



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2010

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

NỘI DUNG

TÓM TẮT KẾT QUẢ 3 NĂM HOẠT ĐỘNG



THÔNG DIỆP

Tầm nhìn
Sứ mệnh
Giá trị cốt lõi
Thông điệp của Chủ tịch HĐQT

GIỚI THIỆU CÔNG TY



Giới thiệu Công ty
Cơ cấu tổ chức Công ty
Sơ đồ tổ chức và Cơ cấu quản lý
Hội đồng Quản trị
Ban điều hành
Ban kiểm soát

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH



Tổng quan hoạt động kinh doanh
Hệ thống phân phối
Danh mục nhãn hiệu

QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP



Báo cáo quản trị
Quản lý rủi ro
Quan hệ Nhà đầu tư

MÔI TRƯỜNG VÀ CỘNG ĐỒNG



Môi trường và Xã hội
Trách nhiệm đối với Cộng đồng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Thông tin Doanh nghiệp
Báo cáo của Ban điều hành
Báo cáo của Kiểm toán viên độc lập
Bảng cân đối kế toán
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
Thuyết minh báo cáo tài chính

TÓM TẮT KẾT QUẢ 4 NĂM HOẠT ĐỘNG



Năm kết thúc 31/12	2008	2009	2010
BÁO CÁO LÃI LỖ (đồng)			
Tổng doanh thu thuần	28.610.676.713	84.909.410.818	374.255.041.211
Lợi nhuận trước thuế	9.471.582.402	47.286.348.248	110.191.703.510
Lợi nhuận sau thuế	6.832.612.151	38.017.068.567	77.854.783.356
CỔ TỨC / MỆNH GIÁ	5,9%	35%	30%
Thu nhập / Cổ phiếu (đồng)	1.438	4.768	6.611
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tỷ đồng)			
Vốn điều lệ	80.000.000.000	80.000.000.000	160.000.000.000
Vốn Chủ sở hữu	90.643.093.526	123.206.704.023	243.597.970.129
Tổng tài sản	305.239.585.662	547.543.315.239	687.758.616.494
Nợ vay dài hạn	3.060.000.000	10.287.274.803	17.830.932.814
Tổng nợ	189.603.243.751	397.168.553.406	398.767.092.006
CHỈ SỐ TÀI CHÍNH (%)			
Lợi nhuận trước thuế/Doanh thu	33,1%	55,7%	29,4%
Lợi nhuận sau thuế / Vốn Chủ sở hữu	7,5%	30,9%	32,0%
Tổng nợ/ Vốn Chủ sở hữu	209,2%	322,4%	163,7%

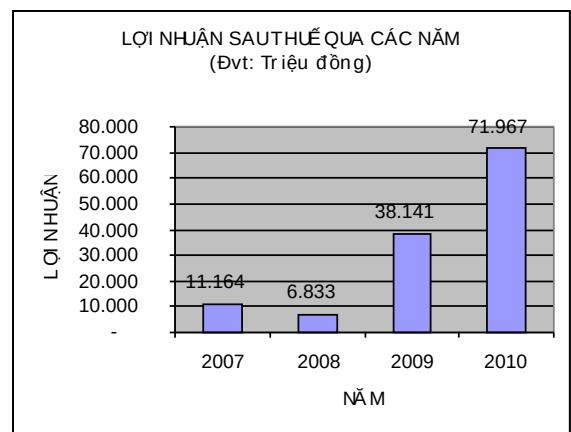
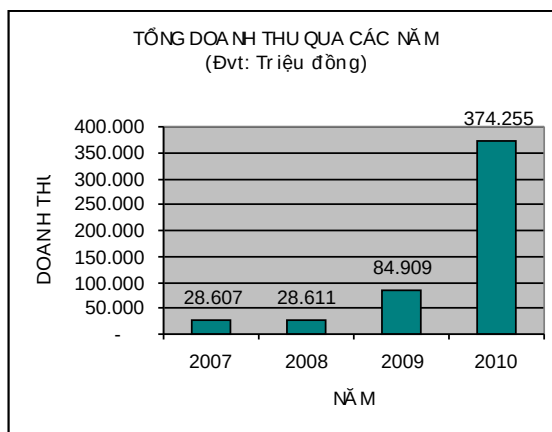
TÓM TẮT KẾT QUẢ 4 NĂM HOẠT ĐỘNG



TỐC ĐỘ TĂNG TRƯỞNG BÌNH
QUÂN HÀNG NĂM

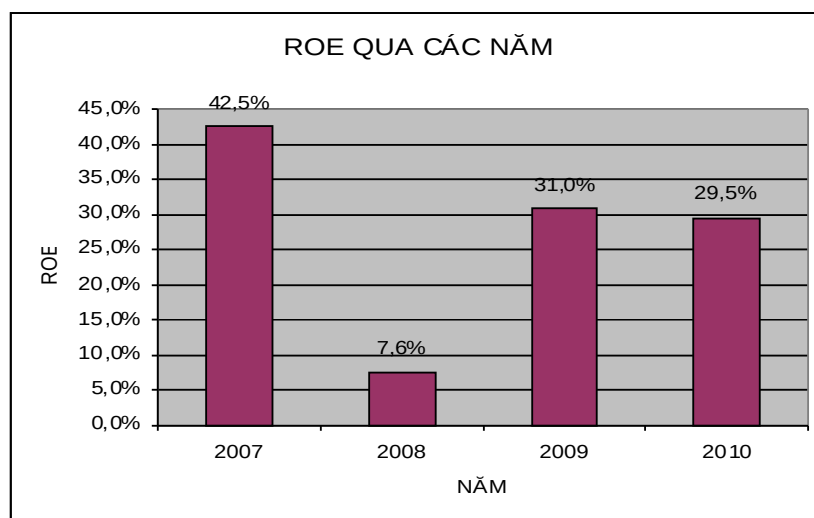
>150%

TỔNG DOANH THU, LỢI NHUẬN QUA 4 NĂM



TỶ SUẤT LỢI NHUẬN SAU
THUẾ/ VỐN CHỦ SỞ HỮU (ROE)
BÌNH QUÂN HÀNG NĂM

>25%



Tầm Nhìn

“Trở thành tập đoàn phát triển dự án bất động sản hàng đầu Việt Nam với phương châm đa sở hữu, đa ngành nghề, đa quốc gia”

Sứ Mệnh

“Cung cấp các sản phẩm và dịch vụ mang lại giá trị gia tăng cho khách hàng và đội ngũ cán bộ nhân viên. Song song đó, thông qua hoạt động của mình, Đất Xanh còn mang lại những lợi ích kinh tế-xã hội đối với sự phát triển của đất nước, tạo ra các sản phẩm uy tín, chất lượng trên thị trường bất động sản.”

Giá Trị Cốt Lõi

1. Đối với khách hàng

Cung cấp những sản phẩm và dịch vụ về bất động sản uy tín, chất lượng, giúp khách hàng tối ưu hoá hiệu quả sử dụng vốn đầu tư và hiệu quả tài chính.

3. Đối với cán bộ nhân viên:

Là ngôi nhà chung mang tới từng thành viên một cuộc sống sung túc, đầy đủ về vật chất và tinh thần.

2. Đối với cổ đông:

Là một tổ chức kinh tế hoạt động bền vững và hiệu quả mang tới cho cổ đông lợi ích cao, ổn định và lâu dài.

4. Đối với cộng đồng và xã hội:

Là tổ chức có trách nhiệm xã hội, tích cực, chủ động tham gia vào các hoạt động cộng đồng, xã hội, góp phần làm hưng thịnh quốc gia.

THÔNG điệp CỦA CHỦ TỊCH HĐQT



Kính gửi: Quý cổ đông

Ngay từ khi thành lập, Đất Xanh đã đặt ra phương châm hoạt động: luôn mang đến cho khách hàng những “Sản phẩm tốt nhất – Dịch vụ tốt nhất”, không ngừng sáng tạo, kiên định, nỗ lực trong mọi hoàn cảnh. Trải qua hàng loạt những biến động của thị trường, Đất Xanh vẫn luôn đứng vững và phát triển, khẳng định vị thế của mình trên thị trường bất động sản Việt Nam, giữ vững niềm tin trong tâm trí khách hàng và các đối tác.

Với chiến lược đa ngành nghề, đa sở hữu và đa quốc gia theo xu thế chung về hội nhập và cạnh tranh toàn cầu, đáp ứng tốt nhất sự thay đổi, vận hành và phát triển nền kinh tế toàn cầu. Với chiến lược này Đất Xanh chủ trương liên doanh, liên kết, hợp tác với các tổ chức Tài Chính, Ngân hàng, Công Nghệ, Nhân Lực... nhằm tối ưu hóa sức cạnh tranh trên thị trường.

Với đội ngũ lãnh đạo và nhân viên trẻ, năng động, chuyên nghiệp được đào tạo bài bản và không ngừng nâng cấp và thử thách cùng sự tin tưởng của quý đối tác, quý khách hàng và các cổ đông, Chúng tôi tin chắc rằng Đất Xanh có đủ cơ sở để đạt những mục tiêu mà chiến lược đã đề ra. Đất Xanh dần trở thành một trong những tập đoàn kinh tế hàng đầu Việt Nam và vươn ra thế giới trong một tương lai gần nhất.

Đất Xanh cam kết sẽ tiếp tục mang đến cho Quý khách hàng những sản phẩm tốt nhất – Dịch vụ tốt nhất, Quý đối tác và Các cổ đông nhiều lợi ích hơn nữa, tiếp tục đồng hành cùng Quý khách hàng, Quý đối tác và Các cổ đông trong những chặng đường phát triển tiếp theo.

Năm 2010, nền kinh tế Việt Nam gặp rất nhiều khó khăn được thể hiện qua các biến cố kinh tế vĩ mô, lạm phát trong nước lên đến hai con số, ở mức 11.19%; thâm hụt cán cân thương mại khoảng 12 tỷ usd, chiếm 17% tổng xuất nhập khẩu; tỷ giá có nhiều biến động, Ngân hàng nhà nước hai lần điều chỉnh tỷ giá để phù hợp với diễn biến thị trường; đặc biệt lãi suất tăng cao, lên đến 18-21%. Tất cả những nhân tố đó ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trong nền kinh tế nói chung và các doanh nghiệp trong ngành Bất Động Sản nói riêng.

Mặc dù những khó khăn như vậy, kết quả hoạt động kinh doanh năm 2010 của Đất Xanh hoàn thành kế hoạch đặt ra và có mức tăng trưởng rất cao, doanh thu tăng trưởng hơn 351,84% và lợi nhuận tăng trưởng hơn 104.79% so với năm 2009. Những kết quả ấn tượng đạt được trong năm 2010 chính là do sự nỗ lực của Ban lãnh đạo và tập thể cán bộ công nhân viên Đất Xanh.

Cuối năm 2010, Hội Đồng Quản trị cơ bản hoàn thành kế hoạch chiến lược phát triển giai đoạn 2011-2015 và tầm nhìn đến năm 2020, với định hướng “lấy môi giới làm nền tảng, lấy dự án làm đột phá”. Năm 2011 sẽ là năm bản lề để Đất Xanh tiến hành tái cấu trúc công ty và chiến lược kinh doanh theo “mô hình phát triển khép kín”.

Trân trọng.



GIỚI THIỆU CÔNG TY

Ngay từ khi thành lập, Đất Xanh đã đặt ra phương châm hoạt động: luôn mang đến cho khách hàng những “Sản phẩm tốt nhất – Dịch vụ tốt nhất”, không ngừng sáng tạo, kiên định, nỗ lực trong mọi hoàn cảnh

2011

- Tiếp tục tái tái cơ cấu, hoàn thiện bộ máy quản lý để chuyên nghiệp hóa và gia tăng hiệu quả hoạt động

- Thành lập Công ty cổ phần Đất Xanh miền Trung

- Xúc tiến việc thành lập Công ty cổ phần đầu tư Đất Xanh

- Thành lập Công ty cổ phần kinh doanh dịch vụ bất động sản Đất Xanh

- Thành lập Công ty cổ phần xây dựng Đất Xanh

2010

- Thành lập công ty cổ phần Đất Xanh miền Bắc; Hoàn Cầu, Tây Bắc

- Chuyển đổi các chi nhánh: Bình Dương, Đồng Nai, Đồng Á, Quận 7, Mỹ Phước thành các công ty con.

- Thành lập Công ty cổ phần BDS Long Điền

- Đất Xanh phát triển thành hệ thống rộng khắp và có mặt tại các địa bàn chủ chốt trên cả nước.

2007

- Thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Đất Xanh

- Đất Xanh Chuyển đổi thành công ty cổ phần, tiếp tục thành lập chi nhánh Đất Xanh tại Trung Tâm Bình Dương (TX Thủ Dầu Một) .

2003

- Thành lập công ty TNHH Dịch Vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh với vốn điều lệ ban đầu là 0,8 tỷ đồng và 10 nhân viên.

- Thời gian này, Đất Xanh chuyển về hoạt động môi giới các dự án Bất động sản.



CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN CỦA CÔNG TY

Với chiến lược đa ngành nghề, đa sở hữu và đa quốc gia theo xu thế chung về hội nhập và cạnh tranh toàn cầu, đáp ứng tốt nhất sự thay đổi, vận hành và phát triển nền kinh tế toàn cầu.

2011



- Tiếp tục phát huy thế mạnh trong lĩnh vực đầu tư Bất động sản, triển khai đầu tư hàng loạt các dự án ở những vị trí chiến lược trên toàn quốc (Arisen, Bình Dương Riverside, Khu đô thị Paradise, Biên Hòa Tower ...), mở rộng phạm vi địa bàn, hình thức đầu tư, liên kết với các đối tác, cung cấp những sản phẩm Bất động sản đa dạng có chất lượng cao, cùng những tiện ích hiện đại...nhằm đáp ứng kịp thời nhu cầu an cư và đầu tư của khách hàng.

- Phát triển thị trường BDS Australia.

2010



- Đất Xanh trở thành công ty Bất động sản có hệ thống phân phối mạnh nhất Việt Nam với gần 20 chi nhánh, công ty thành viên, công ty liên kết, công ty liên doanh, hoạt động tại tất cả các khu vực giao dịch địa ốc sôi động.

- Đất Xanh khởi công xây dựng Khu đô thị Thương Mai- Dịch Vụ- Du Lịch Suối Sơn với quy mô 117 ha tại Đồng Nai ...

- Mở rộng hoạt động kinh doanh sang các lĩnh vực : Xây dựng, Đầu tư tài chính, sản xuất vật liệu xây dựng..

2009



- Mua lại công Ty TNHH Hà Thuận Hùng

- Thành lập Công Ty Cổ Phần Đất Xanh Tây Bắc

- Chuyển đổi các chi nhánh lên công ty cổ phần.

- Ngày 22/12/2009 cổ phiếu của công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh với mã số DXG chính thức niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán TP.HCM.

2007



- Thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Đất Xanh

- Bằng kinh nghiệm vững chắc về phân phối, quản lý, phát triển dự án Bất động sản, đội ngũ nhân sự chuyên nghiệp – tài năng cùng với sự gia tăng tiềm lực về tài chính...Đất Xanh chính thức mở rộng hoạt động sang lĩnh vực đầu tư. Hàng loạt dự án qui mô lớn có diện tích hàng trăm ha với số vốn đầu tư lên đến hàng ngàn tỷ đồng do Đất Xanh làm chủ và hợp tác đầu tư như: Khu đô thị Dịch vụ - Du lịch – Sinh thái Giang Điền, Khu đô thị Trung Lũng Xanh, The Morning Star Plaza, Phú Gia Hưng Apartment, Sunview Apartment được khách hàng đón nhận nồng nhiệt bởi uy tín và chất lượng của sản phẩm. Hoạt động đầu tư đóng vai trò chủ lực trong chiến lược kinh doanh

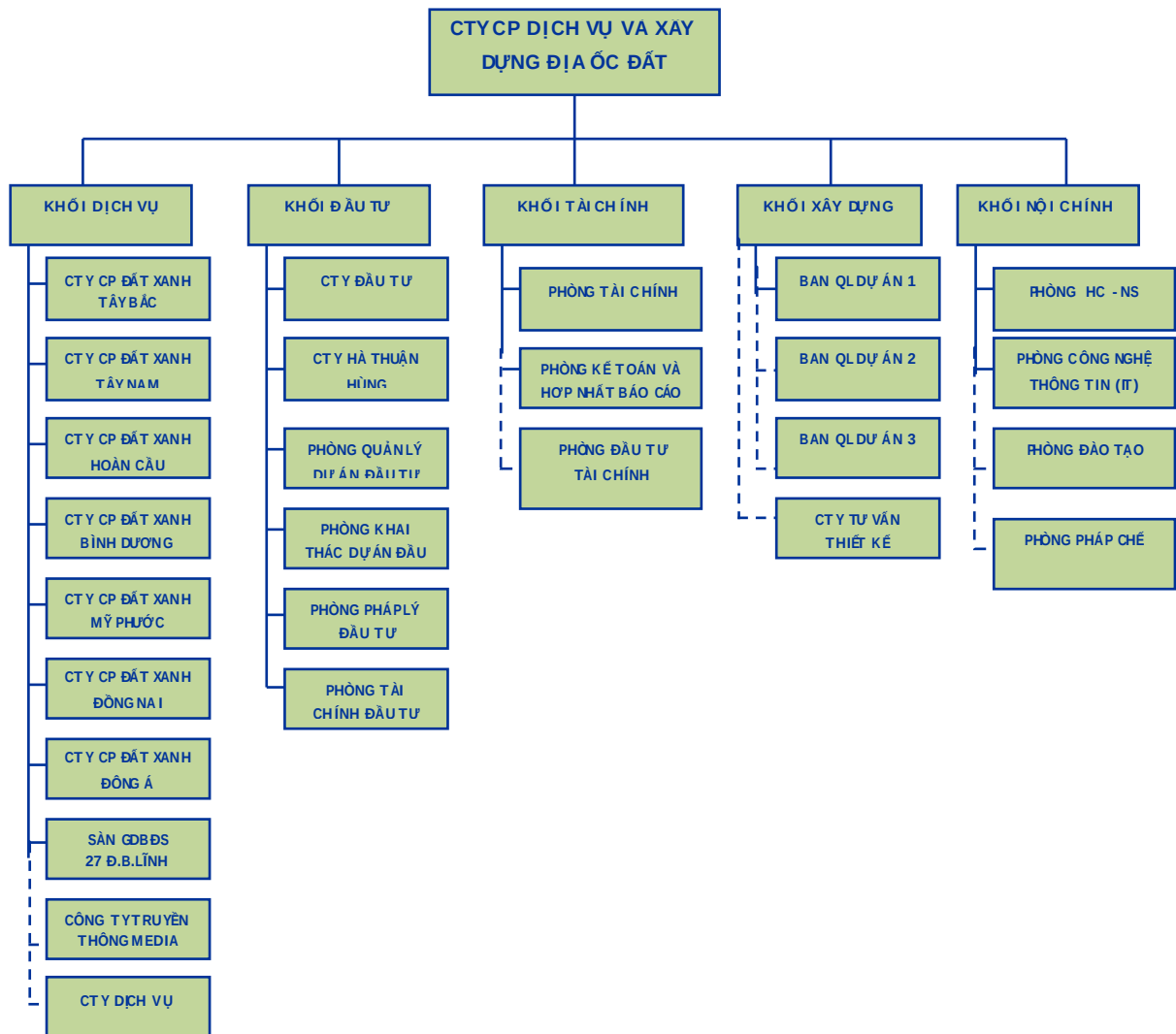
CƠ CẤU TỔ CHỨC



LỢI NHUẬN
2010

110.191.703.510
VNĐ

Công ty đang được tổ chức theo mô hình CÔNG TY MẸ / CÔNG TY CON theo một số chức năng cụ thể như sau:



¹ Những bộ phận trong ô tương ứng với đường liền là đã thành lập và đang hoạt động

² Những bộ phận trong ô tương ứng với đường cắt khúc sẽ được thành lập và hoạt động trong tương lai.

Mô hình, phương thức kinh doanh khoa học, sáng tạo, coi trọng chữ tín, sản phẩm chất lượng, đáp ứng được nhu cầu của khách hàng và thị trường, Đất Xanh được công nhận là một đơn vị kinh doanh Bất động sản uy tín hàng đầu

1. Công ty mẹ

Là một công ty hạch toán kinh doanh hoàn chỉnh với các nhiệm vụ như sau:

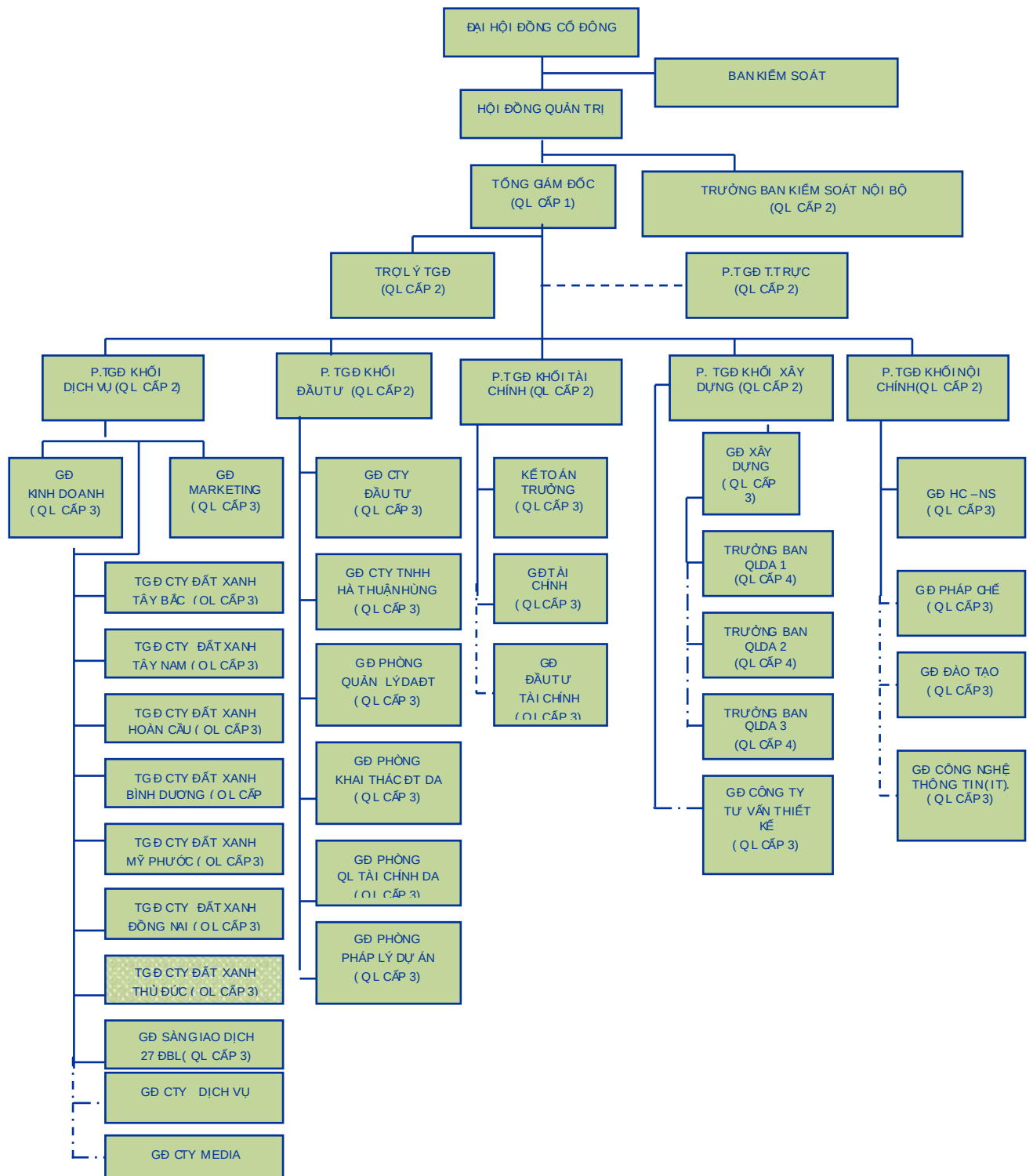
- Độc lập kinh doanh: Tập trung vào khai thác, đầu tư, nghiên cứu, kinh doanh các sản phẩm mới và kinh doanh trực tiếp các sản phẩm khác.
- Phối hợp kinh doanh dự án: Tập trung vào các dự án có yêu cầu phức tạp hoặc yêu cầu vốn và uy tín lớn của công ty mẹ, tổ chức quản lý hệ thống thị trường hàng dọc.
- Hỗ trợ cho việc quản lý hiệu quả toàn bộ hệ thống: cho cả công ty mẹ và các công ty con với các công việc cụ thể như sau:
 - o Định hướng tổ chức và hoạch định phương hướng hoạt động cho toàn công ty.
 - o Quản lý – giám sát các hoạt động kinh doanh, marketing, tài chính, xây dựng, nhân sự toàn công ty.
 - o Hỗ trợ kinh doanh các công ty con thông qua bộ phận phát triển kinh doanh, marketing, phòng nhân sự, ban kiểm soát nội bộ và bộ phận kế toán công ty.
 - o Hạch toán toàn bộ hoạt động đầu tư - kinh doanh của công ty mẹ và hợp nhất kết quả lãi/lỗ của các công ty con.

2. Các công ty con

- Là đơn vị hạch toán độc lập trong việc tổ chức hoạt động kinh doanh – dịch vụ và đầu tư trên phạm vi cả nước theo các định hướng chung thống nhất trong biên bản giao nhiệm vụ hàng năm ký với Tổng Giám đốc Công ty mẹ. Các định hướng này bao gồm các mục tiêu dài hạn và được thiết lập trên nguyên tắc mở (những gì không giới hạn thì được làm) và đảm bảo hài hoà với các mục tiêu của ĐẤT XANH và các công ty con khác.
- Độc lập trong hạch toán kế toán và quản lý nhân sự công ty.
- Mọi quan hệ kinh doanh giữa các công ty con với nhau hoặc với ĐẤT XANH có thể tiến hành trên cơ sở mua đứt bán đoạn, hoa hồng đại lý hoặc phân chia lợi nhuận cuối cùng.
- Các nhiệm vụ - chức năng cụ thể khác tùy theo mô hình và quy chế công ty con.



SƠ ĐỒ CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ



¹ Những bộ phận trong ô tương ứng với đường liền là đã thành lập và đang hoạt động

² Những bộ phận trong ô tương ứng với đường cắt khúc sẽ được thành lập và hoạt động trong tương lai



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Hội đồng Quản

trị (“HĐQT”) của Công ty nhiệm kỳ 2007 – 2011 gồm có 05 thành viên, trong đó có 03 thành viên HĐQT là độc lập. ĐHĐCĐ thường niên đã phê chuẩn Chủ tịch HĐQT đồng thời là Tổng Giám đốc.

Ông Lương Chí Thìn Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ông Lương Trí Thìn, chuyên gia đầu ngành bất động sản tại khu vực phía Nam – hiện là Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh, là người đầu tiên tạo dựng hình ảnh Đất Xanh như ngày hôm nay. Tâm huyết của một doanh nhân làm việc với “tầm chiến lược” và “tâm yêu nghề” không những xây dựng tốt hình ảnh của Đất Xanh mà còn nâng tầm Đất Xanh với đẳng cấp của các doanh nghiệp bất động sản quốc tế hàng đầu.

Ông Trần Văn Ánh Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ông Trần Văn Ánh, là người đồng sáng lập của Đất Xanh. Ông đã từng giữ các vị trí quan trọng trong Sở lương thực Đặc khu Vũng Tàu – Côn Đảo và giữ chức vị giám đốc tại một số công ty khác.

Ông Nguyễn Khánh Hưng Thành viên Hội đồng quản trị

Ông Nguyễn Khánh Hưng, gia nhập Đất Xanh ngay từ những ngày đầu thành lập, ông Hưng đã không ngừng tích lũy kinh nghiệm và chứng minh năng lực của mình trong công tác điều hành. Ông hiện đang giữ vị trí phó tổng giám đốc thường trực của Tập đoàn

Ông Trần Khánh Quang Thành viên Hội đồng quản trị

Ông Trần Khánh Quang, là người có kiến thức sâu, rộng và rất am hiểu về bất động sản, thị trường tài chính, quản trị doanh nghiệp trong suốt 12 năm qua. Ông Quang gia nhập Đất Xanh từ năm 2007, trước đó Ông làm việc tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín (nay là công ty mẹ của Tập đoàn tài chính Sacombank) và phụ trách mảng hoạt động: Tín dụng – Bất động sản..

Ông Trần Quyết Chiến Thành viên Hội đồng quản trị

Ông Trần Quyết Chiến, là người am hiểu về khoa học công nghệ, bất động sản, quản trị doanh nghiệp. Ông đã từng giữ các chức vụ quan trọng như Chủ tịch hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc tại một số công ty như công ty cổ phần Trang Long Bình, Công ty cổ phần Hội An, Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Đất Xanh...



BAN ĐIỀU HÀNH

TỐC ĐỘ TĂNG
TRƯỞNG

161%

TỔNG TÀI SẢN QUA 4 NĂM

Ông Lương Chí Thìn Tổng Giám đốc
(Xem mục HĐQT)

Ông Nguyễn Khánh Hưng
Phó Tổng giám đốc

(Xem mục HĐQT)

Ông Trần Khánh Quang
Phó Tổng giám đốc

(Xem mục HĐQT)

Ông Nguyễn Hữu Quang
Giám đốc tài chính

Ông Nguyễn Hữu Quang, tốt nghiệp trường Đại học kinh tế Quốc Dân chuyên ngành kế toán, Ông có 10 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán và tài chính. Ông đã từng làm việc và đảm nhiệm các vị trí quan trọng tại Tổng công ty xây dựng công trình giao thông 8, Quỹ Hỗ trợ phát triển chi nhánh Tp.HCM, Sở giao dịch 2 – Ngân hàng phát triển Việt Nam, Công ty cổ phần chứng khoán Đại Việt. Đặc biệt, ông đã từng là Giám đốc tài chính của Constreximpacific, Daso Group trước khi ông gia nhập Đất Xanh vào tháng 4 năm 2009. Ngoài ra, ông còn được biết đến như một chuyên gia tư vấn độc lập trong lĩnh vực tài chính và kế toán.

Bà Đỗ Thị Thái
Kế toán trưởng

Bà Đỗ Thị Thái sinh, là người có kinh nghiệm và kiến thức sâu rộng về kế toán, trung thực, cẩn trọng trong công việc. Bà Thái gia nhập Đất Xanh với cương vị Kế toán trưởng từ năm 2008, trước đó Bà Thái đảm nhiệm nhiều vị trí quan trọng trong bộ phận kế toán tại Công Ty CP DV TH Sài Gòn (SAVICO), Công Ty CP ĐTPT Kinh Tế - Tp. HCM, Công Ty Bê Tông MeKong.



BAN KIỂM SOÁT

Ban Kiểm soát thực hiện việc giám sát Hội đồng Quản trị và Tổng Giám đốc trong việc quản lý và điều hành nhóm công ty và các nhiệm vụ theo quy định pháp luật và điều lệ công ty

Bà Trần Thị Thùy Trang
Trưởng Ban kiểm soát

Bà Trần Thị Thùy Trang sinh năm 1979 tại tỉnh Vĩnh Long, là người có kinh nghiệm và chuyên môn sâu về bất động sản, tài chính kế toán, chuẩn mực trong công việc. Bà Trang hiện đang giữ chức vụ Kế Toán trưởng tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đất Xanh (một công ty con của Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Địa Ốc Đất Xanh).

Bà Vũ Thị Bảo Tuyên
Thành viên Ban kiểm soát

Bà Vũ Thị Bảo Tuyên sinh năm 1981 tại tỉnh Đồng Nai, là người có chuyên môn sâu và rộng trong các lĩnh vực bất động sản, đầu tư, tài chính, kế toán. Trong thời gian qua, bên cạnh thực hiện tốt công việc chuyên môn, Bà Tuyên đã tích cực tham gia đóng góp nhiều hơn cho công ty với cương vị là thành viên Ban kiểm soát, giúp cho hoạt động của Ban kiểm soát thực hiện đầy đủ nhiệm vụ của mình nhằm bảo vệ lợi ích tối đa cho các cổ đông.

Ông Nguyễn Quốc Vy Liêm
Thành viên Ban kiểm soát

Ông Nguyễn Quốc Vy Liêm sinh năm 1979 tại tỉnh Lâm Đồng, có chuyên môn sâu và rộng về bất động sản, tài chính và quản trị kinh doanh. Ông Liêm hiện đang đảm nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc Công ty CP Đất Xanh Mỹ Phước (một công ty con của Đất Xanh tại tỉnh Bình Dương).



TỔNG QUAN HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Mặc dù năm 2010 còn nhiều khó khăn, nhưng với nỗ lực của Công ty và sự tin tưởng của khách hàng, Công ty đã đạt được kết quả cao nhất từ trước đến nay.

1. Hoạt động môi giới và đầu tư thứ cấp (mua sỉ bán lẻ)

- § Trong năm 2010 là năm tiếp theo nền kinh tế chưa thoát khỏi tình trạng khó khăn nói chung. Các chính sách tài chính cho bất động sản luôn trong tình trạng siết chặt của chính phủ. Đặc biệt là trong những tháng đầu năm và cuối năm, lãi suất tăng cao, chính sách tín dụng bị hạn chế đối với lĩnh vực bất động sản lại càng làm gia tăng tình hình hoạt động thị trường bất động sản cả nước.
- § Chính sách nhà nước thay đổi, đặc biệt là Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 và Thông tư 16/2010/TT-BXD hướng dẫn Nghị định này khiến hoạt động kinh doanh bất động sản vốn đang khó khăn lại càng khó khăn hơn. Nghị định chưa tháo gỡ được các khó khăn của thị trường bởi vẫn phải một số hạn chế nên khiến các doanh nghiệp đầu tư kinh doanh bất động sản gặp phải một số khó khăn nhất định khi thực hiện. Chính điều này đã ảnh hưởng trực tiếp rất nhiều đến phong tục, thói quen kinh doanh trước đây của các doanh nghiệp và trong đó Đất Xanh cũng gặp phải một số khó khăn nhất định.
- § Mặc dù khó khăn chồng chất ảnh hưởng đến hoạt động môi giới nhưng Ban lãnh đạo công ty đã vượt lên trên tất cả những khó khăn đó để hoạt động kinh doanh vẫn được đảm bảo và mang lại hiệu quả cao.
- § Thuận lợi tiếp theo là sự định hướng, hỗ trợ từ Hội đồng quản trị của công ty trong suốt những năm qua cũng như sự quyết tâm nỗ lực của toàn thể lãnh đạo và cán bộ nhân viên công ty. Ban lãnh đạo luôn tìm ra hướng tốt nhất để hỗ trợ khách hàng khi thực hiện giao dịch sản phẩm thông qua Đất Xanh. Có thể kể đến các chính sách hỗ trợ như: Hỗ trợ lãi suất dành cho khách hàng vay vốn ngân hàng, chính sách quà tặng khuyến mãi, hỗ trợ thủ tục đóng thuế thu nhập cá nhân cho khách hàng...
- § Trong năm 2010, đã có tới hơn 4.100 giao dịch thành công thông qua Đất Xanh. Trong năm, Công ty tổ chức 10 lần bán hàng tập trung và đã hoàn thành việc bán hàng với hàng trăm sản phẩm chỉ trong một buổi sáng. Trong đó phải kể đến dự án, Dự án Thung Lũng Xanh, dự án Thác Giang Điền, Blooming Park,...

2. Hoạt động đầu tư và hợp tác đầu tư.

- § Năm 2010 là năm công ty tập trung xây dựng hoàn thành dự án Sunview1 và dự án Sunview2 để kịp tiến độ bàn giao nhà cho khách hàng vào quý 1/2010 đối với dự án Sunview1 và vào quý 2/2010 đối với dự án Sunview2 và đang thi công Sunview3
- § Dự án Sunview 1 đang được công ty giao nhà cho khách từ quý 1/2010 và dự án Sunview2 đang trong quá trình hoàn thiện các khâu cuối cùng để giao nhà đúng tiến độ cho khách hàng trong quý 2/2010.
- § Trong năm 2010 hoạt động đầu tư và hoạt động hợp tác đầu tư cũng thu được kết quả vượt bậc. Đầu tiên phải kể đến dự án Suối Sơn với diện tích 1.170.000 m², với tổng vốn đầu tư 753 tỷ VNĐ, KDC Long Phước 198.000 m², tổng vốn đầu tư 276 tỷ VNĐ, KDC Long Thọ 300.000m², tổng vốn đầu tư 330 tỷ VNĐ, Bình Dương Riverside 10.655 m², tổng vốn

đầu tư 632 tỷ VNĐ. Đặc biệt là dự án Biên Hòa Tower 12.598 m², tổng vốn đầu tư 1.007 tỷ VNĐ

- § Có thể nói, năm 2009 là năm công ty Đất Xanh có hoạt động đầu tư và hợp tác đầu tư hiệu quả hơn kế hoạch đã đặt ra.

3. Hoạt động mua bán doanh nghiệp

- § Trong năm 2010 và các năm kế tiếp công ty tiếp tục định hướng công tác mua bán doanh nghiệp là hoạt động sẽ mang lại hiệu quả kinh tế cao cho Công ty.

4. Công tác niêm yết bổ sung cổ phiếu và phát hành tăng vốn điều lệ

- § Trong năm 2010, Công ty đã hoàn thành kế hoạch tăng vốn điều lệ từ 80 tỷ đồng lên 160 tỷ đồng. Cũng trong năm, Công ty đã thực hiện niêm yết bổ sung 8.000.000 cổ phiếu phát hành thêm trên sàn HSX vào tháng 11/2010.
- § Hiện tại, Ban điều hành đã thực hiện hoàn thành hồ sơ xin tăng vốn điều lệ công ty từ 160 tỷ đồng lên 320 tỷ đồng để nộp hồ sơ xin phát hành tăng vốn điều lệ cho UBCK Nhà nước theo sự chỉ đạo của Hội đồng quản trị. Dự kiến, hồ sơ tăng vốn điều lệ sẽ hoàn thành trong quý 2/2011.

5. Chiến lược phát triển kinh doanh

Mục tiêu của Công ty là tối đa hóa giá trị của cổ đông và theo đuổi chiến lược phát triển kinh doanh dựa trên những yếu tố chủ lực sau:

- § Phát triển đảm bảo vị trí dẫn đầu về thị trường phân phối bất động sản cả nước, tạo vị trí "Top of mind".
- § Phát triển các dự án bất động sản trên cơ sở tập trung ở các thành phố lớn như TP.HCM, TP.Hà Nội, Hải phòng, Đà Nẵng, Bà Rịa – Vũng Tàu...
- § Mở rộng lĩnh vực đầu tư dịch vụ bất động sản như: Cao ốc văn phòng, biệt thự nghỉ dưỡng, khu công nghiệp, khách sạn nhà hàng...
- § Đầu tư vào các ngành nghề hỗ trợ cho hoạt động kinh doanh bất động sản của công ty: vật liệu xây dựng, tư vấn, thiết kế, xây dựng...
- § Đầu tư một phần vào các ngành nghề có nguồn thu lâu dài và ổn định như: khoáng sản, viễn thông, cao su...
- § Đến năm 2013, đảm bảo có cơ cấu tập đoàn vững mạnh.
- § củng cố, xây dựng và phát triển một hệ thống thương hiệu cực mạnh đáp ứng tốt nhất nhu cầu nhà ở cho khách hàng và sản phẩm tốt nhất cho nhà đầu tư tại Việt Nam cũng như người nước ngoài.
- § Phát triển thương hiệu Đất Xanh thành thương hiệu toàn quốc và thương hiệu mang tầm cỡ quốc tế.
- § Tiếp tục củng cố hệ thống phân phối và phát triển thêm trên các địa bàn khác trên toàn quốc nhằm chiếm lĩnh toàn bộ thị trường toàn quốc trong năm 2011 và vươn ra thị trường nước ngoài vào năm 2013.
- § Tập trung đầu tư phát triển dự án, mang lại những sản phẩm tốt nhất cho người tiêu dùng, nhà đầu tư và cho xã hội.

- § Tiếp tục hợp tác đầu tư các dự án mang lại hiệu quả kinh tế cao.
- § Phát triển vững mạnh và trở thành một tập đoàn hoạt động với phương châm đa ngành nghề, đa sở hữu và đa quốc gia.

6. Hệ thống phân phối

- § Hệ thống phân phối là một thế mạnh và là lợi thế vượt trội của của Đất Xanh so với các đơn vị cùng ngành, Đất Xanh đã hoàn thiện và đưa vào hoạt động hệ thống sàn giao dịch bất động sản chuyên nghiệp theo quy định. Bên cạnh đó, hệ thống mạng lưới các chi nhánh, công ty con của Đất Xanh đều hiện hữu tại các khu đô thị mới, các địa bàn mà hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản sôi động như Nam Sài Gòn, Tây Bắc Sài Gòn, Mỹ Phước – Bình Dương, Thủ Đức, Nhơn Trạch và Long Thành – Đồng Nai, Hà Nội và các tỉnh thành phía Bắc, Đà Nẵng và các tỉnh thành Miền Trung...:
- § Thông qua hệ thống phân phối của Đất Xanh, khách hàng sẽ nhận được sự hỗ trợ trong việc tư vấn về pháp lý, tư vấn về sản phẩm, tư vấn đầu tư, tư vấn về thuế thu nhập cá nhân, về các chính sách khuyến mãi, hậu mãi ... nhờ vậy mà hoạt động kinh doanh của công ty và của khách hàng luôn đạt hiệu quả cao. Đất Xanh còn được biết đến là một đơn vị phân phối chuyên nghiệp và mang lại lợi ích thiết thực cho khách hàng. Ngoài ra, các khách hàng có nhu cầu mua sản phẩm có thể tìm thấy những thông tin đầy đủ và cần thiết trên website của Đất Xanh (www.datxanh.com.vn).

7. Lợi thế cạnh tranh

Với thế mạnh có đội ngũ hơn 450 nhân viên bán hàng chuyên nghiệp và với database hơn 1.000.000 khách hàng cũng như với hơn 100.000 khách hàng thân thuộc, Đất Xanh đang khẳng định vị trí dẫn đầu trong phân phối dự án. Từ lâu Đất Xanh đã là nơi mang đến cho khách hàng những sản phẩm bất động sản tốt nhất và đa dạng nhất, đây là lợi thế lớn nhất của Đất Xanh:

a) Thương hiệu

- § Thương hiệu của Đất Xanh đã khẳng định trên toàn quốc và đặc biệt là khu vực phía nam. Khi nhắc tới Đất Xanh là nhắc tới đơn vị dẫn đầu về phân phối đất dự án, căn hộ tại Bình Dương, Đồng Nai, Long An cũng như tại Thành phố Hồ Chí Minh và một số tỉnh lân cận. Thương hiệu của Đất Xanh đã được đánh giá và khẳng định bởi các giải thưởng quan trọng như: Giải bán hàng sàn giao dịch Bất động sản tiêu biểu năm 2009 và Giải vàng sàn giao dịch Bất động sản tiêu biểu 2009 của Hiệp hội Bất động sản Việt Nam trao tặng... Ngoài ra thương hiệu Đất Xanh cũng đang được nhắc tới là đơn vị đầu tư dự án hàng đầu của khu vực phía Nam và đặc biệt là khu vực Thành phố Hồ Chí Minh.
- § Giá trị thương hiệu của Đất Xanh luôn được quan tâm củng cố thông qua rất nhiều nỗ lực dựa trên nền tảng kinh doanh vì lợi nhuận nhưng bảo đảm lợi ích chính đáng của khách hàng, coi sự giàu có của khách hàng là sự giàu có của chính mình. Theo đó, mỗi sản phẩm bất động sản công ty phân phối đều đảm bảo về khả năng sinh lợi hấp dẫn, vị trí tiềm năng, giá thành cạnh tranh, phù hợp với khả năng thanh toán của nhà đầu tư và đặc biệt là phải đảm bảo đầy đủ các thủ tục pháp lý theo quy định.

b) Hệ thống phân phối

- § Với hệ thống phân phối của Đất Xanh phân bố tại khu vực Miền Đông Nam bộ và khu vực Thành phố Hồ Chí Minh, Đất Xanh đã chiếm lĩnh được toàn bộ thị trường Bình Dương. Năm 2009, Công ty đã phát triển thị trường sang địa bàn Đồng Nai. Trong năm 2010,

chiếm lĩnh toàn bộ thị trường Đồng Nai, thị trường Miền Tây Nam Bộ, tiếp tục phát triển địa bàn ra Phía Bắc, Bình Thuận và Đà Nẵng. Năm 2011, Công ty đặt mục tiêu sẽ chiếm lĩnh thị trường toàn quốc. Ngoài ra, Đất Xanh hiện có hơn 500 nhân viên kinh doanh chuyên nghiệp trong lĩnh vực bất động sản. Đây cũng là một lợi thế của Công ty so với các công ty khác hoạt động cùng lĩnh vực.

c) Đầu tư dự án

§ Mặc dù công ty mới đi vào lĩnh vực đầu tư dự án cuối năm 2007 nhưng đến nay công ty đã khẳng định được vị thế của mình ở trình độ công nghệ và chất lượng công trình thông qua dự án Sunview 1 và dự án Sunview 2. Tới đây là dự án Phú Gia Hưng, Arisen, Phước Tiến Quận 9, Phước Tiến Thủ Đức, và T-N-T Building, Đất Xanh Reverside, Sunview 3... với thiết kế hiện đại, quy mô dự án lớn sẽ khẳng định thêm về vị thế của Công ty trong lĩnh vực đầu tư dự án.

d) Về năng lực tài chính

§ Tổng giá trị tài sản của Đất Xanh vào thời điểm 31/12/2010 là trên 687 tỷ đồng gấp gần 1.5 lần so với thời điểm 31/12/2009 và vốn chủ sở hữu của công ty đạt trên 243 tỷ đồng tăng gần 100% so với 31/12/2009, với cơ cấu cổ đông của công ty và Ban lãnh đạo năng động, có mối quan hệ lâu năm với các tổ chức tín dụng tạo nên lợi thế về tài chính và tiềm lực vốn, thuận lợi trong công tác huy động vốn đầu tư vào các dự án. Lợi thế về năng lực tài chính cho phép công ty đảm bảo được tỷ lệ an toàn vốn, tăng khả năng đáp ứng nhu cầu vốn cho các dự án và có thể cùng lúc triển khai nhiều dự án phục vụ nhu cầu của khách hàng và đảm bảo tiến độ thời gian thực hiện.

e) Về bộ máy quản trị, điều hành

§ Hệ thống quản trị, điều hành và cấu trúc bộ máy đã được cải tiến liên tục theo hướng đáp ứng nhu cầu quản trị và điều hành công ty trong quá trình phát triển và hội nhập. Hướng đến việc cải tiến bộ máy quản trị điều hành theo các chuẩn mực quốc tế, Đất Xanh đã đáp ứng được yêu cầu phát triển, tăng khả năng cạnh tranh và hội nhập quốc tế.

f) Về nguồn nhân lực

§ Đội ngũ lãnh đạo chủ chốt HĐQT và Ban điều hành là những người có kinh nghiệm lâu năm trong lĩnh vực quản trị các dự án, hoạt động kinh doanh bất động sản, có sự kết hợp hài hòa giữa yếu tố kinh nghiệm kinh doanh với kỹ năng quản trị công ty. Công ty có đội ngũ cán bộ quản lý điều hành có trình độ đại học, sau đại học giàu kinh nghiệm, cán bộ kinh doanh có chuyên môn sâu, nhanh nhạy và am hiểu thị trường luôn gắn bó với công ty qua những năm hoạt động.

§ Sự tập trung và thống nhất quản lý nguồn nhân lực này là một lợi thế khá lớn của công ty so với các công ty khác, một môi trường làm việc tốt và chế độ đãi ngộ nhân tài phù hợp, đã thu hút được nhiều nhân tài đến với công ty. Với nguồn nhân lực giàu kinh nghiệm và tràn đầy nhiệt huyết này, công ty hoàn toàn có thể triển khai các chương trình nâng cao năng lực cạnh tranh một cách toàn diện và thực hiện thành công chiến lược phát triển hoạt động kinh doanh của mình.

CƠ CẤU NHÂN SỰ

Đào tạo và phát triển nhân viên là ưu tiên hàng đầu của ĐẤT XANH

Độ tuổi lao động của Đất Xanh tương đối trẻ, đây chính là thế mạnh của Công ty



Trình độ lao động của Công ty được thể hiện thông qua biểu đồ sau:



ĐẤT XANH thực hiện chế độ khen thưởng cho nhân viên căn cứ trên năng lực làm việc



Các dự án Đất Xanh đầu tư

Dự án SunView 1



Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh

Địa điểm: Đường Cây Keo, P.Tam Phú, Q.Thủ Đức, TP. HCM.

Diện tích đất toàn khu: 4000 m²

Diện tích đất xây chung cư : 1.660 m²,
chiếm tỷ lệ: 41,5%

Tổng số căn hộ chung cư: 224 hộ

Tổng diện tích kinh doanh 21.666 m²

Tổng doanh thu: 198.924.152.727 đồng

Tổng chi phí: 148.991.454.934 đồng

Lợi nhuận sau thuế: 37.449.523.345 đồng

Dự án SunView 2

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh

Địa điểm: Đường Cây Keo, P.Tam Phú Q.Thủ Đức, TP. HCM.

Diện tích đất toàn khu: 4000 m²

Diện tích đất xây chung cư : 1.660 m², chiếm tỷ lệ: 41,5%

Diện tích kinh doanh: 21.666 m²

Tổng doanh thu: 266.761.781.819 đồng

Tổng chi phí: 160.446.427.272 đồng

Lợi nhuận sau thuế: 80.736.515.911 đồng





Dự án Phú Gia Hưng

Chủ đầu tư: Công ty TNHH XD-TM-DV Hà Thuận Hùng

(Công ty con của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh sở hữu 99% vốn điều lệ)

Địa điểm xây dựng: Đường Dương Quảng Hàm, P.15, Q. Gò Vấp, Tp. HCM.

Diện tích đất xây chung cư : 1.414 m², chiếm tỉ lệ: 37,93%

Diện tích kinh doanh: 23.562,2 m

Tổng doanh thu dự kiến 204.984.690.909 đồng

Lợi nhuận sau thuế: 32.373.312.273 đồng

BÁO CÁO QUẢN TRỊ



Quản trị doanh nghiệp tốt là một trong những yếu tố góp phần vào sự phát triển bền vững của Đất Xanh trong những năm qua. Ngoài yêu cầu tối thiểu về nội dung quản trị doanh nghiệp theo Thông tư 12/2007/QĐ-BTC do Bộ Tài Chính ban hành ngày 13 tháng 3 năm 2007 về “Quản trị doanh nghiệp áp dụng cho các tổ chức niêm yết trên thị trường chứng khoán Việt Nam”, Đất Xanh luôn áp dụng các chuẩn mực và thông lệ quản trị doanh nghiệp quốc tế.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (“HĐQT”)

1. Đất Xanh được điều hành và quản lý bởi một Hội đồng Quản trị hiệu quả. Hội đồng Quản trị chịu trách nhiệm chung về đề ra tầm nhìn, định hướng và các mục tiêu chiến lược dài hạn của Công ty. Hội đồng Quản trị họp thảo luận các vấn đề liên quan đến chiến lược phát triển của nhóm công ty, kế hoạch sản xuất kinh doanh, chính sách chi trả cổ tức và các vấn đề doanh nghiệp quan trọng khác. Hội đồng Quản trị tổ chức họp định kỳ hàng quý nhằm đánh giá kết quả hoạt động từng quý của nhóm công ty và thảo luận những vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng Quản trị. Các cuộc họp Hội đồng Quản trị bất thường được tổ chức trong các trường hợp cần thiết.
2. Hội đồng Quản trị chịu trách nhiệm chọn lọc, bổ nhiệm và đánh giá kết quả làm việc hàng năm của Tổng Giám đốc; xem xét và đề ra 5 giá trị cốt lõi: Chính trực, Tôn trọng, Công bằng, Tuân thủ và Đạo đức là những nguyên tắc cơ bản gắn liền với hình ảnh và uy tín của Công ty.
3. Trong năm 2010, Hội đồng Quản trị có 5 thành viên, phù hợp cho việc quản lý với qui mô hoạt động sản xuất kinh doanh của Đất Xanh. Số lượng thành viên Hội đồng Quản trị như trên là có

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2010

khả năng đáp ứng đầy đủ các ý kiến đại diện trong Hội đồng Quản trị, đồng thời chú ý đến tính hiệu quả và khuyến khích sự trao đổi tích cực giữa các thành viên Hội đồng Quản trị.

4. Hội đồng Quản trị có nhiệm kỳ tối đa là 5 năm. Thành viên HĐQT cũng phải đề trình cho Đại hội đồng Cổ đông để bầu chọn và bổ nhiệm lại tại cuộc họp Đại Hội đồng Cổ đông gần nhất hoặc ít nhất là 5 năm một lần.

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1. Các cuộc họp hàng tháng được tổ chức giữa Ban Tổng Giám đốc và Ban Điều hành của từng công ty thành viên nhằm đánh giá tình hình hoạt động thường kỳ của các mảng kinh doanh và thảo luận các vấn đề quan trọng khác. Đại diện của Ban Kiểm toán Nội bộ và Phòng Kế toán của công ty mẹ cùng tham dự các cuộc họp này để thảo luận về các nội dung có liên quan.
2. Đất Xanh là công ty mẹ của các công ty thành viên. Ban Tổng Giám đốc công ty mẹ chịu trách nhiệm về các hoạt động của chính công ty, đồng thời thực hiện việc giám sát hoạt động của những công ty thành viên trong nhóm công ty. Quyền hành của Ban Tổng Giám đốc được phân định rõ ràng. Thành phần Ban Tổng Giám đốc bao gồm Tổng Giám đốc, các Phó Tổng Giám đốc, Giám đốc Tài chính và kế toán trưởng

BAN KIỂM SOÁT

1. Ban Kiểm soát thực hiện việc giám sát Hội đồng Quản trị và Tổng Giám đốc trong việc quản lý và điều hành nhóm công ty và các nhiệm vụ theo quy định pháp luật và điều lệ công ty như xem xét phạm vi, kết quả kiểm toán với kiểm toán độc lập, thẩm định các báo cáo tài chính, báo cáo về hệ thống kiểm soát nội bộ v.v...
2. Ban Kiểm soát bao gồm 3 thành viên. Ban Kiểm soát có quyền sử dụng tư vấn chuyên nghiệp độc lập để thực hiện các công việc được giao nếu thấy cần thiết.

BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

1. Ban Kiểm toán Nội bộ là bộ phận trực thuộc Hội đồng Quản trị, hiện bao gồm ba thành viên thực hiện nhiệm vụ kiểm tra hệ thống kiểm soát nội bộ tại công ty mẹ và các công ty thành viên, đảm bảo độ tin cậy của các báo cáo kế toán, số liệu tài chính trước khi trình duyệt và công bố, kiểm tra sự tuân thủ các quy định của pháp luật và công ty; qua đó nhằm phát hiện những sai sót, yếu kém và gian lận nếu có trong công tác quản lý và bảo vệ tài sản của nhóm công ty. Ban Kiểm toán Nội bộ báo cáo kết quả kiểm toán nội bộ theo từng quý và đề xuất các biện pháp khắc phục, cải tiến tại các cuộc họp Hội đồng Quản trị hàng quý.

BÁO CÁO QUẢN LÝ RỦI RO

Rủi Ro Kinh Tế

Hoạt động của nhóm công ty chịu ảnh hưởng bởi các biến động của nền kinh tế thế giới và Việt Nam cũng như của thị trường tài chính tiền tệ. Những diễn biến bất lợi có thể dẫn đến suy thoái kinh tế, lạm phát, biến động tỷ giá, thắt chặt tín dụng và tăng giá của nguyên vật liệu đầu vào. Nhằm giảm thiểu tác động của những ảnh hưởng trên, nhóm công ty chú trọng thực hiện tốt công tác chuẩn bị, dự trù cho những tình huống thay đổi trong tình hình kinh tế, thị trường, củng cố nội lực tài chính đồng thời xây dựng mối quan hệ bền vững với các khách hàng, nhà cung cấp, và tổ chức tín dụng của công ty.

Rủ Ro Thương Mại và Tài Chính

Đất Xanh chịu những rủi ro thương mại trong hoạt động kinh doanh của từng công ty thành viên. Hoạt động xây dựng cơ bản cho mảng nhà ở và dự án bất động sản của nhóm công ty sẽ chịu rủi ro thương mại và biến động về thị trường khi thời gian triển khai, phát triển dự án kéo dài.

Rủi ro tài chính liên quan đến khả năng kinh doanh hiệu quả với chính sách giá bán sản phẩm, dịch vụ, kiểm soát chặt chẽ giá thành, chi phí bộ máy, chi phí tài chính trong bối cảnh thị trường cạnh tranh ở những lĩnh vực mà nhóm công ty đang thực hiện hoạt động kinh doanh.

Rủ Ro Môi Trường Pháp Lý

Đất Xanh điều hành các hoạt động kinh doanh dựa trên sự tuân thủ pháp luật và các quy định hiện hành. Những thay đổi về môi trường pháp lý trong các lĩnh vực về luật thuế, hải quan, lao động, tiền lương, chứng khoán, xây dựng và bất động sản yêu cầu nhóm công ty luôn phải cập nhật và đánh giá tác động đến các hoạt động sản xuất kinh doanh.

Rủi ro hoạt động kinh doanh, phân phối dự án:

Hoạt động phân phối dự án khi gặp rủi ro sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến thương hiệu và hiệu quả hoạt động của Đất Xanh. Vì thế, công tác quản lý rủi ro trong hoạt động phân phối dự án được Đất Xanh đặc biệt quan tâm và coi trọng. Để chuẩn bị tốt cho một đợt bán hàng, công ty phải tốn thời gian chuẩn bị ít nhất từ 1 đến 2 tháng để quảng bá dự án ra công chúng. Bên cạnh đó, việc thẩm định và lựa chọn dự án phân phối cũng được quan tâm không kém, Đất Xanh kiên quyết từ chối phân phối các dự án không đạt chất lượng, các dự án không đủ tình trạng pháp lý hoặc sai với quy định của nhà nước... Ngoài ra, các dự án kém hiệu quả cũng nằm trong danh sách dự án không được Đất Xanh xem xét phân phối. Chính vì thế, mỗi sản phẩm khi Đất Xanh phân phối luôn được khách hàng tin tưởng là sản phẩm có chất lượng cao và được tuyển lựa kỹ càng.

Rủi ro từ hoạt động đầu tư thứ cấp (hợp tác đầu tư; mua sỉ, bán lẻ):

Hoạt động đầu tư thứ cấp là một trong những hoạt động mang lại hiệu quả kinh doanh nhiều nhất cho Công ty. Vì thế, rủi ro từ hoạt động này cũng ảnh hưởng rất nhiều tới kết quả hoạt động của Công ty. Ý thức được việc này, công ty đã ban hành quy trình đầu tư dự án thứ cấp chi tiết nhằm giảm thiểu rủi ro trong quá trình đầu tư. Các dự án được công ty đầu tư là các dự án đã được thẩm định qua các bộ phận chuyên môn nhằm đạt được hiệu quả đầu tư cao, giảm thiểu mọi rủi ro có thể xảy ra.

Rủi ro từ hoạt động đầu tư dự án:

Hoạt động chính và chủ lực thứ 3 của công ty và sẽ được đẩy mạnh trong suốt thời gian tới. Rủi ro trong hoạt động đầu tư dự án có thể coi là rủi ro tiềm ẩn vì thời gian đầu tư dự án dài. Các rủi ro có thể kể đến như sự biến động về giá nguyên vật liệu đầu vào, rủi ro về vốn đầu tư và quá trình bán sản phẩm đầu tư. Chính vì tầm quan trọng trong việc quản lý rủi ro dự án đầu tư, Công ty đã ban hành quy trình đầu tư dự án và trong đó được chú trọng tới khâu thẩm định dự án dựa trên các yếu tố có thể ảnh hưởng tới hiệu quả của dự án. Trước khi quyết định đầu tư, dự án được bộ phận đầu tư thẩm định, dựa trên ý kiến của bộ phận kinh doanh, bộ phận tài chính và các bộ phận khác. Với kinh nghiệm lâu năm trong lĩnh vực đầu tư dự án bất động sản của đội ngũ nhân viên cũng như của Ban lãnh đạo Công ty mà trong suốt thời gian qua không có rủi ro nào xảy ra. Các dự án do công ty trực tiếp đầu tư như Sunview 1, Sunview 2, Phú Gia Hưng ... đã triển khai đúng tiến độ và được khách hàng đón nhận.

PHÂN TÍCH SWOT

Điểm mạnh  • Đội ngũ chuyên nghiệp, được đào tạo bài bản từ thực tiễn kinh doanh, vừa có trình độ chuyên môn tốt và am hiểu thị trường, chuyên tâm vì công việc và hết lòng vì cộng đồng. • Sản phẩm đa dạng và đầy đủ nhất trên thị trường, với giá cả hợp lý và phù hợp với hầu hết các đối tượng khách hàng • Thương hiệu Đất Xanh ngày càng được khẳng định trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản, đặc biệt trong lĩnh vực phân phối dự án. Từ “Đất Xanh” luôn gọi trong khách hàng nghĩ đến những sản phẩm bất động sản có chất lượng, mức sinh lợi nhanh cũng như đem đến sự an tâm tuyệt đối cho những người có nhu cầu • Hệ thống phân phối rộng khắp tại các khu vực trọng điểm trên toàn quốc và ngày càng được đầu tư mở rộng đã mang lại lợi thế tuyệt đối của Đất Xanh so với các đối thủ cùng ngành.	Điểm yếu  • Chịu ảnh hưởng chu kỳ phát triển của ngành xây dựng và kinh doanh bất động sản. • Tình hình lãi suất biến động phức tạp, cung tín dụng trong thời gian qua đã bị siết chặt và khó dự đoán. Thiếu vốn đầu tư là tình trạng hiện nay của Công ty cũng như tất cả các doanh nghiệp khác trong lĩnh vực bất động sản và xây dựng. Điều này gây bất lợi cho cả đầu vào và đầu ra. • Mặc dù đã được gia tăng năng lực tài chính bằng việc tăng vốn điều lệ liên tục hàng năm nhưng quy mô vốn của Đất Xanh vẫn còn khá khiêm tốn so với nhiều đại gia bất động sản nhà nước cổ phần hóa và các công ty bất động sản tư nhân khác;
Cơ hội  • Lợi thế là một nhà phân phối dự án lớn trên thị trường, Đất Xanh về tương lai sẽ là điểm đến và là cầu nối lý tưởng của cả các chủ đầu tư lẫn người tiêu dùng. • Đất Xanh hiện sở hữu hàng loạt dự án lớn tại các khu vực kinh tế trọng điểm như Đồng Nai, Vũng Tàu, Bình Dương và đặc biệt là TP.HCM nếu được đẩy mạnh xúc tiến sẽ có cơ hội đem lại lợi nhuận cực lớn cho nhiều năm. • Nhu cầu nhà ở của người dân Việt Nam còn rất lớn và không thể giải quyết trong vòng 20 năm tới. • Thị trường bất động sản tiếp tục hồi phục trở lại trong những năm sắp tới.	Nguy cơ, thách thức  • Pháp luật trong lĩnh vực quản lý nhà đất, quản lý xây dựng, quy hoạch còn nhiều bất cập. Bên cạnh đó, chính sách tài chính công cũng là một vấn đề quan trọng, đó là: chính sách thuế phí, chính sách định giá đất, định giá bất động sản; • Các công ty kinh doanh bất động sản trong nước và nước ngoài ngày càng nhiều cho ra đời nhiều sản phẩm chất lượng cao, giá thành phù hợp. • Do những hạn chế của hệ thống ngân hàng về vốn ngắn hạn, về hạn mức tín dụng, hệ thống ngân hàng rất khó tiếp tục mở rộng tín dụng cho thị trường bất động sản. • Công tác thực hiện khâu giải tỏa đền bù cho các dự án ngày càng khó khăn về vấn đề: chi phí đền bù cao, việc thương lượng với các hộ dân không dễ. • Sự biến động của giá nguyên vật liệu đầu vào ngành xây dựng tăng cũng ảnh hưởng đến giá thành các sản phẩm nhà ở, chung cư. Sự biến động của giá vàng cũng ảnh hưởng đến việc tiêu thụ các sản phẩm bất động sản.



QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ

ĐẤT XANH ĐANG DUY TRÌ KÊNH THÔNG TIN HIỆU QUẢ ĐẾN NHÀ ĐẦU TƯ THÔNG QUA CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN ĐƯỢC TỔ CHỨC HÀNG NĂM VÀ SỰ TƯƠNG TÁC THƯỜNG XUYÊN CỦA BỘ PHẬN QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ VỚI CỔ ĐÔNG, CÁC NHÀ ĐẦU TƯ TIỀM NĂNG.

1. Đất Xanh luôn duy trì tốt quan hệ với các nhà đầu tư là các cổ đông hiện hữu và các nhà đầu tư tiềm năng bằng nhiều phương tiện như: Thiết lập mục quan hệ nhà đầu tư trên website của công ty, tổ chức đại hội đồng cổ đông thường niên theo đúng quy định, cập nhật đầy đủ các thông tin về tình hình hoạt động kinh doanh cũng như tình hình tài chính của công ty trên các phương tiện thông tin đại chúng định kỳ hoặc bất thường theo quy định của pháp luật đối với công ty niêm yết;
2. Bên cạnh đó, công ty duy trì cơ chế đối thoại cởi mở thông qua các cuộc trao đổi trực tiếp giữa các nhà đầu tư với các lãnh đạo chủ chốt, trong thời gian tới công ty sẽ thường xuyên tổ chức các buổi giới thiệu cơ hội đầu tư, hội thảo, hội nghị ... trong đó sẽ giới thiệu và cập nhật về tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty để đáp ứng nhu cầu cần được thông tin nhiều hơn của các nhà đầu tư. Đồng thời, Công ty luôn duy trì kênh thông tin với cổ đông và nhà đầu tư qua email, điện thoại và qua mục "Hỏi Đáp" trên trang website của Công ty.
3. Trong năm, bên cạnh việc tuân thủ các quy định của pháp luật trong quan hệ với nhà đầu tư thì Công ty cũng có những hình thức ưu đãi cho các cổ đông hiện hữu như các nhà đầu tư sở hữu một lượng cổ phiếu nhất định sẽ được ưu tiên mua các sản phẩm do công ty phân phối với giá ưu đãi.

Ngoài các phương tiện thông tin đại chúng, các thông tin về hoạt động cũng như kết quả kinh doanh của Công ty được công bố tại trang web của công ty:

www.datxanh.com.vn

ĐẤT XANH VÀ CỘNG ĐỒNG



Đất Xanh hoạt động nhằm cung cấp sản phẩm chất lượng và dịch vụ thương mại tốt nhất, tạo ra giá trị gia tăng cho khách hàng, lợi ích cho nhà đầu tư, cổ đông. Không ngừng nâng cao mức sống cho nhân viên đem lại giá trị lợi ích cho các cổ đông, đóng góp tích cực cho cộng đồng, góp phần vào sự phát triển kinh tế xã hội của đất nước.

ĐỐI VỚI KHÁCH HÀNG



Đất xanh cung cấp dịch vụ tốt nhất và chuyên nghiệp nhất, cung cấp những sản phẩm và dịch vụ về bất động sản uy tín, chất lượng, giúp khách hàng tối ưu hoá hiệu quả sử dụng vốn đầu tư và hiệu quả tài chính.

ĐỐI VỚI CÁN BỘ CÔNG NHÂN VIÊN



Đất Xanh xác định nguồn nhân lực là tài sản lớn nhất của bất kỳ một doanh nghiệp nào và đào tạo nhân viên thông qua các chương trình phát triển nâng cao năng lực để đóng góp vào sự phát triển của nhóm công ty. Công ty đã đưa một số cán bộ quản lý cấp cao ra nước ngoài tham dự các chương trình phát triển kỹ năng lãnh đạo và đàm phán để học hỏi và chia sẻ những thông lệ tốt nhất trong giao thương quốc tế. Các buổi tập huấn theo chủ đề định kỳ được thực hiện bởi các chuyên gia trong các lĩnh vực chuyên môn về tài chính, điều hành và tiếp thị.

Với phương châm “Con người là yếu tố cốt lõi của sự cạnh tranh”, chúng tôi đang hướng đến một môi trường làm việc hiện đại & chuyên nghiệp, nơi thật sự tôn vinh những tài năng và giá trị con người.

ĐẤT XANH không ngừng xây dựng một môi trường làm việc:

- Giao tiếp cởi mở & tôn trọng
- Công việc thách thức & sáng tạo
- Thu nhập cạnh tranh & công bằng;
- Cơ hội học tập / thăng tiến rõ ràng & không giới hạn;
- Thành tích được đánh giá khách quan & khoa học;
- Công việc ổn định & được chăm sóc chu đáo

ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG

Gắn kết với cộng đồng, vì cộng đồng và chia sẻ với cộng đồng là những nghĩa cử cao đẹp đã được toàn thể Hội đồng quản trị, Ban điều hành và toàn thể cán bộ công nhân viên trong công ty quán triệt thực hiện. Mỗi thành viên trong hệ thống Đất Xanh đều ý thức được việc gắn bó và chia sẻ với cộng đồng là một nhu cầu thiết yếu, suy nghĩ luôn đi cùng với những hành động thiết thực; trong năm 2010 Công ty đã tổ chức nhiều cuộc thăm hỏi các bệnh nhân tại Bệnh viện Ung bướu, Ủng hộ đồng bào lũ lụt, thăm các em trẻ mồ côi Tổng số tiền đóng góp năm 2010: 224.000.000 đồng.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính năm 2010 của Công ty đã được lập hoàn chỉnh, được Công ty TNHH Kiểm Toán DTL xác nhận trung thực, hợp lý và tuân thủ chuẩn mực kế toán Việt Nam, được công bố rộng rãi ra công chúng, nộp cho Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, Ủy ban chứng khoán Nhà nước và đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011 thông qua toàn văn vào ngày 16 tháng 04 năm 2011. Toàn văn báo cáo tài chính (bao gồm: Báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2010) được đính kèm theo Bản báo cáo thường niên năm 2010, bao gồm:

1. Thông tin Doanh nghiệp
2. Báo cáo của Ban điều hành
3. Báo cáo của Kiểm toán viên độc lập
4. Bảng cân đối kế toán
5. Kết quả hoạt động kinh doanh
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
7. Thuyết minh báo cáo tài chính



THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

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

Tên tiếng Anh: DAT XANH REAL ESTATE SERVICE AND CONSTRUCTION CORPORATION

Tên viết tắt là: ĐẤT XANH

Mã chứng khoán (HSX): DXG

Trụ sở chính: 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh

Điện thoại: (84.8) 62 52 52 52

Fax: (84.8) 62 85 38 91

Website: www.datxanh.com.vn

GIẤY PHÉP ĐĂNG KÝ KINH DOANH SỐ 0303104343 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 23 tháng 11 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 20 tháng 9 năm 2010

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ông Lương Trí Thìn: Chủ tịch

Ông Trần Văn Ánh; phó Chủ tịch

Ông Nguyễn Khánh Hưng : Thành viên

Ông Trần Quyết Chiến : Thành viên

Ông Trần Khánh Quang : Thành viên

BAN ĐIỀU HÀNH

Ông Lương Trí Thìn : Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Khánh Hưng : Phó Tổng Giám đốc

Ông Trần Khánh Quang : Phó Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Hữu Quang: Giám đốc Tài chính

Bà Đỗ Thị Thái : Kế toán trưởng

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Ông Lương Trí Thìn : Tổng Giám đốc

KIỂM TOÁN VIÊN : DTL



DANH SÁCH CÁC CÔNG TY CON

(Tính đến thời điểm 32/12/2010)

<u>STT</u>	<u>Tên công ty con</u>	<u>Địa chỉ</u>	<u>Tỷ lệ sở hữu</u>
1.	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đất Xanh Tây Bắc	Số 70 Trường Chinh, P. Tân Hưng Thuận, Q.12, TP. Hồ Chí Minh	51%
2.	Công ty TNHH Xây Dựng – Thương Mại – Dịch vụ Hà Thuận Hùng	Số 27 Đinh Bộ Lĩnh, P.24, Q. Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	99%
3.	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đất Xanh	Số 27 Đinh Bộ Lĩnh, P.24, Q. Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	50%
4.	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đất Xanh Hoàn Cầu	Số 114 Nguyễn Cửu Vân, P.17, Q. Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	51%
5.	Công ty CP Xây Dựng và Dịch vụ Địa Ốc Đất Xanh Tây Nam	Số 299 Hoàng Diệu, P.6, Q.4, TP. Hồ Chí Minh	51%
6.	Công ty CP Đất Xanh Đông Á	Số 30 Trần Nãi, P. An Phú, Q.2, TP. Hồ Chí Minh	51%
7.	Công ty CP Đất Xanh Mỹ Phước	K1-17, K1-18 đường NE8 ấp 2, xã Bình Thới Hòa, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương	56%
8.	Công ty CP Đất Xanh Đồng Nai	Số 11, lô C1, KP1, quốc lộ 51, P. Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, T. Đồng Nai	51%
9.	Công ty CP Dịch Vụ và Xây Dựng Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc	Phòng 602 tầng 6 Tháp A, Tòa nhà Handi Resco, 521 Kim Mã, P. Ngọc Khánh, Q. Ba Đình, TP. Hà Nội.	58%
10.	Công Ty CP Dịch vụ và Xây dựng Đất Xanh Bình Dương	Số 408 Đại lộ Bình Dương, Khu 3, P. Phú Lợi, Thị xã Thủ Dầu Một, T. Bình Dương.	51%

CÔNG TY CP DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



LƯƠNG TRÍ THÌN



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2010

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

PHU LỤC:

1. Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2010
(Báo cáo riêng của công ty mẹ)
2. Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2010
(Báo cáo tài chính hợp nhất)

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo của Tổng Giám đốc	1 - 3
Báo cáo kiểm toán	4
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán ngày 31 tháng 12 năm 2010	5 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính	12 - 29

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

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa Ốc Đất Xanh (dưới đây gọi tắt là Công ty) hân hạnh đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010.

1. Các thông tin chung

Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh là Công ty Cổ phần được thành lập do chuyển đổi từ Công ty TNHH Dịch vụ Xây dựng Địa ốc Đất Xanh theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh Công ty Cổ phần số 4103008531 ngày 23/11/2007 do Phòng Đăng ký Kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các Giấy chứng nhận thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 20 tháng 09 năm 2010, mã số doanh nghiệp: 0303104343.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại số 27 đường Đinh Bộ Lĩnh, phường 24, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 160.000.000.000 đồng.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty 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.
- Trang trí nội thất.
- Cho thuê nhà ở, xưởng, văn phòng.
- Lập dự án đầu tư (báo cáo tiền khả thi, khả thi).
- San lấp mặt bằng.
- 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).
- Cắt tạo dáng và hoàn thiện đá (không hoạt động tại trụ sở).
- Sản xuất sắt, thép, gang (không hoạt động tại trụ sở).
- Sản xuất giường, tủ, bàn, ghế (không chế biến gỗ, gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi, mạ điện tại trụ sở).
- Xây dựng nhà các loại.
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí.
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác.
- 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.

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

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

- Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn, ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dung 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 nhà cửa và các công trình.
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan.
- Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp.
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại.
- Đào tạo cao đẳng; Đại học và sau đại học (không hoạt động tại trụ sở).
- Giáo dục khác: Các khóa dạy về phê bình đánh giá chuyên môn; Đào tạo về sự sống; Đào tạo kỹ năng nói trước công chúng.
- Dịch vụ hỗ trợ giáo dục.
- Hoạt động của các cơ sở thể thao; Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao.

2. Thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này bao gồm:

<i>Họ tên</i>	<i>Chức danh</i>
Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch
Ông Trần Văn Ánh	Phó chủ tịch
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Thành viên
Ông Trần Khánh Quang	Thành viên
Ông Trần Quyết Chiến	Thành viên

Danh sách các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này bao gồm:

<i>Họ tên</i>	<i>Chức danh</i>
Ông Lương Trí Thìn	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Phó tổng Giám đốc
Ông Trần Khánh Quang	Phó tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hữu Quang	Giám đốc tài chính
Bà Đỗ Thị Thái	Kế toán trưởng

3. Tình hình kinh doanh năm 2010

Các số liệu về tình hình kinh doanh năm 2010 được trình bày trên báo cáo tài chính đính kèm được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán DTL.

4. Cam kết của Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được lưu giữ một cách phù hợp để phản ánh với mức độ chính xác, hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ hệ thống và Chuẩn mực kế toán Việt Nam.

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

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Công ty và do đó thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

Vào ngày lập báo cáo này, không có bất kỳ trường hợp nào có thể làm sai lệch các giá trị về tài sản lưu động được nêu trong báo cáo tài chính, và không có bất kỳ một khoản đảm bảo nợ bằng tài sản nào hay khoản nợ bất ngờ nào phát sinh đối với tài sản của Công ty từ khi kết thúc năm tài chính mà không được trình bày trong báo cáo tài chính và sổ sách, chứng từ kế toán của Công ty.

Vào ngày lập báo cáo này, không có bất kỳ tình huống nào có thể làm sai lệch các số liệu được phản ánh trên báo cáo tài chính của Công ty, và có đủ những chứng cứ hợp lý để tin rằng Công ty có khả năng chi trả các khoản nợ khi đáo hạn.

5. Kiểm toán viên

Công ty kiểm toán DTL được chỉ định thực hiện công tác kiểm toán báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 của Công ty.

6. Ý kiến của Tổng Giám đốc

Theo ý kiến của Tổng Giám đốc Công ty, bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh báo cáo tài chính đính kèm đã được soạn thảo thể hiện trung thực và hợp lý về tình hình tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên của Công ty phù hợp với Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 02 năm 2011



Số: 11.137/BCKT-DTL

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

Kính gửi: Các Cổ đông
CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH

Chúng tôi đã kiểm toán bằng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, báo cáo kết quả kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh cho năm tài chính kết thúc vào cùng ngày nêu trên của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa Ốc Đất Xanh (dưới đây gọi tắt là Công ty) từ trang 05 đến trang 29 kèm theo. Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về lập và trình bày các báo cáo tài chính này. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra các ý kiến nhận xét về tính trung thực và hợp lý của các báo cáo này căn cứ kết quả kiểm toán của chúng tôi.

Cơ sở ý kiến

Chúng tôi đã tiến hành cuộc kiểm toán theo những Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Những chuẩn mực này đòi hỏi chúng tôi phải hoạch định và thực hiện cuộc kiểm toán để có cơ sở kết luận là các báo cáo tài chính có tránh khỏi sai sót trọng yếu hay không. Trên cơ sở thử nghiệm, chúng tôi đã khảo sát một số bằng chứng làm căn cứ cho các số liệu chi tiết trong báo cáo tài chính. Cuộc kiểm toán cũng bao gồm việc xem xét các nguyên tắc kế toán, các khoản ước tính kế toán quan trọng do Công ty thực hiện, cũng như đánh giá tổng quát việc trình bày các báo cáo tài chính. Chúng tôi tin rằng cuộc kiểm toán đã cung cấp những căn cứ hợp lý cho ý kiến nhận xét của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa Ốc Đất Xanh vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 cũng như kết quả kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc vào cùng ngày nêu trên phù hợp với Chuẩn mực, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 01 năm 2011

**ĐẶNG XUÂN CẢNH**

Chứng chỉ KTV số: Đ.0067/KTV

KIỂM TOÁN VIÊN**BÙI VĂN BÔNG**

Chứng chỉ KTV số: 0177/KTV

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam ngoại trừ có ghi chú khác

TÀI SẢN	Mã số	Th. Minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		433.218.723.344	402.488.011.370
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	(5.1)	143.541.717.031	74.465.320.726
1. Tiền	111		11.541.717.031	19.465.320.726
2. Các khoản tương đương tiền	112		132.000.000.000	55.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. Các khoản phải thu	130	(5.2)	181.727.133.290	110.728.630.661
1. Phải thu khách hàng	131		42.784.960.807	1.578.747.966
2. Trả trước cho người bán	132		25.537.590.410	27.687.439.875
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135		117.229.582.073	81.462.442.820
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(3.825.000.000)	-
IV. Hàng tồn kho	140		91.534.574.181	140.413.418.498
1. Hàng tồn kho	141	(5.3)	91.534.574.181	140.413.418.498
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		16.415.298.842	76.880.641.485
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		250.276.317	1.600.999.434
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	3.307.409
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	(5.4)	16.165.022.525	75.276.334.642

(Phần tiếp theo ở trang 6)

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam ngoại trừ có ghi chú khác

TÀI SẢN	Mã số	Th. Minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		165.549.785.289	111.846.063.314
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		7.534.640.343	8.751.615.680
1. TSCĐ hữu hình	221	(5.5)	6.018.211.082	7.034.400.299
+ Nguyên giá	222		8.318.279.333	8.564.588.415
+ Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.300.068.251)	(1.530.188.116)
2. TSCĐ thuê tài chính	224		-	-
+ Nguyên giá	225		-	-
+ Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. TSCĐ vô hình	227		62.558.137	137.261.881
+ Nguyên giá	228		237.836.330	237.836.330
+ Giá trị hao mòn lũy kế	229		(175.278.193)	(100.574.449)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		1.453.871.124	1.579.953.500
III. Bất động sản đầu tư	240		-	-
+ Nguyên giá	241		-	-
+ Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	(5.6)	155.504.292.041	100.097.694.263
1. Đầu tư vào công ty con	251		99.680.000.000	85.920.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		24.500.000.000	-
3. Đầu tư dài hạn khác	258		32.308.177.496	14.550.570.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(983.885.455)	(372.875.737)
V. Tài sản dài hạn khác	260		2.510.852.905	2.996.753.371
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	(5.7)	2.004.966.505	2.140.645.571
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		505.886.400	856.107.800
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		598.768.508.633	514.334.074.684

(Phần tiếp theo ở trang 7)

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam ngoại trừ có ghi chú khác

NGUỒN VỐN	Mã số	Th. minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		346.588.998.072	387.634.353.481
I. Nợ ngắn hạn	310		341.420.261.258	384.553.678.678
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	(5.8)	179.000.000.000	119.980.000.000
2. Phải trả người bán	312	(5.9)	2.990.278.527	206.602.287
3. Người mua trả tiền trước	313	(5.9)	76.644.243.588	222.220.662.715
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	(5.10)	6.132.553.138	10.272.036.400
5. Phải trả người lao động	315	(5.11)	1.384.068.192	3.811.912.755
6. Chi phí phải trả	316	(5.12)	33.337.951.869	-
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐXD	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	(5.13)	40.855.085.983	28.001.910.132
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng phúc lợi	323	(5.14)	1.076.079.961	60.554.389
II. Nợ dài hạn	330		5.168.736.814	3.080.674.803
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333		3.080.674.803	3.080.674.803
4. Vay và nợ dài hạn	334		-	-
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		564.475.000	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338	(5.15)	1.523.587.011	-
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	(5.16)	252.179.510.561	126.699.721.203
I. Vốn chủ sở hữu	410		252.179.510.561	126.699.721.203
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		160.000.000.000	80.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		5.280.000.000	3.420.000.000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu quỹ	414		-	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		683.261.215	683.261.215
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		4.846.689.178	683.261.215
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		81.369.560.168	41.913.198.773
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		598.768.508.633	514.334.074.684

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam ngoại trừ có ghi chú khác

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	Th. 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		-	-
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 01 năm 2011

KẾ TOÁN TRƯỞNG



ĐỖ THỊ THÁI


TỔNG GIÁM ĐỐC

LƯƠNG TRÍ THÌN

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam ngoại trừ có ghi chú khác

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		342.291.261.207	83.884.236.022
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		9.408.016.633	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	(6.1)	332.883.244.574	83.884.236.022
4. Giá vốn hàng bán	11	(6.2)	210.098.041.449	5.995.087.290
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		122.785.203.125	77.889.148.732
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	(6.3)	6.447.449.047	4.266.770.317
7. Chi phí tài chính	22		1.457.565.282	374.292.403
<i>trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		846.555.564	1.416.666
8. Chi phí bán hàng	24	(6.6)	20.118.529.167	18.377.738.561
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(6.7)	30.420.255.711	19.638.194.303
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		77.236.302.012	43.765.693.782
11. Thu nhập khác	31	(6.4)	29.524.328.382	7.063.466.137
12. Chi phí khác	32	(6.5)	2.969.290.875	14.804.608
13. Lợi nhuận khác	40		26.555.037.507	7.048.661.529
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		103.791.339.519	50.814.355.311
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	(6.8)	27.750.826.179	9.180.075.678
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		76.040.513.340	41.634.279.633
18. Lãi/ (lỗ) cơ bản trên cổ phần	70	(5.16.3)	6.974	5.204

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 01 năm 2011

KẾ TOÁN TRƯỞNG

ĐỖ THỊ THÁI**LƯƠNG TRÍ THÌN**

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (theo phương pháp gián tiếp)**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam ngoại trừ có ghi chú khác

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		103.791.339.519	50.814.355.311
2. Điều chỉnh cho các khoản			-	-
Khấu hao tài sản cố định	02		1.334.947.664	957.978.727
Các khoản dự phòng	03		4.436.009.718	372.875.737
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(6.406.932.842)	(4.266.770.317)
Chi phí lãi vay	06		846.555.564	1.416.666
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		104.001.919.623	47.879.856.124
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(78.919.646.887)	3.776.488.704
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		62.018.321.510	(84.891.403.875)
Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(102.416.097.457)	90.816.031.740
(không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)				
Tăng giảm chi phí trả trước	12		1.486.402.183	(3.195.202.841)
Tiền lãi vay đã trả	13		(13.110.675.857)	(8.135.927.332)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(29.558.824.517)	(6.071.855.880)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		89.155.274.916	173.711.468.028
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(29.005.059.186)	(232.918.416.367)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh	20		3.651.614.328	(19.028.961.699)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.022.277.830)	(7.204.917.142)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		953.788.136	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các 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		(54.521.251.273)	(41.960.570.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		725.866.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		6.414.513.844	4.266.770.317
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(47.449.361.123)	(44.898.716.825)

(Phần tiếp theo ở trang 10)

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (theo phương pháp gián tiếp)**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam ngoại trừ có ghi chú khác

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. 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		81.860.000.000	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		199.000.000.000	136.000.000.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(139.980.000.000)	(32.080.000.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(28.005.856.900)	(4.699.319.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		112.874.143.100	99.220.681.000
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50		69.076.396.305	35.293.002.476
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		74.465.320.726	39.172.318.250
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70		143.541.717.031	74.465.320.726

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 01 năm 2011

KẾ TOÁN TRƯỞNG

ĐỖ THỊ THÁI**LƯƠNG TRÍ THÌN**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

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

1. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh (dưới đây gọi tắt là Công ty) là công ty cổ phần được thành lập do chuyển đổi từ Công ty TNHH Dịch vụ Xây dựng Địa ốc Đất Xanh theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh Công ty Cổ phần số 4103008531 ngày 23/11/2007 do Phòng Đăng ký Kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các Giấy chứng nhận thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 20 tháng 09 năm 2010, mã số doanh nghiệp: 0303104343.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại số 27 đường Đinh Bộ Lĩnh, phường 24, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 160.000.000.000 đồng.

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Bất động sản.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty 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.
- Trang trí nội thất.
- Cho thuê nhà ở, xưởng, văn phòng.
- Lập dự án đầu tư (báo cáo tiền khả thi, khả thi).
- San lấp mặt bằng.
- 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).
- Cắt tạo dáng và hoàn thiện đá (không hoạt động tại trụ sở).
- Sản xuất sắt, thép, gang (không hoạt động tại trụ sở).
- Sản xuất giường, tủ, bàn, ghế (không chế biến gỗ, gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi, mạ điện tại trụ sở).
- Xây dựng nhà các loại.
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí.
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú 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 dung 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 nhà cửa và các công trình.
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan.
- Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp.
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại.
- Đào tạo cao đẳng; Đại học và sau đại học (không hoạt động tại trụ sở).
- Giáo dục khác: Các khóa dạy về phê bình đánh giá chuyên môn; Đào tạo về sự sống; Đào tạo kỹ năng nói trước công chúng.
- Dịch vụ hỗ trợ giáo dục.
- Hoạt động của các cơ sở thể thao; Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao.

2. Năm tài chính, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

2.1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty từ 01/01 đến 31/12.

2.2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

3.1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam.

3.2. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán là Nhật ký chung.

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

Công ty tuân thủ Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam để soạn thảo và trình bày các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

4. Các chính sách kế toán áp dụng

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

Tiền bao gồm tiền tại quỹ, tiền đang chuyển và các khoản ký gửi không kỳ hạn. Tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 03 tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

4.2. Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho

▪ Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho

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

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

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

▪ Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối năm tài chính

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

▪ Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

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

▪ Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

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

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

▪ Nguyên tắc ghi nhận

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

▪ Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

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

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

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

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

▪ Nguyên tắc ghi nhận tài sản cố định vô hình

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

▪ Phương pháp khấu hao

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

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

+ Máy móc thiết bị	03 - 06 năm
+ Phương tiện vận tải truyền dẫn	05 - 10 năm
+ Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 06 năm
+ Tài sản cố định vô hình	03 năm

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

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

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

- Các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết được ghi nhận theo giá gốc.
- Các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác được ghi nhận theo giá gốc.
- Phương pháp lập dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán ngắn hạn, dài hạn.

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

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

- Chi phí phải trả được ghi nhận căn cứ vào các thông tin có được vào thời điểm cuối năm và các ước tính dựa vào thống kê kinh nghiệm.
- Theo Luật Bảo hiểm Xã hội, Công ty và các nhân viên phải đóng góp vào quỹ Bảo hiểm thất nghiệp do Bảo hiểm Xã hội Việt Nam quản lý. Mức đóng bởi mỗi bên được tính bằng 1% của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của nhân viên hoặc 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ quy định trong từng thời kỳ.

4.8. Nguồn vốn chủ sở hữu

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.
- Ghi nhận và trình bày cổ phiếu ngân quỹ

Cổ phiếu ngân quỹ được ghi nhận theo giá mua và được trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán.

- 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 trích lập 10% lợi nhuận sau thuế.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích lập theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.

4.9. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

- Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.
- Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

4.10. Thuê tài sản

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

4.11. Thuế

▪ Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành: Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

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

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

▪ Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

4.12. Các bên liên quan

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

4.13. Số liệu so sánh

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

Bảng cân đối kế toán (trích)

Khoản mục	Đầu năm (Phân loại lại)	Đầu năm (Đã được trình bày trước đây)
A. Nợ phải trả		
I. Nợ ngắn hạn		
Quỹ khen thưởng phúc lợi	60.554.389	-
B. Vốn chủ sở hữu		
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		
Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	60.554.389

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

5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Cuối năm	Đầu năm
Tiền mặt	193.555.829	298.694.395
Tiền gửi ngân hàng	11.348.161.202	19.166.626.331
Các khoản tương đương tiền	132.000.000.000	55.000.000.000
Tổng cộng	143.541.717.031	74.465.320.726

Các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ một tuần đến một tháng tại các ngân hàng.

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

5.2. Các khoản phải thu ngắn hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu khách hàng	42.784.960.807	1.578.747.966
Trả trước cho người bán	25.537.590.410	27.687.439.875
Các khoản phải thu khác	117.229.582.073	81.462.442.820
Cộng các khoản phải thu ngắn hạn	185.552.133.290	110.728.630.661
Dự phòng phải thu khó đòi	(3.825.000.000)	-
Giá trị thuần của các khoản phải thu	181.727.133.290	110.728.630.661

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

	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu khách hàng bán dự án căn hộ	39.856.564.508	-
Phải thu khách hàng dịch vụ môi giới	2.501.445.853	1.578.747.966
Khách hàng khác	426.950.446	-
Cộng	42.784.960.807	1.578.747.966

Các khoản phải thu khác được chi tiết như sau:

	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu khoản chi hộ cho Công ty con	11.894.749.898	4.238.844.756
Phải thu theo hợp đồng góp vốn đầu tư xây dựng	12.235.728.500	23.186.252.000
Phải thu tiền ứng trước cho bên bán nhà và đất	8.829.000.000	48.840.756.410
Phải thu khoản cho các bên liên quan vay không tính lãi – xem thêm mục 8.	40.539.034.600	-
Phải thu theo các giấy ủy quyền đứng tên quyền sử dụng đất – xem thêm mục 8.	41.426.650.740	-
Các khoản khác	2.304.418.335	5.196.589.654
Cộng	117.229.582.073	81.462.442.820

5.3. Hàng tồn kho

	Cuối năm	Đầu năm
Công cụ, dụng cụ	12.669.000	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	-	140.413.418.498
+ Dự án căn hộ Sunview 1	-	70.961.712.381
+ Dự án căn hộ Sunview 2	-	69.451.706.117
Thành phẩm	91.521.905.181	-
+ Dự án căn hộ Sunview 1	12.729.042.198	-
+ Dự án căn hộ Sunview 2	78.792.862.983	-
Cộng giá gốc hàng tồn kho	91.534.574.181	140.413.418.498

Giá trị dự án căn hộ bao gồm cả quyền sử dụng đất và công trình xây dựng được thế chấp để đảm bảo các khoản vay ngân hàng là 78.792.862.983 đồng – xem thêm mục 5.8.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

5.4. Tài sản ngắn hạn khác

	Cuối năm	Đầu năm
Tạm ứng	8.315.022.525	3.996.116.867
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	7.850.000.000	71.280.217.775
Tổng cộng	16.165.022.525	75.276.334.642

Các khoản ký quỹ, ký cược chủ yếu là khoản đặt cọc mua dự án.

5.5. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	509.093.024	7.763.068.300	292.427.091	8.564.588.415
Mua trong năm	-	1.049.837.705	153.322.501	1.203.160.206
Thanh lý, nhượng bán	(139.972.287)	(973.154.448)	(336.342.553)	(1.449.469.288)
Phân loại lại	(369.120.737)	-	369.120.737	-
Số dư cuối năm	-	7.839.751.557	478.527.776	8.318.279.333
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	159.718.036	1.274.884.900	95.585.180	1.530.188.116
Khấu hao trong năm	58.771.382	1.120.017.260	81.455.278	1.260.243.920
Thanh lý, nhượng bán	(39.880.801)	(308.446.824)	(139.772.525)	(488.100.150)
Giảm khác	-	-	(2.263.635)	(2.263.635)
Phân loại lại	(178.608.617)	-	178.608.617	-
Số dư cuối năm	-	2.086.455.336	213.612.915	2.300.068.251
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	349.374.988	6.488.183.400	196.841.911	7.034.400.299
Tại ngày cuối năm	-	5.753.296.221	264.914.861	6.018.211.082

5.6. Đầu tư tài chính dài hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Đầu tư vào công ty con	99.680.000.000	85.920.000.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	24.500.000.000	-
Đầu tư dài hạn khác	32.308.177.496	14.550.570.000
Cộng giá gốc các khoản đầu tư dài hạn	156.488.177.496	100.470.570.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	(983.885.455)	(372.875.737)
Giá trị thuần của đầu tư tài chính dài hạn	155.504.292.041	100.097.694.263

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

Công ty đã đầu tư thành lập các công ty con mới sau đây:

- + Công ty Cổ phần Đất Xanh Mỹ Phước với vốn điều lệ là 10 tỷ trong đó công ty sở hữu 56%.
- + Công ty Cổ phần Đất Xanh Đồng Nai với vốn điều lệ là 6 tỷ trong đó công ty sở hữu 51%.
- + Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đất Xanh Hoàn Cầu với vốn điều lệ là 6 tỷ trong đó công ty sở hữu 51%.
- + Công ty Cổ phần Xây Dựng và Dịch vụ Địa Ốc Đất Xanh Tây Nam với vốn điều lệ là 6 tỷ trong đó công ty sở hữu 51%.
- + Công ty Cổ phần Đất Xanh Đông Á với vốn điều lệ là 6 tỷ trong đó công ty sở hữu 51%.
- + Công ty CP Dịch Vụ và Xây Dựng Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc với vốn điều lệ là 10 tỷ trong đó công ty sở hữu 51%.
- + Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Đất Xanh Bình Dương với vốn điều lệ là 6 tỷ trong đó công ty sở hữu 51%.

Danh sách các công ty con mà Công ty đã đầu tư như sau:

	Cuối năm		Đầu năm	
	Số lượng (CP)	Giá trị (ngàn đồng)	Số lượng (CP)	Giá trị (ngàn đồng)
+ Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đất Xanh Tây Bắc	306.000	3.060.000	306.000	3.060.000
+ Công ty TNHH Xây Dựng – Thương Mại – Dịch vụ Hà Thuận Hùng	-	25.740.000	-	25.740.000
+ Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đất Xanh	2.500.000	57.120.000	2.500.000	57.120.000
+ Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đất Xanh Hoàn Cầu	102.000	1.020.000	-	-
+ Công ty CP Xây Dựng và Dịch vụ Địa Ốc Đất Xanh Tây Nam	102.000	1.020.000	-	-
+ Công ty CP Đất Xanh Đông Á	102.000	1.020.000	-	-
+ Công ty CP Đất Xanh Mỹ Phước	560.000	5.600.000	-	-
+ Công ty CP Đất Xanh Đồng Nai	153.000	1.530.000	-	-
+ Công ty CP Dịch Vụ và Xây Dựng Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc	255.000	2.550.000	-	-
+ Công Ty CP Dịch vụ và Xây dựng Đất Xanh Bình Dương	102.000	1.020.000	-	-
Cộng	-	99.680.000	-	85.920.000

Đầu tư vào công ty liên kết được chi tiết như sau:

	Cuối năm		Đầu năm	
	Số lượng (CP)	Giá trị (ngàn đồng)	Số lượng	Giá trị
Công ty Cổ phần Địa Ốc Long Điền	2.450.000	24.500.000.000	-	-

Khoản đầu tư vào Công ty liên kết với tỷ lệ sở hữu 49%

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

Đầu tư dài hạn khác được chi tiết như sau:

	Cuối năm	Đầu năm
Cho vay dài hạn	12.377.904.000	13.103.770.000
Đầu tư dài hạn khác là chi phí đầu tư để phát triển các dự án	19.930.273.496	1.446.800.000
+ Dự án Sunview 3	5.566.666.667	-
+ Dự án Công ty Đầu tư Đông Á	12.893.755.556	-
+ Dự án khác	1.469.851.273	1.446.800.000
Cộng	32.308.177.496	14.550.570.000

5.7. Chi phí trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn chủ yếu là chi phí công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ.

5.8. Vay ngắn hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Vay ngân hàng	60.000.000.000	119.980.000.000
Vay đối tượng khác	119.000.000.000	-
Tổng cộng	179.000.000.000	119.980.000.000

Các khoản vay ngân hàng được thế chấp bằng giá trị dự án căn hộ (xem thêm mục 5.3) và chịu lãi suất thả nổi. Mục đích vay là tài trợ cho dự án chung cư căn hộ, với thời hạn 12 tháng.

Vay đối tượng khác là các khoản vay cá nhân dưới hình thức tín chấp, thời hạn vay là 12 tháng và chịu lãi suất từ 9%/năm đến 20%/năm. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động và tài trợ cho các dự án xây dựng, trong đó vay từ các bên liên quan là 100.000.000.000 đồng. Xem thêm mục 8.

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

	Cuối năm	Đầu năm
Phải trả người bán	2.990.278.527	206.602.287
Người mua trả tiền trước	76.644.243.588	222.220.662.715
Tổng cộng	79.634.522.115	222.427.265.002

Phải trả người bán là các khoản phải trả thương mại phát sinh trong điều kiện kinh doanh bình thường của Công ty.

Người mua trả tiền trước là khoản khách hàng ứng tiền trước để mua căn hộ Sunview và của các khách hàng khác bao gồm:

	Cuối năm	Đầu năm
Người mua trả tiền trước của Dự Án Căn hộ Sunview 1	-	101.660.853.297
Người mua trả tiền trước của Dự Án Căn hộ Sunview 2	76.644.211.888	120.004.477.590
Khác	31.700	555.331.828
Cộng	76.644.243.588	222.220.662.715

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

5.10. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Cuối năm	Đầu năm
Thuế giá trị gia tăng	922.230.889	3.109.760.284
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.948.154.140	6.759.459.887
Thuế thu nhập cá nhân	262.168.109	402.816.229
Tổng cộng	6.132.553.138	10.272.036.400

5.11. Phải trả người lao động

Là khoản lương bộ phận bán hàng tháng 12 và các lương tháng 13 năm 2010 còn phải trả

5.12. Chi phí phải trả

	Cuối năm	Đầu năm
Chi phí xây dựng hoàn thành dự án căn hộ phải trả	29.896.277.613	-
+ Dự án Sunview 1	10.858.261.609	
+ Dự án Sunview 2	19.038.016.004	
Chi phí phải trả khác	3.441.674.256	-
Tổng cộng	33.337.951.869	-

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

	Cuối năm	Đầu năm
Kinh phí công đoàn	238.351.723	118.840.472
Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	7.181.015	4.137.930
Cổ tức phải trả	14.824.100	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	40.594.729.145	27.878.931.730
Tổng cộng	40.855.085.983	28.001.910.132

Các khoản phải trả, phải nộp khác được chi tiết như sau:

	Cuối năm	Đầu năm
Phải trả tiền ký hợp đồng của khách hàng cho chủ đầu tư dự án Phú Gia Hưng	27.642.029.986	620.000.000
Hoàn trả tiền hợp đồng góp vốn mua dự án	8.535.320.028	16.768.844.597
Phải trả tiền ký hợp đồng của khách hàng cho chủ đầu tư dự án và các khoản phải trả khác	4.417.379.131	10.490.087.133
Tổng cộng	40.594.729.145	27.878.931.730

5.14. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu năm	60.554.389	174.390.742
Trích lập trong năm	4.420.723.982	683.761.214
Sử dụng trong năm	(3.405.198.410)	(797.597.567)
Số dư cuối năm	1.076.079.961	60.554.389

5.15. Doanh thu chưa thực hiện

	Cuối năm	Đầu năm
Khách hàng trả trước về cho thuê tài sản	1.523.587.011	-

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010
Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

5.16. Vốn chủ sở hữu							
5.16.1. Biến động của Vốn chủ sở hữu							
	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng	
Số dư đầu năm trước	80.000.000.000	3.420.000.000	-	-	7.048.702.784	90.468.702.784	
Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-	
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	41.634.279.633	41.634.279.633	
Chia cổ tức	-	-	-	-	(4.720.000.000)	(4.720.000.000)	
Trích lập quỹ	-	-	683.261.215	683.261.215	(2.049.783.644)	(683.261.214)	
Số dư đầu năm nay	80.000.000.000	3.420.000.000	683.261.215	683.261.215	41.913.198.773	126.699.721.203	
Tăng vốn năm nay	80.000.000.000	1.860.000.000	-	-	-	81.860.000.000	
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	76.040.513.340	76.040.513.340	
Chia cổ tức	-	-	-	-	(28.000.000.000)	(28.000.000.000)	
Trích lập quỹ	-	-	-	4.163.427.963	(8.584.151.945)	(4.420.723.982)	
Số dư cuối năm nay	160.000.000.000	5.280.000.000	683.261.215	4.846.689.178	81.369.560.168	252.179.510.561	

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

5.16.2. Cổ phần

	Năm nay	Năm trước
▪ Số lượng cổ phần phổ thông đăng ký phát hành	16.000.000	8.000.000
▪ Số lượng cổ phần phổ thông đã bán ra công chúng	16.000.000	8.000.000
▪ Số lượng cổ phần phổ thông đang lưu hành	16.000.000	8.000.000
▪ Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/ cổ phần.		

5.16.3. Lãi cơ bản trên cổ phần

	Năm nay	Năm trước
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty	76.040.513.340	41.634.279.633
Số cổ phần lưu hành bình quân trong kỳ	10.902.874	8.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phần (EPS)	6.974	5.204

5.16.4. Phân phối lợi nhuận

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận chưa phân phối đầu năm	41.913.198.773	7.048.702.784
Lợi nhuận sau thuế trong năm	76.040.513.340	41.634.279.633
Trích lập Quỹ đầu tư phát triển	-	(683.261.215)
Trích lập Quỹ dự phòng tài chính	(4.163.427.963)	(683.261.215)
Trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(4.420.723.982)	(683.261.214)
Chia cổ tức	(28.000.000.000)	(4.720.000.000)
Lợi nhuận chưa phân phối cuối năm	81.369.560.168	41.913.198.773

Trong năm, Công ty đã thực hiện chi trả cổ tức và phân phối lợi nhuận từ lợi nhuận sau thuế của năm 2009.

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

6.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	279.951.615.398	-
Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản	62.339.645.809	83.884.236.022
Hàng bán bị trả lại	(9.408.016.633)	-
Doanh thu thuần	332.883.244.574	83.884.236.022

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

6.2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của của hoạt động chuyển nhượng bất động sản	187.734.818.124	-
Giá vốn của dịch vụ môi giới bất động sản	22.363.223.325	5.995.087.290
Tổng cộng	210.098.041.449	5.995.087.290

6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

Là lãi tiền gửi, tiền cho vay

6.4. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ quyền khai thác lợi thế căn hộ thương mại	17.018.024.878	-
Thu tiền phạt, tiền bồi thường	7.541.372.053	6.420.524.970
Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, công cụ dụng cụ	2.192.860.957	-
Thu nhập khác	2.772.070.494	642.941.167
Tổng cộng	29.524.328.382	7.063.466.137

6.5. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Tiền phạt, tiền bồi thường	359.820.711	-
Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	1.839.531.222	-
Chi phí khác	769.938.942	14.804.608
Tổng cộng	2.969.290.875	14.804.608

6.6. Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
Chi phí đồ dùng văn phòng	48.609.115	21.584.554
Chi phí nhân viên	2.172.247.359	9.846.087.286
Chi phí khấu hao tài sản cố định	218.186.136	172.619.691
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.476.799.475	7.992.022.810
Chi phí khác bằng tiền	202.687.082	345.564.220
Tổng cộng	20.118.529.167	18.377.878.561

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

6.7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.663.170.144	913.132.183
Chi phí nhân viên	12.652.735.510	10.421.139.925
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.116.432.165	861.739.925
Chi phí dự phòng	3.825.000.000	-
Thuế, phí và lệ phí	85.616.215	12.083.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.244.982.240	5.165.103.355
Chi phí khác bằng tiền	3.832.319.437	2.264.995.915
Tổng cộng	30.420.255.711	19.638.194.303

6.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	103.791.339.519	50.814.355.311
Cộng các khoản điều chỉnh tăng	5.485.372.745	1.643.219.988
Trừ thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản	41.461.016.124	-
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh và thu nhập khác	67.815.696.140	52.457.575.299
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	25%	25%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh và thu nhập khác	16.953.924.035	13.114.393.825
Trừ thuế TNDN được miễn giảm theo TT 03/2009/TT_BTC ngày 13/1/2009 của Bộ tài Chính	-	3.934.318.148
Cộng khoản thuế từ thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản	10.365.254.031	-
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập của các năm trước	431.648.113	-
Chi phí thuế TNDN phải nộp trong năm	27.750.826.179	9.180.075.677

Các khoản điều chỉnh tăng, giảm thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí được trừ khi tính thuế như: chi phí không hợp lệ...

7. Báo cáo bộ phận

Nhằm phục vụ mục đích quản lý, Công ty có quy mô hoạt động trên toàn quốc phân chia hoạt động của mình thành các bộ phận chính theo lĩnh vực sản xuất kinh doanh như sau:

- Dịch vụ môi giới bất động sản
- Bất động sản

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010

ĐVT: triệu đồng

	Dịch vụ môi giới bất động sản		Bất động sản		Tổng cộng	
	2009	2010	2009	2010	2009	2010
Doanh thu						
Từ khách hàng bên ngoài	83.884	61.872	-	271.011	83.884	332.883
Giữa các bộ phận	-	-	-	-		
Tổng cộng	83.884	61.872	-	271.011	83.884	332.883
Kết quả hoạt động kinh doanh						
Kết quả của bộ phận	77.889	39.509	-	83.276	77.889	122.785
Chi phí không phân bổ						50.539
Lợi nhuận trước thuế, thu nhập tài chính và chi phí tài chính						72.246
Thu nhập tài chính						6.447
Chi phí tài chính						1.457
Lợi nhuận khác						26.555
Lợi nhuận trước thuế						103.791
Thuế thu nhập doanh nghiệp						27.751
Lợi nhuận sau thuế						76.040
Các thông tin khác						
	Dịch vụ môi giới bất động sản		Bất động sản		Tổng cộng	
	2009	2010	2009	2010	2009	2010
Tài sản của bộ phận	-	-	-	-	-	-
Tài sản không phân bổ						598.769
Tổng tài sản						598.769
	Dịch vụ môi giới bất động sản		Bất động sản		Tổng cộng	
	2009	2010	2009	2010	2009	2010
Nợ phải trả của bộ phận	-	-	-	-	-	-
Nợ phải trả không phân bổ						346.589
Tổng nợ phải trả						346.589
	Dịch vụ môi giới bất động sản		Bất động sản		Tổng cộng	
	2009	2010	2009	2010	2009	2010
Chi phí mua sắm tài sản					5.470	1.443
Chi phí khấu hao					1.043	1.334

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

8. Thông tin về các bên có liên quan

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

<u>Tên công ty</u>	<u>Mối quan hệ</u>
1. Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đất Xanh Tây Bắc	Công ty con
2. Công ty TNHH Xây Dựng – Thương Mại – Dịch vụ Hà Thuận Hùng	Công ty con
3. Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đất Xanh	Công ty con
4. Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đất Xanh Hoàn Cầu	Công ty con
5. Công ty CP Xây Dựng và Dịch vụ Địa Ốc Đất Xanh Tây Nam	Công ty con
6. Công ty CP Đất Xanh Đông Á	Công ty con
7. Công ty CP Đất Xanh Mỹ Phước	Công ty con
8. Công ty CP Đất Xanh Đồng Nai	Công ty con
9. Công ty CP Dịch Vụ và Xây Dựng Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con
10 Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Đất Xanh Bình Dương	Công ty con
11. Công ty Cổ phần Địa Ốc Long Điền	Công ty liên kết
12. Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch Hội Đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc
13. Ông Trần Văn Ánh	Phó Chủ tịch HĐQT
14. Ông Nguyễn Khánh Hưng	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
15. Ông Trần Khánh Quang	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
16. Ông Trần Quyết Chiến	Thành viên HĐQT
17. Ông Lương Trí Tú	Cố đồng kiêm thủ quỹ
18. Ông Lương Trí Thảo	Tổng Giám đốc Công ty CP Đất Xanh Mỹ Phước

- Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, số dư phải thu (phải trả) với các bên liên quan như sau:

	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu	14.477.479.530	4.738.844.856
Phải thu tài trợ vốn	52.916.938.600	13.103.770.000
Phải thu tạm ứng	6.001.887.426	1.527.537.812
Phải thu theo các giấy ủy quyền đứng tên quyền sử dụng đất – xem thêm mục 5.2	41.426.650.740	-
Phải trả	(35.222.778.399)	(25.561.000)
Phải trả vay – xem thêm mục 5.8	(100.000.000.000)	-

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

- Bản chất các giao dịch nội bộ quan trọng và giá trị giao dịch trong năm như sau:

	Năm nay	Năm trước
Chi phí môi giới	21.841.358.885	48.054.545
Doanh thu môi giới	6.443.121.035	-
Tài trợ vốn	46.219.034.600	13.103.770.000
Thu lại tiền tài trợ vốn	6.405.866.000	-
Lãi từ tài trợ vốn	2.079.983.212	444.072.204
Chi hộ	115.364.699.977	4.399.044.756
Thu hộ	85.100.148.999	2.443.000.000
Chi tạm ứng	10.865.400.508	2.780.340.954
Thu tạm ứng	5.387.513.082	2.423.785.294
Góp vốn	38.260.000.000	-
Trả cổ tức	-	2.584.200.000
Vay	120.000.000.000	-
Trả tiền vay	20.000.000.000	-
Phải thu theo các giấy ủy quyền đứng tên quyền sử dụng đất	41.426.650.740	-
Chi phí lãi vay	2.947.277.787	-

Công ty cũng cung cấp và nhận tiền từ các bên có liên quan khi cần để bổ sung vốn lưu động. Khoản cho các bên liên quan vay có lãi suất 10%/năm (xem thêm mục 5.6) và không tính lãi (xem thêm mục 5.2)

Khoản vay từ các bên có liên quan chịu lãi suất là 9%/năm đến 20%/năm đối với VND. Xem thêm mục 5.8.

- Thù lao Hội đồng quản trị và Thu nhập của Ban Giám đốc:

	Năm nay	Năm trước
Lương Tổng Giám đốc	589.023.077	330.000.000
Lương các nhân viên chủ chốt khác	5.542.716.882	7.302.371.649
Tổng cộng	6.131.739.959	7.632.371.649

9. Các sự kiện sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có các sự kiện quan trọng xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đến ngày phát hành báo cáo tài chính.

10. Các thông tin thuyết minh khác

Ngày 31 tháng 12 năm 2009 Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 244/2009/TT-BTC hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Chế độ kế toán doanh nghiệp liên quan đến các vấn đề sau: đơn vị tiền tệ trong kế toán; hướng dẫn chế độ kế toán cho nhà thầu nước ngoài; hướng dẫn sửa đổi, bổ sung phương pháp kế toán cho một số nghiệp vụ kinh tế. Công ty đã áp dụng các quy định này cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính từ năm 2010 trở đi.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

11. Phê duyệt phát hành báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 được Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt và phát hành vào ngày 26 tháng 01 năm 2011.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 thán 01 năm 2011

KẾ TOÁN TRƯỞNG



ĐỖ THỊ THÁI



LƯƠNG TRÍ THÌN

TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo của Tổng Giám đốc	1 - 3
Báo cáo kiểm toán	4
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất ngày 31 tháng 12 năm 2010	5 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 29

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

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa Ốc Đất Xanh, (dưới đây gọi tắt là Công ty) hân hạnh trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (dưới đây gọi chung là Tập đoàn) đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010.

1. Các thông tin chung

Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa Ốc Đất Xanh là công ty cổ phần được thành lập do chuyển đổi từ Công ty TNHH Dịch vụ Xây dựng Địa Ốc Đất Xanh theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh Công ty Cổ phần số 4103008531 ngày 23/11/2007 do Phòng Đăng ký Kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các Giấy chứng nhận thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 20/09/2010, mã số doanh nghiệp: 0303104343.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại số 27 đường Đinh Bộ Lĩnh, phường 24, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 160.000.000.000 đồng.

Đến thời điểm 31/12/2010, Công ty có đầu tư vào 10 công ty con và 01 công ty liên kết.

Ngành nghề kinh doanh chính của Tập đoàn như sau:

- Kinh doanh nhà.
- Môi giới bất động sản; dịch vụ nhà đất.
- Tư vấn bất động sản (trừ các dịch vụ mang tính chất pháp lý).
- Tư vấn đầu tư.
- Xây dựng dân dụng, công nghiệp.
- Sửa chữa nhà.
- Trang trí nội thất.
- Cho thuê nhà ở, xưởng, văn phòng.
- Lập dự án đầu tư (báo cáo tiền khả thi, khả thi).
- San lấp mặt bằng.
- 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).
- Cấu tạo dầm và hoàn thiện đá (không hoạt động tại trụ sở).
- Sản xuất sắt, thép, gang (không hoạt động tại trụ sở).
- Sản xuất giường, tủ, bàn, ghế (không chế biến gỗ, gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi, mạ điện tại trụ sở).
- Xây dựng nhà các loại.
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí.
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác.
- 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.

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

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

- 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 nhà cửa và các công trình.
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan.
- Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp.
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại.
- Đào tạo cao đẳng; Đại học và sau đại học (không hoạt động tại trụ sở).
- Giáo dục khác: Các khóa dạy về phê bình đánh giá chuyên môn; Đào tạo về sự sống; Đào tạo kỹ năng nói trước công chúng.
- Dịch vụ hỗ trợ giáo dục.
- Hoạt động của các cơ sở thể thao; Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao.

2. Thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<i>Họ tên</i>	<i>Chức danh</i>
Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch
Ông Trần Văn Ánh	Phó chủ tịch
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Thành viên
Ông Trần Khánh Quang	Thành viên
Ông Trần Quyết Chiến	Thành viên

Danh sách các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<i>Họ tên</i>	<i>Chức danh</i>
Ông Lương Trí Thìn	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Phó tổng Giám đốc
Ông Trần Khánh Quang	Phó tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hữu Quang	Giám đốc tài chính
Bà Đỗ Thị Thái	Kế toán trưởng

3. Tình hình kinh doanh năm 2010

Các số liệu về tình hình kinh doanh năm 2010 được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán DTL.

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

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

4. Cam kết của Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được lưu giữ một cách phù hợp để phản ánh với mức độ chính xác, 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 hệ thống và Chuẩn mực kế toán Việt Nam.

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Tập đoàn và do đó thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

Vào ngày lập báo cáo này, không có bất kỳ trường hợp nào có thể làm sai lệch các giá trị về tài sản lưu động được nêu trong báo cáo tài chính hợp nhất, và không có bất kỳ một khoản đảm bảo nợ bằng tài sản nào hay khoản nợ bất ngờ nào phát sinh đối với tài sản của Tập đoàn từ khi kết thúc năm tài chính mà không được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất và sổ sách, chứng từ kế toán của Tập đoàn.

Vào ngày lập báo cáo này, không có bất kỳ tình huống nào có thể làm sai lệch các số liệu được phản ánh trên báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn, và có đủ những chứng cứ hợp lý để tin rằng Tập đoàn có khả năng chi trả các khoản nợ khi đáo hạn.

5. Kiểm toán viên

Công ty kiểm toán DTL được chỉ định thực hiện công tác kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 của Tập đoàn.

6. Ý kiến của Tổng Giám đốc

Theo ý kiến của Tổng Giám đốc Công ty, bằng cân đối kế toán hợp nhất, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã được soạn thảo thể hiện trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên của Tập đoàn phù hợp với Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 02 năm 2011



LƯƠNG TRÍ THÌN

Số: 11.148/BCKTHN-DTL

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

Kính gửi:

Các Cổ đông
Các thành viên Hội đồng Quản trị
Các thành viên Ban Tổng Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH

Chúng tôi đã kiểm toán bằng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào cùng ngày nêu trên của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa Ốc Đất Xanh (dưới đây gọi tắt là Công ty) và các công ty con (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là Tập đoàn) từ trang 05 đến trang 29 kèm theo. Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất này. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra các ý kiến nhận xét về tính trung thực và hợp lý của các báo cáo này căn cứ kết quả kiểm toán của chúng tôi.

Cơ sở ý kiến

Chúng tôi đã tiến hành các kiểm toán theo những Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Những chuẩn mực này đòi hỏi chúng tôi phải hoạch định và thực hiện cuộc kiểm toán để có cơ sở kết luận là các báo cáo tài chính hợp nhất có trình bày trung thực và không sai sót trọng yếu hay không. Trên cơ sở thử nghiệm, chúng tôi đã khảo sát một số bằng chứng làm căn cứ cho các số liệu chi tiết trong báo cáo tài chính hợp nhất. Cuộc kiểm toán cũng bao gồm việc xem xét các nguyên tắc kế toán, các khoản ước tính kế toán quan trọng do Tập đoàn thực hiện, cũng như đánh giá tổng quát việc trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi tin rằng cuộc kiểm toán đã cung cấp những căn cứ hợp lý cho ý kiến nhận xét của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 cũng như kết quả kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc vào cùng ngày nêu trên phù hợp với Chuẩn mực, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.



ĐẶNG XUÂN CẢNH

Chứng chỉ KTV số: Đ0067/KTV

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 02 năm 2011

KIỂM TOÁN VIÊN

BÙI VĂN BÔNG

Chứng chỉ KTV số: 0177/KTV

TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam ngoại trừ có ghi chú khác

TÀI SẢN	Mã số	Th. minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		540.864.886.268	452.727.375.190
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	(5.1)	161.564.461.264	78.033.220.158
1. Tiền	111		25.359.790.061	21.033.220.158
2. Các khoản tương đương tiền	112		136.204.671.203	57.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	(5.2)	206.683.906.923	107.241.035.761
1. Phải thu khách hàng	131		51.946.890.384	1.684.523.482
2. Trả trước cho người bán	132		33.654.047.020	28.330.539.875
3. Phải thu nội bộ	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135		124.907.969.519	77.225.972.404
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(3.825.000.000)	-
IV. Hàng tồn kho	140	(5.3)	124.531.524.014	167.479.097.175
1. Hàng tồn kho	141		124.531.524.014	167.479.097.175
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		48.084.994.067	99.974.022.096
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.198.453.374	1.633.656.901
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		227.223.899	512.280.238
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		8.002.906	11.310.315
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	(5.4)	46.651.313.888	97.816.774.642

(phần tiếp theo trang 06)

TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam ngoại trừ có ghi chú khác

TÀI SẢN	Mã số	Th. minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		146.893.730.226	94.815.940.049
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		13.814.786.514	9.598.224.956
1. TSCĐ hữu hình	221	(5.5)	12.298.357.253	7.881.009.575
+ Nguyên giá	222		15.846.998.472	9.441.919.970
+ Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.548.641.219)	(1.560.910.395)
2. TSCĐ thuê tài chính	224		-	-
+ Nguyên giá	225		-	-
+ Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. TSCĐ vô hình	227		62.558.137	137.261.881
+ Nguyên giá	228		237.836.330	237.836.330
+ Giá trị hao mòn lũy kế	229		(175.278.193)	(100.574.449)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		1.453.871.124	1.579.953.500
III. Bất động sản đầu tư	240		-	-
+ Nguyên giá	241		-	-
+ Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	(5.6)	94.487.663.210	51.446.800.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		24.557.389.714	-
3. Đầu tư dài hạn khác	258		69.930.273.496	51.446.800.000
4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	259		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		12.806.007.825	4.763.100.036
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	(5.7)	10.995.108.931	3.846.742.236
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		112.291.094	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		1.698.607.800	916.357.800
VI. Lợi thế thương mại	269	(5.8)	25.785.272.677	29.007.815.057
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		687.758.616.494	547.543.315.239

TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam ngoại trừ có ghi chú khác

NGUỒN VỐN	Mã số	Th. minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		398.767.092.006	397.168.553.406
I. Nợ ngắn hạn	310		380.936.159.192	386.881.278.603
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	(5.9)	179.722.400.000	120.205.600.000
2. Phải trả người bán	312	(5.10)	1.433.143.030	883.459.788
3. Người mua trả tiền trước	313	(5.10)	126.157.487.166	222.220.662.715
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	(5.11)	11.564.870.294	10.322.540.448
5. Phải trả người lao động	315	(5.12)	5.922.212.133	3.879.907.892
6. Chi phí phải trả	316	(5.13)	33.960.381.032	259.949.495
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	(5.14)	20.015.069.220	29.048.603.876
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	(5.15)	2.160.596.317	60.554.389
II. Nợ dài hạn	330		17.830.932.814	10.287.274.803
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333		3.080.674.803	3.080.674.803
4. Vay và nợ dài hạn	334	(5.16)	12.662.196.000	7.206.600.000
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc	336		564.475.000	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		1.523.587.011	-
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
B.VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		243.597.970.129	123.206.704.023
I. Vốn chủ sở hữu	410	(5.17)	243.597.970.129	123.206.704.023
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		160.000.000.000	80.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		5.280.000.000	3.420.000.000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu ngân quỹ	414		-	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		1.365.783.676	683.261.215
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		5.384.813.830	683.261.215
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận chưa phân phối	420		71.567.372.623	38.420.181.593
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
C. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	439	(5.18)	45.393.554.359	27.168.057.810
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		687.758.616.494	547.543.315.239

TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính là Đồng * Nam ngoại trừ có ghi chú khác

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	Th. 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		-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
5. Ngoại tệ các loại		-	-
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

KẾ TOÁN TRƯỞNG

ĐỖ THỊ THÁI

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 02 năm 2011

TỔNG GIÁM ĐỐC



LƯƠNG TRÍ THÌN

TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam ngoại trừ có ghi chú khác

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		383.663.057.844	84.909.410.818
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		9.408.016.633	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	(6.1)	374.255.041.211	84.909.410.818
4. Giá vốn hàng bán	11	(6.2)	204.977.948.735	6.118.711.382
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		169.277.092.476	78.790.699.436
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	(6.3)	6.870.839.118	4.320.678.536
7. Chi phí tài chính	22		1.034.532.917	5.362.916
trong đó, chi phí lãi vay	23		1.033.168.878	5.362.916
8. Chi phí bán hàng	24	(6.5)	35.836.083.116	18.678.027.708
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(6.6)	54.237.319.365	23.742.199.102
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		85.039.996.196	40.685.788.246
11. Thu nhập khác	31	(6.4)	26.098.022.677	6.619.393.933
12. Chi phí khác	32		1.003.705.077	18.833.931
13. Lợi nhuận khác	40		25.094.317.600	6.600.560.002
14. Phần lợi nhuận/(lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	50		57.389.714	-
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	60		110.191.703.510	47.286.348.248
16.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành	61		32.449.211.248	9.269.279.681
16.2 Chi phí thuế TNDN hoãn lại	62		(112.291.094)	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	70		77.854.783.356	38.017.068.567
17.1. Lợi ích của cổ đông thiểu số	71		5.775.496.549	(124.193.886)
17.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	72		72.079.286.807	38.141.262.453
18. Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu của công ty mẹ	80	(5.16.3)	6.611	4.768

KẾ TOÁN TRƯỞNG



ĐỖ THỊ THÁI

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 02 năm 2011



TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (theo phương pháp gián tiếp)**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam ngoại trừ có ghi chú khác

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		110.191.703.511	47.286.348.248
2. Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao tài sản cố định	02		2.069.834.684	988.701.006
Các khoản dự phòng	03		3.825.000.000	-
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(6.817.355.690)	(4.320.678.536)
Chi phí lãi vay	06		1.033.168.878	5.362.916
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		110.302.351.383	43.959.733.634
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(105.116.747.712)	7.048.777.203
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		56.087.050.354	(87.936.477.676)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(73.324.548.908)	92.355.828.138
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(3.403.300.549)	(1.716.348.200)
Tiền lãi vay đã trả	13		(13.297.289.171)	(8.139.873.582)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(31.980.621.238)	(6.135.023.023)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		113.435.687.279	179.276.273.726
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(60.129.941.288)	(255.472.106.367)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất, kinh doanh			(7.427.359.850)	(36.759.216.147)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(6.324.233.846)	(8.082.248.697)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các 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		(40.761.251.273)	(25.796.800.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		6.824.936.692	4.320.678.536
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(40.260.548.427)	(29.558.370.161)

TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (theo phương pháp gián tiếp)**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam ngoại trừ có ghi chú khác

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. 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		94.252.610.286	2.040.000.000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		205.536.196.000	143.451.000.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(140.563.800.000)	(36.098.800.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(28.005.856.900)	(4.699.319.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		131.219.149.386	104.692.881.000
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50		83.531.241.109	38.375.294.692
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		78.033.220.158	39.657.925.466
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70		161.564.461.267	78.033.220.158

KẾ TOÁN TRƯỞNG

ĐỖ THỊ THÁI

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 02 năm 2011

TỔNG GIÁM ĐỐC**LƯƠNG TRÍ THÌN**

TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

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

1. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1.1. Các thông tin chung

Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa Ốc Đất Xanh (dưới đây gọi tắt là Công ty) là công ty cổ phần được thành lập do chuyển đổi từ Công ty TNHH Dịch vụ Xây dựng Địa Ốc Đất Xanh theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh Công ty Cổ phần số 4103008531 ngày 23/11/2007 do Phòng Đăng ký Kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các Giấy chứng nhận thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 20/09/2010, mã số doanh nghiệp: 0303104343.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại số 27 đường Đinh Bộ Lĩnh, phường 24, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 160.000.000.000 đồng.

Công ty có đầu tư vào 10 công ty con và 01 công ty liên kết như được trình bày tại mục 1.4, 1.5 dưới đây (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là Tập đoàn).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Bất động sản.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

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

TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

- 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 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.

1.4. Danh sách các công ty con được hợp nhất

1.4.1. Công ty con trực tiếp

STT	Tên công ty con	Địa chỉ	Quyền biểu quyết của công ty mẹ	Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ
1.	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đất Xanh Tây Bắc	Số 70 Trường Chinh, P.Tân Hưng Thuận, Q.12, TP. Hồ Chí Minh	51%	51%
2.	Công ty TNHH Xây Dựng – Thương Mại – Dịch vụ Hà Thuận Hùng	Số 27 Đinh Bộ Lĩnh, P.24, Q. Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	99%	99%
3.	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đất Xanh (*)	Số 27 Đinh Bộ Lĩnh, P.24, Q. Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	51%	50%
4.	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đất Xanh Hoàn Cầu	Số 114 Nguyễn Cửu Vân, P.17, Q. Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	51%	51%
5.	Công ty CP Xây Dựng và Dịch vụ Địa Ốc Đất Xanh Tây Nam	Số 299 Hoàng Diệu, P.6, Q.4, TP. Hồ Chí Minh	51%	51%

TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

6.	Công ty CP Đất Xanh Đông Á	Số 30 Trần Nãi, P. An Phú, Q.2, TP. Hồ Chí Minh	51%	51%
7.	Công ty CP Đất Xanh Mỹ Phước	K1-17, K1-18 đường NE8 ấp 2, xã Bình Thới Hòa, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương	56%	56%
8.	Công ty CP Đất Xanh Đồng Nai	Số 11, lô C1, KP1, quốc lộ 51, P. Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, T. Đồng Nai	51%	51%
9.	Công ty CP Dịch Vụ và Xây dựng Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc	Phòng 602 tầng 6 Tháp A, Tòa nhà Handi Resco, 521 Kim Mã, P. Ngọc Khánh, Q. Ba Đình, TP. Hà Nội.	51%	58%
10.	Công Ty CP Dịch vụ và Xây dựng Đất Xanh Bình Dương	Số 408 Đại lộ Bình Dương, Khu 3, P. Phú Lợi, Thị xã Thủ Dầu Một, T. Bình Dương.	51%	51%

(*) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa Ốc Đất Xanh nắm giữ 51% quyền kiểm soát đối với công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Đất Xanh bao gồm quyền biểu quyết của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa Ốc Đất Xanh là 50% và 1% quyền biểu quyết của cổ đông Lương Trí Tú theo biên bản ủy quyền ngày 25/10/2008.

1.5. Danh sách công ty liên doanh, liên kết được tổng hợp quyền lợi vào báo cáo tài chính hợp nhất

<u>STT</u>	<u>Tên công ty liên kết</u>	<u>Địa chỉ</u>	<u>Quyền biểu quyết của Công ty</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích của Công ty</u>
1.	Công ty Cổ phần Địa Ốc Long Điền	Trụ sở Công ty được đặt tại 104/4, ấp Hòa Bình, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai	49%	49%

2. Năm tài chính, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

2.1. Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn từ 01/01 đến 31/12 hàng năm.

2.2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

3.1. Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam.

3.2. Hình thức kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng hình thức kế toán là Nhật ký chung.

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

Công ty tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 25 – Đầu tư vào công ty con và báo cáo tài chính hợp nhất để soạn thảo và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010.

TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

4. Các chính sách kế toán áp dụng

4.1. Nguyên tắc hợp nhất báo cáo tài chính

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, báo cáo tài chính các công ty con và phần quyền lợi của Công ty trong lãi, lỗ của các công ty liên doanh, liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010. Các báo cáo tài chính của công ty con đã được lập cho cùng năm tài chính với Công ty theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các công ty con và Công ty.

Tất cả các số dư và các giao dịch nội bộ, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đã được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện được loại trừ trên báo cáo tài chính hợp nhất, trừ trường hợp không thể thu hồi chi phí.

Tại thời điểm thụ đắc công ty con, lợi thế thương mại được xác định là khoản chênh lệch giữa các chi phí đầu tư và giá trị thuần của những tài sản thuần có thể xác định. Lợi thế thương mại được trình bày thành một khoản mục riêng biệt trên báo cáo tài chính hợp nhất và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng vào chi phí trong báo cáo tài chính hợp nhất trong thời hạn là 10 năm.

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

Tiền bao gồm tiền tại quỹ, tiền đang chuyển và các khoản ký gửi không kỳ hạn. Tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 03 tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

4.3. Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

4.4. Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho

▪ Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho

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

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

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

▪ Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối năm tài chính

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

▪ Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

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

▪ Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

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

Nguyên liệu, vật liệu và công cụ dụng cụ dự trữ để sử dụng cho mục đích sản xuất ra sản phẩm không được lập dự phòng nếu sản phẩm do chúng góp phần cấu tạo nên sẽ được bán bằng hoặc cao hơn giá thành sản xuất của sản phẩm.

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

- Nguyên tắc ghi nhận

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

- Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

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

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

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

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

- Nguyên tắc ghi nhận tài sản cố định vô hình

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

- Phương pháp khấu hao

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

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

+ Máy móc thiết bị	03 - 10 năm
+ Phương tiện vận tải truyền dẫn	03 - 10 năm
+ Thiết bị, dụng cụ quản lý	02 - 10 năm
+ Tài sản cố định khác	04 - 07 năm
+ Tài sản cố định vô hình	03 năm

4.7. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

- Các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu.
- Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu.
- Các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác được ghi nhận theo giá gốc.
- Phương pháp lập dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán ngắn hạn, dài hạn.

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

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

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

TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

- Theo Luật Bảo hiểm Xã hội, Tập đoàn và các nhân viên phải đóng góp vào quỹ Bảo hiểm thất nghiệp do Bảo hiểm Xã hội Việt Nam quản lý. Mức đóng bởi mỗi bên được tính bằng 1% của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của nhân viên hoặc 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ quy định trong từng thời kỳ.

4.9. 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 trích lập 10% lợi nhuận sau thuế.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích lập theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.

4.10. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

- Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.
- Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

4.11. Thuê tài sản

Các hợp đồng được phân loại là các hợp đồng thuê tài chính khi các điều khoản của hợp đồng thuê về căn bản chuyển giao mọi rủi ro và lợi ích liên quan đến quyền sở hữu tài sản cho Tập đoàn. Các hợp đồng không thỏa điều kiện nêu trên được phân loại là thuê hoạt động.

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

4.12. Thuế

- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành: Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.
- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hoãn lại: Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất (và các luật thuế) có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.
- Theo hướng dẫn tại Công văn Số 3338/TCT-PCCS ngày 08 tháng 09 năm 2006 của Tổng Cục thuế về việc chi phí hợp lý được trừ để tính thu nhập chịu thuế thì Công ty TNHH DV-XD Địa ốc Đất Xanh nay là Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh được khấu trừ toàn bộ chi phí quảng cáo khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp nếu có đủ hóa đơn chứng từ hợp pháp theo quy định.
- Các báo cáo thuế của các Công ty trong Tập đoàn sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế đối với các báo cáo tài chính của các Công ty trong Tập đoàn.

4.13. Các bên liên quan

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

TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

4.14. Số liệu so sánh

Một vài số liệu so sánh đã được sắp xếp lại cho phù hợp với việc trình bày báo cáo tài chính của năm tài chính này, cụ thể như sau:

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (trích)

Khoản mục	Đầu năm (Phân loại lại)	Đầu năm (Đã được trình bày trước đây)
A. Nợ phải trả		
I. Nợ ngắn hạn		
Quỹ khen thưởng phúc lợi	60.554.389	-
B. Vốn chủ sở hữu		
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		
Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	60.554.389

5. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất

5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Cuối năm	Đầu năm
Tiền mặt	489.864.477	337.018.451
Tiền gửi ngân hàng	24.869.925.584	20.696.201.707
Các khoản tương đương tiền	136.204.671.203	57.000.000.000
Tổng cộng	161.564.461.264	78.033.220.158

Các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ một tuần đến một tháng tại các ngân hàng.

5.2. Các khoản phải thu ngắn hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu khách hàng	51.946.890.384	1.684.523.482
Trả trước cho người bán	33.654.047.020	28.330.539.875
Các khoản phải thu khác	124.907.969.519	77.225.972.404
Cộng các khoản phải thu ngắn hạn	210.508.906.923	107.241.035.761
Dự phòng phải thu khó đòi	(3.825.000.000)	-
Giá trị thuần của các khoản phải thu	206.683.906.923	107.241.035.761

TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

Phải thu khách hàng là các khoản phải thu thương mại phát sinh trong điều kiện kinh doanh bình thường của Tập đoàn, được chi tiết như sau:

	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu khách hàng bán dự án căn hộ	39.856.564.508	-
Phải thu khách hàng dịch vụ môi giới	11.663.375.430	1.684.523.482
Khách hàng dịch vụ khác	426.950.446	-
Cộng	51.946.890.384	1.684.523.482

Các khoản phải thu khác được chi tiết như sau:

	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu theo hợp đồng góp vốn đầu tư xây dựng	12.235.728.500	23.186.252.000
Phải thu tiền ứng trước cho bên bán nhà và đất	28.945.426.700	48.840.756.410
Phải thu cho vay – xem thêm mục 8.	38.539.254.600	-
Phải thu theo các giấy ủy quyền đứng tên quyền sử dụng đất – xem thêm mục 8.	41.426.650.740	-
Các khoản khác	3.760.908.979	5.198.963.994
Cộng	124.907.969.519	77.225.972.404

5.3. Hàng tồn kho

	Cuối năm	Đầu năm
Công cụ, dụng cụ	55.618.073	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	32.954.000.760	167.479.097.175
+ Dự án căn hộ Sunview 1	-	70.961.712.381
+ Dự án căn hộ Sunview 2	-	69.451.706.117
+ Dự án căn hộ Phú Gia Hưng	32.954.000.760	27.065.678.677
Thành phẩm	91.521.905.181	-
+ Dự án căn hộ Sunview 1	12.729.042.198	-
+ Dự án căn hộ Sunview 2	78.792.862.983	-
Cộng giá gốc hàng tồn kho	124.531.524.014	167.479.097.175

Giá trị dự án căn hộ bao gồm cả quyền sử dụng đất và công trình xây dựng được thế chấp để đảm bảo các khoản vay ngân hàng là 78.792.862.983 đồng – xem thêm mục 5.9.

5.4. Tài sản ngắn hạn khác

	Cuối năm	Đầu năm
Tài sản thiếu chờ xử lý	5.000.000	-
Tạm ứng	10.780.843.888	4.043.116.867
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	35.865.470.000	93.773.657.775
Tổng cộng	46.651.313.888	97.816.774.642

Các khoản ký quỹ, ký cược chủ yếu là khoản đặt cọc mua dự án.

TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

5.5. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

ĐVT: ngàn đồng						
Khoản mục	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	111.599	509.093	8.445.237	375.991	-	9.441.920
Mua trong năm	-	202.963	5.168.258	968.960	202.505	6.542.686
Tăng khác	-	-	-	-	19.142	19.142
Thanh lý, nhượng bán	-		-	-	-	-
Giảm khác	(111.599)	-	-	(45.151)	-	(156.750)
Phân loại lại	-	(369.121)	-	369.121	-	-
Số dư cuối năm	-	342.935	13.613.495	1.668.921	221.647	15.846.998
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	6.333	159.718	1.293.834	101.026	-	1.560.911
Khấu hao trong năm	-	83.431	1.594.417	293.460	23.823	1.995.131
Tăng khác	-	-	-	-	1.196	1.196
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	(6.333)	-	-	(2.264)	-	(8.597)
Phân loại lại	-	(178.609)	-	178.609	-	-
Số dư cuối năm	-	64.540	2.888.251	570.831	25.019	3.548.641
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	105.266	406.035	7.151.403	218.306	-	7.881.010
Tại ngày cuối năm	-	278.395	10.725.244	1.098.090	196.628	12.298.357

Giá trị còn lại cuối năm của tài sản đã dùng thế chấp cho các khoản vay là 3.063.048.491 đồng – xem thêm mục 5.16.

5.6. Đầu tư tài chính dài hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết	24.557.389.714	-
Đầu tư dài hạn khác	69.930.273.496	51.446.800.000
Tổng cộng	94.487.663.210	51.446.800.000

Công ty liên kết mà Công ty đã đầu tư như sau:

	Phân loại đầu tư	Số lượng cổ phần	Vốn góp theo phương pháp giá gốc đến 31/12/2010	Vốn góp theo phương pháp vốn chủ sở hữu đến 31/12/2010
Công ty Cổ phần Địa Ốc Long điền	Liên kết	2.450.000	24.500.000.000	24.557.389.714

TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

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

	Cuối năm	Đầu năm
Dự án Arisen	50.000.000.000	50.000.000.000
Các dự án khác	19.930.273.496	1.446.800.000
Tổng cộng	69.930.273.496	51.446.800.000

5.7. Chi phí trả trước dài hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	2.447.407.803	1.281.536.140
Chi phí sửa chữa văn phòng	2.291.624.021	611.047.111
Chi phí trả trước về thuê hoạt động TSCĐ	265.909.093	-
Chi phí thành lập doanh nghiệp	241.032.222	106.984.256
Chi phí trả trước chờ kết chuyển	3.522.599.795	1.484.404.096
Chi phí khác	2.226.535.997	362.770.633
Tổng cộng	10.995.108.931	3.846.742.236

5.8. Lợi thế thương mại

	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu năm	29.007.815.057	32.126.751.616
Phát sinh trong năm	-	98.672.214
Phân bổ trong năm	(3.222.542.380)	(3.217.608.773)
Số dư cuối năm	25.785.272.677	29.007.815.057

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

Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Đất Xanh do mua lại 2.500.000 cổ phần của Bà Trần Thị Yến Chính theo hợp đồng mua bán cổ phiếu ngày 01/10/2008.

Công ty TNHH Xây Dựng – Thương Mại – Dịch Vụ Hà Thuận Hùng do mua lại phần góp vốn 20 tỷ đồng của Ông Huỳnh Hồng Hà theo hợp đồng chuyển nhượng góp vốn ký ngày 25/06/2009 và mua lại phần vốn góp 5,74 tỷ đồng của Ông Huỳnh Đông Hải theo hợp đồng chuyển nhượng vốn góp ký ngày 25/06/2009.

5.9. Vay ngắn hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Vay ngân hàng	60.000.000.000	119.980.000.000
Vay đối tượng khác	119.000.000.000	-
Vay dài hạn đến hạn trả	722.400.000	225.600.000
Tổng cộng	179.722.400.000	120.205.600.000

Các khoản vay ngân hàng được thế chấp bằng giá trị dự án căn hộ và chịu lãi suất thả nổi. Mục đích vay là tài trợ cho dự án chung cư căn hộ, với thời hạn 12 tháng. Xem thêm mục 5.3.

Vay đối tượng khác là các khoản vay cá nhân dưới hình thức tín chấp, thời hạn vay là 12 tháng và chịu lãi suất từ 9%/năm đến 20%/năm. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động và tài trợ cho các dự án xây dựng, trong đó vay từ các bên liên quan là 100.000.000.000 đồng. Xem thêm mục 8.

Vay và nợ dài hạn đến hạn trả: xem thêm mục 5.16.

TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

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

	Cuối năm	Đầu năm
Phải trả người bán	1.433.143.030	883.459.788
Người mua trả tiền trước	126.157.487.166	222.220.662.715
Tổng cộng	127.590.630.196	223.104.122.503

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

Người mua trả tiền trước chủ yếu là khoản khách hàng ứng tiền trước để mua căn hộ và của các khách hàng khác bao gồm:

	Cuối năm	Đầu năm
Người mua trả tiền trước của Dự Án Căn hộ Sunview 1	-	101.660.853.297
Người mua trả tiền trước của Dự Án Căn hộ Sunview 2	76.644.211.888	120.004.477.590
Người mua trả tiền trước của Dự Án Căn hộ Phú Gia Hưng	48.827.953.578	-
Khác	685.321.700	555.331.828
Cộng	126.157.487.166	222.220.662.715

5.11. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Cuối năm	Đầu năm
Thuế giá trị gia tăng	3.766.081.722	3.125.806.638
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.250.779.348	6.785.496.747
Thuế thu nhập cá nhân	548.009.224	411.237.063
Tổng cộng	11.564.870.294	10.322.540.448

5.12. Phải trả người lao động

Là khoản lương tháng 12 và thưởng năm 2010 còn phải trả.

5.13. Chi phí phải trả

	Cuối năm	Đầu năm
Chi phí xây dựng hoàn thành dự án căn hộ phải trả	29.148.277.613	-
Chi phí lãi vay	3.091.722.223	-
Chi phí phải trả khác	1.720.381.196	259.949.495
Tổng cộng	33.960.381.032	259.949.495

TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

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

	Cuối năm	Đầu năm
Kinh phí công đoàn	287.626.138	118.840.472
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	426.631.949	4.481.610
Cổ tức phải trả	14.824.100	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	19.285.987.033	28.925.281.794
Tổng cộng	20.015.069.220	29.048.603.876

Các khoản phải trả phải nộp khác là:

	Cuối năm	Đầu năm
Khoản phải trả về hoàn tiền hợp đồng góp vốn mua dự án	8.535.320.028	16.768.844.597
Phải trả tiền ký hợp đồng của khách hàng cho chủ đầu tư dự án và các khoản phải trả khác	10.750.667.005	12.156.437.197
Tổng cộng	19.285.987.033	28.925.281.794

5.15. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu năm	60.554.389	174.390.742
Trích lập trong năm	5.548.020.701	683.761.214
Sử dụng trong năm	(3.447.978.773)	(797.597.567)
Số dư cuối năm	2.160.596.317	60.554.389

5.16. Vay và nợ dài hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Vay ngân hàng	769.700.000	206.600.000
Vay đối tượng khác	11.892.496.000	7.000.000.000
Tổng cộng	12.662.196.000	7.206.600.000

Vay dài hạn ngân hàng là các khoản vay có thời hạn từ 24 tháng đến 48 tháng với lãi suất áp dụng từng thời kỳ, số dư nợ gốc đến 31/12/2010 là 1.542.100.000 đồng, nợ dài hạn đến hạn trả là 722.400.000 đồng, các khoản vay được bảo đảm bằng tài sản cố định là phương tiện vận tải – xem thêm mục 5.5.

Vay đối tượng khác là các khoản vay cá nhân dưới hình thức tín chấp, chịu lãi suất từ 10%/năm tính từ ngày 01/09/2009 để thực hiện dự án. Thời hạn vay kể từ ngày ký hợp đồng đến sau 15 ngày kể từ ngày quyết toán bàn giao công trình hoàn thành. Xem thêm mục 8.

(phần tiếp theo ở trang 24)

TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010
Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

5.17. Vốn chủ sở hữu						
5.17.1. Biến động của Vốn chủ sở hữu						
	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	80.000.000.000	3.420.000.000	-	-	7.048.702.784	90.468.702.784
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	38.141.262.453	38.141.262.453
Phân phối quỹ	-	-	683.261.215	683.261.215	(2.049.783.644)	(683.261.214)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(4.720.000.000)	(4.720.000.000)
Số dư đầu năm nay	80.000.000.000	3.420.000.000	683.261.215	683.261.215	38.420.181.593	123.206.704.023
Tăng vốn năm nay	80.000.000.000	1.860.000.000	-	-	-	81.860.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	72.079.286.807	72.079.286.807
Phân phối quỹ	-	-	682.522.461	4.701.552.615	(10.932.095.777)	(5.548.020.701)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(28.000.000.000)	(28.000.000.000)
Số dư cuối năm nay	160.000.000.000	5.280.000.000	1.365.783.676	5.384.813.830	71.567.372.623	243.597.970.129

TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

5.17.2. Cổ phần

	Năm nay	Năm trước
▪ Số lượng cổ phần phổ thông đăng ký phát hành	16.000.000	8.000.000
▪ Số lượng cổ phần phổ thông đã bán ra công chúng	16.000.000	8.000.000
▪ Số lượng cổ phần phổ thông đang lưu hành	16.000.000	8.000.000
▪ Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/ cổ phần.		

5.17.3. Lãi cơ bản trên cổ phần

	Năm nay	Năm trước
Lãi hợp nhất sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	72.079.286.806	38.141.262.453
Số cổ phần phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ của Công ty mẹ	10.902.874	8.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phần (EPS)	6.611	4.768

5.17.4. Phân phối lợi nhuận

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận chưa phân phối đầu năm	38.420.181.593	7.048.702.784
Lợi nhuận sau thuế trong năm	72.079.286.807	38.141.262.453
Trích lập Quỹ đầu tư phát triển	(682.522.461)	(683.261.215)
Trích lập Quỹ dự phòng tài chính	(4.701.552.615)	(683.261.215)
Trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(5.548.020.701)	(683.261.214)
Chia cổ tức	(28.000.000.000)	(4.720.000.000)
Lợi nhuận chưa phân phối cuối năm	71.567.372.623	38.420.181.593

5.18. Lợi ích cổ đông thiểu số

Lợi ích của cổ đông thiểu số là phần giá trị từ kết quả hoạt động thuần và giá trị tài sản thuần của các Công ty con được xác định tương ứng cho các phần lợi ích không phải do Công ty mẹ sở hữu một cách trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua các công ty con.

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

6.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	279.951.615.398	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản	103.711.442.446	84.909.410.818
Hàng bán bị trả lại	(9.408.016.633)	-
Doanh thu thuần	374.255.041.211	84.909.410.818

TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

6.2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hoạt động chuyển nhượng bất động sản	187.734.818.124	-
Giá vốn của dịch vụ môi giới bất động sản	17.243.130.611	6.118.711.382
Tổng cộng	204.977.948.735	6.118.711.382

6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

Là lãi tiền gửi, tiền cho vay

6.4. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ quyền khai thác lợi thế căn hộ thương mại	17.018.024.878	-
Thu tiền phạt, tiền bồi thường	7.556.524.351	6.420.524.970
Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, công cụ dụng cụ	180.499.822	-
Thu nhập khác	1.342.973.626	198.868.963
Tổng cộng	26.098.022.677	6.619.393.933

6.5. Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	159.080.169	25.446.373
Chi phí nhân viên	10.051.365.157	9.950.391.420
Chi phí khấu hao tài sản cố định	321.841.223	182.352.166
Chi phí dịch vụ mua ngoài	24.005.531.797	8.141.012.492
Chi phí khác bằng tiền	1.298.264.770	378.965.257
Tổng cộng	35.836.083.116	18.678.167.708

6.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	4.491.321.830	946.113.329
Chi phí nhân viên	21.079.403.988	10.999.498.370
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.753.790.451	882.729.729
Thuế phí và lệ phí	119.840.215	15.083.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.614.807.109	5.338.185.835
Chi phí khác bằng tiền	6.130.613.392	2.342.980.066
Chi phí dự phòng	3.825.000.000	-
Phân bổ lợi thế thương mại	3.222.542.383	3.217.608.773
Tổng cộng	54.237.319.368	23.742.199.102

TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

7. Báo cáo bộ phận

Nhằm phục vụ mục đích quản lý, Tập đoàn có quy mô hoạt động trên toàn quốc phân chia hoạt động của mình thành các bộ phận chính theo lĩnh vực sản xuất kinh doanh như:

- Dịch vụ môi giới bất động sản
- Bất động sản

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010

ĐVT: triệu đồng

	Dịch vụ môi giới bất động sản		Bất động sản		Loại trừ		Tổng cộng	
	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010
Doanh thu								
Từ khách hàng bên ngoài	83.884	103.243	-	271.012	-	-	83.884	374.255
Giữa các bộ phận	-	-	-	-	-	-	-	-
Tổng cộng	83.884	103.243	-	271.012	-	-	83.884	374.255

Kết quả hoạt động kinh doanh

Kết quả của bộ phận	77.889	86.000	-	83.277	-	-	77.889	169.277
Chi phí không phân bổ								90.073
Lợi nhuận trước thuế, thu nhập tài chính và chi phí tài chính								79.204
Doanh thu tài chính								6.871
Chi phí tài chính								1.035
Lợi nhuận khác								25.094
Lợi nhuận trong công ty liên kết								57
Lợi nhuận trước thuế								110.091
Thuế thu nhập doanh nghiệp								32.449
Chi phí thuế TNDN hoãn lại								(112)
Lợi nhuận sau thuế								77.854
Lợi ích cổ đông thiểu số								5.775
Thu nhập thuần								72.079

Các thông tin khác

	Dịch vụ môi giới bất động sản		Bất động sản		Loại trừ		Tổng cộng	
	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010
Tài sản của bộ phận	-	-	-	-	-	-	-	-
Tài sản không phân bổ								687.759
Tổng tài sản								687.759

	Dịch vụ môi giới bất động sản		Bất động sản		Loại trừ		Tổng cộng	
	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010
Nợ phải trả của bộ phận	-	-	-	-	-	-	-	-
Nợ phải trả không phân bổ								398.767
Tổng nợ phải trả								398.767

TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

8. Thông tin về các bên có liên quan

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

<u>Tên công ty</u>	<u>Mối quan hệ</u>
1. Công ty Cổ phần Địa Ốc Long Điền	Công ty liên kết
2. Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch Hội Đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc
3. Ông Trần Văn Ánh	Phó Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị
4. Ông Nguyễn Khánh Hưng	Thành Viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
5. Ông Trần Khánh Quang	Thành Viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
6. Ông Trần Quyết Chiến	Thành viên HĐQT
7. Ông Lương Trí Tú	Cố đồng kiêm thủ quỹ
8. Ông Lương Trí Thảo	Tổng Giám đốc Công ty CP Đất Xanh Mỹ Phước

- Giao dịch giữa Công ty và các công ty con, đã được loại trừ trong quá trình hợp nhất.
- Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, số dư với các công ty liên kết như sau:

	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu tài trợ vốn – xem thêm mục 5.2	38.539.254.600	-
Phải thu tạm ứng	7.481.887.426	1.527.737.812
Phải thu	-	500.000.000
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	24.270.070.000	20.103.770.000
Phải thu theo các giấy ủy quyền đứng tên quyền sử dụng đất – xem thêm mục 5.2	41.426.650.740	-
Phải trả	(1.804.613.830)	(1.474.953.784)
Vay dài hạn - xem thêm mục 5.16	(11.892.496.000)	(7.000.000.000)
Vay ngắn hạn - xem thêm mục 5.9	(100.000.000.000)	-

- Bản chất các giao dịch với công ty liên kết và giá trị giao dịch trong năm như sau:

	Năm nay	Năm trước
Chi tạm ứng	11.867.400.508	2.780.340.954
Thu tạm ứng	5.387.513.082	2.423.785.294
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	4.116.630.000	20.103.770.000
Vay dài hạn	4.892.496.000	7.000.000.000
Vay ngắn hạn	120.000.000.000	-
Trả nợ vay ngắn hạn	20.000.000.000	-
Tài trợ vốn	38.539.254.600	-
Chi phí lãi vay	3.282.624.951	-
Mượn tiền	-	949.392.784
Mua đất dự án	-	500.000.000
Thu hộ	12.721.400.300	1.980.000.000
Trả lại tiền thu hộ	89.149.400.080	1.954.439.000
Phải thu theo các giấy ủy quyền đứng tên quyền sử dụng đất	41.426.650.740	-

TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

- Tập đoàn cũng cung cấp và nhận tiền từ các bên có liên quan khi cần để bổ sung vốn lưu động và để thực hiện dự án.
- Khoản cho các bên liên quan vay không chịu lãi suất. Xem thêm mục 5.2.
- Khoản vay từ các bên có liên quan chịu lãi suất từ 9%/năm đến 20%/năm. Xem thêm mục 5.9 và mục 5.16.
- Thù lao Hội đồng quản trị và Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc:

	Năm nay	Năm trước
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-
Lương Tổng Giám đốc	589.023.077	330.000.000
Lương các nhân viên chủ chốt khác	9.837.702.039	7.500.924.338
Tổng cộng	10.426.725.116	7.830.924.338

9. Các sự kiện sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có các sự kiện quan trọng xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đến ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất.

10. Các thông tin thuyết minh khác

Ngày 31 tháng 12 năm 2009 Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 244/2009/TT-BTC hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Chế độ kế toán doanh nghiệp liên quan đến các vấn đề sau: đơn vị tiền tệ trong kế toán; hướng dẫn chế độ kế toán cho nhà thầu nước ngoài; hướng dẫn sửa đổi, bổ sung phương pháp kế toán cho một số nghiệp vụ kinh tế. Tập đoàn đã áp dụng các quy định này cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất từ năm 2010 trở đi.

11. Phê duyệt phát hành báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 được Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt và phát hành vào ngày 12 tháng 02 năm 2011.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 02 năm 2011

KẾ TOÁN TRƯỞNG



ĐỖ THỊ THÁI

TỔNG GIÁM ĐỐC



LƯƠNG TRÍ THÌN