



DAT XANH GROUP[®]



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN
năm 2012

MỤC LỤC

MỤC LỤC	2
I. LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY	3
1. Giới thiệu chung về Công ty	3
2. Những sự kiện quan trọng	3
3. Quá trình phát triển	3
4. Định hướng phát triển.....	4
II. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	5
1. Những nét nổi bật của kết quả hoạt động trong năm	5
2. Tình hình thực hiện so với kế hoạch	6
3. Những thay đổi chủ yếu trong năm	7
4. Triển vọng và kế hoạch trong tương lai:	7
III. BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	9
1. Báo cáo tình hình tài chính	9
2. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	11
3. Những tiến bộ công ty đã đạt được	12
4. Kế hoạch phát triển trong tương lai.....	12
IV. BÁO CÁO TÀI CHÍNH	13
1. Báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ Đất Xanh	13
2. Báo cáo tài chính hợp nhất của Đất Xanh và các công ty con.....	13
V. BẢN GIẢI TRÌNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ BÁO CÁO KIỂM TOÁN	14
1. Kiểm toán độc lập	14
2. Kiểm toán nội bộ/ Ban kiểm soát	14
VI. CÁC CÔNG TY CÓ LIÊN QUAN	15
1. Công ty nắm giữ trên 50% vốn cổ phần của công ty	15
2. Công ty có trên 50% vốn cổ phần/vốn góp do công ty nắm giữ	15
3. Tình hình đầu tư vào các công ty có liên quan	16
4. Tóm tắt về hoạt động và tình hình tài chính của các công ty liên quan	16
VII. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ	17
1. Cơ cấu tổ chức của công ty.....	17
2. Tóm tắt lý lịch của các cá nhân trong Ban điều hành	17
3. Thay đổi Tổng Giám đốc điều hành trong năm	20
4. Quyền lợi của Ban Giám đốc.....	20
5. Số lượng cán bộ, nhân viên và chính sách đối với người lao động.....	20
6. Thay đổi thành viên HĐQT, Ban GD, Ban KS, KTT	22
VIII. THÔNG TIN CỔ ĐÔNG VÀ QUẢN TRỊ CÔNG TY	23
1. Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát:.....	23
2. Các dữ liệu thống kê về cổ đông.....	28
PHỤ LỤC: CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH	30

I. LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Giới thiệu chung về Công ty:

- Tên công ty: **CÔNG TY CP DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH**
- Trụ sở chính: 27 Đinh Bộ Lĩnh, P.24, Quận Bình Thạnh, TPHCM
- Số điện thoại: (84.8) 6252 5252
- Số fax: (84.8) 6285 3896
- Email: info@datxanh.com.vn
- Website: www.datxanh.com.vn
- Vốn điều lệ: 320.000.000.000 đồng
- Mã số DN/ Giấy 0303104343 do Sở Kế hoạch đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp đăng ký lần CN ĐKKD số: đầu ngày 23/11/2007, đăng ký thay đổi lần 6 ngày 1/12/2011.
- Ngành nghề kinh Kinh doanh nhà. Môi giới bất động sản; dịch vụ nhà đất. Tư vấn bất động sản. Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản..
doanh chính:

2. Những sự kiện quan trọng:

- Công ty cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh tiền thân là Công ty TNHH Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh được thành lập vào năm 2003 với vốn điều lệ ban đầu là 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng, vốn điều lệ hiện nay là 320.000.000.000 (ba trăm hai mươi tỷ) đồng.
- Để đáp ứng yêu cầu phát triển, công ty đã chuyển đổi sang hoạt động theo mô hình công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303104343 do Sở Kế hoạch đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp đăng ký lần đầu ngày 23/11/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 01/12/2011.
- Tháng 07/2009: trở thành công ty đại chúng theo Công văn số 1459/UBCK-QLPH ngày 20/07/2009 của Ủy ban chứng khoán Nhà nước; Tháng 12/2009: Chính thức niêm yết 8.000.000 cổ phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM với mã cổ phiếu DXG.

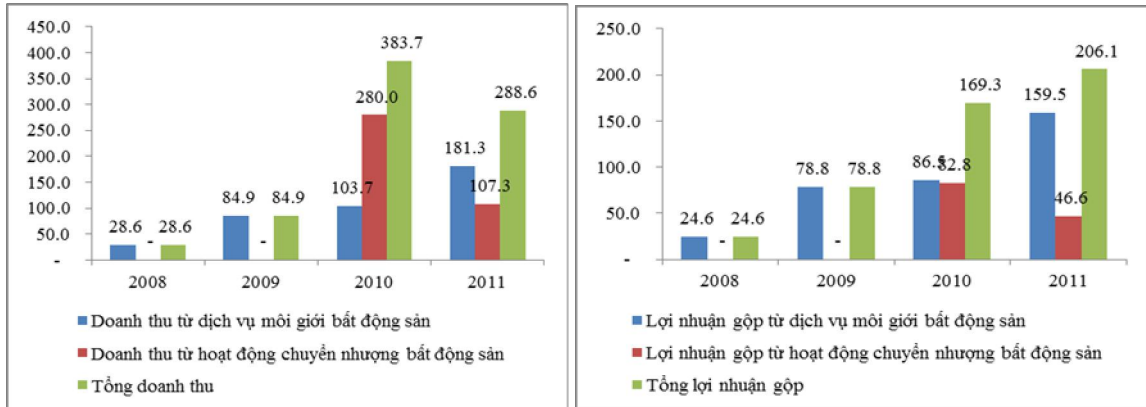
3. Quá trình phát triển:

- **Ngành nghề kinh doanh chính:** Kinh doanh nhà. Môi giới bất động sản; dịch vụ nhà đất. Tư vấn bất động sản. Tư vấn đầu tư. Xây dựng dân dụng, công nghiệp. Sửa chữa nhà. Trang trí nội thất. Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản.

- **Tình hình hoạt động:**

Trải qua hơn 8 năm hình thành và phát triển, Đất Xanh đã trở thành một trong những công ty phát triển nhanh trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản tại Việt Nam, là một trong những đơn vị dẫn đầu toàn quốc về phân phối đất dự án, căn hộ. Kết quả kinh doanh của công ty từ khi chuyển đổi sang công ty cổ phần như sau:

Biểu đồ 1: Doanh thu, lợi nhuận các mảng hoạt động (tỷ đồng).



Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2008, 2009, 2010 và 2011

Kết quả kinh doanh trên, ngoài việc thể hiện Đất Xanh ngày càng lớn mạnh cũng đã thể hiện quá trình chuyển dịch hoạt động của công ty từ một nhà môi giới đơn thuần sang một nhà đầu tư, phát triển bất động sản chuyên nghiệp. Hiện tại, Đất Xanh đang xúc tiến và triển khai nhiều dự án lớn, đủ để công ty khai thác trong nhiều năm với hiệu quả cao.

Ngoài kết quả kinh doanh và đầu tư đạt được như trên, trong quá trình hoạt động, Công ty cũng đã đạt nhiều danh hiệu cao quý như "Doanh nghiệp Việt Nam uy tín - Chất lượng 2007", "Cúp vàng thương hiệu ngành xây dựng" - VietBuild 2007, "Cúp vàng Sản phẩm Thương hiệu Việt Hội nhập WTO 2007 Thương hiệu Địa ốc Đất Xanh - Thương hiệu Việt", "Giải bán hàng sản giao dịch bất động sản tiêu biểu năm 2009", "Giải vàng sản giao dịch Bất động sản tiêu biểu năm 2009" của Hiệp hội Bất động sản và đặc biệt là giải thưởng danh giá "Sao vàng Đất Việt" năm 2011, giải thưởng "Doanh nghiệp Sài Gòn tiêu biểu năm 2011" của Hiệp hội Doanh nghiệp thành phố Hồ Chí Minh.

4. Định hướng phát triển:

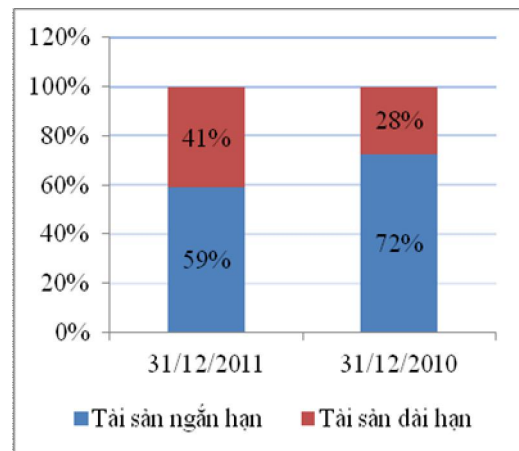
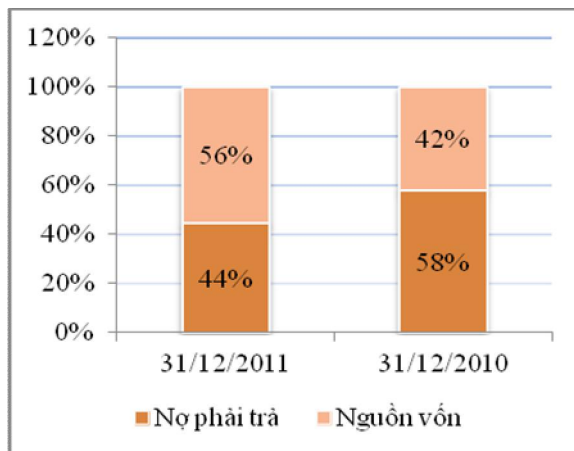
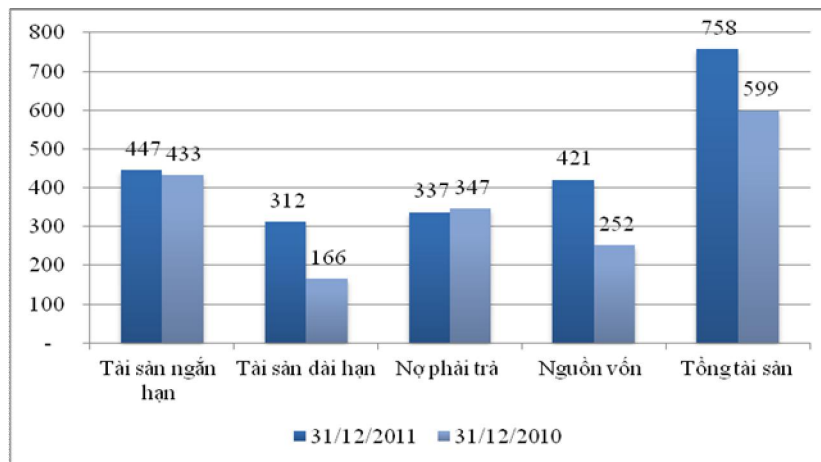
- **Tầm nhìn:** Trở thành một tập đoàn đa ngành nghề, đa sở hữu và đa quốc gia.
- **Sứ mệnh:** Đất Xanh hoạt động nhằm cung cấp sản phẩm chất lượng và dịch vụ thương mại tốt nhất, tạo ra giá trị gia tăng cho khách hàng, lợi ích cho nhà đầu tư, cổ đông. Không ngừng nâng cao mức sống cho nhân viên, đem lại giá trị lợi ích cho các cổ đông, đóng góp tích cực cho công đồng, góp phần vào sự phát triển kinh tế xã hội của đất nước.
- **Giá trị cốt lõi:**
 - Sản phẩm hoàn hảo - Dịch vụ hoàn hảo
 - Chuyên nghiệp - Sáng tạo - Hiệu quả
 - Đoàn kết và tạo môi trường làm việc thân thiện
- **Triết lý kinh doanh:**
 - Luôn thấu hiểu, tạo niềm tin và gìn giữ uy tín với khách hàng, đối tác và cổ đông.
 - Liên tục đổi mới nhằm đáp ứng tốt nhất nhu cầu của khách hàng.
 - Thông tin minh bạch kịp thời, chia sẻ thành công cùng khách hàng, đối tác và cổ đông.

II. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

1. Những nét nổi bật của kết quả hoạt động trong năm:

- **Doanh thu, lợi nhuận:** Trong năm 2011, tổng doanh thu của công ty là 196.669.699.540 (một trăm chín mươi sáu tỷ, sáu trăm sáu mươi chín triệu, sáu trăm chín mươi chín nghìn, năm trăm bốn mươi) đồng, tổng lợi nhuận sau thuế của công ty đạt: 33.884.362.268 (ba mươi ba tỷ, tám trăm tám mươi bốn triệu, ba trăm sáu mươi hai nghìn, hai trăm sáu mươi tám) đồng.
- **Cơ cấu tài sản:**

Biểu đồ 2: Cơ cấu tài sản công ty (tỷ đồng)



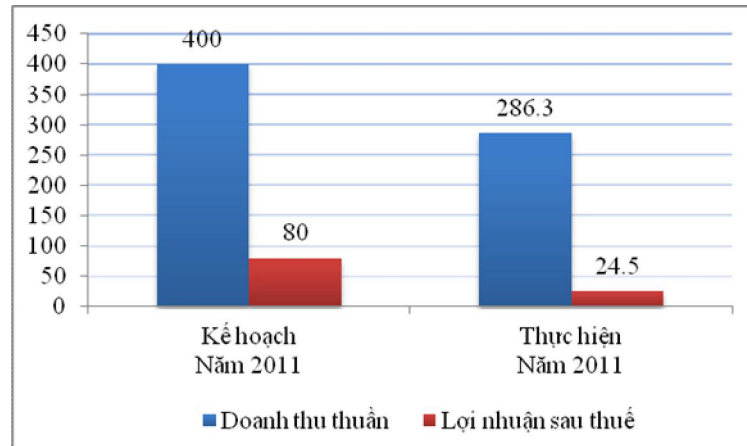
Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2011

- Tại thời điểm cuối năm và tính cho đến thời điểm hoàn thành báo cáo này, tình hình tài chính của công ty vẫn trong tình trạng bình thường, đủ khả năng thanh toán các khoản đến hạn và công ty đủ khả năng huy động các nguồn tài chính cần thiết để đầu tư vào các dự án đem lại hiệu quả cao.

2. Tình hình thực hiện so với kế hoạch:

- Kết quả thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2011 được Đại hội đồng cổ đông giao theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011 số 02/2011/NQ- ĐHĐCĐ tương ứng là Doanh thu: 400 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế 80 tỷ đồng. Tuy nhiên, kết quả kinh doanh thực hiện năm 2011 chỉ đạt 71,5% chỉ tiêu doanh thu và 30,6% về chỉ tiêu lợi nhuận.

Biểu đồ 3: Tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2011 (tỷ đồng)



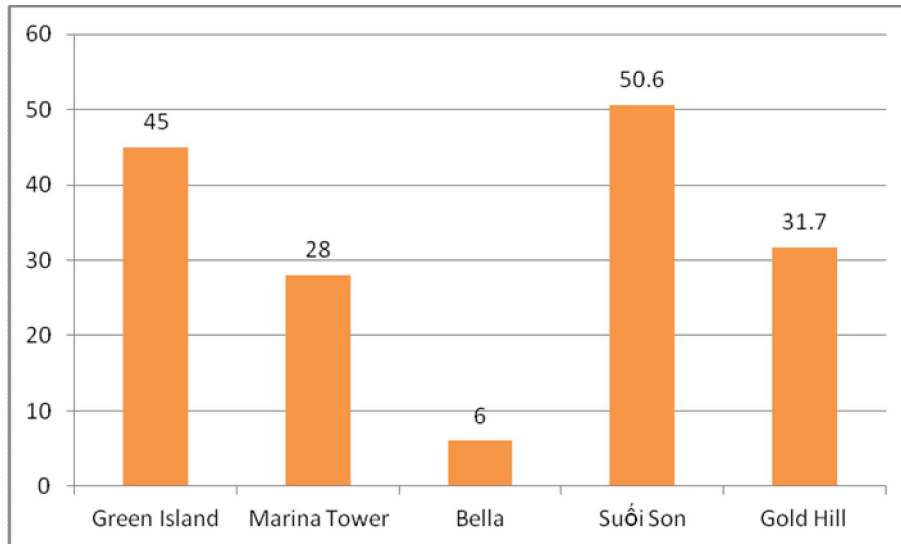
Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2011

- Kết quả kinh doanh tại Công ty và các công ty con năm 2011 không đạt kế hoạch xuất phát từ những khó khăn chung của thị trường bất động sản như:
 - Thị trường bất động sản đóng băng và chưa có dấu hiệu khởi sắc.
 - Năm 2011 là năm thị trường tài chính, tiền tệ có nhiều biến động hỗn loạn và rất khó khăn, do đó dẫn tới chi phí vốn tăng cao, điều này làm cho chi phí sử dụng vốn của công ty cũng tăng cao so với năm trước.
 - Chính sách thắt tín dụng, hạn chế cho vay bất động sản làm cho các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản gặp rất nhiều khó khăn: Một mặt doanh nghiệp rất khó tiếp cận với các nguồn vốn kinh doanh để triển khai các dự án, mặt khác các ngân hàng cũng đồng loạt dừng hoặc hạn chế các khoản cho vay mua bất động sản làm cho nhu cầu đối với các sản phẩm bất động sản giảm đi rõ rệt. Đây là nguyên nhân chính làm sụt giảm sức cầu về bất động sản của người tiêu dùng cũng như của các nhà đầu tư.
 - Bên cạnh đó, các khoản chi phí đầu vào khác như vật liệu xây dựng, điện, nước, nhân công và bảo hiểm... đều có mức tăng đáng kể so với năm 2010;

3. Những thay đổi chủ yếu trong năm :

Năm 2011 là năm công ty tích cực mở rộng thị trường và đầu tư vào các dự án mới để tạo tiền đề, tích lũy giá trị, chuẩn bị quỹ đất để đầu tư, kinh doanh trong thời gian tới.

Biểu đồ 4: Một trong những khoản đầu tư nổi bật trong năm 2011 (tỷ đồng):



Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán

4. Triển vọng và kế hoạch trong tương lai:

Kiên định mục tiêu phát triển trở thành nhà phát triển dự án hàng đầu Việt nam, đem đến cho các sản phẩm bất động sản có chất lượng và đáp ứng nhu cầu của khách hàng tại nhiều phân khúc thị trường khác nhau. Trong thời gian tới, Đất Xanh chú trọng đầu tư hơn nữa để tiếp tục khẳng định vị thế dẫn đầu về phân phối dự án với mục tiêu trong ngắn hạn đạt 25 sản giao dịch bất động sản, 8.000 cộng tác viên, 30 mươi đơn vị liên kết sản và 600 nhân viên bán hàng chuyên nghiệp.

Bên cạnh đó, Hội đồng quản trị công ty tin tưởng rằng với quỹ đất và dự án hiện có sẽ là cơ sở để các cổ đông thu được nhiều giá trị trong tương lai khi thị trường bất động sản có những dấu hiệu sôi động trở lại. Hiện nay, Đất Xanh đang xúc tiến, hoàn tất các thủ tục pháp lý, triển khai đầu tư và đưa vào khai thác trên 10 dự án với tổng mức đầu tư trên 6.000 tỷ đồng, dự kiến lợi nhuận mang về cho Công ty trên 1,300 tỷ đồng từ 2010 đến 2017 và đủ để tạo tiền đề cho Đất Xanh phát triển vững mạnh trong dài hạn.

Danh mục một số dự án đang xúc tiến, triển khai và khai thác:

Stt	Dự án đầu tư	Vị trí	Diện tích (m ²)	Tổng vốn đầu tư
1	SUNVIEW 1	Đường Cây Keo, P.Tam Phú, Q.Thủ Đức, TP.HCM	3.320	130 tỷ
2	SUNVIEW 2	Đường Cây Keo, P.Tam Phú, Q.Thủ Đức, TP.HCM	3.320	140 tỷ
3	PHÚ GIA HƯNG	Đường Lê Đức Thọ, P.15, Q.Gò Vấp, TP.HCM	4.533	232 tỷ
4	TNT	P.Bình Chiểu, Q.Thủ Đức, Tp.HCM.	6.818	447 tỷ
5	ARISEN	Đường số 27, P. Hiệp Bình Chánh, Q.Thủ Đức, Tp.HCM	6.487	726 tỷ
6	TTTM P.LINH TÂY – Q.TĐ	P.Linh Tây, Q. Thủ Đức, Tp.HCM	17.707	1.494 tỷ
7	SUỐI SON	Xã Giang Điền, H.Trảng Bom, T.Đồng Nai	1.170.908	993 tỷ
8	PARADISE	P.10, TP. Vũng Tàu, T. Bà Rịa Vũng Tàu.	159.432	797 tỷ
9	KDC LONG THỌ	Xã Long Thọ, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.	300.000	384 tỷ
10	MARINA TOWER	Xã Vĩnh Phú, huyện Thuận An, tỉnh Bình Dương.	10.655	603 tỷ
11	MAJESTIC TOWER	Phường Thống Nhất, TP.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.	12.598	1.323 tỷ
12	BELLA TOWER	Phường Tam Bình, quận Thủ Đức, Tp.HCM.	8.031	467 tỷ
13	GOLD HILL	TT.Trảng Bom, H.Trảng Bom, T.Đồng Nai	265.700	406 tỷ
14	190HA TẠI H.BẾN CÁT, BÌNH DƯƠNG	Xã Phú An, H.Bến Cát, T.Bình Dương	1.900.000	2.211 tỷ

III. BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

1. Báo cáo tình hình tài chính

- Khả năng sinh lời, khả năng thanh toán

▪ Khả năng sinh lời

Tình hình thị trường bất động sản năm 2011 bị suy giảm mạnh do tác động của lạm phát, kinh tế tăng trưởng chậm cũng như các chính sách điều tiết kinh tế vĩ mô của Chính Phủ nên đã ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh của các Công ty trong Tập đoàn dẫn đến các chỉ tiêu sinh lời trên doanh thu và vốn chủ sở hữu năm nay đều giảm so với năm trước. Tuy nhiên so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành, mức lợi nhuận dương đạt được trong năm nay cũng thể hiện sự nỗ lực hết mình của Ban điều hành đối với các cổ đông của Công ty.

Công ty mẹ

Chỉ tiêu	2010	2011	Đvt: Tỷ đồng
			Tăng /giảm
Tổng doanh thu	332,8	196,6	-41%
Lợi nhuận sau thuế	76	33,8	-56%
Tỷ suất sinh lời trên dthư (ROS)	22,8%	17%	
Tỷ suất sinh lời trên VCSH (ROE)	40%	10%	

Tập đoàn

Chỉ tiêu	2010	2011	Đvt: Tỷ đồng
			Tăng /giảm
Tổng doanh thu	374,2	286,3	-23,5%
Lợi nhuận sau thuế	77,8	33	-58%
Tỷ suất sinh lời trên dthư (ROS)	20,8%	11,5%	
Tỷ suất sinh lời trên VCSH (ROE)	42,5%	10,2%	

▪ Khả năng thanh toán

Công ty mẹ

Chỉ tiêu	2010	2011
Khả năng thanh toán ngắn hạn	1.27	1.34
Khả năng thanh toán tiền mặt	0.42	0.28

Tập đoàn

Chỉ tiêu	2010	2011
Khả năng thanh toán ngắn hạn	1.42	1.42
Khả năng thanh toán tiền mặt	0.42	0.26

Khả năng thanh toán ngắn hạn của Công ty mẹ năm nay cải thiện hơn trong khi khả năng thanh toán ngắn hạn của Tập đoàn thì gần như không đổi so với năm trước. Khả năng thanh toán bằng tiền mặt của Công ty mẹ và Tập đoàn đều giảm so với năm trước. Nguyên nhân là cùng vốn năm 2011 bị hạn chế do chính sách thắt chặt tiền tệ kiểm chế lạm phát của Chính Phủ buộc các Ngân

hàng giảm tăng trưởng tín dụng đặc biệt là cho vay lĩnh vực bất động sản nên đã ảnh hưởng đến các doanh nghiệp bất động sản nói chung và Tập đoàn Đất Xanh nói riêng. Trong tình hình đó Tập đoàn Đất Xanh buộc phải giảm các khoản nợ vay ngắn hạn hơn so với năm trước và sử dụng dự trữ tiền mặt nhiều hơn.

- Phân tích các hệ số phù hợp trong khu vực kinh doanh:

▪ **Doanh thu từ các mảng hoạt động**

Stt	Khoản mục	Năm 2011	Năm 2010	Tăng trưởng
1	Doanh thu từ hoạt động môi giới bất động sản	89.571.914.512	62.339.645.809	44%
2	Doanh thu từ hoạt động chuyên nhượng bất động sản	107.326.075.303	279.951.615.398	(62%)
3	Doanh thu từ hoạt động khác	2.001.580.474	-	n/a
@	Tổng cộng	198.899.570.289	342.291.261.207	

▪ **Tỷ trọng doanh thu các mảng hoạt động:**

Stt	Khoản mục	Năm 2011	Năm 2010
1	Doanh thu từ hoạt động môi giới bất động sản	45%	18%
2	Doanh thu từ hoạt động chuyên nhượng bất động sản	54%	82%
3	Doanh thu từ hoạt động khác	1%	
@	Tổng cộng	100%	100%

Trong điều kiện thị trường bất động sản còn chịu nhiều tác động bất lợi nhưng hoạt động môi giới của công ty vẫn có mức tăng trưởng ấn tượng và đóng góp phần lớn vào doanh thu chung của công ty.

- Phân tích những biến động-những thay đổi lớn so với dự kiến và nguyên nhân dẫn đến biến động):

Trong năm 2011, thị trường tài chính tiền tệ cũng như thị trường bất động sản có nhiều biến động không như dự tính của Ban điều hành, nhất là tình trạng lãi suất huy động và cho vay cao, tín dụng bất động sản bị siết chặt. Bên cạnh đó, thị trường bất động sản cũng không khởi sắc như dự kiến mà vẫn trong tình trạng ảm đạm, các chính sách vĩ mô được ban hành cho đến cuối năm 2011 và đầu năm 2012 vẫn có nhiều bất lợi cho thị trường bất động sản.

- Giá trị sổ sách tại thời điểm 31/12 của năm báo cáo:

Chi tiêu	Đvt: đồng	
	2010	2011
Số lượng CP lưu hành	16.000.000	32.000.000
Vốn chủ sở hữu	252.179.510.561	421.167.117.968
Giá trị sổ sách (đồng/CP)	15.761	13.161

- Những thay đổi về vốn cổ đông

Công ty đăng ký chuyển sang hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần từ ngày 23/11/2007 với vốn điều lệ ban đầu là 15 tỷ đồng. Từ 23/11/2007 đến nay, công ty đã thực hiện 3 lần phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ:

- Đợt tăng vốn từ 15 tỷ đồng lên 80 tỷ đồng vào Quý 1/2008 theo hình thức phát hành riêng lẻ cho các cổ đông hiện hữu và một số cổ đông khác với nội dung như sau:

- Đợt tăng vốn từ 80 tỷ đồng lên 160 tỷ đồng vào Quý 3/2010 theo theo Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu ra công chúng số 588/UBCK-GCN của UBCKNN ngày 18/06/2010 và Báo cáo kết quả đợt chào bán 23/2010/BC-HĐQT của Hội đồng quản trị ngày 30/08/2010.
 - Đợt tăng vốn từ 160 tỷ đồng lên 320 tỷ đồng Quý 4/2011 theo theo Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu ra công chúng số 82/UBCK-GCN của UBCKNN ngày 16/08/2011 và Báo cáo kết quả đợt chào bán 09/2011/BC-HĐQT của Hội đồng quản trị ngày 11/11/2011.
- Tổng số cổ phiếu phổ thông: 32.000.000 (ba mươi hai triệu) cổ phần.
 - Tổng số trái phiếu đang lưu hành theo từng loại: không.
 - Số lượng cổ phiếu đang lưu hành theo từng loại: 32.000.000 (ba mươi hai triệu) cổ phần phổ thông.
 - Số lượng cổ phiếu dự trữ, cổ phiếu quỹ theo từng loại: Không.
 - Cổ tức chia cho các cổ đông: Cổ tức năm 2010 là 3.000 đồng/cổ phần, năm 2011 công ty không chia cổ tức để tập trung vốn cho kinh doanh và đầu tư.

2. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Đvt: tỷ đồng

Nội dung	Kế hoạch 2011	Thực hiện 2011
Vốn điều lệ	320	320
Doanh thu thuần	400	196,6
Lợi nhuận sau thuế	80	33,8

Kinh tế cả nước năm 2011 đã chứng kiến vô vàn khó khăn đến từ các yếu tố bên ngoài lẫn nội tại. Trong nước, lạm phát tăng cao, tăng trưởng thấp, đầu tư công cũng như khu vực tư nhân đều giảm mạnh do chính sách thắt chặt tiền tệ của Chính Phủ. Kinh tế thế giới nhiều bất ổn do vấn đề nợ công khu vực Châu Âu, thiên tai ở Châu Á (Nhật bản, Thái Lan) và điều này đã làm suy giảm mạnh hoạt động đầu tư nước ngoài tại Việt Nam, hoạt động sản xuất kinh doanh của tất cả các khu vực trong nền kinh tế vì thế đều bị ảnh hưởng mạnh. Trong đó, bất động sản là một trong những lĩnh vực bị ảnh hưởng nặng do các yếu tố bất ổn trên. Từ giữa năm 2011 trở đi, thị trường bất động sản chứng kiến rất nhiều dự án bị chậm tiến độ do ngân hàng thắt chặt cho vay bất động sản, khách hàng cũng vì thế gặp khó khăn về vốn nên Chủ đầu tư buộc phải giảm giá bán, đưa ra các chính sách mua nhà trả chậm... với mục đích huy động thêm vốn để xây dựng. Tuy nhiên, tình hình thị trường vẫn không mấy khả quan và kết quả kết thúc năm 2011 phần lớn các doanh nghiệp bất động sản đều bị lỗ, hàng tồn kho tồn đọng lớn, chi phí tài chính tăng mạnh.

Trong bối cảnh khó khăn đó, Công ty Đất Xanh ít nhiều cũng bị ảnh hưởng do sự suy giảm của thị trường và tác động của lạm phát. Điều này thể hiện qua doanh thu năm 2011 chỉ đạt 196,6 tỷ đồng, giảm 41% so với năm 2010 và bằng 50% kế hoạch đề ra. Chi phí tài chính cũng tăng mạnh lên 38,4 tỷ đồng, tăng 4546% so với năm 2010. Kết quả là lợi nhuận sau thuế năm 2011 chỉ đạt 33,8 tỷ đồng, giảm 55% so với năm 2010 và bằng 42% kế hoạch lợi nhuận đề ra. Kết quả này tuy không hoàn thành so với kế hoạch nhưng trong bối cảnh khó khăn chung của thị trường và so với đa số doanh nghiệp trong cùng ngành bị lỗ, đó là sự nỗ lực hết mình của toàn thể Ban lãnh đạo Công ty đối với các cổ đông.

3. Những tiến bộ công ty đã đạt được

- **Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý:** Trong năm 2011, công ty đã tiến hành tái cấu trúc hoạt động tại trụ sở chính công ty và tại các công ty con giúp cho bộ máy được tinh gọn để thích ứng với điều kiện thị trường bất động sản còn có nhiều khó khăn.
- **Các biện pháp kiểm soát:** Công ty chủ trương kiểm soát chặt các khoản chi phí đầu vào để giảm thiểu các thiệt hại, hạn chế tối đa các khoản lỗ nhằm giúp công ty vượt qua khó khăn, nắm bắt cơ hội khi thị trường bất động sản hồi phục.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai.

Đất Xanh chú trọng đẩy mạnh phát triển hệ thống phân phối, tăng cường đầu tư mở rộng quỹ đất để chuẩn bị các sản phẩm bất động sản đa dạng, có giá cả cạnh tranh nhằm tạo lợi nhuận cao và gia tăng giá trị công ty trong tương lai.

IV. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

- 1. Báo cáo tài chính Công ty cổ phần dịch vụ và xây dựng địa ốc Đất Xanh**
- 2. Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cổ phần dịch vụ và xây dựng địa ốc Đất Xanh và các công ty con**

(Báo cáo tài chính được trình bày ở phần Phụ lục đính kèm và là bộ phận không tách rời của báo cáo thường niên năm 2012)

V. BẢN GIẢI TRÌNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ BÁO CÁO KIỂM TOÁN

1. Kiểm toán độc lập:

- **Đơn vị kiểm toán độc lập:** Công ty TNHH Kiểm Toán Việt Nhất.
- **Ý kiến kiểm toán độc lập:** Chấp thuận toàn bộ, không có ý kiến ngoại trừ hay lưu ý.
- **Các nhận xét đặc biệt:** Không.

2. Kiểm toán nội bộ/ Ban kiểm soát:

- **Ý kiến kiểm ban kiểm soát:** Chấp thuận toàn bộ.
- **Các nhận xét đặc biệt:** Không

VI. CÁC CÔNG TY CÓ LIÊN QUAN

1. Công ty nắm giữ trên 50% vốn cổ phần của công ty:

Không.

2. Công ty có trên 50% vốn cổ phần/vốn góp do công ty nắm giữ:

Đvt: 1.000 đồng, %

Stt	Công ty	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
		Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ
1	Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng	25.740.000	99,00	25.740.000	99,00
2	Công ty CP Đầu tư và Phát triển TP. Hồ Chí Minh	57.120.000	50,00	57.120.000	50,00
3	Công ty TNHH Du lịch – TM – SX và XD Lý Khoa Nguyên (**)	79.636.557	100,00	-	-
4	Công ty CP KDDV BĐS Đất Xanh (DXS)	26.850.000	89,50	-	-
5	Công ty CP Đầu tư và Phát Triển Đất Xanh Tây Bắc (*)	-	-	3.060.000	51,00
6	Công ty CP Đất Xanh Mỹ Phước (*)	-	-	5.600.000	51,00
7	Công ty CP Đất Xanh Đồng Nai (*)	-	-	1.020.000	51,00
8	Công ty CP Đầu tư và Phát Triển Đất Xanh Hoàn Cầu (*)	-	-	1.020.000	51,00
9	Công ty CP Xây Dựng và Dịch vụ Đất Xanh Tây Nam (*)	-	-	1.020.000	51,00
10	Công ty CP Đất Xanh Đông Á (*)	-	-	1.020.000	51,00
11	Công ty CP Dịch vụ & Xây Dựng Đất Xanh Bình Dương (*)	-	-	1.020.000	51,00
12	Công ty CP Dịch vụ và Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc (*)	-	-	2.550.000	51,00
@	Cộng	189.346.557		99.680.000	

Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2011

(*) Năm 2010 đây là các công ty con được Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh (công ty mẹ) đầu tư trực tiếp với tỷ lệ góp vốn từ 51% đến 56%. Căn cứ theo quyết định của Hội đồng quản trị số 27 ngày 20/01/2011, Công ty mẹ đã góp vốn thành lập Công ty cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (DXS) và chuyển nhượng vốn góp của các công ty này cho DXS.

(**) Căn cứ theo Nghị quyết số 22/2011/NQ-HĐQT của Hội đồng quản trị Công ty ngày 02/11/2011, Công ty nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp với tổng giá trị 79.636.557.000 VND tại Công ty TNHH Du lịch – Thương mại – Sản xuất và Xây dựng Lý Khoa Nguyên để trở thành chủ sở hữu của công ty.

3. Tình hình đầu tư vào các công ty có liên quan:

Đvt: 1.000 đồng, %

Stt	Công ty	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
		Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ
1	Công ty Cổ phần Địa Ốc Long Điền	24.500.000	49,00	24.500.000	49,00
2	Công ty CP Xây dựng Đất Xanh (DXC)	2.100.000	42,00	-	-
@	Tổng cộng	26.600.000		24.500.000	

Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2011

Ngoài ra, công ty còn thực hiện đầu tư vào các công ty liên quan như sau:

Đvt: 1.000 đồng

Stt	Khoản mục	Số cuối năm	Số đầu năm
1	Cho Công ty CP Đầu tư và Phát triển TP. Hồ Chí Minh vay dài hạn	12.377.904.000	12.377.904.000
2	Chi phí đầu tư để phát triển các dự án sau:	54.456.622.832	19.930.273.496
3	+ Dự án Công ty TNHH Minh Hưng	6.077.575.090	5.566.666.667
4	+ Dự án Công ty Đầu tư Đông Á	17.017.388.000	12.893.755.556
5	+ Dự án KDC Tân Vũ Minh 3B Bình Dương	28.081.873.500(*)	-
6	+ Dự án khác	3.279.786.242	1.469.851.273
@	Tổng cộng	66.834.526.832	32.308.177.496

Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2011

(*) Giá trị quyền sử dụng đất của khu dân cư được thế chấp để đảm bảo các khoản vay tại các ngân hàng.

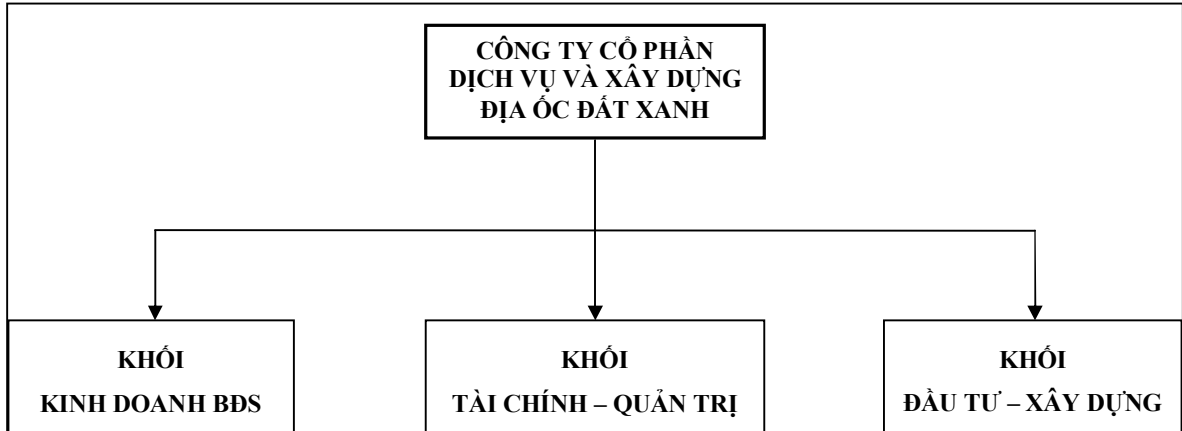
4. Tóm tắt về hoạt động và tình hình tài chính của các công ty liên quan:

Các công ty có liên quan được Công ty cổ phần dịch vụ và xây dựng địa ốc Đất Xanh đầu tư chủ yếu để chuẩn bị quỹ đất cho sự phát triển trong tương lai, phần lớn các đơn vị này chưa phát sinh doanh thu và lợi nhuận trong năm 2011.

VII. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

1. **Cơ cấu tổ chức của công ty:** Công ty đang được tổ chức theo chức năng như sau:

Biểu đồ: Cơ cấu tổ chức của công ty



Nguồn: Đất Xanh

- **Khối Kinh doanh Bất động sản:** Quản lý hoạt động kinh doanh dịch vụ bất động sản của toàn hệ thống, gồm tất cả các công ty con, chi nhánh và các công ty liên kết hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh dịch vụ bất động sản trong cả nước; Quản lý các bộ phận Marketing và chăm sóc khách hàng, hậu mãi.
- **Khối Tài chính – Quản trị:** Thực hiện chức năng quản trị chung tại công ty mẹ và các công ty con trên toàn hệ thống với các bộ phận trực thuộc bao gồm: Phòng Tài chính, P. Kế toán, P. Hành chính nhân sự, P. Pháp chế - Đào tạo, IT ...
- **Khối Đầu tư – Xây dựng:** Quản lý hoạt động đầu tư, xây dựng tại các dự án của công ty, các công ty con và các công ty liên kết hoạt động trong lĩnh vực đầu tư dự án bất động sản trong cả nước. Các đơn vị trực thuộc bao gồm: Phòng Đầu tư, Phòng Pháp lý dự án, Phòng Xây dựng, các công ty con trực thuộc hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng...

2. Tóm tắt lý lịch của các cá nhân trong Ban điều hành:

- Danh sách các thành viên Ban điều hành:

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Năm sinh	CMND
1	Ông Lương Trí Thìn	Tổng Giám đốc	10/08/1976	024789689
2	Ông Nguyễn Khánh Hưng	Phó Tổng Giám đốc	27/8/1978	241113471
3	Ông Trần Khánh Quang	Phó Tổng Giám đốc	15/05/1974	022673874
4	Ông Nguyễn Đình Lâm	Giám đốc tài chính	14/12/1974	022701252
5	Bà Đỗ Thị Thái	Kế toán trưởng	25/09/1976	211967130

- Tóm tắt lý lịch của các cá nhân trong Ban điều hành:

▪ **Ông Lương Trí Thìn – Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc**

Quốc tịch: Việt Nam
Dân tộc: Kinh
Quê quán: Thanh Hóa
Địa chỉ thường trú: 140/60 Điện Biên Phủ, P17, Bình Thạnh, TP.HCM
Trình độ văn hóa: 12/12
Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác
+ Từ 1996-2000 Giám đốc Công ty TNHH nhà hàng khách sạn Hoa Anh Đào
+ Từ 2000-2003 Giám đốc Công ty cổ phần du lịch địa ốc Anh – Pháp – Nhật
+ Từ 2003 đến nay: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty cổ phần dịch vụ và xây dựng địa ốc Đất Xanh
Số CP nắm giữ (28/02/2012) 13.245.375 cổ phần, chiếm 41,4% vốn điều lệ

▪ **Ông Nguyễn Khánh Hưng – Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc**

Quốc tịch: Việt Nam
Dân tộc: Kinh
Quê quán: Sơn Thủy – Lê Thủy – Quảng Bình
Địa chỉ thường trú: 666/20/15 Đường 3/2, phường 14, quận 10, Tp.HCM
Trình độ văn hóa: 12/12
Trình độ chuyên môn: Cử nhân luật
Quá trình công tác
+ Từ 2004 đến nay: Công ty CP DV và XD địa ốc Đất Xanh
Các chức vụ công tác hiện nay Thành viên Hội đồng quản trị
tại Công ty: Phó Tổng Giám Đốc
Số CP nắm giữ (28/02/2012) 158.844 cổ phần, chiếm 0,5 % vốn điều lệ

▪ **Ông Trần Khánh Quang - Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc**

Nơi sinh: Tp Hồ Chí Minh
Quốc tịch: Việt Nam
Dân tộc: Kinh
Quê quán: Hà Tây
Địa chỉ thường trú: 11/5 đường số 7, Phường 5, Q. Gò Vấp, TP. HCM
Trình độ văn hóa: 12/12
Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác
+ Từ 1997 – 2001: Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín
Phụ trách Tín Dụng – Bất động sản
+ Từ 2001 – 2007 Công ty TNHH Trần Khánh

Chức vụ: Phó giám đốc
+ Từ 2007 đến nay: Công ty CP Dịch vụ và xây dựng địa ốc Đất Xanh
Chức vụ: Phó tổng giám đốc

Các chức vụ công tác hiện nay Thành viên HĐQT kiêm Phó tổng Giám đốc
tại Công ty:

Số CP nắm giữ (28/02/2012) 176.005 cổ phần, chiếm 0,6 % vốn điều lệ

▪ **Ông Nguyễn Đình Lâm – Giám đốc tài chính**

Nơi sinh: Kiên Giang
Quốc tịch: Việt Nam
Dân tộc: Kinh
Quê quán: Kiên Giang
Địa chỉ thường trú: 209/51 Tôn Thất Thuyết, P3, Q4, TP.HCM
Trình độ văn hóa: 12/12
Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ kinh tế

Quá trình công tác

+ Từ 1997– 2000: Nhân viên kiểm toán - Công ty Kiểm toán AFC Sài Gòn
+ Từ 2000 – 2002: Chuyên viên tài chính – Công ty LD Hải Thành KOTOBUKI
+ Từ 2002 – 2004: Giám đốc tài chính – Công ty LD Sony Việt Nam
+ Từ 2004 – 2007: Giám đốc tài chính – Công ty TNHH LUX Việt Nam
+ Từ 2008 – 2009: Giám đốc tài chính – Thành Công Group
+ Từ 2009 – 2010: Giám đốc tài chính – Ganon Group
+ Từ 2011 – 2012: Giám đốc kinh doanh – REFICO
+ Từ 2012 – nay: Giám đốc tài chính Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh.

Số CP nắm giữ: 0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ

▪ **Bà Đỗ Thị Thái – Kế toán trưởng**

Nơi sinh: Tịnh Châu, Sơn Tịnh, Quảng Ngãi
Quốc tịch: Việt Nam
Dân tộc: Kinh
Quê quán: Tịnh Châu, Sơn Tịnh, Quảng Ngãi
Địa chỉ thường trú: 4.3 Lô A Đường 6D, P.Phước Bình, Quận 9, TP.HCM
Trình độ văn hóa: 12/12
Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác

+ Từ 2000 – 2002: Kế toán Tổng hợp Công Ty Bê Tông MeKong
+ Từ 2002 – 2007: Kế toán Trưởng Công Ty CP ĐTPT Kinh Tế - Tp. HCM
+ Từ 2007 đến 2008: Phó KTT Công Ty CP DV TH Sài Gòn (SAVICO)
+ Từ 2008 đến nay: Kế toán trưởng Công Ty Cp DV & XD Địa Ốc Đất Xanh.

Số CP nắm giữ: (28/02/2012) 13.786 cổ phần, chiếm 0,04 % vốn điều lệ

3. Thay đổi Tổng Giám đốc điều hành trong năm:

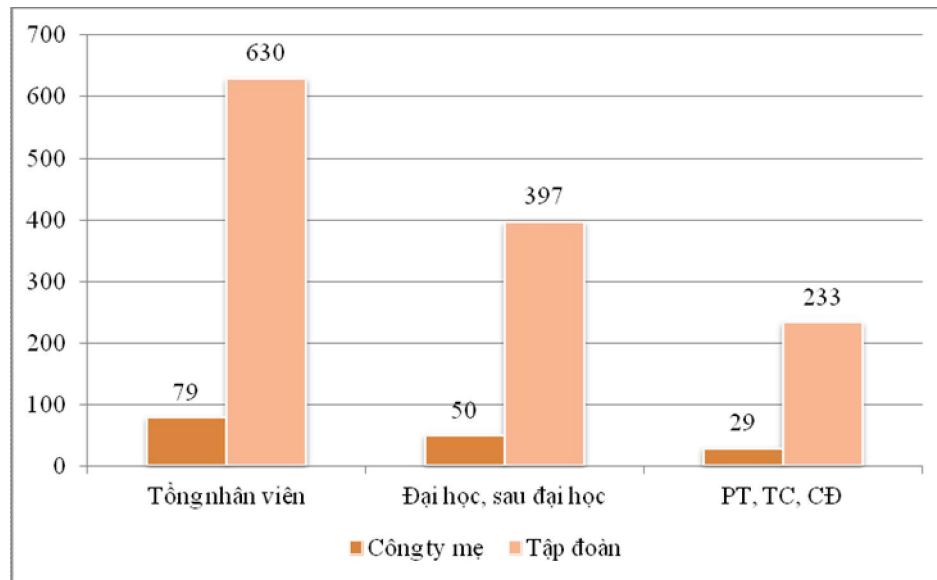
Không

4. Quyền lợi của Ban Giám đốc:

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Thu nhập của Tổng Giám Đốc	624.343.750	589.023.077
Thu nhập của các nhân viên chủ chốt	4.434.703.040	5.542.716.882
Thù lao Hội đồng Quản trị & Ban Kiểm soát	759.000.000	-
+ Năm 2010	408.000.000	-
+ 3 quý đầu năm 2011	351.000.000	-
Tổng cộng	5.818.046.790	6.131.739.959

5. Số lượng cán bộ, nhân viên và chính sách đối với người lao động:

Biểu đồ 5: Cơ cấu nhân sự Tập đoàn Đất Xanh



Nguồn: Phòng HC-NS Đất Xanh

Đất Xanh tự hào là nơi tập trung đội ngũ năng động, chuyên nghiệp và có chuyên môn cao, tính đến 31/12/2011, tổng số nhân sự toàn hệ thống là 630 người, trong đó nhân sự có trình độ đại học và sau đại học chiếm khoảng trên 63%.

- Chính sách tuyển dụng

Được Công ty sử dụng khá linh hoạt với nhiều cách thức “tuyển” để “dùng” với những tiêu chí tuyển dụng công khai, minh bạch... Với thông điệp “ĐẤT XANH – nơi hội tụ nhân tài”, đảm bảo số lượng và chất lượng nhân sự đầu vào có chất lượng cao mặc dù thị trường nhân sự trong lĩnh vực Bất động sản ngày càng khan hiếm. Công tác tuyển dụng: được thực hiện theo chiến lược phát triển của Công ty, thực hiện theo kế hoạch hàng năm và trong từng giai đoạn dựa trên nguyên tắc tạo cơ hội bình đẳng cho mọi ứng cử viên, thực hiện theo quy trình tuyển dụng của Công ty..

- Chính sách đào tạo và Phát triển nhân viên:

- Đào tạo:

Đào tạo và phát triển nhân viên là ưu tiên hàng đầu của Công ty ĐẤT XANH. Đào tạo để cùng đồng hành và phát triển với Công ty được coi là chính sách quan trọng. ĐẤT XANH luôn quan tâm và coi trọng chính sách đào tạo trong từng thời kỳ phát triển của Công ty, đào tạo là phương thức hỗ trợ CB-NV phát triển nghề nghiệp. Mỗi CB-NV đều được khuyến khích và tạo điều kiện tham gia các khóa đào tạo tại Công ty hoặc bên ngoài.

Dựa vào nội dung của từng khóa học, học viên sẽ được đào tạo thông qua các phương pháp đào tạo phù hợp, như : học lý thuyết, thảo luận, tiếp cận thực tế đưa ra các tình huống cụ thể sát với thực tế để giải quyết, hoặc kết hợp ngoại khóa... Cuối mỗi khóa đào tạo, học viên đều phải viết bài thu hoạch và báo cáo kết quả học tập về cho Ban lãnh đạo công ty.

CB-NV làm việc từ 6 tháng trở lên được tham gia đào tạo ngắn hạn trong nước theo kế hoạch đào tạo nghiệp vụ hàng năm, đào tạo đột xuất theo nhu cầu của đơn vị và bằng các hình thức như đào tạo thông qua luân chuyển công tác, bố trí tham gia các ban dự án, chương trình để nhân viên có điều kiện phát huy khả năng và học hỏi kinh nghiệm tích lũy kiến thức, phát triển chuyên môn và nghề nghiệp theo định hướng của Công ty

- Thăng tiến và phát triển nghề nghiệp:

Tại ĐẤT XANH, cơ hội thăng tiến nghề nghiệp công bằng cho mọi đối tượng được xác lập bằng kế hoạch quy hoạch sử dụng nguồn nhân lực với một quy trình rõ ràng.

Công ty có chính sách quy hoạch nguồn cán bộ lâu dài từ những cán bộ, nhân viên có tâm huyết, đủ trình độ, năng lực lãnh đạo, có thành tích trong lao động được lãnh đạo đơn vị đánh giá cao và đưa vào nguồn cán bộ quy hoạch dài hạn cho công ty. Những cán bộ thuộc diện quy hoạch sẽ được bồi dưỡng, đào tạo, bổ sung kiến thức chuyên môn để điều hành các hoạt động của Công ty ĐẤT XANH trong những năm tiếp theo.

Công ty có Kế hoạch đánh giá năng lực và công việc định kỳ (6 tháng/ lần) qua đó đánh giá mục tiêu công việc, mục tiêu phát triển nghề nghiệp của mỗi cá nhân đồng thời cũng là cơ sở nhằm quy hoạch nguồn nhân sự phù hợp với từng giai đoạn phát triển của ĐẤT XANH .

- Chính sách tiền lương và thưởng:

- Chính sách tiền lương:

Với mục tiêu tạo mọi điều kiện cho người lao động an tâm, gắn bó dài lâu và đồng thời tiếp tục duy trì văn hóa doanh nghiệp ĐẤT XANH, chính vì vậy chính sách đãi ngộ lao động luôn được ĐẤT XANH xem trọng và liên tục hoàn thiện. Do đó, tại ĐẤT XANH người lao động được hưởng các chế độ tiền lương, tiền thưởng theo quy chế rõ ràng. Hàng năm, người lao động đã làm việc tại Công ty từ đủ 12 tháng trở lên sẽ được xem xét điều chỉnh tăng lương sao cho phù hợp với mức tăng của hệ số trượt giá.

- Chính sách thưởng:

ĐẤT XANH thực hiện chế độ khen thưởng cho nhân viên căn cứ trên năng lực làm việc của mình. Công ty có chính sách thưởng bằng hiện kim thông qua việc đánh giá thi đua khen thưởng hàng quý, năm, xem xét quá trình công tác, đạt hiệu quả cao, thành tích tiêu biểu. Đồng thời, công ty cũng có chính sách thưởng đột xuất đối với các cá nhân và tập thể có những đóng góp nổi bật hoặc có những thành tích nổi bật trong việc triển khai thực hiện các chủ trương, chính sách của công ty, có những ý tưởng và giải pháp sáng tạo mang lại hiệu quả trong việc phát triển công ty.

Ngoài ra, công ty cũng có chính sách đề xuất thưởng theo danh hiệu thi đua của nhà nước đối với những tập thể và cá nhân có những thành tích xuất sắc vượt bậc theo tiêu chuẩn chung của Luật thi đua khen thưởng và các văn bản hướng dẫn. Kết quả thi đua khen thưởng của CB-NV được sử dụng làm cơ sở để thực hiện các chính sách của công ty, như : quy hoạch, đào tạo nguồn dự trữ kế thừa, nâng cao; nâng bậc lương trước thời hạn; đề bạt, bổ trí chức vụ cao hơn.

- Chính sách phúc lợi:

Việc chăm lo đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động luôn được Công ty quan tâm hàng đầu. Công ty đảm bảo các chế độ, chính sách được trả bằng hoặc cao hơn yêu cầu của pháp luật lao động. Tất cả các cán bộ nhân viên chính thức của ĐẤT XANH đều được đảm bảo thụ hưởng các chế độ chính sách phù hợp với Luật lao động Việt Nam, ngoài ra cán bộ nhân viên của Công ty còn được nhận các chế độ phúc lợi theo Thỏa ước lao động tập thể của Công ty, được điều chỉnh hàng năm và có những chế độ như: thưởng các dịp Lễ, Tết, lương tháng 13, trợ cấp thâm niên, tham quan nghỉ mát, sinh nhật, kết hôn, chăm sóc sức khỏe, hỗ trợ khó khăn; Được tham gia các hoạt động tổ chức Công Đoàn, văn thể mỹ, thể dục thể thao...

- Môi trường - điều kiện làm việc:

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.

ĐẤT XANH luôn chú tâm duy trì không khí thoải mái, vui vẻ khi làm việc. Các hoạt động thường xuyên được tổ chức như: các giải thể thao, văn nghệ, tổ chức sinh nhật cho CBNV, ngày Hội gia đình ĐẤT XANH và các hoạt động sinh hoạt như dự các ngày lễ truyền thống của đất nước và Công ty, các hoạt động chung vì cộng đồng...

6. Thay đổi thành viên Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Ban kiểm soát, kế toán trưởng:

Không

VIII. THÔNG TIN CỔ ĐÔNG VÀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát:

- Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Ghi chú
1	Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch	
2	Ông Trần Văn Ánh	Phó Chủ tịch	Độc lập, không điều hành
3	Ông Nguyễn Khánh Hưng	Thành viên	
4	Ông Trần Khánh Quang	Thành viên	
5	Ông Trần Quyết Chiến	Thành viên	Độc lập, không điều hành
6	Ông Nhâm Hà Hải	Thành viên	Độc lập, không điều hành

- Tóm tắt Sơ yếu lý lịch các Thành viên Hội đồng quản trị:

▪ Ông Trần Văn Ánh:

Ngày tháng năm sinh: 03/06/1958
Nơi sinh: Vũng Tàu
CMND: 273251120, ngày cấp 25/03/2004, nơi cấp: CA Bà Rịa-Vũng Tàu
Quốc tịch: Việt Nam
Dân tộc: Kinh
Quê quán: Bà Rịa Vũng Tàu
Địa chỉ thường trú: 124 Lê Lai, P.3, Vũng Tàu, Bà Rịa Vũng Tàu
Trình độ văn hóa: 12/12
Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác

+ Từ 1980 – 1981: Sở Lương thực Đặc khu Vũng Tàu-Côn Đảo
Chức vụ: trợ lý giám đốc

+ Từ 1981 – 1990: Sở Lương thực Đặc khu Vũng Tàu-Côn Đảo
Chức vụ: Phó phòng kế toán tài chính

+ Từ 1990 - 1991: Liên hiệp Hợp tác xã Đặc khu Vũng Tàu – Côn Đảo
Chức vụ: Trưởng Ban Bảo hiểm xã hội

+ Từ 1991 - 1993: Xí nghiệp Thủ công mỹ nghệ xuất khẩu (thuộc Liên hiệp Hợp tác xã Tiểu thủ công nghiệp đặc khu Vũng Tàu – Côn Đảo)
Chức vụ: Giám đốc

+ Từ 1993 – 1997: Cty TNHH Nguyễn Huỳnh
Chức vụ: Giám đốc

+ Từ 1997 – 2003: Cty TM-SX Gia Phúc
Chức vụ: Giám đốc

+ Từ 2003 đến nay: Công ty CP DV và XD Địa ốc Đất Xanh
Chức vụ: Phó Chủ tịch HĐQT

Các chức vụ công tác hiện nay Chức vụ: Phó Chủ tịch HĐQT

tại Công ty:

Số CP nắm giữ (28/02/2012): 50.250 cổ phần, chiếm 0,16 % vốn điều lệ

▪ Ông Trần Quyết Chiến:

Ngày tháng năm sinh: 20/05/1961
Nơi sinh: Hà Nội
CMND: 024043428, ngày cấp 20/9/2002, nơi cấp: CA TP.HCM
Quốc tịch: Việt Nam
Dân tộc: Kinh
Quê quán: Huyện Phú Xuyên, Hà Tây
Địa chỉ thường trú: 7B1 Phùng Khắc Khoan, Phường ĐaKao, Q1, Tp.HCM
Trình độ văn hóa: 12/12
Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Thủy Lợi

Quá trình công tác

Năm 1983-1985	Nhân viên Viện NC nhiệt đới – Viện khoa học Việt Nam
Năm 1986-1989	Viện nghiên cứu cơ giới – Ủy Ban XDCHB Nhà nước
1990-2009	Chủ tịch hội đồng quản trị Công ty CP Trang Long Bình
2003-2009	Chủ tịch hội đồng quản trị – Công ty Cổ phần Hội An
2009 – nay	Thành viên HĐQT – Công ty CP DV & XD địa ốc Đất Xanh

Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty: Thành viên hội đồng quản trị

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:

- Chủ tịch HĐQT Cty cổ phần Hội An
- Chủ tịch HĐQT Cty cổ phần Trang Long Bình
- Thành viên HĐQT Cty cổ phần đầu tư và phát triển Đất Xanh

Số CP nắm giữ: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

▪ Ông Nhâm Hà Hải:

Ngày tháng năm sinh: 19/12/1977
Nơi sinh: Thị Xã Hòa Bình, Tỉnh Hòa Bình
CMND: 011830054
Quốc tịch: Việt Nam
Dân tộc: Kinh
Quê quán: Đông Hoàng, Đông Hưng, Thái Bình
Địa chỉ thường trú: Tập thể Cty TVXD Điện 1, Thanh Xuân Nam, Thanh Xuân, Hà Nội
Trình độ văn hóa: 12/12
Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ tài chính

Quá trình công tác

+ Từ tháng 5/2000-6/2007	Chuyên viên Ngân hàng Nhà nước, công tác tại Phòng Kinh doanh ngoại hối, Sở Giao dịch Ngân hàng Nhà nước
+ Từ Tháng 6/2007 đến nay:	Công ty quản lý quỹ đầu tư FPT (PTC Capital)

Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty: Thành viên Hội đồng quản trị

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Công ty quản lý quỹ đầu tư FPT – Giám đốc đầu tư
 Công ty TNHH Đầu tư FC – Tổng Giám đốc
 Công ty cổ phần Trường quốc tế Việt Úc – Thành viên hội đồng quản trị
 Công ty cổ phần phần mềm FPT – Trưởng Ban kiểm soát

Số CP nắm giữ (28/02/2012) 0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ

Ghi chú: Sơ yếu lý lịch các ông Lương Trí Thìn, Ông Nguyễn Khánh Hưng và ông Trần Khánh Quang được trình bày trong phần sơ yếu lý lịch của Ban điều hành.

- Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Ghi chú
1	Bà Trần Thị Thùy Trang	Trưởng Ban kiểm soát	
2	Bà Vũ Thị Bảo Tuyên	Thành viên	
3	Ông Nguyễn Quốc Vy Liêm	Thành viên	

- Tóm tắt Sơ yếu lý lịch Thành viên Ban kiểm soát:

▪ Bà Trần Thị Thùy Trang:

Ngày tháng năm sinh: 25/08/1979
 Nơi sinh: Vĩnh Long
 CMND: 025373942, ngày cấp 07/12/2010, nơi cấp: CA. TP.HCM
 Quốc tịch: Việt Nam
 Dân tộc: Kinh
 Quê quán: ấp Phú Hòa, Xã An Phước, Huyện Mang Thít, Tỉnh Vĩnh Long
 Địa chỉ thường trú: 21 Lô C1, C/C 212 Nguyễn Trãi, P. NCT, Quận 1, TP. HCM
 Trình độ văn hóa: 12/12
 Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác

+ Từ 2002-2003 CN Công ty XNK Nông Sản Hà Nội
 + Từ 2003-2005 Công ty CP Dệt May Sài Gòn
 + Từ 2005-2009: Công ty CP DV & XD Địa ốc Đất Xanh
 + Từ 2009 – 2010: Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Đất Xanh
 + Từ 2010 nay: Cty TNHH XD- TM – DV HÀ THUẬN HÙNG

Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty: Trưởng Ban Kiểm soát

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Kế toán trưởng – Cty TNHH XD- TM – DV HÀ THUẬN HÙNG

Số CP nắm giữ (28/02/2012): 13.351 cổ phần, chiếm 0,04 % vốn điều lệ

▪ Bà Vũ Thị Bảo Tuyên:

Ngày tháng năm sinh: 19/07/1981
 Nơi sinh: Đồng Nai

CMND: 271535645, ngày cấp 21/10/1998, nơi cấp: CA Đồng Nai
Quốc tịch: Việt Nam
Dân tộc: Kinh
Quê quán: Đồng Nai
Địa chỉ thường trú: 100/499 Phạm Văn Thuận, P.Tân Mai, Biên Hoà, Đồng Nai
Trình độ văn hóa: 12/12
Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ kinh tế

Quá trình công tác

+ Từ 2004 – 2008: Công ty TNHH một thành viên Tín Nghĩa. Chức vụ: kế toán

+ Từ 2008 đến nay: Công ty CP DV-XD Địa ốc Đất Xanh

Các chức vụ công tác hiện Thành viên Ban kiểm soát

nay tại Công ty: Chuyên viên đầu tư

Số CP nắm giữ (28/02/2012): 3.908 cổ phần, chiếm 0,01% vốn điều lệ

▪ Ông Nguyễn Quốc Vy Liêm:

Ngày tháng năm sinh: 18/10/1979

Nơi sinh: Lâm Đồng

CMND: 250 427 465 , ngày cấp: 21/07/2008 , nơi cấp: Lâm Đồng

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Thừa Thiên Huế

Địa chỉ thường trú: 39/6 Nguyễn Thị Nghĩa, P.2, TP Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác

+ Từ 2002 – 2003.: Công ty quảng cáo A&P

+ Từ 03/2003 – 08/2006.: Công ty cổ phần Vạn Phát Hưng

+ Từ 08/2006 - 2009: Công ty cổ phần dịch vụ và xây dựng địa ốc Đất Xanh

+ Từ 2010 - đến nay: Công ty cổ phần Đất Xanh Bình Dương

Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty: Thành viên Ban kiểm soát

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Tổng Giám đốc - CTCP Đất Xanh Bình Dương

Số CP nắm giữ (28/02/2012): 17.486 cổ phần, chiếm 0,05 % vốn điều lệ

- Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Trong năm 2011, Hội đồng quản trị đã tích cực triển khai các Nghị quyết của đại hội đồng cổ đông, thường xuyên họp để ban hành nhiều quyết định quan trọng để điều hành hoạt động kinh doanh và đầu tư. Ngoài ra, để đảm bảo hoạt động của công ty chủ động đáp ứng sự thay đổi của hoạt động kinh doanh, Hội đồng quản trị đã ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị chủ động điều hành hoạt động công ty và báo cáo Hội đồng quản trị tại cuộc họp gần nhất.

- Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập không điều hành:
Các thành viên HĐQT độc lập không điều hành trong năm hoạt động trung thực, nhiệt tình vì lợi ích của tất cả các cổ đông, tham gia hầu hết các cuộc họp của Hội đồng quản trị đồng thời luôn luôn có những ý kiến đóng góp mang tinh thần xây dựng cao, đưa ra những ý kiến tư vấn giúp cho Hội đồng quản trị có được những quyết sách đúng đắn, gia tăng lợi ích cho công ty;
- Hoạt động của các tiểu ban trong HĐQT: Hội đồng quản trị chưa lập tiểu ban.
- Hoạt động của Ban kiểm soát: Ban Kiểm soát thực hiện giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc công ty theo quy định của pháp luật và điều lệ công ty trong việc điều hành hoạt động kinh doanh và đầu tư của các cơ quan này.
- Kế hoạch để tăng cường hiệu quả trong hoạt động quản trị công ty: Hội đồng quản trị công ty chủ trương tuân thủ các quy định của pháp luật, điều lệ và thông lệ quản trị tốt nhất về quản trị công ty, công bố thông tin... Trong thời gian tới, công ty sẽ rà soát và đẩy mạnh tuân thủ hơn nữa các quy định cũng như nguyên tắc quản trị công ty, giúp cho quản trị công ty được thông suốt, đạt hiệu quả cao, góp phần vào việc giúp cho công ty hoạt động hiệu quả, tránh rủi ro cho các cổ đông.
- Thù lao, các khoản lợi ích khác và chi phí cho từng thành viên HĐQT và thành viên Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc điều hành: Theo nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011: Thù lao của các thành viên HĐQT là 5.000.000 (năm triệu) đồng/người/tháng và thù lao của các thành viên BKS là 3.000.000 (ba triệu) đồng/người/tháng. Tổng số tiền lương của Tổng giám đốc trong năm 2011 là 866.460.880 (tám trăm sáu mươi sáu triệu bốn trăm sáu mươi nghìn tám trăm tám mươi) đồng.
- Số lượng thành viên HĐQT, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc đã có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty: Không.
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần và những thay đổi trong tỷ lệ nắm giữ cổ phần của thành viên HĐQT:

Đvt: cổ phần

Stt	Họ và tên	Số cổ phần nắm giữ tại ngày 01/01/2011		Số cổ phần nắm giữ tại ngày 31/12/2011		Ghi chú
		Số lượng	Tỷ lệ (*)	Số lượng	Tỷ lệ (**)	
1	Ông Lương Trí Thìn	8.151.000	50,9%	13.245.375	41,4%	Mua phát hành thêm
2	Ông Trần Văn Ánh	100.000	0,6%	50.250	0,1%	Mua phát hành thêm
3	Ông Nguyễn Khánh Hưng	134.364	0,8%	158.844	0,5%	Mua phát hành thêm
4	Ông Trần Khánh Quang	161.775	1,0%	176.005	0,6%	Mua phát hành thêm
5	Ông Trần Quyết Chiến	-	0%	-	0%	
6	Ông Nhâm Hà Hải	-	0%	-	0%	

Ghi chú:

(*) Tỷ lệ tại ngày 1/1/2011 được tính trên vốn điều lệ 160.000.000.000 (một trăm sáu mươi tỷ) đồng.

(**) Tỷ lệ tại ngày 31/12/2011 được tính trên vốn điều lệ 320.000.000.000 (ba trăm hai mươi tỷ) đồng.

- Thông tin về các giao dịch cổ phiếu của công ty của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc điều hành, Ban kiểm soát và những người liên quan tới các đối tượng nói trên (*):

Stt	Người giao dịch	Quan hệ với cổ đông nội bộ	Số cổ phiếu đầu kỳ		Số cổ phiếu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm
			Số lượng	Tỷ lệ	Số lượng	Tỷ lệ	
Quý 1							
1	Trần Thị Thùy Trang	Trưởng BKS	22.109	0,14%	6.222	0,004%	Giải quyết tài chính cá nhân
2	Trần Văn Ánh	Thành viên HĐQT	100.000	0,63%	50.000	0,31%	Giải quyết tài chính cá nhân
3	Nguyễn Quốc Vũ Luân	Anh ông Nguyễn Quốc Vy Liêm, Thành viên BKS	20.683	0,13%	18.453	0,12%	Giải quyết tài chính cá nhân
4	Lương Trí Tú	Em ông Lương Trí Thìn, Chủ tịch HĐQT	446.480	2,79%	442.590	2,76%	Giải quyết tài chính cá nhân
Quý 2							
5	Trần Khánh Quang	Thành viên HĐQT	161.755	1,01%	156.005	0,97%	Giải quyết tài chính cá nhân
Quý 4 (**)							
6	Nguyễn Quốc Vũ Luân	Anh ông Nguyễn Quốc Vy Liêm, Thành viên BKS	18.453	0,12%	18.353	0,12%	Giải quyết tài chính cá nhân
7	Trần Văn Ánh	Thành viên HĐQT	50.000	0,31%	19.000	0,11%	Giải quyết tài chính cá nhân

Ghi chú:

(*) Số lượng cổ phiếu của các cổ đông nội bộ, cổ đông lớn và người liên quan tại mục này không tính đến số lượng cổ phiếu thực hiện quyền mua trong đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng để tăng vốn điều lệ lên 320.000.000.000 (ba trăm hai mươi tỷ) đồng vào cuối năm 2011.

(**) Quý 3/2011: Không có giao dịch của các cổ đông nội bộ, cổ đông lớn và người liên quan.

- Thông tin về hợp đồng, hoặc giao dịch đã được ký kết với công ty của thành viên Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc điều hành, Ban kiểm soát và những người liên quan tới các đối tượng nói trên:

Xem Thuyết minh báo cáo tài chính kiểm toán, Báo cáo tài chính kiểm toán là một bộ phận không tách rời của báo cáo thường niên.

2. Các dữ liệu thống kê về cổ đông

- Cổ đông Nhà nước: Không có

- Cổ đông sáng lập:
 - Thông tin chi tiết về cơ cấu cổ đông sáng lập:

Đvt: Cổ phần

Stt	Họ Tên	CMND	Năm sinh	Địa chỉ	Nghề nghiệp	Số lượng	Tỷ lệ
1	Lương Trí Thìn	024789689	1976	27 Đinh Bộ Lĩnh P.24 Q.Bình Thạnh TP.HCM	CBCNV	13.245.375	41.39%
2	Trần Văn Ánh	273251120	1958	40/14 Trần Nãi phường Bình An quận 2 TP HCM	CBCNV	50.250	0.16%
3	Lương Trí Tú	172009208	1984	27 Đinh Bộ Lĩnh, P.24, Q.bình Thạnh, TP.HCM	CBCNV	454.208	1.42%
	Tổng cộng					13.749.833	42.97%

- Thông tin chi tiết về những biến động về tỷ lệ sở hữu cổ phần của các cổ đông sáng lập: (Xem VII.1)
- Cổ đông nước ngoài
 - Thông tin chi tiết về cơ cấu cổ đông/thành viên góp vốn nước ngoài

Đvt: Cổ phần

Stt	Loại cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Cá nhân	17	75.807	0.24%
2	Tổ chức	3	53.530	0.17%
	Tổng cộng	20	129.337	0.40%

- Thông tin chi tiết về từng cổ đông lớn: Không có cổ đông nước ngoài là cổ đông lớn.

TP. HCM, Ngày 11 tháng 04 năm 2012

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



LƯƠNG TRÍ THÌN

**PHỤ LỤC:
CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2011**

Head Office in HCMC
139 Calmette Str., Nguyen Thai Binh
Ward, District 1, Ho Chi Minh City
Tel : 08 3915 3780/81/82
Fax : 08 3915 3783
Email: info-ktvn@hcm.fpt.vn

Sal Gon Branch
62 Ut Tich Str, Tan Binh Dist.,
Ho Chi Minh City
Tel: 08 2244 5051
Fax: 08 3811 6462

Hanoi Branch:
13/6 Kim Dong Str.,
Hoang Mai Dist., Ha Noi
Tel: 04 3668 6533/34
Fax: 04 3668 6535
Email: ktvnhanoi@yahoo.com

Rep Office:
39 - 41 Ngo Quyen Str.
Ca Mau Province
Tel: 0780 358 7777
Fax: 0780 358 7777
Email: ktvncamau@yahoo.com.vn

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2011**

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN	3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	4 – 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	10 – 11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	12 - 35

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch
Ông Trần Văn Ánh	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Thành viên
Ông Trần Khánh Quang	Thành viên
Ông Trần Quyết Chiến	Thành viên
Ông Nhâm Hà Hải	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

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

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH VÀ CỔ TỨC

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận chưa phân phối đầu năm	81.369.560.168	41.913.198.773
Lợi nhuận sau thuế trong năm	33.884.362.268	76.040.513.340
Cổ tức trả trong năm	(48.000.000.000)	(28.000.000.000)
Trích lập các quỹ trong năm	(6.083.241.067)	(8.584.151.945)
Lợi nhuận chưa phân phối cuối năm	61.170.681.369	81.369.560.168

CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ

Tháng 12 năm 2011, Công ty đã hoàn thành việc phát hành thêm vốn góp cổ phần tăng từ 160 tỷ lên 320 tỷ. Số cổ phiếu này đã được niêm yết bổ sung ngày 09/01/2012 căn cứ Quyết định số 01/2012/QĐ-SGDHCM ngày 05/01/2012 của Sở Giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh.

TRÁCH NHIỆM CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;

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

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

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

Ý KIẾN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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



Lương Trí Thìn
Tổng Giám đốc

Ngày tháng năm 2012

Số: 02/HĐKT.2011

Tp.HCM, ngày 28 tháng 02 năm 2012

BÁO CÁO KIỂM TOÁN*Về Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011*

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh (gọi tắt là "Công ty") gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2011, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011 (gọi chung là "báo cáo tài chính"), đính kèm từ trang 04 đến trang 35.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc và Kiểm toán viên

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

Báo cáo tài chính năm 2010 của Công ty đã được Công ty TNHH kiểm toán DTL kiểm toán. Báo cáo kiểm toán được phát hành vào ngày 26/01/2011 với ý kiến chấp nhận toàn phần.

Cơ sở của ý kiến

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

Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2011 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

**Nguyễn Nhân Bào****Giám đốc**

Chứng chỉ KTV số: 0413/KTV

*Thay mặt và đại diện cho***CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VIỆT NHẬT****Phan Thị Thủy Tiên****Kiểm toán viên**

Chứng chỉ KTV số: 0360/KTV

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

MẪU SỐ B 01-DN

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		446.505.929.737	433.218.723.344
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	93.534.465.347	143.541.717.031
1. Tiền	111		2.332.832.014	11.541.717.031
2. Các khoản tương đương tiền	112		91.201.633.333	132.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	5.2	312.796.498.973	181.727.133.290
1. Phải thu khách hàng	131		134.073.539.376	42.784.960.807
2. Trả trước cho người bán	132		3.323.022.159	25.537.590.410
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135		184.253.128.888	117.229.582.073
6. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(8.853.191.450)	(3.825.000.000)
IV. Hàng tồn kho	140	5.3	6.175.277.872	91.534.574.181
1. Hàng tồn kho	141		6.175.277.872	91.534.574.181
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150	5.4	33.999.687.545	16.415.298.842
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		576.935.743	250.276.317
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		244.662.415	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		3.307.409	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	157		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	158		33.174.781.978	16.165.022.525

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 35 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

MẪU SỐ B 01-DN

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		311.761.739.204	165.549.785.289
(200 = 210+220+240+250+260)				
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu nội bộ dài hạn	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		6.526.588.835	7.534.640.343
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.5	4.313.963.507	6.018.211.082
- Nguyên giá	222		6.557.277.705	8.318.279.333
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.243.314.198)	(2.300.068.251)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.6	168.051.286	62.558.137
- Nguyên giá	228		411.848.605	237.836.330
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(243.797.319)	(175.278.193)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	5.7	2.044.574.042	1.453.871.124
III. Bất động sản đầu tư	240	5.8	25.413.238.755	-
- Nguyên giá	241		26.289.557.319	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(876.318.564)	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.9	278.595.825.041	155.504.292.041
1. Đầu tư vào công ty con	251		189.346.557.000	99.680.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		26.600.000.000	24.500.000.000
3. Đầu tư dài hạn khác	258		66.834.526.832	32.308.177.496
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(4.185.258.791)	(983.885.455)
V. Tài sản dài hạn khác	260	5.10	1.226.086.573	2.510.852.905
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		692.566.573	2.004.966.505
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		533.520.000	505.886.400
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		758.267.668.941	598.768.508.633

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 35 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

MẪU SỐ B 01-DN

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		337.100.550.973	346.588.998.072
I. Nợ ngắn hạn	310		333.876.061.491	341.420.261.258
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	5.11	111.597.000.000	179.000.000.000
2. Phải trả người bán	312	5.12	18.225.383.208	2.990.278.527
3. Người mua trả tiền trước	313	5.12	2.247.599.531	76.644.243.588
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	5.13	4.251.694.371	6.132.553.138
5. Phải trả người lao động	315	5.12	1.058.249.475	1.384.068.192
6. Chi phí phải trả	316	5.12	9.492.260.587	33.337.951.869
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	186.497.690.085	40.855.085.983
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	5.12	506.184.234	1.076.079.961
12. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	327		-	-
II. Nợ dài hạn	330		3.224.489.482	5.168.736.814
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333	5.15	80.674.803	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		554.600.000	564.475.000
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338	5.16	2.589.214.679	1.523.587.011
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 35 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

MẪU SỐ B 01-DN

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B. NGUỒN VỐN (400=410+430)	400		421.167.117.968	252.179.510.561
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.18	421.167.117.968	252.179.510.561
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		320.000.000.000	160.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		32.185.270.806	5.280.000.000
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		7.127.904.578	4.846.689.178
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		61.170.681.369	81.369.560.168
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
12. Quỹ hỗ trợ và sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+ 400)	440		758.267.668.941	598.768.508.633

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 35 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

MẪU SỐ B 01-DN

Đơn vị: VND

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	Thuyết minh	MẪU SỐ B 01-DN	
		Số cuối năm	Số đầu năm
1. Tài sản thuê ngoài		-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược		-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
5. Ngoại tệ các loại		-	-
6. Dự toán chi sự nghiệp các loại		-	-



Lương Trí Thìn
Tổng Giám đốc

Đỗ Thị Thái
Kế toán trưởng

Ngày 23 tháng 02 năm 2012

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

MẪU SỐ B 02-DN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	198.899.570.289	342.291.261.207
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.2	2.229.870.749	9.408.016.633
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	6.3	196.669.699.540	332.883.244.574
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	6.4	93.561.944.741	210.098.041.449
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		103.107.754.799	122.785.203.125
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.5	22.233.572.445	6.447.449.047
7. Chi phí tài chính	22	6.6	41.688.987.283	1.457.565.282
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		38.487.613.947	846.555.564
8. Chi phí bán hàng	24	6.7	7.441.947.766	20.118.529.167
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.8	31.273.799.804	30.420.255.711
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25))	30		44.936.592.391	77.236.302.012
11. Thu nhập khác	31	6.9	7.059.656.650	29.524.328.382
12. Chi phí khác	32	6.10	2.313.687.118	2.969.290.875
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		4.745.969.532	26.555.037.507
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		49.682.561.923	103.791.339.519
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	6.11	15.798.199.655	27.750.826.179
16. (Thu nhập)/chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52			
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		33.884.362.268	76.040.513.340
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.12	1.950	6.974



Lương Trí Thìn
Tổng Giám đốc

Đỗ Thị Thái
Kế toán trưởng

Ngày 23 tháng 02 năm 2012

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 35 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

MẪU SỐ B 03-DN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		49.682.561.923	103.791.339.519
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao tài sản cố định	02		1.993.262.275	1.334.947.664
Các khoản dự phòng	03		8.229.564.786	4.436.009.718
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(22.233.572.445)	(6.406.932.842)
Chi phí lãi vay	06		38.487.613.947	846.555.564
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		76.159.430.486	104.001.919.623
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(132.362.619.814)	(78.919.646.887)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		59.069.738.990	62.018.321.510
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		61.111.610.314	(102.416.097.457)
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		985.740.506	1.486.402.183
Tiền lãi vay đã trả	13		(36.227.313.210)	(13.110.675.857)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(16.925.717.254)	(29.558.824.517)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		111.069.540.195	89.155.274.916
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(138.517.280.510)	(29.005.059.186)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(15.636.870.297)	3.651.614.328
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.452.880.004)	(1.022.277.830)
. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		626.759.670	953.788.136
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		999.780.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(145.845.128.559)	(54.521.251.273)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		20.613.930.000	725.866.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		18.921.999.900	6.414.513.844
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(106.135.538.993)	(47.449.361.123)

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 35 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

MẪU SỐ B 03-DN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		187.105.270.806	81.860.000.000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		257.425.499.612	199.000.000.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(324.828.499.612)	(139.980.000.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(47.937.113.200)	(28.005.856.900)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		71.765.157.606	112.874.143.100
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(50.007.251.684)	69.076.396.305
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		143.541.717.031	74.465.320.726
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70		93.534.465.347	143.541.717.031



Lương Trí Thìn
 Tổng Giám đốc

Đỗ Thị Thái
 Kế toán trưởng

Ngày 23 tháng 02 năm 2012

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

Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh, dưới đây gọi là “Công ty”, là Công ty Cổ phần được thành lập do chuyển đổi từ Công ty TNHH Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103008531 ngày 23/11/2007 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp và Giấy chứng nhận thay đổi gần nhất vào ngày 01/12/2011.

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

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 320.000.000.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2011 là 80 người (31/12/2010: 98 người).

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

Hoạt động chính của công ty là:

- Kinh doanh nhà, dịch vụ nhà đất. Cho thuê nhà ở, xưởng, văn phòng
- Môi giới bất động sản. Tư vấn bất động sản (trừ các dịch vụ mang tính chất pháp lý). Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản
- Tư vấn đầu tư.
- Xây dựng dân dụng, công nghiệp. Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.
- Sửa chữa nhà. Hoàn thiện công trình xây dựng
- Trang trí nội thất
- Lập dự án đầu tư (báo cáo tiền khả thi, khả thi).
- San lấp mặt bằng.
- Dạy nghề.
- Khai thác đá, cát sỏi, đất sét (không hoạt động tại trụ sở).
- In ấn (trừ in tráng bao bì kim loại và in trên các sản phẩm vải, sợi, dệt, may, đan).
- Dịch vụ liên quan đến in.
- Sao chép bản ghi các loại.
- Sản xuất xi măng, vôi và thạch cao (không hoạt động tại trụ sở).
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao (không hoạt động tại trụ sở).
- Cốt 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.
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. ÁP DỤNG CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN MỚI

Ngày 6 tháng 11 năm 2009, Bộ tài chính đã ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC (“Thông tư 210”) hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với các công cụ tài chính. Việc áp dụng Thông tư 210 sẽ yêu cầu

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

trình bày các thông tin cũng như ảnh hưởng của việc trình bày này đối với một số các công cụ tài chính nhất định trong báo cáo tài chính của doanh nghiệp. Thông tư này sẽ có hiệu lực cho năm tài chính kết thúc vào hoặc sau ngày 31/12/2010.

Theo Thông tư 210, Công ty phải xem xét các điều khoản trong công cụ tài chính phái sinh do Công ty phát hành để xác định liệu công cụ đó có bao gồm cả thành phần nợ phải trả lẫn thành phần vốn chủ sở hữu hay không. Các thành phần này được phân loại riêng biệt là nợ phải trả tài chính, tài sản tài chính hoặc vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán. Yêu cầu này không có ảnh hưởng đến tình hình tài chính hoặc kết quả hoạt động của Công ty vì Công ty chưa phát hành công cụ này.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

4.1 Ước tính kế toán

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

4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

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

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

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

4.4 Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

4.5 Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

Máy móc và thiết bị	03 – 06 năm
Phương tiện vận tải	05 – 10 năm
Thiết bị văn phòng	03 – 06 năm

4.6 Thuê tài sản

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

4.7 Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

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

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

4.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

4.9 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

4.10 Ghi nhận các khoản đầu tư tài chính**Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính**

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

Phân loại các khoản đầu tư

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

Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính

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

4.11 Các khoản trả trước dài hạn

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

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

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

4.12 Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác

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

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

4.13 Chi phí trích trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***4.14 Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp**

- Bảo hiểm xã hội được trích trên tiền lương cơ bản theo hợp đồng lao động, hạch toán vào chi phí hoạt động là 16% và trừ lương cán bộ công nhân viên 6%.
- Bảo hiểm y tế được trích trên tiền lương cơ bản theo hợp đồng lao động, hạch toán vào chi phí hoạt động là 3% và trừ lương cán bộ công nhân viên 1,5%.
- Bảo hiểm thất nghiệp được trích trên tiền lương cơ bản theo hợp đồng lao động, hạch toán vào chi phí hoạt động là 1% và trừ lương cán bộ công nhân viên 1%.

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

4.15 Nguồn vốn chủ sở hữu

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

Ghi nhận cổ tức

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

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

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

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

Phân phối lợi nhuận

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

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

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

4.17 Chi phí đi vay

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

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

4.18 Chi phí thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

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

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

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

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

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

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

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

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

4.19 Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu

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

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

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

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

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác.

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	245.019.255	193.555.829
Tiền gửi ngân hàng	2.087.812.759	11.348.161.202
Các khoản tương đương tiền	91.201.633.333 (*)	132.000.000.000
Cộng	93.534.465.347	143.541.717.031

(*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 03 tháng tại ngân hàng, trong đó các hợp đồng tiền gửi với tổng mệnh giá là 40.000.000.000 VND được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn tại ngân hàng.

5.2 Các khoản phải thu ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải thu khách hàng	134.073.539.376 (a)	42.784.960.807
Trả trước cho người bán	3.323.022.159 (b)	25.537.590.410
Các khoản phải thu khác	184.253.128.888 (c)	117.229.582.073
Cộng	321.649.690.423	185.552.133.290
Dự phòng phải thu khó đòi	(8.853.191.450) (d)	(3.825.000.000)
Giá trị thuần của các khoản phải thu	312.796.498.973	181.727.133.290

(a) Bao gồm các khoản phải thu sau:

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải thu khách hàng bán dự án căn hộ	37.017.841.128	39.856.564.508
Phải thu khách hàng dịch vụ môi giới	88.122.815.673	2.501.445.853
Khách hàng khác	8.932.882.575	426.950.446
Cộng	134.073.539.376	42.784.960.807

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

Ông Đỗ Hoàng Dương	1.800.000.000
Công ty TV ĐT XD Kiểm Định Liên Toàn Cầu	990.000.000
Công ty TNHH TM – DV - XD Thiên Lý Lan	300.000.000
Công ty TNHH Thẩm định giá Hoàng Quân	45.454.550
Công ty TNHH SX – TM – DV Tiến Uy	44.000.000

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

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải thu Công ty CP Địa ốc Long Điền khoản tài trợ vốn Khu dân cư – dịch vụ Giang Điền theo Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh số 0106/HĐHTĐT ngày 27/06/2010	50.689.068.710	38.539.254.600
Phải thu Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hồng Hà - hợp đồng góp vốn đầu tư xây dựng Căn hộ cao cấp Morning Star số 011/08/HĐGVĐT ngày 08/03/2008	12.235.728.500	12.235.728.500
Phải thu theo các giấy ủy quyền đứng tên hợp đồng mua quyền sử dụng đất	36.386.690.740	41.426.650.740
Khoản tài trợ vốn cho Công ty CP Xây dựng Địa ốc Long Kim Phát	27.840.000.000	-
Phải thu Công ty CP Xây dựng Địa ốc Cao su khoản ứng trước tiền theo hợp đồng chuyển nhượng vốn góp	31.746.600.000	-
Phải thu tiền ứng trước cho bên bán nhà và đất	13.429.000.000	8.829.000.000
Phải thu các công ty con (chi hộ, tài trợ vốn, mượn, lãi tài trợ vốn, khác)	10.606.486.431	11.894.749.898
Phải thu khác	1.319.554.507	4.304.198.335
Cộng	184.253.128.888	117.229.582.073

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Nguyễn Thu Hòa	3.779.000.000	-
Bà Dương Thị Thục	3.000.000.000	2.100.000.000
Công ty CP TV ĐT XD Kiểm Định Liên Toàn Cầu	990.000.000	990.000.000
Ông Lưu Tấn Tiến	1.050.000.000	735.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đất Xanh Tây Bắc	34.191.450	-
Cộng	8.853.191.450	3.825.000.000

5.3 Hàng tồn kho

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công cụ, dụng cụ	12.669.000	12.669.000
Thành phẩm (dự án căn hộ Tam Phú)	6.162.608.872	91.521.905.181
+ Dự án căn hộ Sunview 1	-	12.729.042.198
+ Dự án căn hộ Sunview 2	6.162.608.872	78.792.862.983
Cộng	6.175.277.872	91.534.574.181

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(-)	(-)
Giá trị thuần của hàng tồn kho	6.175.277.872	91.534.574.181

Giá trị các căn hộ thuộc dự án Tam Phú bao gồm cả quyền sử dụng đất và công trình xây dựng được thế chấp để đảm bảo các khoản vay tại các ngân hàng.

5.4 Tài sản ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí trả trước ngắn hạn	576.935.743 (a)	250.276.317
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	244.662.415	-
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	3.307.409	-
Tài sản ngắn hạn khác	33.174.781.978 (b)	16.165.022.525
Cộng	33.999.687.545	16.415.298.842

(a) Chủ yếu là khoản trả trước chi phí quảng cáo pano ngoài trời .

(b) Bao gồm các khoản:

	VND
Tạm ứng	4.214.281.978
Ký quỹ ký cược ngắn hạn	28.960.500.000
+ Khoản đặt cọc cho hợp đồng môi giới và bao tiêu sản phẩm Khu dân cư – dịch vụ Giang Điền	24.500.000.000
+ Các khoản đặt cọc mua dự án khác	4.460.500.000

5.5 Tài sản cố định hữu hình

TSCĐ hữu hình	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	7.839.751.557	478.527.776	8.318.279.333
Tăng trong năm	571.127.273	161.597.818	732.725.091
Thanh lý, nhượng bán	(2.421.136.253)	(72.590.466)	(2.493.726.719)
Số dư cuối năm	5.989.742.577	567.535.128	6.557.277.705
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	2.086.455.336	213.612.915	2.300.068.251
Khấu hao trong năm	920.436.475	127.988.109	1.048.424.584
Thanh lý, nhượng bán	(1.062.334.825)	(42.843.813)	(1.105.178.637)
Số dư cuối năm	1.944.556.986	298.757.211	2.243.314.198

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

Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	5.753.296.221		264.914.861	6.018.211.082
Số dư cuối năm	4.045.185.591		268.777.917	4.313.963.507
5.6 Tài sản cố định vô hình				
TSCĐ vô hình	Trang Web	Phần mềm kế toán	TSCĐ Vô hình khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	116.153.730	14.248.000	107.434.600	237.836.330
Tăng trong năm	174.012.275	-	-	174.012.275
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Số dư cuối năm	290.166.005	14.248.000	107.434.600	411.848.605
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	88.435.228	5.046.167	81.796.798	175.278.193
Khấu hao trong năm	39.319.324	3.562.000	25.637.802	68.519.126
Thanh lý	-	-	-	-
Số dư cuối năm	127.754.552	8.608.167	107.434.600	243.797.319
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	27.718.502	9.201.833	25.637.802	62.558.137
Số dư cuối năm	162.411.453	5.639.833	-	168.051.286
5.7 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang				2.044.574.042
Giá trị lắp đặt dở dang của các phần mềm quản lý.				
5.8 Bất động sản đầu tư				
	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá	-	26.289.557.319	-	26.289.557.319
Hao mòn lũy kế	-	(876.318.564)	-	(876.318.564)
Giá trị còn lại	-			25.413.238.755
5.9 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn				
		Số cuối năm		Số đầu năm
		VND		VND
Đầu tư vào công ty con		189.346.557.000	(a)	99.680.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		26.600.000.000	(b)	24.500.000.000
Đầu tư dài hạn khác		66.834.526.832	(c)	32.308.177.496

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

Cộng	282.781.083.832		156.488.177.496
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(4.185.258.791)	(d)	(983.885.455)
Cộng	278.595.825.041		155.504.292.041

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

Công ty Con	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị (nghìn đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (nghìn đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1. Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng	25.740.000	99,00	25.740.000	99,00
2. Công ty CP Đầu tư và Phát triển TP. Hồ Chí Minh	57.120.000	50,00	57.120.000	50,00
3. Công ty CP KDDV BĐS Đất Xanh (DXS)	26.850.000	89,50	-	-
4. Công ty TNHH Du lịch – TM – SX và XD Lý Khoa Nguyên (**)	79.636.557	100,00	-	-
5. Công ty CP Đầu tư và Phát Triển Đất Xanh Tây Bắc (*)	-	-	3.060.000	51,00
6. Công ty CP Đất Xanh Mỹ Phước (*)	-	-	5.600.000	51,00
7. Công ty CP Đất Xanh Đồng Nai (*)	-	-	1.530.000	51,00
8. Công ty CP Đầu tư và Phát Triển Đất Xanh Hoàn Cầu (*)	-	-	1.020.000	51,00
9. Công ty CP Xây Dựng và Dịch vụ Đất Xanh Tây Nam (*)	-	-	1.020.000	51,00
10. Công ty CP Đất Xanh Đông Á (*)	-	-	1.020.000	51,00
11. Công ty CP Dịch vụ & Xây Dựng Đất Xanh Bình Dương (*)	-	-	1.020.000	51,00
12. Công ty CP Dịch vụ và Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc (*)	-	-	2.550.000	51,00
Cộng	189.346.557		99.680.000	

(*) Năm 2010 đây là các công ty con được Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh (công ty mẹ) đầu tư trực tiếp với tỷ lệ góp vốn từ 51% đến 56%. Căn cứ theo quyết định của Hội đồng quản trị số 27 ngày 20/01/2011, Công ty mẹ đã góp vốn thành lập Công ty cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (DXS) và chuyển nhượng vốn góp của các công ty này cho DXS.

(**) Căn cứ theo Nghị quyết số 22/2011/NQ-HĐQT của Hội đồng quản trị Công ty ngày 02/11/2011, Công ty nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp với tổng giá trị 79.636.557.000 VND tại Công ty TNHH Du lịch – Thương mại – Sản xuất và Xây dựng Lý Khoa Nguyên để trở thành chủ sở hữu của công ty.

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

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

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

Công ty liên kết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị (nghìn đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (nghìn đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1. Công ty Cổ phần Địa Ốc Long Điền	24.500.000	49,00	24.500.000	49,00
2. Công ty Cổ phần Xây dựng Đất Xanh (DXC)	2.100.000	42,00	-	-
Cộng	26.600.000		24.500.000	

(c) Bao gồm các khoản đầu tư sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Cho Công ty CP Đầu tư và Phát triển TP. Hồ Chí Minh vay dài hạn	12.377.904.000	12.377.904.000
Chi phí đầu tư để phát triển các dự án sau:	54.456.622.832	19.930.273.496
+ Dự án Công ty TNHH Minh Hưng	6.077.575.090	5.566.666.667
+ Dự án Công ty Đầu tư Đông Á	17.017.388.000	12.893.755.556
+ Dự án KDC Tân Vũ Minh 3B Bình Dương	28.081.873.500 (*)	-
+ Dự án khác	3.279.786.242	1.469.851.273
Cộng	66.834.526.832	32.308.177.496

(*) Giá trị quyền sử dụng đất của khu dân cư được thế chấp để đảm bảo các khoản vay tại các ngân hàng.

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng	612.798.863	229.551.103
Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	497.335.966	206.351.590
Công ty Cổ phần Xây Dựng Đất Xanh (DXC)	3.075.123.962	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc	-	547.982.762
Cộng	4.185.258.791	983.885.455

5.10 Tài sản dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí trả trước dài hạn	692.566.573 (a)	2.004.966.505
Tài sản dài hạn khác	533.520.000 (b)	505.886.400
Cộng	1.226.086.573	2.510.852.905

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

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

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

5.11 Vay ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm
	VND		VND
Vay ngân hàng	108.400.000.000	(a)	60.000.000.000
Vay cá nhân	-		119.000.000.000
Vay các công ty con	3.197.000.000	(b)	-
Cộng	111.597.000.000		179.000.000.000

(a) Bao gồm các khoản vay ngân hàng sau:

- Khoản vay của Ngân hàng Công Thương Chi nhánh 8 theo Hợp đồng vay số 0039/2011/HĐTD ngày 05/05/2011, thời hạn vay là 12 tháng, lãi suất vay thả nổi, mục đích vay thanh toán các chi phí liên quan đến việc thực hiện hợp đồng môi giới và bao tiêu sản phẩm dự án Khu dân cư Phước Lý tỉnh Long An, khoản vay được đảm bảo bằng giá trị tài sản quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 321 và 322, tờ bản đồ số 54, phường Tam Phú, quận Thủ Đức, TP. HCM do công ty làm chủ sở hữu. Dư nợ vay đến ngày 31/12/2011 là 47.000.000.000 VND.

- Khoản vay của Ngân hàng Công Thương Chi nhánh 8 theo Hợp đồng vay số 0085/2011/HĐTD ngày 19/10/2011, thời hạn vay là 12 tháng, lãi suất vay thả nổi, mục đích vay thanh toán các chi phí liên quan đến việc thực hiện hợp đồng bao tiêu sản phẩm dự án Khu dân cư Suối Sơn tỉnh Đồng Nai, khoản vay được đảm bảo bằng giá trị tài sản quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 462, tờ bản đồ số C4, xã Vĩnh Phú, huyện Thuận An, tỉnh Bình Dương do công ty làm chủ sở hữu. Dư nợ vay đến ngày 31/12/2011 là 24.500.000.000 VND.

- Các khoản vay chiết khấu giấy tờ có giá (hợp đồng tiền gửi) tại Ngân hàng Phát triển Nhà Đồng Bằng Sông Cửu Long Chi nhánh Gia Định với tổng mệnh giá 40.000.000.000 VND, tổng số dư nợ vay đến 31/12/2011 là 36.900.000.000 VND với lãi suất vay là 15,2%/năm.

(b) Bao gồm các khoản vay sau:

- Khoản vay của Công ty cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Đất Xanh Tây Nam theo Hợp đồng vay số 09/ĐX-2011, số tiền vay là 700.000.000 VND, thời hạn vay là 12 tháng, lãi suất vay được điều chỉnh là 14%/năm từ ngày 08/09/2011, mục đích vay bổ sung vốn lưu động. Dư nợ vay đến ngày 31/12/2011 là 700.000.000 VND.

- Khoản vay của Công ty cổ phần Đất Xanh Đồng Nai theo Hợp đồng vay số 10/ĐX-2011, số tiền vay là 3.097.346.540 VND, thời hạn vay là 12 tháng, lãi suất vay được điều chỉnh là 14%/năm từ ngày 08/09/2011, mục đích vay bổ sung vốn lưu động. Dư nợ vay đến ngày 31/12/2011 là 2.497.000.000 VND.

5.12 Nợ ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm
	VND		VND
Phải trả người bán	18.225.383.208	(a)	2.990.278.527
Người mua trả tiền trước	2.247.599.531	(b)	76.644.243.588
Phải trả người lao động	1.058.249.475	(c)	1.384.068.192

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

Chi phí phải trả	9.492.260.587	(d)	33.337.951.869
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	506.184.234	(e)	1.076.079.961
Cộng	31.529.677.035		115.432.622.137

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

Công ty TNHH XD - ĐT và KD Địa ốc Tân Vũ Minh	2.600.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa Ốc Đất Xanh Tây Nam	6.031.463.989
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Bất Động Sản Đất Xanh	8.880.290.760

(b) Chủ yếu là khoản người mua trả tiền trước của Dự án căn hộ Sunview 2.**(c)** Chủ yếu là khoản lương tháng 13 còn phải trả cho nhân viên (đã trả trong tháng 1/2012).**(d)** Bao gồm:

Trích trước chi phí lãi vay	1.018.875.000
Trích trước chi phí quảng cáo	349.944.000
Trích trước chi phí xây dựng hoàn thành dự án Sunview 1	1.712.563.017
Trích trước chi phí xây dựng hoàn thành dự án Sunview 2	6.410.878.570

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

Số dư đầu năm	1.076.079.961
Trích lập trong năm	3.802.025.667
Sử dụng trong năm	(4.371.921.394)
Số dư cuối năm	506.184.234

5.13 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	922.230.889
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.823.943.950	4.948.154.140
Thuế thu nhập cá nhân	427.750.421	262.168.109
Cộng	4.251.694.371	6.132.553.168

5.14 Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	352.902.060	238.351.723
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	33.042.607	8.088.055
Các khoản phải trả, phải nộp khác	186.111.745.418	40.608.646.205
Cộng	186.497.690.085	40.855.085.983

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

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

Phải trả tiền thu hộ Công ty TNHH TM – DV Hà Thuận Hùng tiền bán căn hộ Phú Gia Hưng	61.804.465.113
Phải trả cho Công ty CP Quốc tế Năm Sao tiền đặt cọc, tiền giữ chỗ của khách hàng đăng ký mua dự án Khu dân cư Phước Lý – Long An	108.673.223.317
Phải trả tiền hợp đồng góp vốn mua dự án Sunview 1, 2 cho khách hàng	2.576.886.818
Phải trả phí bảo trì và các chi phí thu hộ	8.249.317.093
Các khoản phải trả khác	4.807.853.077

5.15 Phải trả dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Khoản ký quỹ, ký cược dài hạn	80.674.803	3.080.674.803

5.16 Doanh thu chưa thực hiện

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Khách hàng trả trước tiền thuê các căn hộ thương mại ở Sunview 1 và Sunview 2	2.589.214.679	1.523.587.011

5.17 Vốn điều lệ và vốn đầu tư

Nghị quyết số 02/2011/NQ-ĐHĐCĐ ngày 16/04/2011 của Đại hội đồng cổ đông công ty đã thông qua phương án phát hành thêm 16.000.000 cổ phiếu để tăng vốn điều lệ lên 320.000.000.000 VND. Ngày 01/12/2011 Công ty đã sửa đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và hoàn tất thủ tục tăng vốn. Số cổ phiếu này đã được niêm yết bổ sung ngày 09/01/2012 căn cứ Quyết định số 01/2012/QĐ-SGDHCM ngày 05/01/2012 của Sở GDCK Tp. Hồ Chí Minh.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đã sửa đổi, vốn điều lệ của công ty là 320.000.000.000 VND. Tại ngày 31/12/2011, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ, cơ cấu vốn cụ thể như sau:

Stt	Cổ đông	Số cổ phần	Giá trị cổ phần (nghìn đồng)	Tỷ lệ (%)
1	Cổ đông lớn	15.595.375	155.953.750	48,74
2	Cổ đông nắm giữ từ 1% đến dưới 5% cổ phiếu có quyền biểu quyết	13.365.356	133.653.560	41,76
3	Cổ đông nắm giữ dưới 1% cổ phiếu có quyền biểu quyết	2.901.132	29.011.320	9,07
4	Cổ đông người nước ngoài	138.137	1.381.370	0,43
	Cộng	32.000.000	320.000.000	100,00

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

Stt	Cổ đông	Số cổ phần	Giá trị cổ phần (nghìn đồng)	Tỷ lệ (%)
1	Ông Lương Trí Thìn	13.245.375	132.453.750	41,39
2	Ông Lương Trí Tú	454.208	4.542.080	1,43
3	Ông Trần Văn Ánh	81.250	812.500	0,25
	Cộng	13.780.833	137.808.330	43,07

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

Báo cáo tài chính
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

5.18 Vốn chủ sở hữu

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	80.000.000.000	3.420.000.000	683.261.215	683.261.215	41.913.198.773	126.699.721.203
Tăng vốn trong năm	80.000.000.000	1.860.000.000	-	-	-	81.860.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	76.040.513.340	76.040.513.340
Giảm vốn trong năm	-	-	-	-	-	-
Phân phối quỹ	-	-	-	4.163.427.963	(8.584.151.945)	(4.420.723.982)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(28.000.000.000)	(28.000.000.000)
Số dư cuối năm trước.	160.000.000.000	5.280.000.000	683.261.215	4.846.689.178	81.369.560.168	252.179.510.561
Số dư đầu năm nay	160.000.000.000	26.905.270.806	-	-	-	186.905.270.806
Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	33.884.362.268	33.884.362.268
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-
Giảm vốn trong năm	-	-	-	-	-	-
Phân phối quỹ	-	-	-	2.281.215.400	(6.083.241.067)	(3.802.025.667)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(48.000.000.000)	(48.000.000.000)
Số dư cuối năm nay	320.000.000.000	32.185.270.806	683.261.215	7.127.904.578	61.170.681.369	421.167.117.968

Căn cứ theo Nghị quyết số 02/2011/NQ-DHĐCĐ ban hành ngày 16/04/2011 của Đại Hội Đồng Cổ đông thường niên quyết định việc trích lập các quỹ từ lợi nhuận năm 2010 như sau: trích quỹ khen thưởng 3% trên tổng lợi nhuận sau thuế, trích quỹ phúc lợi 2% trên tổng lợi nhuận sau thuế và trích quỹ dự phòng tài chính 3% trên tổng lợi nhuận sau thuế.

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Số lượng cổ phần đăng ký phát hành	32.000.000	16.000.000
- Số lượng cổ phần đã bán ra công chúng	32.000.000	16.000.000
- Số lượng cổ phần đang lưu hành	32.000.000	16.000.000

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

5.19 Cổ tức

Trong năm, căn cứ theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông công ty thì tỷ lệ chi trả cổ tức năm 2010 bằng tiền mặt là 30%/mệnh giá (3.000 đồng/cổ phần). Tổng số cổ tức của năm 2010 phải trả là 48.000.000.000 VND.

Đại hội đồng cổ đông Công ty cũng thông qua kế hoạch tạm ứng cổ tức năm 2011 là 10%/mệnh giá (1.000 đồng/cổ phần) nhưng Hội đồng quản trị chưa có quyết định chi trả trong năm 2011.

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**6.1 Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Doanh thu từ dịch vụ môi giới bất động sản	89.571.914.512	62.339.645.809
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	107.326.075.303	279.951.615.398
Doanh thu từ hoạt động khác	2.001.580.474	-
Cộng	198.899.570.289	342.291.261.207

6.2 Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Hàng bán bị trả lại của hoạt động chuyển nhượng bất động sản	2.229.870.749	9.408.016.633
Cộng	2.229.870.749	9.408.016.633

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Doanh thu thuần từ dịch vụ môi giới bất động sản	89.571.914.512	62.339.645.809
Doanh thu thuần từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	105.096.204.554	270.543.598.765
Doanh thu thuần từ hoạt động khác	2.001.580.474	-
Cộng	196.669.699.540	332.883.244.574

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***6.4 Giá vốn hàng bán**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Giá vốn của hoạt động chuyên nhượng bất động sản	58.468.960.572	187.734.818.124
Giá vốn của dịch vụ môi giới bất động sản	34.216.665.605	22.363.223.325
Giá vốn của hoạt động khác	876.318.564	-
Cộng	93.561.944.741	210.098.041.449

6.5 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	16.064.772.478	6.447.449.047
Lãi chênh lệch tỷ giá	27.633.600	-
Cổ tức, lợi tức được chia	6.141.166.367	-
Cộng	22.233.572.445	6.447.449.047

6.6 Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền vay	38.487.613.947	846.555.564
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	3.201.373.336	611.009.718
Cộng	41.688.987.283	1.457.565.282

6.7 Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí nhân viên	198.316.272	2.172.247.359
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	-	48.609.115
Chi phí khấu hao tài sản cố định	46.329.128	218.186.136
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.841.407.364	17.476.799.475
Chi phí bằng tiền khác	355.895.002	202.687.082
Cộng	7.441.947.766	20.118.529.167

6.8 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	14.999.860.677	12.652.735.510
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.160.739.425	1.663.170.144

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

Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.070.614.582	1.116.432.165
Thuế, phí và lệ phí	137.987.944	85.616.215
Chi phí dự phòng	5.028.191.450	3.825.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.890.656.551	7.244.982.240
Chi phí bằng tiền khác	2.985.749.175	3.832.319.437
Cộng	31.273.799.804	30.420.255.711
6.9 Thu nhập khác		
	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Thu nhập từ quyền khai thác lợi thế căn hộ thương mại	1.031.334.668	17.018.024.878
Thu tiền phạt, tiền bồi thường	2.692.604.646	7.541.372.053
Thu từ thanh lý tài sản cố định	1.895.628.271	2.192.860.957
Thu nhập khác	1.440.089.065	2.772.070.494
Cộng	7.059.656.650	29.524.328.382
6.10 Chi phí khác		
	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Tiền phạt, tiền bồi thường	-	359.820.711
Chi phí tài sản cố định đã thanh lý	1.811.159.332	1.839.531.222
Chi phí khác	502.527.786	769.938.942
Cộng	2.313.687.118	2.969.290.875
6.11 Thuế thu nhập doanh nghiệp		
	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho năm hiện tại		
- Lợi nhuận/(Lỗ) trước thuế	49.682.561.923	103.791.339.519
- Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	-	-
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	19.189.317.238	5.485.372.745
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	6.285.800.192	-
Trừ : thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản	38.262.043.479	41.942.023.427
Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh và hoạt động khác	24.324.035.490	67.334.688.837
Thuế suất thông thường	25%	25%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh và thu nhập khác	6.081.008.873	16.833.672.209

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

Cộng khoản thuế từ thu nhập chuyển nhượng bất động sản	9.565.510.870	10.485.505.857
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập của các năm trước	151.679.912	431.648.113
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm	15.798.199.655	27.750.826.179
Thuế thu nhập hoãn lại	-	-
Cộng Thuế thu nhập doanh nghiệp	15.798.199.655	27.750.826.179

6.12 Lãi cơ bản trên cổ phần

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty	33.884.362.268	76.040.513.340
Số cổ phần phổ thông lưu hành bình quân trong năm	17.377.778	10.902.874
Lãi cơ bản trên cổ phần (EPS)	1.950	6.974

6.13 Chi phí sản xuất theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí nhân viên	15.307.537.401	17.756.225.720
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.160.739.425	1.711.779.259
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.993.262.274	1.334.618.301
Thuế, phí và lệ phí	137.987.944	85.616.215
Chi phí dự phòng	5.028.191.450	3.825.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	46.839.369.068	43.900.185.229
Chi phí bằng tiền khác	3.341.644.177	4.035.006.519
Chi phí công trình xây dựng	-	111.439.181.521
Cộng	73.808.731.739	184.087.612.764

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

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

<u>Tên bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển TP. Hồ Chí Minh	Công ty con – trực tiếp
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng	Công ty con – trực tiếp
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Bất Động Sản Đất Xanh	Công ty con – trực tiếp
Công ty TNHH Du Lịch - TM - SX và Xây dựng Lý Khoa Nguyễn	Công ty con – trực tiếp

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đất Xanh Tây Bắc	Công ty con – gián tiếp
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Đất Xanh Tây Nam	Công ty con – gián tiếp
Công ty Cổ phần Đất Xanh Bình Dương	Công ty con – gián tiếp
Công ty Cổ phần Đất Xanh Đồng Nai	Công ty con – gián tiếp
Công ty Cổ phần Địa ốc Đất Xanh Mỹ Phước	Công ty con – gián tiếp
Công ty Cổ phần Đất Xanh Đông Á	Công ty con – gián tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đất Xanh Hoàn Cầu	Công ty con – gián tiếp
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con – gián tiếp
Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung	Công ty con – gián tiếp
Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Tây	Công ty con – gián tiếp
Công ty Cổ phần Xây dựng Đất Xanh	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Địa Ốc Long Điền	Công ty liên kết
Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám Đốc
Ông Trần Văn Ánh	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám Đốc
Ông Nguyễn Khánh Quang	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám Đốc
Ông Nguyễn Hữu Quang	Giám Đốc Tài Chính
Ông Trần Quyết Chiến	Thành viên Hội đồng quản trị
Ông Nhâm Hà Hải	Thành viên Hội đồng quản trị
Ông Lương Trí Thảo	Cố đông kiêm Tổng Giám Đốc Công ty CP Đất Xanh Mỹ Phước
Ông Lương Trí Tú	Cố đông kiêm Thủ Quỹ

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Doanh thu môi giới	11.320.864.319	6.443.121.035
Lãi tài trợ vốn	1.318.039.614	2.079.983.212
Chi phí môi giới	33.972.251.274	21.841.358.885
Chi tạm ứng	3.882.944.600	10.865.400.508
Thu tạm ứng	7.846.208.250	5.387.513.082
Vay	77.278.346.540	120.000.000.000
Trả tiền vay	174.081.346.540	20.000.000.000
Cổ tức được chia	6.141.166.367	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

Số dư với các bên liên quan:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải thu người mua	11.032.257.528	14.477.479.530
Phải thu tài trợ vốn	83.696.180.188	52.916.938.600
Phải thu tạm ứng	2.478.623.776	6.001.887.426
Phải thu theo các giấy ủy quyền đứng tên quyền sử dụng đất	36.386.690.740	41.426.650.740
Phải trả người bán	79.934.993.807	35.222.778.399
Phải trả vay	3.197.000.000	100.000.000.000

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

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Thu nhập của Tổng Giám Đốc	624.343.750	589.023.077
Thu nhập của các nhân viên chủ chốt	4.434.703.040	5.542.716.882
Thù lao Hội đồng Quản trị & Ban Kiểm soát	759.000.000	-
+ Năm 2010	408.000.000	-
+ 3 quý đầu năm 2011	351.000.000	-
Tổng cộng	5.818.046.790	6.131.739.959

7.2 Các sự kiện quan trọng trong kỳ

Tháng 12 năm 2011, Công ty đã hoàn thành việc phát hành thêm vốn góp cổ phần tăng từ 160 tỷ lên 320 tỷ như đã trình bày ở mục 5.17.

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

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

Lương Trí Thìn
Tổng Giám đốc

Đỗ Thị Thái
Kế toán trưởng

Ngày 23 tháng 02 năm 2012

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2011**

Head Office In HCMC
139 Calmette Str., Nguyen Thai Binh
Ward, District 1, Ho Chi Minh City
Tel : 08 3915 3780/81/82
Fax : 08 3915 3783
Email: info-ktvn@hcm.fpt.vn

Sal Gon Branch
62 Ut Tich Str, Tan Binh Dist.,
Ho Chi Minh City
Tel: 08 2244 5051
Fax: 08 3811 6462

Hanoi Branch:
13/6 Kim Dong Str.,
Hoang Mai Dist., Ha Noi
Tel: 04 3668 6533/34
Fax: 04 3668 6535
Email: ktvnhanoi@yahoo.com

Rep Office:
39 - 41 Ngo Quyen Str.
Ca Mau Province
Tel: 0780 358 7777
Fax: 0780 358 7777
Email: ktvncamau@yahoo.com.vn

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2011**

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1-2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN	3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	4 – 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	10 – 11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	12 - 46

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám Đốc của Công ty Cổ phần Dịch Vụ và Xây Dựng Địa Ốc Đất Xanh (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch
Ông Trần Văn Ánh	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Thành viên
Ông Trần Khánh Quang	Thành viên
Ông Trần Quyết Chiến	Thành viên
Ông Nhâm Hà Hải	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

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

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31/12/2011, kết quả kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty và các công ty con được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm báo cáo này (từ trang 04 đến trang 46).

CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ

Tháng 12 năm 2011, Công ty đã hoàn thành việc phát hành thêm vốn góp cổ phần tăng từ 160 tỷ lên 320 tỷ. Số cổ phiếu này đã được niêm yết bổ sung ngày 09/01/2012 căn cứ Quyết định số 01/2012/QĐ-SGDHCM ngày 05/01/2012 của Sở Giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh.

TRÁCH NHIỆM CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

Tổng Giám Đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty và các công ty con ở bất kỳ thời điểm nào và

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

- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

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

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

Ý KIẾN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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



Lương Trí Thìn
Tổng Giám Đốc

Ngày thángnăm 2012

Số: 02/HDKT2011

Tp.HCM, ngày 28 tháng 02 năm 2012

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

Về Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ Phần Dịch Vụ và Xây Dựng Địa Ốc Đất Xanh và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Dịch Vụ và Xây Dựng Địa Ốc Đất Xanh (gọi tắt là "Công ty") và các công ty con (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là Tập Đoàn) gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2011, 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011 (gọi chung là "báo cáo tài chính"), đính kèm từ trang 04 đến trang 46.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám Đốc và Kiểm toán viên

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

Công ty TNHH Kiểm toán DTL đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2010 cho Tập Đoàn. Báo cáo đã được phát hành ngày 12/02/2011 với ý kiến chấp nhận toàn phần.

Cơ sở của ý kiến

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

Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31/12/2011 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

**Nguyễn Nhân Bào****Giám đốc**

Chứng chỉ KTV số: 0413/KTV

*Thay mặt và đại diện cho***Công ty TNHH Kiểm toán Việt Nhất****Phan Thị Thủy Tiên****Kiểm toán viên**

Chứng chỉ KTV số: 360/KTV

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	MÃ SỐ B 01-DN	
			Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		585.934.047.478	540.864.886.268
(100=110+120+130+140+150)				
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	107.361.799.576	161.564.461.264
1. Tiền	111		13.660.166.243	25.359.790.061
2. Các khoản tương đương tiền	112		93.701.633.333	136.204.671.203
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	5.2	346.455.857.910	206.683.906.923
1. Phải thu khách hàng	131		147.258.046.723	51.946.890.384
2. Trả trước cho người bán	132		16.623.926.163	33.654.047.020
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135		192.027.305.474	124.907.969.519
6. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(9.453.420.450)	(3.825.000.000)
IV. Hàng tồn kho	140	5.3	84.098.752.589	124.531.524.014
1. Hàng tồn kho	141		84.098.752.589	124.531.524.014
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		48.017.637.403	48.084.994.067
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.453.133.687	1.198.453.374
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		734.659.694	227.223.899
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		1.234.282.175	8.002.906
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	5.4	44.595.561.847	46.651.313.888

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

MẪU SỐ B 01-DN
 Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		300.309.606.140	146.893.730.226
(200 = 210+220+240+250+260)				
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212			
3. Phải thu nội bộ dài hạn	213			
4. Phải thu dài hạn khác	218			
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219			
II. Tài sản cố định	220		14.692.170.544	13.814.786.514
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.5	12.479.545.216	12.298.357.253
- Nguyên giá	222		18.199.088.401	15.846.998.472
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(5.719.543.185)	(3.548.641.219)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.6	168.051.286	62.558.137
- Nguyên giá	228		411.848.605	237.836.330
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(243.797.319)	(175.278.193)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	5.7	2.044.574.042	1.453.871.124
III. Bất động sản đầu tư	240	5.8	25.413.238.755	-
- Nguyên giá	241		26.289.557.319	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(876.318.564)	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		199.348.408.002	94.487.663.210
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	5.9	25.169.231.328	24.557.389.714
3. Đầu tư dài hạn khác	258	5.10	174.179.176.674	69.930.273.496
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259			
V. Tài sản dài hạn khác	260	5.11	4.641.126.082	12.806.007.825
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		2.651.319.659	10.995.108.931
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		63.515.023	112.291.094
3. Tài sản dài hạn khác	268		1.926.291.400	1.698.607.800
VI. Lợi thế thương mại	269	5.12	56.214.662.757	25.785.272.677
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		886.243.653.618	687.758.616.494

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	MÃ SỐ B 01-DN	
			Số cuối năm	Số đầu năm
A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		429.068.178.050	398.767.092.006
I. Nợ ngắn hạn	310		413.728.872.568	380.936.159.192
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	5.13	108.850.000.000	179.722.400.000
2. Phải trả người bán	312	5.14	4.291.314.596	1.433.143.030
3. Người mua trả tiền trước	313	5.14	121.407.365.002	126.157.487.166
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	5.15	11.746.635.076	11.564.870.294
5. Phải trả người lao động	315	5.14	6.765.877.337	5.922.212.133
6. Chi phí phải trả	316	5.14	10.815.154.230	33.960.381.032
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	147.896.793.380	20.015.069.220
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	5.14	1.955.732.947	2.160.596.317
II. Nợ dài hạn	330		15.339.305.482	17.830.932.814
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333		80.674.803	3.080.674.803
4. Vay và nợ dài hạn	334	5.16	12.114.816.000	12.662.196.000
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		554.600.000	564.475.000
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338	5.17	2.589.214.679	1.523.587.011
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	MẪU SỐ B 01-DN	
			Số cuối năm	Số đầu năm
B. NGUỒN VỐN (400=410+430)	400		401.389.965.133	243.597.970.129
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.18	401.389.965.133	243.597.970.129
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		320.000.000.000	160.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		32.185.270.806	5.280.000.000
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		197.188.289	1.365.783.676
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		6.765.651.704	5.384.813.830
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		42.241.854.334	71.567.372.623
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	433		-	-
C. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ		5.20	55.785.510.435	45.393.554.359
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+ 400)	440		886.243.653.618	687.758.616.494

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

MẪU SỐ B 01-DN
Đơn vị: VND

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



Lương Trí Thìn
Tổng Giám Đốc

Đỗ Thị Thái
Kế Toán Trưởng

Ngày 23 tháng 02 năm 2012

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

MẪU SỐ B 02-DN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	288.616.134.764	383.663.057.844
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.1	2.229.870.749	9.408.016.633
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	6.1	286.386.264.015	374.255.041.211
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	6.2	80.303.294.608	204.977.948.735
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		206.082.969.407	169.277.092.476
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	17.463.879.811	6.870.839.118
7. Chi phí tài chính	22		38.554.054.136	1.034.532.917
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		38.554.054.136	1.033.168.878
8. Chi phí bán hàng	24	6.4	45.220.324.818	35.836.083.116
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.5	83.735.938.330	54.237.319.365
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25))	30		56.036.531.934	85.039.996.196
11. Thu nhập khác	31	6.6	5.241.376.614	26.098.022.677
12. Chi phí khác	32	6.7	4.396.064.260	1.003.705.077
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		845.312.354	25.094.317.600
14. Lợi nhuận trong công ty liên kết	45		(1.488.158.386)	57.389.714
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		55.393.685.902	110.191.703.510
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	6.8	22.284.702.973	32.449.211.248
17. (Thu nhập)/chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	6.8	48.776.071	(112.291.094)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		33.060.206.858	77.854.783.356
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61		8.468.710.791	5.775.496.549
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	62		24.591.496.067	72.079.286.807
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	1.415	6.611



Lương Trí Thìn
Tổng Giám Đốc

Đỗ Thị Thái
Kế Toán Trưởng

Ngày 23 tháng 02 năm 2012

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 46 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

MẪU SỐ B 03-DN
 Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		55.393.685.902	110.191.703.511
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao tài sản cố định	02		3.860.430.711	2.069.834.684
Các khoản dự phòng	03		5.628.420.450	3.825.000.000
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(16.079.175.348)	(6.817.355.690)
Chi phí lãi vay	06		38.554.054.136	1.033.168.878
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		87.357.415.851	110.302.351.383
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(86.814.679.510)	(105.116.747.712)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		14.143.214.106	56.087.050.354
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		43.111.647.784	(73.324.548.908)
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		11.795.526.412	(3.403.300.549)
Tiền lãi vay đã trả	13		(36.293.753.399)	(13.297.289.171)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(22.048.911.788)	(31.980.621.238)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		131.230.085.028	113.435.687.279
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(163.573.278.972)	(60.129.941.288)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(21.092.734.488)	(7.427.359.850)
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		(5.300.270.801)	6.324.233.846)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		675.043.670	-
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23		(648.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.647.780.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(42.894.306.559)	(40.761.251.273)
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		17.529.013.809	6.824.936.692
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(28.990.739.881)	(40.260.548.427)

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 46 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

MÃ SỐ B 03-DN
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số 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	117.357.713.806	94.252.610.286
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32	-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	330.245.499.612	205.536.496.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(400.468.059.612)	(140.563.800.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(51.254.341.125)	(28.005.856.900)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(4.119.187.319)	131.219.149.386
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(54.202.661.688)	83.531.241.109
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	161.564.461.264	78.033.220.158
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	107.361.799.576	161.564.461.267



Lương Trí Thìn
Tổng Giám Đốc

Đỗ Thị Thái
Kế Toán Trưởng

Ngày 23 tháng 02 năm 2012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU SỐ B 09-DN

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ Phần Dịch Vụ và Xây Dựng Địa Ốc Đất Xanh, dưới đây gọi là “Công ty”, là Công ty Cổ Phần được thành lập do chuyển đổi từ Công ty TNHH Dịch Vụ và Xây Dựng Địa Ốc Đất Xanh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103008531 ngày 23/11/2007 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp và các Giấy chứng nhận thay đổi gần nhất với lần thứ 06 vào ngày 01/12/2011.

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

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 320.000.000.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2011 là 80 người (31/12/ 2010: 98 người).

Công ty đầu tư vào 02 công ty liên kết, 04 công ty con trực tiếp và 10 công ty con gián tiếp (được trình bày tại mục 1.3, 1.4 dưới đây), dưới đây gọi chung là Tập Đoàn.

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

Hoạt động chính của Tập Đoàn là:

- Kinh doanh nhà.
- Môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất.
- Tư vấn bất động sản (trừ các dịch vụ mang tính chất pháp lý).
- Tư vấn đầu tư.
- Xây dựng dân dụng, công nghiệp.
- Sửa chữa nhà.
- Cho thuê nhà ở, xưởng, văn phòng.
- Lập dự án đầu tư (báo cáo tiền khả thi, khả thi).
- San lấp mặt bằng.
- Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản.
- Dạy nghề.
- Khai thác đá, cát sỏi, đất sét (không hoạt động tại trụ sở).
- In ấn (trừ in tráng bao bì kim loại và in trên các sản phẩm vải, sợi, dệt, may, đan).
- Dịch vụ liên quan đến in.
- Sao chép bản ghi các loại.
- Sản xuất xi măng, vôi và thạch cao (không hoạt động tại trụ sở).
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao (không hoạt động tại trụ sở).
- 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.

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

MẪU SỐ B 09-DN

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

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

1.3 Danh sách các công ty con được hợp nhất

1.3.1 Các 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 TNHH Xây Dựng Thương Mại Dịch Vụ Hà Thuận Hùng	Số 27, Đinh Bộ Lĩnh, phường 24, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh	99%	99%
2	Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Phát Triển Thành Phố Hồ Chí Minh	Số 27, Đinh Bộ Lĩnh, phường 24, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh	51%	50%
3	Công ty Cổ phần Kinh Doanh Dịch Vụ Bất Động Sản Đất Xanh (DXS)	Số 27, Đinh Bộ Lĩnh, phường 24, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh	(*) 89,5%	89,5%
4	Công Ty TNHH Du Lịch-Thương Mại-Sản Xuất & Xây Dựng Lý Khoa Nguyên	Số 24 Đường số 24, phường 11, quận 6, Tp. Hồ Chí Minh	(**) 100%	100%

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

MẪU SỐ B 09-DN

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

- (*) Căn cứ theo biên bản cuộc họp Hội Đồng Quản Trị số 16/2011/BB-HĐQT ngày 03/08/2011 Công ty mẹ nhận chuyển nhượng 475.000 cổ phần tương ứng 9,5% vốn điều lệ của Ông Nguyễn Anh Tú và 500.000 cổ phần tương ứng 10% vốn điều lệ của Ông Lương Trí Thìn, tại Công Ty Cổ Phần Kinh Doanh Dịch Vụ Bất Động Sản Đất Xanh dẫn đến tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ chiếm 89,5% kể từ ngày 19/08/2011.
- (**) Căn cứ theo quyết định của Hội Đồng Quản Trị số 22/2011/QĐ-HĐQT ngày 02/11/2011 Công ty mẹ nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp (100%) tại Công Ty TNHH DL - TM - SX và Xây Dựng Lý Khoa Nguyên với giá trị là 79.636.557.000 đồng.

1.3.2 Các công ty con gián tiếp: là công ty con của Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Dịch Vụ Bất Động Sản Đất Xanh (DXS)

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 Cổ Phần Đất Xanh Miền Trung	422 đường 2/9, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, Tp. Đà Nẵng	55%	60%
2	Công ty Cổ Phần Đất Xanh Đông Á	30 Trần Nãi, Phường An Phú, Quận 2, Tp. Hồ Chí Minh	51%	46%
3	Công ty Cổ Phần Dịch Vụ và Xây Dựng Địa Ốc Đất Xanh Tây Nam	299 Hoàng Diệu, Phường 6, Quận 4, Tp. Hồ Chí Minh	51%	46%
4	Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Phát Triển Đất Xanh Tây Bắc	70 Trường Chinh, Phường Tân Hưng Thuận, Quận 12, Tp. Hồ Chí Minh	51%	46%
5	Công ty Cổ Phần Đất Xanh Đồng Nai	11 lô C1, khu phố 1, quốc lộ 51, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	51%	46%
6	Công ty Cổ Phần Đất Xanh Bình Dương	408 Đại lộ Bình Dương, khu 3, phường Phú Lợi, thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương	51%	46%
7	Công ty Cổ Phần Địa Ốc Đất Xanh Mỹ Phước	K1-17, K1-18 đường NE8 ấp 2, xã Bình Thới Hòa, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương	56%	51%
8	Công ty Cổ Phần Dịch Vụ và Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc	Phòng 602 tầng 6 tháp A, tòa nhà Handi Resco, 521 Kim Mã, phường Ngọc Khánh, quận Ba Đình, Tp. Hà Nội	51%	50%
9	Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Phát Triển Đất Xanh Hoàn Cầu	114 Nguyễn Cửu Vân, phường 17, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh	51%	46%
10	Công ty CP Đất Xanh Miền Tây	168-170 Nguyễn Hữu Thọ, thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An	60%	82%

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

MẪU SỐ B 09-DN

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

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

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 Cổ Phần Địa Ốc Long Điền	Số 104/4, ấp Hòa Bình, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai	49%	49%
2	Công ty Cổ Phần Xây Dựng Đất Xanh (DXC)	Số 27, Đinh Bộ Lĩnh, phường 24, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh	42%	42%

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

2.1 Cơ sở lập báo cáo tài chính

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

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

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

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

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

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

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

3. ÁP DỤNG CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN MỚI

Ngày 06/11/2009, Bộ tài chính đã ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC (“Thông tư 210”) hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với các công cụ tài chính. Việc áp dụng Thông tư 210 sẽ yêu cầu trình bày các thông tin cũng như ảnh hưởng của việc trình bày này đối với một số các công cụ tài chính nhất định trong báo cáo tài chính của doanh nghiệp. Thông tư này sẽ có hiệu lực cho năm tài chính kết thúc vào hoặc sau ngày 31/12/2010.

Theo Thông tư 210, Tập đoàn phải xem xét các điều khoản trong công cụ tài chính phái sinh do Tập đoàn phát hành (nếu có) để xác định liệu công cụ đó có bao gồm cả thành phần nợ phải trả lẫn thành phần vốn chủ sở hữu hay không. Các thành phần này được phân loại riêng biệt là nợ phải trả tài chính, tài sản tài chính hoặc vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán. Yêu cầu này không có ảnh hưởng đến tình hình tài chính hoặc kết quả hoạt động của Tập đoàn vì Tập đoàn chưa phát hành công cụ này.

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

MẪU SỐ B 09-DN

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

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

4.1 Ước tính kế toán

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

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

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

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

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

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

Những thay đổi so với báo cáo tài chính hợp nhất năm 2010:

- Các công ty con gián tiếp được nêu ở mục 1.3.2 trên đây, năm 2010 là các công ty con được Công ty Cổ Phần Dịch Vụ và Xây Dựng Địa Ốc Đất Xanh (công ty mẹ) đầu tư trực tiếp với tỷ lệ góp vốn từ 51% đến 56%. Căn cứ theo quyết định của Hội đồng quản trị số 27 ngày 20/01/2011, Công ty mẹ đã góp vốn thành lập Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Dịch Vụ Bất Động Sản Đất Xanh (DXS) và chuyển nhượng vốn góp của các công ty này cho DXS.
- Căn cứ theo Nghị quyết số 22/2011/NQ-HĐQT của Hội đồng quản trị Công ty ngày 02/11/2011, Công ty nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp với tổng giá trị 79.636.557.000 VND tại Công ty TNHH Du Lịch – Thương Mại – Sản Xuất và Xây Dựng Lý Khoa Nguyên để trở thành chủ sở hữu của công ty này với tỷ lệ góp vốn là 100%.

4.3 Lợi ích của cổ đông thiểu số

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

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

MẪU SỐ B 09-DN

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

4.4 Đầu tư vào Công ty liên kết

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

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

Trong trường hợp một công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết, được loại bỏ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất.

4.5 Lợi thế thương mại

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

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

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

4.6 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

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

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

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

Dự phòng phải thu khó đòi của Tập Đoàn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Tập Đoàn được phép lập dự phòng khoản thu khó đòi cho những khoản phải thu đã quá

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

MẪU SỐ B 09-DN

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

hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

4.8 Hàng tồn kho

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

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

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

4.9 Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

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

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

4.10 Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

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

Thời gian khấu hao ước tính như sau :

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

4.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

4.12 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất và nhà của các căn hộ thương mại tại tòa nhà Sunview 1 và 2, Đường Cây Keo, Xã Tam Phú, Quận Thủ Đức, Thành Phố Hồ Chí Minh, do

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

MẪU SỐ B 09-DN

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

công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá, được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

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

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

4.13 Các khoản đầu tư tài chính

Phân loại các khoản đầu tư

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

Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính

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

4.14 Các khoản trả trước dài hạn

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

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

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

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

4.15 Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác

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

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

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

MẪU SỐ B 09-DN

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

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

4.16 Chi phí trích trước

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

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

- Bảo hiểm xã hội được trích trên tiền lương cơ bản theo hợp đồng lao động, hạch toán vào chi phí hoạt động là 16% và trừ lương cán bộ công nhân viên 6%.
- Bảo hiểm y tế được trích trên tiền lương cơ bản theo hợp đồng lao động, hạch toán vào chi phí hoạt động là 3% và trừ lương cán bộ công nhân viên 1,5%.
- Bảo hiểm thất nghiệp được trích trên tiền lương cơ bản theo hợp đồng lao động, hạch toán vào chi phí hoạt động là 1% và trừ lương cán bộ công nhân viên 1%.

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

4.18 Dự phòng trợ cấp mất việc làm

Trợ cấp mất việc làm cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc trong Tập Đoàn được hơn 12 tháng cho đến ngày 31/12/2008 với mức trích cho mỗi năm làm việc bằng nửa mức lương bình quân của giai đoạn 6 tháng tính đến thời điểm chấm dứt hợp đồng lao động theo Luật lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ 01/01/2009, mức lương bình quân để tính trợ cấp thôi việc sẽ tính lại tại thời điểm kết thúc mỗi kỳ báo cáo bằng lương bình quân giai đoạn 06 tháng tính đến ngày báo cáo. Chênh lệch các khoản dự phòng trợ cấp thôi việc phải trả được hạch toán vào kết quả kinh doanh.

Từ ngày 01/01/2009, Tập Đoàn đã đóng bảo hiểm thất nghiệp theo Nghị định số 127/2008/NĐ-CP ban hành ngày 12/12/2008.

4.19 Nguồn vốn chủ sở hữu

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

Ghi nhận cổ tức

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

Phân phối lợi nhuận

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

4.20 Ghi nhận doanh thu

Đối với doanh nghiệp sản xuất và thương mại

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

- (a) Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;

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

MẪU SỐ B 09-DN

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

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

Đối với doanh nghiệp cung cấp dịch vụ

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

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

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

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

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

4.21 Chi phí đi vay

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

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

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

MẪU SỐ B 09-DN

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

4.22 Chi phí thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại. Tập Đoàn có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất là 25%.

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

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

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

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

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

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

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

4.23 Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu

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

4.24 Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu và trình bày

Theo Thông tư 210, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và

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

MẪU SỐ B 09-DN

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

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

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

Các tài sản tài chính của Tập Đoàn bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác.

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Tiền mặt	1.169.000.140	489.864.477
Tiền gửi ngân hàng	12.491.166.103	24.869.925.584
Các khoản tương đương tiền	93.701.633.333 (*)	136.204.671.203
Cộng	<u>107.361.799.576</u>	<u>161.564.461.264</u>

(*) Đây là các khoản tiền gửi có kỳ hạn ở các ngân hàng, trong đó các hợp đồng tiền gửi với tổng mệnh giá là 40.000.000.000 VND được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay chiết khấu tại ngân hàng.

5.2 Các khoản phải thu ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Phải thu khách hàng	147.258.046.723 (a)	51.946.890.384
Trả trước cho người bán	16.623.926.163 (b)	33.654.047.020

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

MẪU SỐ B 09-DN

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

Các khoản phải thu khác	192.027.305.474 (c)	124.907.969.519
Cộng	355.909.278.360	210.508.906.923
Dự phòng phải thu khó đòi	(9.453.420.450) (d)	(3.825.000.000)
Giá trị thuần của các khoản phải thu	346.455.857.910	206.683.906.923
(a) Bao gồm các khoản phải thu thương mại phát sinh trong điều kiện kinh doanh bình thường của Tập Đoàn, được chi tiết như sau :		
	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải thu khách hàng bán dự án căn hộ	37.017.841.128	39.856.564.508
Phải thu khách hàng dịch vụ môi giới	101.305.295.025	11.663.375.430
Khách hàng khác	8.934.910.570	426.950.446
Cộng	147.258.046.723	51.946.890.384
(b) Chủ yếu các khoản trả trước chi phí xây dựng công trình cho các nhà thầu sau:		
	VND	
Công ty CP ĐT XD & TM Đông Tây	2.873.070.689	
Nguyễn Thành Văn	5.800.997.849	
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Đất Xanh	3.875.574.354	
(c) Bao gồm các khoản phải thu khác sau:		
	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải thu Công ty CP Địa Ốc Long Điền khoản tài trợ vốn Khu dân cư – dịch vụ Giang Điền theo Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh số 0106/HĐHTĐT ngày 27/06/2010	50.689.068.710	38.539.254.600
Phải thu Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Hồng Hà - hợp đồng góp vốn đầu tư xây dựng Căn hộ cao cấp Morning Star số 011/08/HĐGVĐT ngày 08/03/2008	12.235.728.500	12.235.728.500
Phải thu theo các giấy ủy quyền đứng tên hợp đồng mua quyền sử dụng đất	36.386.690.740	41.426.650.740
Phải thu Công ty CP Xây Dựng Địa Ốc Cao Su khoản ứng trước tiền theo hợp đồng chuyển nhượng vốn góp	31.746.600.000	-
Khoản tài trợ vốn cho Công ty CP Xây Dựng Địa Ốc Long Kim Phát	27.840.000.000	-
Phải thu tiền ứng trước cho bên bán nhà & đất	29.591.636.108	28.945.426.700
Các khoản phải thu khác	3.537.581.416	3.760.908.979
Cộng	192.027.305.474	124.907.969.519

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

MẪU SỐ B 09-DN

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

(d) Chủ yếu là dự phòng nợ phải thu khó đòi các khách hàng sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Nguyễn Thu Hòa	3.779.000.000	-
Bà Dương Thị Thục	3.000.000.000	2.100.000.000
Công ty CP TV ĐT XD Kiểm Định Liên Toàn Cầu	990.000.000	990.000.000
Ông Lưu Tấn Tiến	1.050.000.000	735.000.000
Công ty TNHH Ngạc Nhiên (Siver Sea Vũng Tàu)	195.062.175	-
Các khách hàng khác	439.358.275	-
Cộng	9.453.420.450	3.825.000.000

5.3 Hàng tồn kho

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công cụ, dụng cụ	12.669.000	55.618.073
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	77.892.648.384	32.954.000.760
+ Dự án căn hộ Phú Gia Hưng	77.892.648.384	32.954.000.760
Thành phẩm (Dự án Tam Phú)	6.162.608.872	91.521.905.181
+ Dự án căn hộ Sunview 1	-	12.729.042.198
+ Dự án căn hộ Sunview 2	6.162.608.872	78.792.862.983
Hàng hoá	30.826.333	-
Cộng	84.098.752.589	124.531.524.014
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(-)	(-)
Giá trị thuần của hàng tồn kho	84.098.752.589	124.531.524.014

(*) Giá trị các căn hộ thuộc dự án Tam Phú bao gồm cả quyền sử dụng đất và công trình xây dựng được thế chấp để đảm bảo các khoản vay tại các ngân hàng.

5.4 Tài sản ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tài sản thiếu chờ xử lý	5.000.000	5.000.000
Tạm ứng	6.444.605.642	10.780.843.888
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	38.145.956.205 (*)	35.865.470.000
Cộng	44.595.561.847	46.651.313.888

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

MẪU SỐ B 09-DN

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

(*) Bao gồm :

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
+ Khoản đặt cọc cho hợp đồng môi giới và bao tiêu sản phẩm Khu dân cư – dịch vụ Giang Điền	24.500.000.000	-
+ Các khoản đặt cọc mua dự án khác	13.645.956.205	35.865.470.000

5.5 Tài sản cố định hữu hình

TSCĐ hữu hình	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	342.935.650	13.613.495.548	1.890.567.274	15.846.998.472
Tăng trong năm	46.961.300	2.322.804.723	1.522.054.939	3.891.820.962
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-
Tăng khác (phân loại...)	-	-	310.875.610	310.875.610
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.421.558.133)	(86.112.860)	(1.507.670.993)
Giảm khác (phân loại..)	(342.935.650)	-	-	(342.935.650)
Số dư cuối kỳ	46.961.300	14.514.742.138	3.637.384.963	18.199.088.401
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	64.540.081	2.873.604.389	610.496.749	3.548.641.219
Khấu hao trong năm	2.975.894	2.080.640.698	833.419.358	2.917.035.950
Tăng khác	-	-	63.097.152	63.097.152
Thanh lý, nhượng bán	-	(667.817.754)	(44.813.261)	(712.631.015)
Giảm khác	(64.540.081)	(32.060.040)	-	(96.600.121)
Số dư cuối kỳ	2.975.894	4.254.367.293	1.462.199.998	5.719.543.185
Giá trị còn lại				
Số dư đầu kỳ	278.395.569	10.739.891.159	1.280.070.525	12.298.357.253
Số dư cuối kỳ	43.985.406	10.260.374.845	2.175.184.965	12.479.545.196

Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Đất Xanh Tây Bắc đã thế chấp xe Ford Everest biển số 56S – 5921 với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2011 là 630.920.076 VND (Ngày 31/12/2010: 759.242.803 VND) để đảm bảo cho khoản tiền vay ngắn hạn.

Công ty CP Đất Xanh Mỹ Phước đã thế chấp xe ô tô biển số 61B-00031 với giá trị là 647.000.000 VND để đảm bảo cho khoản vay dài hạn tại ngân hàng.

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

MẪU SỐ B 09-DN

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

5.6 Tài sản cố định vô hình

TSCĐ vô hình	Trang Web	Phần mềm kế toán	TSCĐ Vô hình khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	116.153.730	14.248.000	107.434.600	237.836.330
Tăng trong năm	174.012.275	-	-	174.012.275
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Số dư cuối năm	290.166.005	14.248.000	107.434.600	411.848.605
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	88.435.228	5.046.167	81.796.798	175.278.193
Khấu hao trong năm	39.319.326	3.561.998	25.637.802	68.519.126
Thanh lý	-	-	-	-
Số dư cuối năm	127.754.554	8.608.165	107.434.600	243.797.319
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	27.718.502	9.201.833	25.637.802	62.558.137
Số dư cuối năm	162.411.451	5.639.835	-	168.051.286

5.7 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

5.8 Bất động sản đầu tư

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

5.9 Đầu tư vào các công ty liên kết

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty CP Địa ốc Long Điền	22.874.218.282	24.557.389.714
<i>Giá trị đầu tư</i>	<i>24.500.000.000</i>	<i>24.500.000.000</i>
<i>Phần lợi nhuận/(lỗ) phát sinh sau ngày đầu tư trừ cổ tức được chia</i>	<i>(1.625.781.718)</i>	<i>(57.389.714)</i>
Công ty CP Xây dựng Đất Xanh	2.295.013.046	-
<i>Giá trị đầu tư</i>	<i>2.100.000.000</i>	
<i>Phần lợi nhuận/(lỗ) phát sinh sau ngày đầu tư trừ cổ tức được chia</i>	<i>195.013.046</i>	
Cộng	25.169.231.328	24.557.389.714

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

MẪU SỐ B 09-DN

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

Thông tin tài chính tóm tắt về các công ty liên kết của Tập Đoàn được trình bày như sau:

Công ty CP Địa Ốc Long Điền

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tổng tài sản	261.469.872.950	156.054.449.184
Tổng công nợ	214.787.794.824	105.937.327.319
Tài sản thuần	46.682.078.126	50.117.121.865
Phần tài sản thuần Tập Đoàn đầu tư vào công ty liên kết (49%)	22.874.218.282	24.557.389.714
	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Doanh thu	-	620.483.189
Lợi nhuận thuần/(lỗ)	(3.435.043.739)	117.121.865
Lợi nhuận thuần/(lỗ) của Tập Đoàn trong công ty liên kết	(1.683.171.432)	57.389.714

Công ty CP Xây Dựng Đất Xanh

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tổng tài sản	24.605.087.810	-
Tổng công nợ	19.214.178.620	-
Tài sản thuần	5.390.909.190	-
Phần tài sản thuần Tập Đoàn đầu tư vào công ty liên kết (42%)	2.264.181.860	-
	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Doanh thu	6.382.140.197	-
Lợi nhuận thuần/(lỗ)	464.316.777	-
Lợi nhuận thuần/(lỗ) của Tập Đoàn trong công ty liên kết (42%)	195.013.046	-

5.10 Đầu tư dài hạn khác

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
+ Dự án Arisen	50.000.000.000	50.000.000.000

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

MẪU SỐ B 09-DN

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

+ Dự án TNT, P. Bình Chiểu, Q. Thủ Đức, TP Hồ Chí Minh	24.270.070.000		-
+ Dự án khu trang trại – nuôi trồng sinh thái du lịch – Nhà biệt thự vườn Khoa Nguyên	45.452.483.842		-
+ Dự án Công ty Đầu Tư Đông Á	17.017.388.000	12.893.755.556	
+ Dự án KDC Tân Vũ Minh 3B Bình Dương	28.081.873.500	(*)	-
+ Dự án Công ty TNHH Minh Hưng	6.077.575.090		-
+ Các dự án khác	3.279.786.242	7.036.517.940	
Cộng	174.179.176.674	69.930.273.496	

(*) Giá trị quyền sử dụng đất của khu dân cư được thế chấp để đảm bảo các khoản vay tại các ngân hàng.

5.11 Tài sản dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm
	VND		VND
Chi phí trả trước dài hạn	2.651.319.659	(a)	10.995.108.931
Tài sản thuế hoãn lại	63.515.023		112.291.094
Tài sản dài hạn khác	1.926.291.400	(b)	1.698.607.800
Cộng	4.641.126.082		12.806.007.825

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

(b) Tài sản dài hạn khác là các khoản đặt cọc tiền thuê văn phòng trụ sở của các công ty trong Tập Đoàn.

5.12 Lợi thế thương mại

	Năm nay		Năm trước
	VND		VND
Lợi thế thương mại đầu kỳ	25.785.272.677		29.007.815.057
Lợi thế thương mại tăng trong kỳ	34.135.807.532		-
Phân bổ lợi thế thương mại	(3.706.417.452)		(3.222.542.380)
Lợi thế thương mại cuối kỳ	56.214.662.757		25.785.272.677

Chi tiết như sau :

Công ty con	Đầu Tư và	Hà Thuận	Lý Khoa	Cộng
	Phát Triển	Hùng	Nguyên	
	Tp.HCM			
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu
Tỉ lệ vốn góp	50%	99%	100%	
Giá phí hợp nhất kinh doanh	57.120		79.637	162.497
Tài sản thuần công ty con	49.986		45.501	121.387
Vốn chủ sở hữu	50.000		48.000	124.000

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

MẪU SỐ B 09-DN

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

Lợi nhuận chưa phân phối	(14)		(2.499)	(2.612)
Tài sản thuần công ty con mua được	24.993	25.642	45.501	96.136
Lợi thế thương mại tại ngày mua	32.127	98	34.136	66.361
Lợi thế thương mại đã phân bổ lũy kế	9.638	25	484	10.147
Lợi thế thương mại chưa phân bổ đến 31/12/2011	22.489	73	33.652	56.214

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

- Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Phát Triển Đất Xanh, do mua lại 2.500.000 cổ phần theo Hợp đồng mua bán cổ phiếu ngày 01/10/2008 (nay đổi tên thành Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Tp. HCM).

- Công ty TNHH Xây Dựng - Thương Mại - Dịch Vụ Hà Thuận Hùng, do mua lại phần vốn góp 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.

- Công Ty TNHH Du Lịch-Thương Mại-Sản Xuất & Xây Dựng Lý Khoa Nguyên, do mua lại toàn bộ phần vốn góp với tổng giá trị 79.636.557.000 VND theo Hợp đồng chuyển nhượng vốn góp ký ngày 03/11/2011.

5.13 Vay ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>
	VND		VND
Vay ngân hàng	108.850.000.000	(*)	60.000.000.000
Vay cá nhân	-		119.000.000.000
Vay đến hạn trả	-		722.400.000
Cộng	108.850.000.000		179.722.400.000

(*) Bao gồm các khoản vay ngân hàng sau:

- Khoản vay của Ngân hàng Công Thương Chi nhánh 8 theo Hợp đồng vay số 0039/2011/HĐTD ngày 10/05/2011, thời hạn vay là 12 tháng, lãi suất vay thả nổi, mục đích vay thanh toán các chi phí liên quan đến việc thực hiện hợp đồng môi giới và bao tiêu sản phẩm dự án Khu dân cư Phước Lý tỉnh Long An, khoản vay được đảm bảo bằng giá trị tài sản quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 321 và 322, tờ bản đồ số 54, Phường Tam Phú, Quận Thủ Đức, TP. HCM do công ty làm chủ sở hữu (xem mục 5.3). Dư nợ vay đến ngày 31/12/2011 là 47.000.000.000 VND.

- Khoản vay của Ngân hàng Công Thương Chi nhánh 8 theo Hợp đồng vay số 0085/2011/HĐTD ngày 19/10/2011, thời hạn vay là 12 tháng, lãi suất vay thả nổi, mục đích vay thanh toán các chi phí liên quan đến việc thực hiện hợp đồng bao tiêu sản phẩm dự án Khu dân cư Suối Sơn tỉnh Đồng Nai, khoản vay được đảm bảo bằng giá trị tài sản quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 462, tờ bản đồ số C4, Xã Vĩnh Phú, Huyện Thuận An, Tỉnh Bình Dương do công ty làm chủ sở hữu (xem mục 5.10). Dư nợ vay đến ngày 31/12/2011 là 24.500.000.000 VND.

- Các khoản vay chiết khấu giấy tờ có giá (hợp đồng tiền gửi) tại Ngân hàng Phát triển Nhà Đồng Bằng Sông Cửu Long Chi nhánh Gia Định với tổng mệnh giá 40.000.000.000 VND, tổng số dư nợ vay đến 31/12/2011 là 36.900.000.000 VND với lãi suất vay là 15,2%/năm (xem mục 5.1).

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

MẪU SỐ B 09-DN

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

- Vay ngắn hạn Ngân Hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam – CN 11 theo hợp đồng tín dụng số 6480 – LAV – 201100253/HĐTD ngày 27/04/2011 với mục đích bổ sung vốn kinh doanh, thời hạn vay 12 tháng từ 13/05/2011 đến 13/05/2012, lãi suất 20%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản xe Ford Everest biển số 56S – 5921 trị giá 700.000.000 VND. Dư nợ vay đến ngày 31/12/2011 là 450.000.000 VND (xem mục 5.5).

5.14 Nợ ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải trả người bán	4.291.314.596 (a)	1.433.143.030
Người mua trả tiền trước	121.407.365.002 (b)	126.157.487.166
Phải trả người lao động	6.765.877.337 (c)	5.922.212.133
Chi phí phải trả	10.815.154.230 (d)	33.960.381.032
Phải trả, phải nộp khác	147.896.793.380 (e)	20.015.069.220
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.955.732.947 (f)	2.160.596.317
Cộng	293.132.237.492	189.648.888.898

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

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Dự án căn hộ Sunview 2	2.247.599.531	76.644.211.888
Dự án căn hộ Phú Gia Hưng	118.403.565.471	48.827.953.578
Phí dịch vụ và phí khác	-	685.321.700
Cộng	121.407.365.002	126.157.487.166

(c) Phải trả người lao động, chủ yếu là khoản lương tháng 12/2011 và thưởng năm 2011 đã được chi trả trong tháng 01/2012.

(d) Chi phí phải trả bao gồm:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí phải trả ước tính để hoàn thành dự án	8.123.441.587	29.148.277.613
Chi phí lãi vay	1.018.875.000	3.091.722.223
Chi phí phải trả khác	1.672.837.643	1.720.381.196
Cộng	10.815.154.230	33.960.381.032

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

MẪU SỐ B 09-DN

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

(e) Phải trả khác, chủ yếu:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải hoàn trả tiền hợp đồng góp vốn mua dự án cho khách hàng	2.576.886.818	5.906.422.119
Phải trả cá nhân tài trợ vốn ở công ty con	3.273.380.781	1.717.613.830
Phải trả tiền thu hộ phí bảo trì và các chi phí khác	8.249.317.093	1.295.203.364
Phải trả tiền thu hộ cho chủ đầu tư dự án	132.843.647.154	12.084.361.550
+ Công ty CP Quốc tế Năm Sao tiền đặt cọc, tiền giữ chỗ của khách hàng đăng ký mua dự án Khu dân cư Phước Lý, Long An	108.673.223.317	-
+ Các chủ đầu tư khác	24.170.423.837	12.084.361.550

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Số dư đầu năm	2.160.596.317	60.554.389
Trích lập trong kỳ	5.704.771.869	4.420.723.982
Sử dụng trong kỳ	(5.909.635.239)	(2.085.881.277)
Số dư cuối kỳ	1.955.732.947	2.160.596.317

5.15 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	3.189.709.765	3.766.081.722
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.599.772.551	7.250.779.348
Thuế thu nhập cá nhân	957.152.760	548.009.224
Cộng	11.746.635.076	11.564.870.294

5.16 Vay và nợ dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Vay cá nhân	11.892.496.000 (a)	11.892.496.000
Vay ngân hàng	222.320.000 (b)	769.700.000
Cộng	12.114.816.000	12.662.196.000

(a) Khoản vay dài hạn cá nhân Ông Trần Quyết Chiến, Tổng Giám Đốc Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Thành phố Hồ Chí Minh (công ty con), có lãi suất 10%/năm tính từ ngày 01/09/2009 để thực hiện dự án tại Đường Ngô Chí Quốc, Phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Thời hạn vay kể từ ngày ký hợp đồng đến sau 15 ngày kể từ ngày quyết toán bàn giao công trình hoàn thành.

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

MẪU SỐ B 09-DN

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

- (b) Khoản vay Ngân Hàng TMCP Phương Đông - CN Bình Dương theo Hợp đồng tín dụng số 010.11.00020 ngày 13/01/2010 với số tiền vay là 320.000.000 VND, thời hạn vay là 36 tháng, lãi suất vay là 1,8%/tháng nhằm mục đích mua xe hơi. Khoản vay này được thế chấp bằng chính tài sản đi vay (xe ô tô biển số 61B-00031) với giá trị tài sản thế chấp là 647.000.000 VND (xem mục 5.5).

5.17 Doanh thu chưa thực hiện

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Khách hàng trả trước tiền thuê các căn hộ thương mại ở Sunview 1 và Sunview 2	2.589.214.679	1.523.587.011

5.18 Vốn chủ sở hữu

Vốn điều lệ và vốn đầu tư

Nghị quyết số 02/2011/NQ-ĐHĐCĐ ngày 16/04/2011 của Đại hội đồng cổ đông công ty đã thông qua phương án phát hành thêm 16.000.000 cổ phiếu để tăng vốn điều lệ lên 320.000.000.000 đồng. Ngày 01/12/2011 Công ty đã sửa đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần thứ 06 và hoàn tất thủ tục tăng vốn. Số cổ phiếu này đã được niêm yết bổ sung ngày 09/01/2012 căn cứ Quyết định số 01/2012/QĐ-SGDHCM ngày 05/01/2012 của Sở GDCK Tp. Hồ Chí Minh.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đã sửa đổi, vốn điều lệ của công ty là 320.000.000.000 đồng. Tại ngày 31/12/2011, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ, cơ cấu vốn cụ thể như sau:

Stt	Cổ đông	Số cổ phần	Giá trị cổ phần (nghìn đồng)	Tỷ lệ (%)
1	Cổ đông lớn	15.595.375	155.953.750	48,74
2	Cổ đông nắm giữ từ 1% đến dưới 5% cổ phiếu có quyền biểu quyết	13.365.356	133.653.560	41,76
3	Cổ đông nắm giữ dưới 1% cổ phiếu có quyền biểu quyết	2.901.132	29.011.320	9,07
4	Cổ đông người nước ngoài	138.137	1.381.370	0,43
	Cộng	32.000.000	320.000.000	100,00

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

Stt	Cổ đông	Số cổ phần	Giá trị cổ phần (nghìn đồng)	Tỷ lệ (%)
1	Ông Lương Trí Thìn	13.245.375	132.453.750	41,39
2	Ông Lương Trí Tú	454.208	4.542.080	1,43
3	Ông Trần Văn Ánh	81.250	812.500	0,25
	Cộng	13.780.833	137.808.330	43,07

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

MÃU SỐ B 09-DN

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

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần		Vốn khác của chủ sở hữu		Lợi nhuận chưa phân phối		Tổng cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	80.000.000.000	3.420.000.000	1.366.522.430	38.420.181.593	-	-	72.079.286.807	123.206.704.023	81.860.000.000	
Tăng vốn trong năm	80.000.000.000	1.860.000.000	-	-	-	-	72.079.286.807	-	81.860.000.000	
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	72.079.286.807	-	72.079.286.807	
Cổ tức được chia	-	-	-	-	-	-	(28.000.000.000)	-	(28.000.000.000)	
Phân phối quỹ	-	-	5.384.075.076	(10.932.095.777)	-	-	(5.548.020.701)	-	(5.548.020.701)	
Số dư cuối năm trước	160.000.000.000	5.280.000.000	6.750.597.506	71.567.372.623	-	-	243.597.970.129	243.597.970.129	186.905.270.806	
Tăng vốn trong năm	160.000.000.000	26.905.270.806	-	-	-	-	24.591.496.067	-	24.591.496.067	
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	24.591.496.067	-	24.591.496.067	
Cổ tức được chia	-	-	-	-	-	-	(48.000.000.000)	-	(48.000.000.000)	
Hoàn nhập quỹ	-	-	(2.348.680.413)	2.348.680.413	-	-	-	-	-	
Phân phối quỹ	-	-	2.560.922.900	(8.265.694.769)	-	-	(5.704.771.869)	-	(5.704.771.869)	
Số dư cuối năm nay	320.000.000.000	32.185.270.806	6.962.839.993	42.241.854.334	-	-	401.389.965.133	401.389.965.133	401.389.965.133	

Căn cứ theo Nghị quyết số 02/2011/NQ-DHĐCĐ ban hành ngày 16/04/2011 của Đại Hội Đồng Cổ đông thường niên quyết định việc trích lập các quỹ từ lợi nhuận năm 2010 như sau:

- Quỹ khen thưởng 3% trên tổng lợi nhuận sau thuế
- Quỹ phúc lợi 2% trên tổng lợi nhuận sau thuế
- Quỹ dự phòng tài chính 3% trên tổng lợi nhuận sau thuế.
- Chi trả cổ tức năm 2010 bằng tiền mặt với tỷ lệ 30%/mệnh giá. Công ty đã thực hiện chi trả cổ tức vào ngày 15/12/2011.

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

MẪU SỐ B 09-DN

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

Cổ phiếu

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Số lượng cổ phần đăng ký phát hành	32.000.000	16.000.000
- Số lượng cổ phần đã bán ra công chúng	32.000.000	16.000.000
- Số lượng cổ phần đang lưu hành	32.000.000	16.000.000

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

5.19 Cổ tức

Trong năm, căn cứ theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông công ty thì tỷ lệ chi trả cổ tức năm 2010 bằng tiền mặt là 30%/mệnh giá (3.000 đồng/cổ phần). Tổng số cổ tức của năm 2010 đã trả là 48.000.000.000 VND.

Đại hội đồng cổ đông Công ty cũng thông qua kế hoạch tạm ứng cổ tức năm 2011 là 10%/mệnh giá (1.000 đồng/cổ phần) nhưng Hội đồng quản trị chưa có quyết định chi trả trong năm 2011.

5.20 Lợi ích của cổ đông thiểu số

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số dư đầu năm	45.393.554.359	27.168.057.810
Vốn góp của cổ đông thiểu số tăng trong năm	10.547.630.000	12.450.000.000
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông thiểu số	8.468.710.791	5.775.496.549
Cổ tức được chia	(8.624.384.715)	-
Số dư cuối năm	55.785.510.435	45.393.554.359

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Doanh thu từ dịch vụ môi giới bất động sản	181.290.059.461	103.711.442.446
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	107.326.075.303	279.951.615.398
Hàng bán bị trả lại	(2.229.870.749)	(9.408.016.633)
Cộng	286.386.264.015	374.255.041.211

6.2 Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Giá vốn dịch vụ môi giới bất động sản	21.834.334.036	17.243.130.611
Giá vốn hoạt động chuyển nhượng bất động sản	58.468.960.572	187.734.818.124
Cộng	80.303.294.608	204.977.948.735

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

MẪU SỐ B 09-DN

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

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	17.463.879.811	6.870.839.118
Cộng	17.463.879.811	6.870.839.118

6.4 Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí nhân viên	18.098.986.053	10.051.365.157
Chi phí vật liệu, dụng cụ	185.269.212	159.080.169
Chi phí khấu hao tài sản cố định	245.405.898	321.841.223
Chi phí dịch vụ mua ngoài	24.633.437.017	24.005.531.797
Chi phí bằng tiền khác	2.057.226.638	1.298.264.770
Cộng	45.220.324.818	35.836.083.116

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	41.125.109.853	21.079.403.988
Chi phí vật liệu quản lý, dụng cụ văn phòng	4.917.454.788	4.491.321.830
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.738.706.268	1.753.790.451
Thuế, phí và lệ phí	210.378.371	119.840.215
Chi phí dự phòng	5.505.715.950	3.825.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.754.996.240	13.614.807.109
Chi phí bằng tiền khác	5.777.159.407	6.130.613.392
Phân bổ lợi thế thương mại	3.706.417.453	3.222.542.383
Cộng	83.735.938.330	54.237.319.368

6.6 Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Thu nhập từ quyền khai thác lợi thế căn hộ thương mại	1.031.334.668	17.018.024.878
Thu tiền phạt, bồi thường	1.391.044.055	7.556.524.351
Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	1.330.281.211	180.499.822
Thu nhập khác	1.488.706.680	1.342.973.626
Cộng	5.241.376.614	26.098.022.677

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

MẪU SỐ B 09-DN

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

6.7 Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí phạt, bồi thường, hành chính	2.697.645.096	-
Chi phí tài sản cố định đã thanh lý	577.991.127	-
Chi phí khác	1.120.428.037	1.003.705.077
Cộng	4.396.064.260	1.003.705.077

6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Lợi nhuận/(Lỗ) trước thuế	55.393.685.902	110.191.703.510
- Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	26.289.292.927	7.659.266.483
+ Lỗ của các công ty con	5.730.598.151	945.538.884
+ Chi phí không được trừ	20.558.694.776	6.713.727.599
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	4.992.746.090	57.389.714
+ Cổ tức và lợi nhuận được chia	6.480.904.476	
+ Lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết	(1.488.158.386)	57.389.714
Trừ : Chuyển lỗ năm trước ở công ty con	609.679.355	
Trừ : thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản	38.262.043.479	41.942.023.427
Cộng: Ảnh hưởng của các bút toán hợp nhất không chịu thuế	12.160.723.440	10.725.836.632
Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh và hoạt động khác	49.979.233.345	86.577.393.484
Thuế suất thông thường	25%	25%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh và thu nhập khác	12.494.808.336	21.644.348.371
Cộng khoản thuế từ thu nhập chuyển nhượng bất động sản	9.565.510.870	10.485.505.857
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập của các năm trước	224.383.767	431.648.113
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm	22.284.702.973	32.561.502.341
Thuế thu nhập hoãn lại	48.776.071	(112.291.094)
Cộng Thuế thu nhập doanh nghiệp	22.333.479.044	32.449.211.247

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

MẪU SỐ B 09-DN

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

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	24.591.496.067	72.079.286.807
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	17.377.778	10.902.874
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.415	6.611

6.10 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí nhân viên	77.121.558.146	48.373.899.756
Chi phí vật liệu quản lý, dụng cụ văn phòng	7.754.043.679	4.650.401.999
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.860.430.730	2.075.631.674
Thuế, phí và lệ phí	210.378.371	119.840.215
Chi phí dự phòng	5.505.715.950	3.825.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	57.824.110.387	37.620.338.906
Chi phí bằng tiền khác	9.287.519.732	7.428.878.162
Phân bổ lợi thế thương mại	3.706.417.453	3.222.542.383
Chi phí thi công công trình xây dựng	34.781.108.953	117.327.503.604
Cộng	200.051.283.400	224.644.036.699

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

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Để phục vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Tập Đoàn được chia thành 2 bộ phận hoạt động - Bộ phận Dịch vụ môi giới bất động sản và Bộ phận Đầu tư bất động sản. Tập Đoàn lập báo cáo bộ phận theo hai bộ phận kinh doanh này.

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

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

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

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

MẪU SỐ B 09-DN

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

Bảng cân đối kế toán

ĐVT : triệu đồng

	Dịch vụ môi giới bất động sản		Đầu tư bất động sản		Tổng cộng	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Tài sản						
Tài sản bộ phận	-	-	-	-	-	-
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	886.243	687.759
Tổng tài sản hợp nhất	-	-	-	-	886.243	687.759
Nợ phải trả						
Nợ phải trả bộ phận	-	-	-	-	-	-
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	429.068	398.767
Tổng nợ phải trả hợp nhất	-	-	-	-	429.068	398.767

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

ĐVT : triệu đồng

	Dịch vụ môi giới bất động sản		Đầu tư bất động sản		Tổng cộng	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Doanh thu thuần						
Doanh thu thuần từ khách hàng bên ngoài	174.941	103.243	105.096	271.012	282.267	374.255
Doanh thu thuần từ các bộ phận khác	4.119	-	-	-	4.119	-
Tổng doanh thu	179.060	103.243	105.096	271.012	286.386	374.255
Kết quả hoạt động kinh doanh						
Kết quả kinh doanh bộ phận	159.456	86.000	46.627	83.277	206.083	169.277
(-) Chi phí không phân bổ					128.956	90.073
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					77.127	79.204
Phần lợi nhuận trong các công ty liên kết					(1.488)	57
Doanh thu tài chính					17.464	6.871
(-) Chi phí tài chính					38.554	1.035

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

MẪU SỐ B 09-DN

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

Lãi (lỗ) khác	845	25.094
Lợi nhuận trước thuế	55.393	110.091
(-) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	22.284	32.449
(-) Chi phí thuế TNDN hoãn lại	49	(112)
Lợi nhuận trong năm	33.060	77.854
(-) Lợi ích cổ đông thiểu số	8.469	5.775
Thu nhập thuần	24.591	72.079

7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

7.1 Thông tin các bên liên quan

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

<u>Tên bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
• Công ty CP Địa Ốc Long Điền	Công ty liên kết
• Công ty CP Xây dựng Đất Xanh	Công ty liên kết
• Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch Hội đồng quản trị, kiêm Tổng Giám Đốc
• Ông Trần Văn Ánh	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị
• Ông Nguyễn Khánh Hưng	Thành viên Hội đồng quản trị, kiêm Phó Tổng Giám Đốc
• Ông Nguyễn Khánh Quang	Thành viên Hội đồng quản trị, kiêm Phó Tổng Giám Đốc
• Ông Nguyễn Hữu Quang	Giám Đốc Tài Chính
• Ông Trần Quyết Chiến	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Thành Phố Hồ Chí Minh (công ty con)
• Ông Nhâm Hà Hải	Thành viên Hội Đồng Quản Trị
• Ông Lương Trí Thảo	Cổ đông kiêm TGD Công ty CP Đất Xanh Mỹ Phước
• Ông Lương Trí Tú	Cổ đông, kiêm thủ quỹ

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

Số dư cuối năm

	31/12/2011	31/12/2010
	VND	VND
Phải thu theo giấy ủy quyền đứng tên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất (xem thêm mục 5.2 (c))	36.386.690.740	41.426.650.740

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

MẪU SỐ B 09-DN

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

Phải thu tài trợ vốn (xem thêm mục 5.2 (c))	50.689.068.710	38.539.254.600
Phải thu tạm ứng	3.660.927.695	7.481.887.426
Phải thu ký quỹ ký cược ngắn hạn (xem thêm mục 5.4)	24.500.000.000	24.270.070.000
Phải thu người mua	5.367.010.560	-
Vay dài hạn (xem thêm mục 5.16(a))	11.892.496.000	11.892.496.000
Lãi vay phải trả	2.223.380.781	2.222.222.223
Phải trả cổ tức	700.846.339	-
Phải trả khác	1.532.000.000	1.804.613.830

Giao dịch với các bên liên quan :

	Năm trước
	VND
Công ty CP Long Điền	
Cung cấp dịch vụ môi giới	-
Tài trợ vốn	38.539.254.600
Công ty CP Xây dựng Đất Xanh	
Cung cấp dịch vụ môi giới	-
Các bên có liên quan khác	
Chi trả cổ tức	-
Thu hộ	12.721.400.080
Trả lại tiền thu hộ	89.149.400.080
Thu tạm ứng	5.387.513.082
Chi tạm ứng	11.867.400.508
Phải thu mua hàng	-
Đã thu mua hàng	-
Phải thu tài trợ	-
Trả nợ vay ngắn hạn	20.000.000.000
Lãi vay phải trả	-
Lãi vay đã trả	-
Thù lao Hội Đồng Quản Trị	
	Năm nay
	VND
Thù lao Hội đồng quản trị Công ty mẹ (năm 2010 và 3 quý năm 2011)	759.000.000
Thù lao Hội đồng quản trị các công ty con	119.554.420
Tổng cộng	119.554.420

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

MẪU SỐ B 09-DN

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

Thu nhập của Tổng Giám Đốc

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Thu nhập Tổng Giám Đốc Công ty mẹ	624.343.750	589.023.077
Thu nhập Tổng Giám Đốc các công ty con	4.889.023.316	2.706.237.459
Tổng cộng	<u>5.755.484.196</u>	<u>3.295.260.536</u>

Thu nhập của cán bộ chủ chốt

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Thu nhập của cán bộ chủ chốt toàn Tập Đoàn	12.788.222.397	7.131.464.580

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

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

Tập đoàn có rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

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

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro lãi suất

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

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

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

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

MẪU SỐ B 09-DN

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

Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

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

Tiền gửi ngân hàng

Tập đoàn chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận kế toán của Công ty và các công ty con theo chính sách của Tập đoàn. Rủi ro tín dụng tối đa của Tập đoàn đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán tại mỗi kỳ lập báo cáo tài chính hợp nhất là giá trị ghi sổ như trình bày trong thuyết minh số 5.1. Tập đoàn nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với ngân hàng là thấp.

Các công cụ tài chính khác

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

Rủi ro thanh khoản

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

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

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

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

MẪU SỐ B 09-DN

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

Đơn vị tính: VND

	Bất kỳ thời điểm nào	Dưới 1 năm	Từ 1 – 5 năm	Tổng cộng
Ngày 31/12/2011				
Các khoản vay và nợ	- 108.850.000.000	12.114.816.000		120.964.816.000
Phải trả nhà cung cấp	- 4.291.314.596		-	4.291.314.596
Phải trả người lao động	- 6.765.877.337		-	6.765.877.337
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	- 10.815.154.230		-	10.815.154.230
Các khoản phải trả khác	- 147.896.793.380	80.674.803		147.977.468.183
	- 278.619.139.543	12.195.490.803		290.814.630.346
Ngày 31/12/2010				
Các khoản vay và nợ	- 179.722.400.000	12.662.196.000		192.384.596.000
Phải trả nhà cung cấp	- 1.433.143.030		-	1.433.143.030
Phải trả người lao động	- 5.922.212.133		-	5.922.212.133
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	- 33.960.381.032		-	33.960.381.032
Các khoản phải trả khác	- 20.015.069.220	3.080.674.803		23.095.744.023
	- 241.053.205.415	15.742.870.803		256.796.076.218

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

Tài sản đảm bảo

Tập đoàn không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 31/12/2011 và ngày 31/12/2010.

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong các báo cáo tài chính hợp nhất niên độ tài chính kết thúc ngày 31/12/2011 của Tập đoàn:

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Các thuế mà mình này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

MÃU SỐ B 09-DN

Đơn vị tính: VND

	Giá trị ghi sổ		Đơn vị tính: VND	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tài sản tài chính				
Trên gửi ngân hàng	93.701.633.333	-	136.204.671.203	-
Phải thu khách hàng	147.258.046.723	(9.453.420.450)	51.946.890.384	(3.825.000.000)
Phải thu khác	192.027.305.474		124.907.969.519	
Các khoản tài sản tài chính dài hạn khác	174.179.176.674		69.930.273.496	
Tiền	13.660.166.243		25.359.790.061	
Tổng cộng	620.826.328.447	(9.453.420.450)	408.349.594.663	(3.825.000.000)
			611.372.907.997	404.524.594.663

Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ ngắn hạn	108.850.000.000		179.722.400.000	
Vay và nợ dài hạn	12.114.816.000		12.662.196.000	
Phải trả nhà cung cấp	4.291.314.596		1.433.143.030	
Phải trả người lao động	6.765.877.337		5.922.212.133	
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	10.815.154.230		33.960.381.032	
Phải trả khác	147.896.793.380		20.015.069.220	
Tổng cộng	290.733.955.543		253.715.401.415	
			290.733.955.543	253.715.401.415

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

MẪU SỐ B 09-DN

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

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

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

- Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản vay và nợ ngắn hạn, các khoản phải trả người bán, và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn;
- Các khoản vay ngân hàng được ghi nhận theo phương pháp chiết khấu sử dụng tỷ lệ lãi suất thực tế. Việc xác định giá trị chiết khấu có tính đến các chiết khấu hoặc phụ trội cũng như các khoản phí hoặc chi phí khác là một phần không thể tách rời của lãi suất thực tế. Tại ngày 31/12/2011, Tập đoàn đánh giá rằng giá trị hợp lý của các khoản vay ngân hàng và trái phiếu doanh nghiệp tương đương với giá trị ghi sổ do các khoản mục này có mức lãi suất thả nổi tương đương với lãi suất thị trường; và
- Giá trị hợp lý của các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính mà giá trị hợp lý không thể xác định được một cách chắc chắn do không có thị trường có tính thanh khoản cao cho các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính này được trình bày bằng giá trị ghi sổ.

7.3 Các sự kiện quan trọng trong kỳ

Tháng 12 năm 2011, Công ty đã hoàn thành việc phát hành thêm vốn góp cổ phần tăng từ 160 tỷ lên 320 tỷ như đã trình bày ở mục 5.18.

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

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



Lương Trí Thìn
Tổng Giám Đốc

Đỗ Thị Thái
Kế Toán Trưởng

Ngày 23 tháng 02 năm 2012



DAT XANH GROUP

27, Đinh Bộ Lĩnh, P.24, Q.Bình Thạnh, TP.HCM
ĐT: (08) 62525252 Fax: (08) 62853896