

Hình thức tăng vốn là chào bán riêng lẻ 25.700.000 cổ phần cho đối tác chiến lược dựa trên tiêu chí lựa chọn theo Nghị quyết hội đồng quản trị số 41/2014/NQ-HĐQT ngày 02/12/2014.

Công ty đã chào bán 25.700.000 cổ phần cho các đối tác chiến lược căn cứ Nghị quyết hội đồng quản trị số 43/2014/NQ-HĐQT ngày 12/12/2014 và đang trong giai đoạn hoàn tất thủ tục tăng vốn.

6.6 Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

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



Trần Thị Phương Loan
Người lập biểu



Đỗ Thị Thái
Kế toán trưởng



Lương Trí Thìn
Tổng Giám đốc

Ngày 05 tháng 3 năm 2015