



DAT XANH GROUP®



# NỘI DUNG

I.	THÔNG ĐIỆP CHỦ TỊCH HĐQT	4
II.	ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN	6
	Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi	8
	Triết lý kinh doanh, phương châm hoạt động	9
III.	THÔNG TIN CHUNG	10
	Thông tin khái quát	10
	Quá trình hình thành và phát triển	11
	Ngành nghề hoạt động kinh doanh	12
	Ban Tổng Giám Đốc	14
	Mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý	16
	Quản trị rủi ro	18
	Nguồn nhân lực	21
IV.	TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG QUA CÁC NĂM	24
	Tình hình hoạt động kinh doanh	24
	Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án	26
	Tình hình hoạt động công ty con, công ty liên kết	36
	Tình hình tài chính qua các năm	37
	Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu	38
V.	BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	40
	Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh năm 2012	40
	Tình hình tài chính 2012	42
	Những tiến bộ Công ty đạt được năm 2012	46
	Kế hoạch kinh doanh và định hướng phát triển năm 2013	48
VI.	ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY	52
VII.	QUẢN TRỊ CÔNG TY	53
	Hội đồng quản trị	53
	Ban Kiểm soát	55
	Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát	56
VIII.	CÁC THÔNG TIN KHÁC	58
	Hệ thống sản giao dịch	58
	Đối tác của DXG	60
	Hoạt động xã hội	62
	Các giải thưởng đạt được trong quá trình hoạt động	64
IX.	BÁO CÁO TÀI CHÍNH	66

## Thông điệp của Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị

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

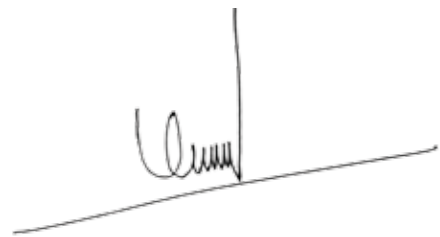
Trải qua hàng loạt những biến động của thị trường, Đất Xanh vẫn luôn đứng vững và phát triển, khẳng định vị thế của mình trên thị trường bất động sản Việt Nam, giữ vững niềm tin trong tâm trí khách hàng và các đối tác.

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

ưu hóa sức cạnh tranh trên thị trường quốc tế.

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

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



Lương Trí Thìn



**“ TRẢI QUA HÀNG LOẠT NHỮNG BIẾN ĐỘNG CỦA THỊ TRƯỜNG, ĐẤT XANH VẪN LUÔN ĐỨNG VỮNG VÀ PHÁT TRIỂN, KHẲNG ĐỊNH VỊ THẾ CỦA MÌNH TRÊN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM, GIỮ VỮNG NIỀM TIN TRONG TÂM TRÍ KHÁCH HÀNG VÀ CÁC ĐỐI TÁC. ”**



**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 cộng 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

## Phương châm hoạt động

Tư duy đột phá.  
Hành động chuyên nghiệp.  
Kinh doanh hiệu quả.  
Phát triển vượt bậc

# Quá trình hình thành và phát triển

## Thông tin khái quát

Tên công ty	CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
Mã số DN/ Giấy CN ĐKKD 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 7 ngày 25/12/2012.
Vốn điều lệ	420.000.000.000 (bốn trăm hai mươi tỷ) đồng
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	420.000.000.000 (bốn trăm hai mươi tỷ) đồng
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
Mã cổ phiếu	DXG

- 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 420.000.000.000 (bốn 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 7 ngày 25/12/2012.
- 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.
- Tháng 08/2010: Công ty thực hiện phát hành thành công 8.000.000 (tám triệu) cổ phiếu để tăng vốn điều lệ từ 80.000.000 (tám mươi tỷ) đồng lên 160.000.000.000 (một trăm sáu mươi tỷ) đồng theo Giấy chứng nhận số 588/UBCK-GCN của UBCKNN ngày 18/06/2010.
- Tháng 11/2011: Công ty thực hiện phát hành thành công 16.000.000 (mười sáu triệu) cổ phiếu để tăng vốn điều lệ từ 160.000.000.000 (một trăm sáu mươi tỷ) đồng lên 320.000.000.000 (ba trăm hai mươi tỷ) đồng theo Giấy chứng nhận chào bán số 82/UBCK-GCN của UBCKNN ngày 16 tháng 08 năm 2011.
- Tháng 12/2012: Công ty thực hiện phát hành thành công 10.000.000 (mười triệu) cổ phiếu để tăng vốn điều lệ từ 320.000.000.000 (ba trăm hai mươi tỷ) đồng lên 420.000.000.000 (bốn trăm hai mươi tỷ) đồng theo công văn chấp thuận số 3530/UBCK-GCN của UBCKNN ngày 24 tháng 09 năm 2012.

# Ngành nghề hoạt động kinh doanh



- Đầu tư Bất động sản
- Đầu tư cơ sở hạ tầng
- Đầu tư tài chính
- Xây dựng nhà cao tầng

- Xây dựng hạ tầng các khu đô thị, công nghiệp
- Khai thác khoáng sản
- Sản xuất Vật liệu xây dựng
- Kinh doanh dịch vụ Bất động sản



# Ban Tổng Giám Đốc

**Ông Lương Trí Thìn**  
**Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị kiêm Tổng Giám đốc Tập đoàn Đất Xanh.**

Ông Lương Trí Thìn, hiện đang đảm nhiệm chức vụ Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh (công ty mẹ của Tập đoàn Đất Xanh). Với kinh nghiệm hơn 20 năm, Ông được đánh giá là chuyên gia kỹ cựu và rất am hiểu thị trường tài chính và bất động sản. Năm 2003, Ông sáng lập nên Công ty TNHH Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh, tiền thân của Tập đoàn Đất Xanh hiện nay.

Là hạt nhân của Tập đoàn, Ông là người chịu trách nhiệm về định hướng tầm nhìn, quản trị chiến lược cũng như trực tiếp chỉ đạo, điều hành

hành đã giúp cho Công ty và các thành viên của Tập đoàn lần lượt vượt qua những giai đoạn khó khăn để tồn tại. Nhất là trong điều kiện tình hình kinh tế, thị trường tài chính và thị trường bất động sản còn chứa đựng nhiều bất ổn như trong thời gian qua, tinh thần và nghị lực của Ông đã giúp cho toàn thể cán bộ công nhân viên trong Công ty và các thành viên của Tập đoàn có đủ niềm tin và tầm nhìn để nắm bắt được nhiều cơ hội và phát triển vượt trội, thực tế đã cho thấy Tập đoàn Đất Xanh đang trên đà phát triển trở thành một tập đoàn vững mạnh, chuyên cung cấp cho thị trường những sản phẩm và dịch vụ bất động sản hoàn hảo.



**Ông Nguyễn Khánh Hưng**  
**Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc đầu tư**

Ông Nguyễn Khánh Hưng có kinh nghiệm trên 15 năm và rất am hiểu thị trường bất động sản. Gắn bó với Công ty từ những ngày đầu thành lập cùng với sự am hiểu thị trường của mình, Ông đã có nhiều đóng góp quan trọng trong việc nghiên cứu, xây dựng và hoàn thiện nhiều quy trình nghiệp vụ đầu tư, kinh doanh, định giá và quản lý dự án của một công ty, giúp cho Hội đồng Quản trị đưa ra nhiều quyết định quan trọng giúp cho hoạt động đầu tư và kinh doanh của Công ty hạn chế nhiều rủi ro và tăng trưởng bền vững.



**Ông Nguyễn Đình Lâm**  
**Phó Tổng Giám đốc Tài chính – Quản trị**

Ông Nguyễn Đình Lâm hiện tại là Phó Tổng Giám đốc Tài chính – Quản trị kiêm Giám đốc tài chính, chịu trách nhiệm quản lý toàn bộ hoạt động tài chính, kế toán, hành chính nhân sự và quan hệ cổ đông của Công ty.

Với trình độ chuyên môn là Thạc sỹ kinh tế và hơn 15 năm kinh nghiệm thực tế trong lĩnh vực tài chính, kiểm toán, kế toán, thuế và kinh doanh trong nhiều ngành nghề khác nhau (kiểm toán, dệt may, xuất nhập khẩu, bất động sản, điện tử, hàng tiêu dùng...),



**Bà Đỗ Thị Thái**  
**Kế toán trưởng**

Bà Đỗ Thị Thái gia nhập Công ty từ năm 2004 và đảm nhiệm vị trí Kế toán trưởng, chịu trách nhiệm tư vấn, quản lý toàn bộ hoạt động hạch toán kế toán của Công ty và các thành viên trong Tập đoàn.

Với trình độ chuyên môn cao, tinh thần trách nhiệm và hơn 10 năm kinh nghiệm thực tế trong lĩnh vực kế toán Bà đã tích cực cống hiến không mệt mỏi góp phần xây dựng bộ máy kế toán của Tập đoàn ngày càng vững mạnh, phục vụ tốt cho công tác quản trị, công bố thông tin và báo cáo với các cơ quan nhà nước một cách công bằng và minh bạch.

## Những thay đổi trong ban điều hành

**Ông Trần Khánh Quang**  
**TV HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc**

Từ nhiệm thành viên HĐQT từ ngày 07/03/2012. Thoả chức P.TGD từ ngày: 10/05/2012

**Ông Nguyễn Đình Lâm**

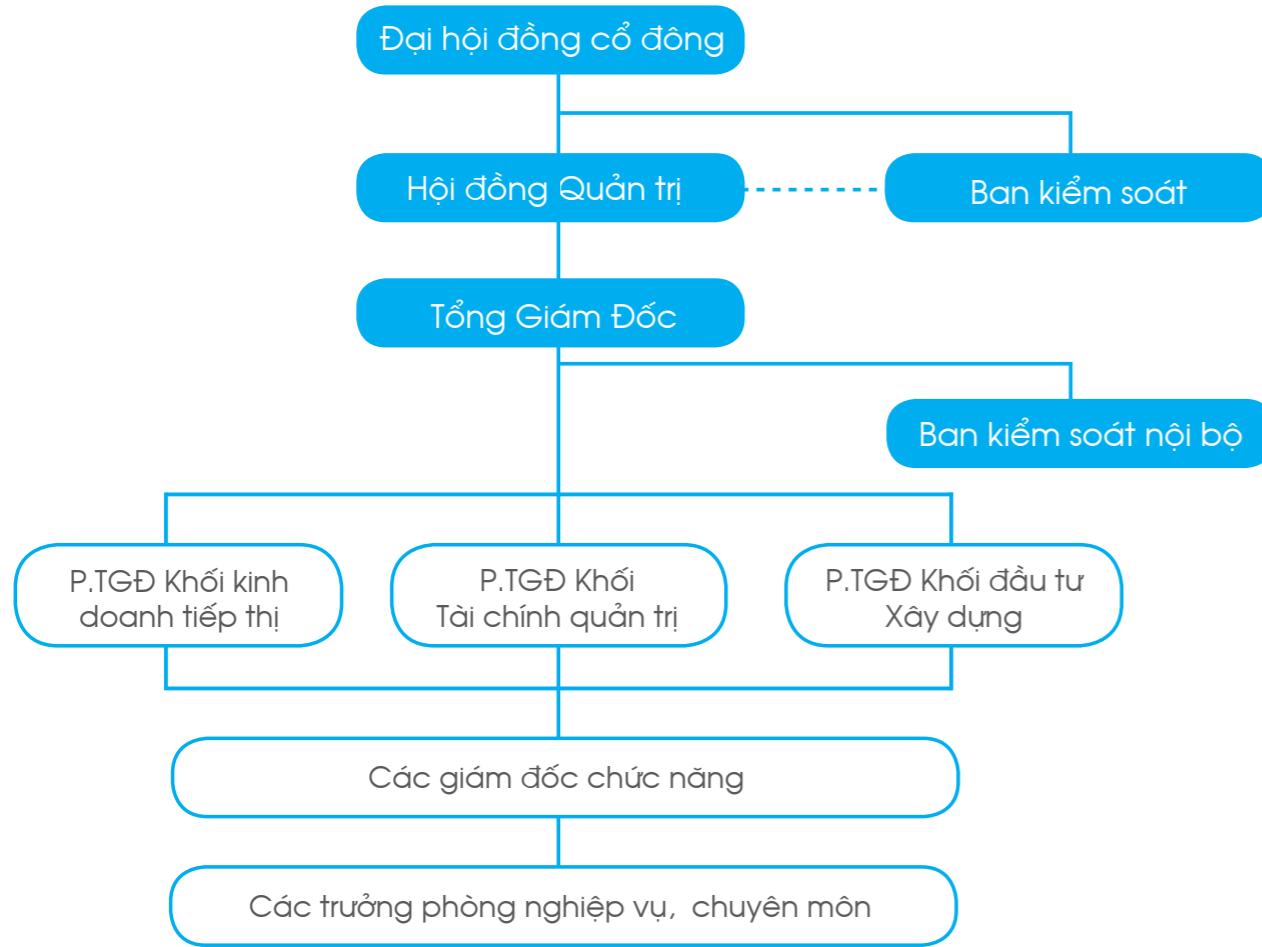
**Phó Tổng Giám đốc**

Bổ nhiệm ngày 10/05/2012



# Sơ đồ tổ chức

## Mô hình quản trị



## Cơ cấu bộ máy quản lý



**Khối Kinh doanh – Tiếp thị:** 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.

**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.

**Khối Tài chính – Quản trị:** Điều hành hoạt động chung và thường nhật của công ty; Thực hiện chức năng quản trị tài chính của công ty mẹ và các công ty con trên toàn hệ thống.

## Các công ty con, công ty liên kết

Công ty con, công ty liên kết	Địa chỉ	Ngành nghề kinh	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu (%)
1. Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận	TP.HCM	Bất động sản	26.000.000	99,00
2. Công ty CP Đầu tư và Phát triển TP. Hồ Chí Minh	TP.HCM	Bất động sản	50.000.000	99,00
3. Công ty CP Xây dựng Địa Ốc Long Kim Phát	TP.HCM	Bất động sản	54.000.000	99,96
4. Công ty CP Đất Xanh Miền Tây	TP.HCM	Bất động sản	6.000.000	60,00
5. Công ty CP Đất Xanh Đông Á	TP.HCM	Bất động sản	6.000.000	51,00
6. Công ty CP Địa Ốc Đất Xanh Mỹ Phước	Bình Dương	Bất động sản	10.000.000	56,00
7. Công ty CP Đất Xanh Đồng Nai	Đồng Nai	Bất động sản	6.000.000	51,00
8. Công ty CP Đầu tư Phát Triển Đất Xanh Hoàn Cầu	TP.HCM	Bất động sản	6.000.000	51,00
9. Công ty CP Đầu tư Phát Triển Đất Xanh Tây Bắc	TP.HCM	Bất động sản	6.000.000	51,00
10. Công ty CP Đất Xanh Miền Trung	Đà Nẵng	Bất động sản	6.000.000	55,00
11. Công ty CP Dịch Vụ & Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc	Hà Nội	Bất động sản	6.000.000	55,06
12. Công ty CP Dịch Vụ & Xây Dựng Địa Ốc Đất Xanh Tây Nam	TP.HCM	Bất động sản	6.000.000	51,00
13. Công ty Cổ phần Địa Ốc Long Điền	Đồng Nai	Bất động sản	50.000.00	49,00
14. Công ty Cổ phần Xây dựng Đất Xanh (DXC)	TP.HCM	Xây dựng	50.000.000	42,00
15. Công ty Cổ phần Quy hoạch Kiến Trúc Việt	TP.HCM	Kiến trúc	6.000.000	41,00
16. Công ty TNHH Du lịch – TM – SX và XD Lý Khoa Nguyễn	TP.HCM	Bất động sản	48.000.000	40,00



# Quản trị rủi ro

Hoạt động của Công ty có thể gặp phải nhiều rủi ro khác nhau, bao gồm nhưng không hạn chế ở các rủi ro sau: rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám Đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Công ty để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro. Ban Tổng Giám Đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

### Rủi ro thị trường

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

### Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài

chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty. Đây là các khoản đầu tư ngắn hạn và không được Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ sự tăng lên trong giá trị.

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

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

### Rủi ro tín dụng

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

gồm tiền gửi ngân hàng, và các công cụ tài chính khác.

### Phải thu khách hàng

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

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

### Tiền gửi ngân hàng

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

### Các công cụ tài chính khác

Ban Tổng Giám Đốc đánh giá rằng tất cả các tài sản 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 Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám Đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền. Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa chiết khấu:

## Tình hình công nợ tính đến 31/12/2012

Ngày 31/12/2012

Đơn vị tính: VND

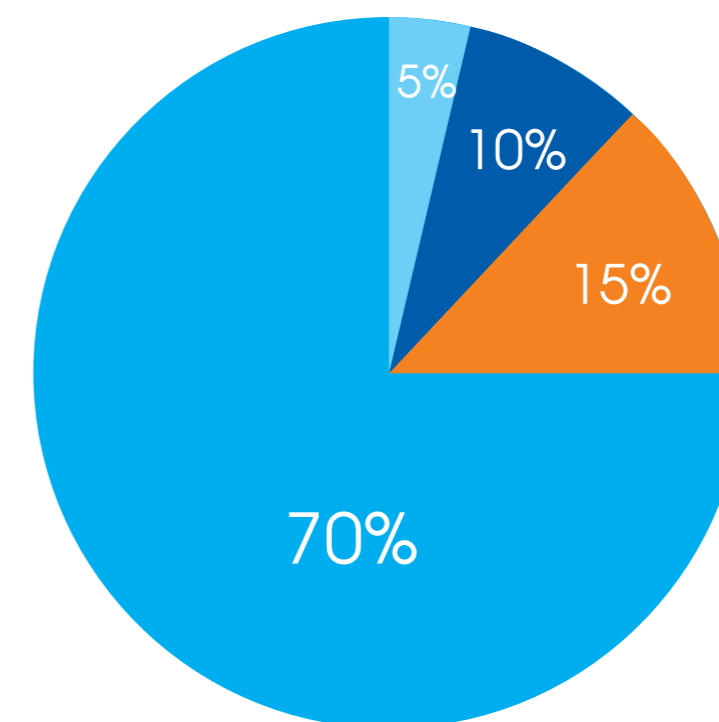
Khoản mục	Bất kỳ thời điểm nào	Dưới 1 năm	Từ 1 – 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ				
Phải trả nhà cung cấp		12.949.418.773		12.949.418.773
Phải trả người lao động		1.765.559.493		1.765.559.493
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác		2.937.765.511		2.937.765.511
Các khoản phải trả khác		101.008.956.814	140.674.803	101.149.631.617
<b>Tổng cộng</b>		<b>118.661.700.591</b>	<b>140.674.803</b>	<b>118.802.375.394</b>

Ngày 31/12/2011

Khoản mục	Bất kỳ thời điểm nào	Dưới 1 năm	Từ 1 – 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ		111.597.000.000		111.597.000.000
Phải trả nhà cung cấp		18.225.383.208		18.225.383.208
Phải trả người lao động		1.058.249.475		1.058.249.475
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác		9.492.260.587		9.492.260.587
Các khoản phải trả khác		186.497.690.085	80.674.803	186.578.364.888
<b>Tổng cộng</b>		<b>326.870.583.355</b>	<b>80.674.803</b>	<b>326.951.258.158</b>

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

## Nguồn nhân lực



70% Đại Học      10% Cao Đẳng

15% Trên Đại Học      5% Trung Cấp

- Trên Đại Học
- Đại Học
- Cao Đẳng
- Trung Cấp

Với chính sách thu hút nhân tài hiệu quả, đội ngũ nhân sự của Đất Xanh ngày càng gia tăng về số lượng và chất lượng theo qui mô phát triển của Tập đoàn. Đất Xanh đang là nơi quy tụ hàng ngàn nhân viên có tâm huyết, hoài bão, năng động, sáng tạo được đào tạo bài bản tại các trường đại học danh tiếng trong và ngoài nước. Ban lãnh đạo và toàn thể nhân viên Đất Xanh luôn nêu cao ý thức phấn đấu, không ngừng học hỏi, nâng cao trình độ chuyên môn, kiến thức từ thực tiễn, cũng như kinh qua các khóa huấn luyện chuyên nghiệp do Tập đoàn tổ chức.

Nguồn nhân lực chính là một tài sản vô giá đem lại những thành công rực rỡ của Đất Xanh trên thương trường.

# Chính sách nhân sự

## Chính sách tuyển dụng

Được Công ty sử dụng khá linh hoạt với nhiều cách thức “tuyển” để “dung” 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 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

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...



# Tình hình hoạt động kinh doanh

**BẢNG 1: KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG QUA CÁC NĂM**

STT	Chỉ tiêu	Đvt: triệu đồng				
		2008	2009	2010	2011	2012
1	Doanh thu thuần	28,611	83,884	374,255	286,386	403,503
2	Lợi nhuận từ HĐKD	9,738	43,766	85,040	56,037	66,805
3	Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	6,833	41,634	77,855	33,060	59,095
4	Lợi nhuận sau thuế Cty mẹ	6,833	41,634	72,079	24,591	57,860
<b>Tốc độ tăng trưởng</b>						
1	Tăng trưởng DTT	-	193%	346%	-23%	41%
2	Tăng trưởng LN HĐKD	-	349%	94%	-34%	19%
3	Tăng trưởng LNST hợp nhất	-	509%	87%	-58%	79%
4	Tăng trưởng LNST Cty mẹ	-	509%	73%	-66%	135%

Nguồn BCTC kiểm toán hợp nhất 2008-2012

**BẢNG 2: TỔNG DOANH THU QUA CÁC NĂM**

STT	Chỉ tiêu	Đvt: triệu đồng				
		2008	2009	2010	2011	2012
1	Doanh thu thuần	28,611	83,884	374,255	286,386	403,503
2	Doanh thu hoạt động tài chính	1,815	4,267	6,871	17,464	3,259
3	Thu nhập khác	27	7,063	26,098	5,241	4,710
	<b>Tổng doanh thu</b>	<b>30,452</b>	<b>95,214</b>	<b>407,224</b>	<b>309,092</b>	<b>411,473</b>

**Cơ cấu tổng doanh thu**

1	Doanh thu thuần	94%	88%	92%	93%	98%
2	Doanh thu hoạt động tài chính	6%	4%	2%	6%	1%
3	Thu nhập khác	0%	7%	6%	2%	1%
	<b>Tổng doanh thu</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Nguồn BCTC kiểm toán hợp nhất 2008-2012

**BẢNG 3: CƠ CẤU DOANH THU QUA CÁC NĂM**

STT	Chỉ tiêu	Đvt: triệu đồng				
		2008	2009	2010	2011	2012
1	Hoạt động dịch vụ, môi giới BĐS	28,611	83,884	103,711	181,290	162,638
2	Hoạt động chuyển nhượng BĐS	-	-	279,952	107,326	245,150
3	Hàng bán trả lại	-	-	(9,408)	(2,230)	(4,285)
	<b>Doanh thu thuần</b>	<b>28,611</b>	<b>83,884</b>	<b>374,255</b>	<b>286,386</b>	<b>403,503</b>

**Tỷ trọng trên doanh thu thuần**

1	Hoạt động dịch vụ, môi giới BĐS	100%	100%	28%	63%	40%
2	Hoạt động chuyển nhượng BĐS	0%	0%	75%	37%	61%
3	Hàng bán trả lại	0%	0%	-3%	-1%	-1%
	<b>Doanh thu thuần</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Nguồn BCTC kiểm toán hợp nhất 2008-2012

**BẢNG 4: CƠ CẤU CHI PHÍ QUA CÁC NĂM**

STT	Chỉ tiêu	Đvt: triệu đồng				
		2008	2009	2010	2011	2012
1	Giá vốn hàng bán	4,047	5,995	204,978	80,303	210,618
2	Chi phí bán hàng	7,906	18,378	35,836	45,220	44,046
3	Chi phí quản lý	8,712	19,638	54,237	83,736	78,671
4	Chi phí tài chính	23	374	1,035	38,554	6,623
5	Chi phí khác	294	15	1,004	4,396	3,376
	<b>Tổng chi phí</b>	<b>20,981</b>	<b>44,400</b>	<b>297,090</b>	<b>252,210</b>	<b>343,334</b>

**Tỷ trọng trên doanh thu thuần**

1	Giá vốn hàng bán/DTT	14%	7%	55%	28%	52%
2	Chi phí bán hàng/DTT	28%	22%	10%	16%	11%
3	Chi phí quản lý/DTT	30%	23%	14%	29%	19%
4	Chi phí tài chính/DTT	0%	0%	0%	13%	2%
5	Chi phí khác/DTT	1%	0%	0%	2%	1%

# Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

Trong năm 2012, ngoài các dự án đang triển khai, Công ty đã thực hiện đầu tư thêm 04 dự án, trong đó có 03 dự án "mua sỡ-bán lẻ" và 01 dự án đầu tư dài hạn chủ yếu là dự án căn hộ chung cư với tổng vốn đầu tư 1.700 tỷ đồng. Ngoài ra trong năm 2012, DXG cũng đã hoàn thành bàn giao 100% căn hộ tại dự án Phú Giá Hưng.

**BẢNG 1: THỐNG KÊ SỐ LƯỢNG DỰ ÁN KHAI THÁC TRONG NĂM 2012**

STT	Khoản mục	Số lượng	Số dự án được phân tích		Số dự án được đầu tư	
			Phân tích sơ bộ	Phân tích chi tiết	Số DA trình hội đồng đầu tư	Dự án được quyết định đầu tư
1	Dự án đất nền	14	14	10	1	0
2	Dự án Căn hộ	25	25	17	14	4
3	Dự án khác	12	12	5	5	0
Tổng số dự án khai thác		51	51	32	20	4

Ghi chú:

04 dự án được phê duyệt đầu tư trong năm 2012 gồm: Dự án MSBL Thiên Lộc (SV3), Dự án MSBL 4S-Linh Đông, Dự án MSBL Gia Phú, Dự án Sunview Town.

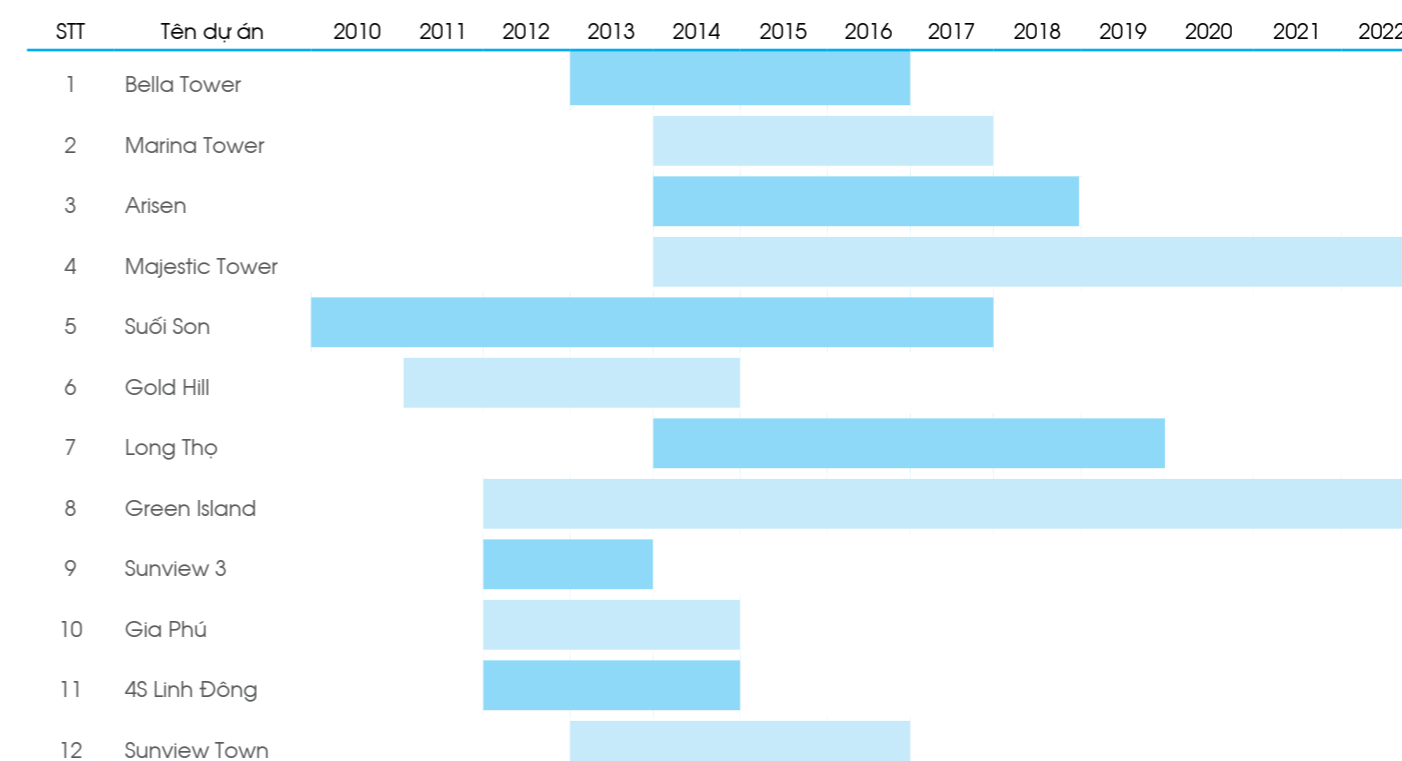
Với 04 dự án phát sinh thêm ở năm 2012 đã nâng tổng số dự án mà Công ty đang quản lý, khai thác và triển khai lên đến 12 dự án trong đó có 03 dự án thứ cấp, 8 dự án đầu tư trực tiếp và 1 dự án hợp tác đầu tư với tổng mức đầu tư 7.642 tỷ đồng.

**BẢNG 2: QUY MÔ VÀ NHU CẦU VỐN DỰ ÁN ĐANG ĐẦU TƯ**

Đvt: Tỷ đồng

STT	Tên dự án	Địa điểm	Loại hình	Quy mô	Hình thức đầu tư	Tổng doanh thu	Tổng chi phí đầu tư	LNTT
1	Bella Tower	Thủ Đức	CC	18 tầng	100%	509	442	67
2	Marina Tower	Bình Dương	CC	18 tầng	100%	686	619	66
3	Arisen	TP.HCM	CC	20 tầng	100%	1,008	730	278
4	Majestic Tower	Đồng Nai	CC, VP	25 tầng	100%	50 tỷ/năm	278	28 tỷ/năm
5	Suối Sơn	Đồng Nai	KDC	117 ha	49%	1,661	1,042	619
6	Gold Hill	Đồng Nai	KDC	26 ha	100%	560	440	120
7	Long Thọ	Đồng Nai	KDC	30 ha	100%	522	370	152
8	Green Island	Đồng Nai	KDC	200 ha	100%	2,834	2,014	820
9	Sunview 3	TP.HCM	CC	15 tầng	MSBL	286	268	18
10	Gia Phú	TP.HCM	CC	20 tầng	MSBL	127	112	15
11	4S Linh Đông	Thủ Đức	CC	16 tầng	MSBL	93	65	28
12	Sunview Town	Thủ Đức	CC	3,6ha	100%	1,664	1,262	402
<b>Tổng cộng</b>						<b>10,000</b>	<b>7,642</b>	<b>2,505</b>

**BẢNG 3: KẾ HOẠCH THỰC HIỆN DỰ ÁN**



**Tiến độ thực hiện các dự án được đầu tư từ các đợt chào bán chứng khoán**

STT	Tên dự án	Đợt huy động vốn	Mức độ hoàn thành	Ghi chú
1	Phú Gia Hưng	Tăng vốn từ 80 tỷ - 160 tỷ	Dự án đã hoàn thành	Dự án đã bàn giao 98% căn hộ cho khách hàng
2	Khu dân cư dịch vụ Giang Điền (Suối Sơn)	Tăng vốn từ 160 tỷ - 320 tỷ	Đang triển khai theo kế hoạch	Đã xây dựng xong cơ sở hạ tầng và tiến hành bán hàng Giai đoạn 1. Đồng thời Công ty đang tiến hành xây dựng và triển khai kế hoạch bán hàng giai đoạn 2.
3	Gold Hill	Tăng vốn từ 320 tỷ - 420 tỷ	Đang triển khai theo kế hoạch	Đã hoàn thành công tác xây dựng và bán hàng tại Khu B của dự án. Đang tiếp tục triển khai Khu A, dự kiến hoàn thành trong 2013-2014

# Dự án Đất Xanh đầu tư

Dự án	Sunview Apartment 1&2
Hình thức đầu tư	Chủ đầu tư
Loại hình đầu tư	Căn hộ chung cư
Vị trí	Thủ Đức – TP.HCM
Diện tích	6.640 m <sup>2</sup>
Tổng diện tích sàn	40.924 m <sup>2</sup>
Tổng vốn đầu tư	270 tỷ đồng
Hiện trạng	Đã hoàn thành xây dựng, bán hàng và bàn giao nhà vào năm 2008-2009



Dự án	Gold Hill
Hình thức đầu tư	Chủ đầu tư
Loại hình đầu tư	Đất nền khu dân cư
Vị trí	Trảng Bom – Đồng Nai
Diện tích	265.700 m <sup>2</sup>
Tổng diện tích sàn	163.747 m <sup>2</sup>
Tổng vốn đầu tư	440 tỷ đồng
Hiện trạng	Đã hoàn thành công tác xây dựng và bán hàng tại khu B của dự án. Đang tiếp tục triển khai khu A, dự kiến hoàn thành trong 2013-2014



Dự án	Phu Gia Hung Apartment
Hình thức đầu tư	Chủ đầu tư
Loại hình đầu tư	Gò vấp – TP.HCM
Vị trí	Thủ Đức – TP.HCM
Diện tích	4.533 m <sup>2</sup>
Tổng diện tích sàn	23.522 m <sup>2</sup>
Tổng vốn đầu tư	216 tỷ đồng
Hiện trạng	Đã hoàn thành xây dựng, bán hàng và bàn giao nhà vào năm 2012



Dự án	Khu ĐT TM DV DL Suối Sơn
Hình thức đầu tư	Liên kết đầu tư
Loại hình đầu tư	Đất nền khu dân cư
Vị trí	Giang Điền, Trảng Bom – Đồng Nai
Diện tích	1.170.908 m <sup>2</sup>
Tổng diện tích sàn	595.988 m <sup>2</sup>
Tổng vốn đầu tư	1.042 tỷ đồng
Hiện trạng	Đã xây dựng xong cơ sở hạ tầng và tiến hành bán hàng Giai đoạn 1. Đồng thời Công ty đang tiến hành xây dựng và triển khai kế hoạch bán hàng giai đoạn 2.

# Dự án Đất Xanh đầu tư

Dự án	Sunview Town
Hình thức đầu tư	Chủ đầu tư
Loại hình đầu tư	Căn hộ chung cư
Vị trí	Thủ Đức – TP.HCM
Diện tích	36.697 m <sup>2</sup>
Tổng diện tích sàn	80.622 m <sup>2</sup>
Tổng vốn đầu tư	1.262 tỷ đồng
Hiện trạng	Đã hoàn tất thủ tục mua lại dự án. Quý đất sạch 100% và dự kiến xây dựng và bán hàng vào T6/2013



Dự án	Arisen
Hình thức đầu tư	Chủ đầu tư
Loại hình đầu tư	Căn hộ chung cư
Vị trí	Thủ Đức – TP.HCM
Diện tích	6.487 m <sup>2</sup>
Tổng diện tích sàn	63.573 m <sup>2</sup>
Tổng vốn đầu tư	730 tỷ đồng
Hiện trạng	Đã có giấy CNQSDĐ, đang thực hiện thực tục thiết kế cơ sở và xin giấy phép xây dựng. Dự kiến triển khai xây dựng và kinh doanh vào năm 2014



Dự án	Marina
Hình thức đầu tư	Chủ đầu tư
Loại hình đầu tư	Căn hộ chung cư
Vị trí	Thuận An – Bình Dương
Diện tích	10.655 m <sup>2</sup>
Tổng diện tích sàn	75.546 m <sup>2</sup>
Tổng vốn đầu tư	619 tỷ đồng
Hiện trạng	Đã hoàn tất cơ bản các thủ tục pháp lý dự án (đã được công nhận chủ đầu tư, chấp thuận đầu tư, ý kiến thiết kế cơ sở, pccc). Đã có GCN QSDĐ và dự kiến khởi công xây dựng và kinh doanh vào năm 2014



Dự án	Bella
Hình thức đầu tư	Chủ đầu tư
Loại hình đầu tư	Căn hộ chung cư
Vị trí	Thủ Đức – TP.HCM
Diện tích	7.824 m <sup>2</sup>
Tổng diện tích sàn	50.387 m <sup>2</sup>
Tổng vốn đầu tư	442 tỷ đồng
Hiện trạng	Đây là dự án DXG nhận chuyển nhượng lại từ Cty TNHH Đầu tư Minh Hưng. Hiện dự án đã có quyết định giao đất của UBND TP.HCM, văn bản thỏa thuận chiều cao công trình. DXG đang thực hiện hoàn thiện thêm một số thủ tục pháp lý để triển khai xây dựng và kinh doanh vào T9/2013



# Dự án Đất Xanh đầu tư

Dự án	Majestic
Hình thức đầu tư	Chủ đầu tư
Loại hình đầu tư	Căn hộ chung cư & Văn phòng
Vị trí	Biên Hòa – Đồng Nai
Diện tích	2.670 m <sup>2</sup>
Tổng diện tích sàn	9.003 m <sup>2</sup>
Tổng vốn đầu tư	278 tỷ đồng
Hiện trạng	Đang hoàn thiện thủ tục hoàn thành phê duyệt Phương án chi tiết về đền bù giải phóng mặt bằng dự án và thủ tục phê duyệt tổng mặt bằng. Dự kiến 2014 sẽ triển khai xây dựng



Dự án	Bình Dương
Hình thức đầu tư	Chủ đầu tư
Loại hình đầu tư	Đất nền khu dân cư
Vị trí	Bến Cát – Bình Dương
Diện tích	2.000.000 m <sup>2</sup>
Tổng diện tích sàn	855.000 m <sup>2</sup>
Tổng vốn đầu tư	2.014 tỷ đồng
Hiện trạng	Đã sở đền bù giải tỏa được 19 hecta, đang làm thủ tục đền bù cho diện tích đất còn lại



Dự án	Long Thọ
Hình thức đầu tư	Chủ đầu tư
Loại hình đầu tư	Đất nền khu dân cư
Vị trí	Nhơn Trạch – Đồng Nai
Diện tích	300.000 m <sup>2</sup>
Tổng diện tích sàn	151.500 m <sup>2</sup>
Tổng vốn đầu tư	370 tỷ
Hiện trạng	Đang thực hiện các bước trong việc hoàn thành phê duyệt Phương án chi tiết về đền bù giải phóng mặt bằng dự án. Dự kiến triển khai trong năm 2014



**TẠO NIỀM TIN**

# Tình hình hoạt động và tài chính của các công ty con, công ty liên kết

Tổng vốn đầu tư vào các Công ty con – Công ty liên kết tính đến 31/12/2012 là 206.765 triệu đồng và có hiệu quả kinh doanh ở năm 2012 như sau:

Đvt: 1.000.000 đồng

STT	Công ty con, công ty liên kết	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tổng tài sản	Doanh thu	Lợi nhuận
1	Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng	Bất động sản	99,00	124.332	229.804	33.995
2	Công ty CP Đầu tư và Phát triển TP. Hồ Chí Minh	Bất động sản	99,00	53.071	-	(4.547)
3	Công ty CP Xây dựng Địa Ốc Long Kim Phát	Bất động sản	99,96	117.653	-	(143)
4	Công ty CP Đất Xanh Miền Tây	Bất động sản	60,00	747	410	(2.682)
5	Công ty CP Đất Xanh Đông Á	Bất động sản	51,00	3.170	6.015	(2.221)
6	Công ty CP Địa Ốc Đất Xanh Mỹ Phước	Bất động sản	56,00	15.868	7.430	(3.393)
7	Công ty CP Đất Xanh Đồng Nai	Bất động sản	51,00	9.790	12.254	4
8	Công ty CP Đầu tư Phát Triển Đất Xanh Hoàn Cầu	Bất động sản	51,00	14.078	19.368	2.775
9	Công ty CP Đầu tư Phát Triển Đất Xanh Tây Bắc	Bất động sản	51,00	9.857	5.297	(2.109)
10	Công ty CP Đất Xanh Miền Trung	Bất động sản	55,00	3.950	3.809	(837)
11	Công ty CP Dịch Vụ & Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc	Bất động sản	55,06	13.520	22.659	3.031
12	Công ty CP Dịch Vụ & Xây Dựng Địa Ốc Đất Xanh Tây Nam	Bất động sản	51,00	24.758	33.241	5.564
13	Công ty Cổ phần Địa Ốc Long Điền	Bất động sản	49,00	820.095	88.960	16.481
14	Công ty Cổ phần Xây dựng Đất Xanh (DXC)	Xây dựng	42,00	30.822	73.519	7.242
15	Công ty Cổ phần Quy hoạch Kiến Trúc Việt	Kiến trúc	41,00	6.954	36.428	(346)
16	Công ty TNHH Du lịch – TM – SX và XD Lý Khoa Nguyên	Bất động sản	40,00	45.505	-	(63)

## Tình hình tài chính

Đvt: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	% tăng (+), giảm (-)
Tổng giá trị tài sản	886.243.653.618	816.452.176.467	-7,9%
Doanh thu	286.386.264.015	403.502.983.914	+40,9%
Thuế và các khoản phải nộp	11.746.635.076	24.300.451.329	+106,9%
Lợi nhuận trước thuế	55.393.685.902	79.113.799.736	+42,8%
Lợi nhuận sau thuế	33.060.206.858	59.094.848.109	+78,7%

## Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

STT	Chỉ tiêu	2008	2009	2010	2011	2012
<b>1</b>	<b>Chỉ tiêu khả năng thanh toán</b>					
	Hệ số thanh toán ngắn hạn	1.17	1.05	1.42	1.42	1.42
	Hệ số thanh toán nhanh	0.92	0.68	1.09	1.21	1.24
	Hệ số thanh toán tiền mặt	0.21	0.19	0.42	0.26	0.41
<b>2</b>	<b>Chỉ tiêu cơ cấu vốn</b>					
	Chỉ số trên tổng tài sản	0.68	0.75	0.65	0.55	0.61
	Chỉ số nợ trên vốn chủ	2.10	3.06	1.64	1.07	1.42
	Chỉ tài sản trên vốn chủ	3.10	4.06	2.82	2.21	2.59
<b>3</b>	<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>					
	Vòng vay tồn kho	0.09	0.04	1.63	0.92	0.74
	Vòng vay các khoản phải thu	0.25	0.76	1.86	0.83	0.41
	Vòng vay tổng tài sản	0.10	0.16	0.56	0.33	0.14
	Vòng vay vốn cổ phần	0.32	0.66	1.57	0.72	0.37
<b>4</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lợi</b>					
	Lợi nhuận gộp/Doanh thu thuần	86%	93%	45%	74%	53%
	Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	24%	50%	19%	9%	21%
	Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	7.55%	32.86%	29.59%	6.13%	7.84%
	Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	2.44%	8.09%	10.48%	2.77%	3.02%
<b>5</b>	<b>EPS (đồng)</b>	2,186	5,204	6,611	1,415	1,789
<b>6</b>	<b>Giá trị sổ sách (đồng)</b>	11,309	15,837	15,225	12,543	13,232

Nguồn BCTC kiểm toán hợp nhất 2008-2012

# Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

## Cổ phần

Tổng số cổ phần đang lưu hành: 42.000.000 cổ phần phổ thông.

Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do chuyển nhượng: 28.814.280 cổ phần phổ thông.

Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng: 13.185.720 cổ phần phổ thông.

## Cơ cấu cổ đông

Đối tượng	Hạn chế chuyển nhượng	Chuyển nhượng tự do	Tổng cộng	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	2	3	4=2+3	5
I. Cổ đông đặc biệt	25.360	10.214.550	10.239.910	24,38%
1. Hội đồng quản trị	7.775	10.185.794	10.193.569	24,27%
Trong đó - nước ngoài	-	-	-	-
Trong nước	7.775	10.185.794	10.193.569	24,27%
2. Ban Giám đốc	-	-	-	-
3. Ban kiểm soát	12.750	24.805	37.555	0,09%
4. Kế toán trưởng	4.835	3.951	8.786	0,02%
5. Người được ủy quyền CBTT	-	-	-	-
II. Cổ phiếu quỹ	-	-	-	-
III. Cổ đông trong Công ty	98.560	549.599	648.159	1,54%
IV. Cổ đông khác	13.061.800	18.050.131	31.111.931	74,08%
1. Trong nước	13.061.800	17.951.908	31.013.708	73,84%
1.1 Cá nhân	10.761.800	12.057.816	22.819.616	54,33%
1.2 Tổ chức Trong đó Nhà nước	2.300.000	5.894.092	8.194.092	19,51%
-	-	-	-	-
2. Nước ngoài	-	98.223	98.223	0,23%
2.1 Cá nhân	-	82.223	82.223	0,20%
2.2 Tổ chức	-	16.000	16.000	0,03%
<b>CỘNG:</b>	<b>13.185.720</b>	<b>28.814.280</b>	<b>42.000.000</b>	<b>100%</b>

## Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển và dự phòng	Lợi nhuận chưa phân	Tổng cộng
Đvt	Tr.VND	Tr.VND	Tr.VND	Tr.VND	Tr.VND
Số dư đầu năm 2011	160.000	5.280	6.750	71.567	243.597
Tăng vốn trong năm	160.000	26.905	0	0	186.905
Lợi nhuận trong năm	0	0	0	24.591	24.591
Cổ tức được chia	0	0	0	-48.000	-48.000
Hoàn nhập quỹ	0	0	-2.348	2.348	0
Phân phối quỹ	0	0	2.561	-8.265	-5.704
Số dư đầu năm 2012	320.000	32.185	6.963	42.241	401.389
Tăng vốn trong năm	100.000	-205	0	0	99.795
Lợi nhuận trong năm	0	0	0	57.859	57.859
Cổ tức được chia	0	0	0	0	0
Hoàn nhập quỹ	0	0	-279	279	0
Phân phối quỹ	0	0	1.016	-4.325	-3.309
Số dư cuối năm 2012	420.000	31.980	7.699	96.056	555.736

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2012

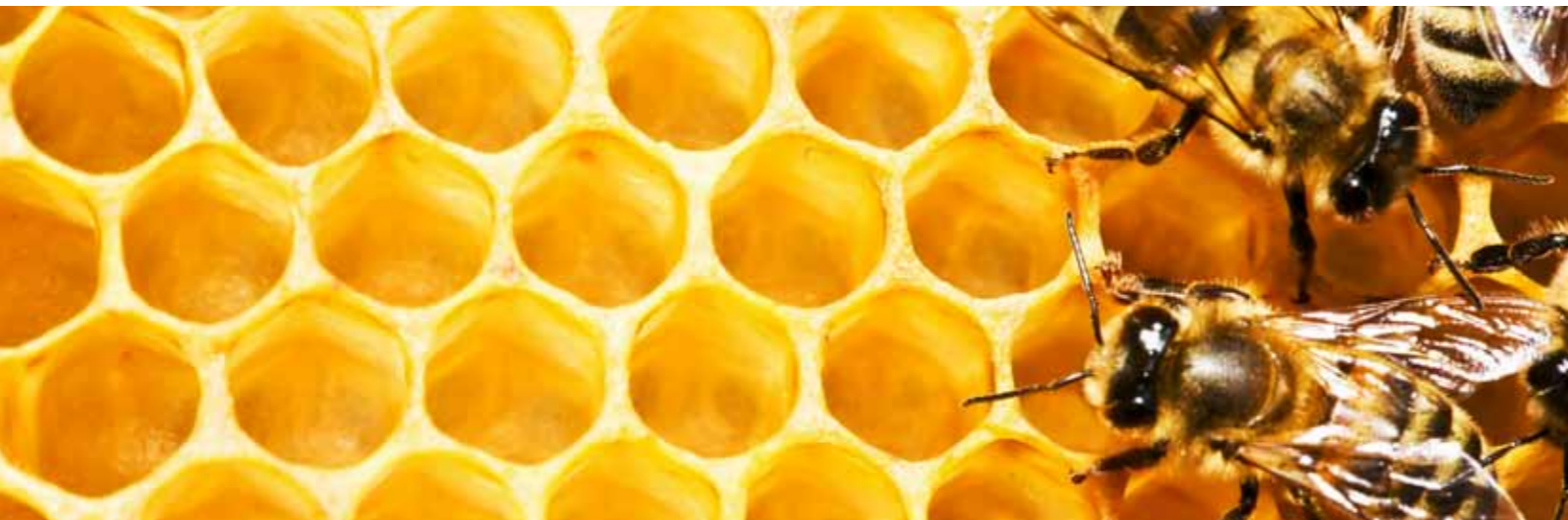
## Giao dịch cổ phiếu quỹ

Không.

## Các chứng khoán khác

Không.

# Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng Giám Đốc



Năm 2012 đã khép lại và cũng giống như năm 2011, thị trường bất động sản tiếp tục “đóng băng” và “bất động” do ảnh hưởng từ những chính sách điều tiết vĩ mô của chính phủ. Đây là một năm rất “đáng quên” của nhiều doanh nghiệp kinh doanh bất động sản khi hoạt động của họ vẫn chìm ngập trong khó khăn và nợ chồng chất, nhiều doanh nghiệp phải “bán đổ”, “bán tháo” dự án do không tiếp tục xoay được vốn để tiếp tục ôm dự án. Song, với tầm nhìn, chiến lược đúng đắn của Ban lãnh đạo DXG cùng nỗ lực toàn thể CBCNV Đất Xanh Group thì kết quả kinh doanh trong năm 2012 của Công ty đã đạt được khá tốt so với kế hoạch năm 2012 đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

## Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh

Trong năm 2012, lợi nhuận sau thuế hợp nhất của Công ty là 59.095 triệu đồng tăng 79% so với năm 2011. Riêng lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ là 57.860 triệu đồng, tăng 135% so với cùng kỳ và tăng 10% so với kế hoạch 2012 đã được ĐHĐCĐ thông qua.

## Bảng kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2012

STT	Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012			
			Kế hoạch (KH)	Thực hiện (TH)	% +/- so với KH	% +/- so với 2011
1	Doanh thu thuần	286,386	300,000	403,503	35%	41%
2	Lợi nhuận trước thuế	55,394	70,000	79,114	13%	43%
3	Lợi nhuận sau thuế	33,060	60,000	59,095	-2%	79%
4	Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông Cty mẹ	24,591	52,500	57,860	10%	135%
5	Thu nhập mỗi cổ phần (EPS) - VND	1,415		1,789		26%

Nguồn BCTC kiểm toán hợp nhất 2012

## Cơ cấu doanh thu

Tổng doanh thu thuần toàn Tập đoàn DXG 2012 đạt được 403 tỷ đồng đạt 135% so với kế hoạch năm và tăng 40% so với năm 2011 xuất phát từ các yếu tố sau:

Công ty đã lựa chọn và phát triển phân khúc sản phẩm phù hợp với nhu cầu thị trường. Xây dựng nhiều chính sách bán hàng phù hợp với tình hình thị trường như: tiến độ thanh toán linh hoạt, tạo điều kiện tối đa trong việc hỗ trợ khách hàng mua sản phẩm của Tập đoàn, thực hiện ký kết hợp tác với nhiều ngân hàng cho khách hàng vay mua sản phẩm Công ty với lãi suất ưu đãi.

Đẩy mạnh hoạt động Môi giới – Phân phối dự án bất động sản thông qua nhiều hình thức hợp tác đầu tư, mua lại dự án từ các chủ đầu tư đang gặp khó khăn về nguồn vốn.

Ngoài ra, để thu hút khách hàng Công ty còn có những chiến dịch Marketing cho từng sản phẩm, dự án nhằm thu hút sự quan tâm của khách hàng thông qua các hình thức hỗ trợ trực tiếp cho khách hàng như bốc thăm trúng thưởng, chiếc khấu giảm giá trên giá trị căn hộ.

## Bảng cơ cấu doanh thu hợp nhất năm 2012

STT	Chỉ tiêu	Năm 2011		Năm 2012		% +/- so với 2011
		Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	
1	Hoạt động dịch vụ, môi giới BĐS	181,290	63%	162,638	40%	-10%
2	Hoạt động chuyển nhượng BĐS	107,326	37%	245,150	61%	128%
3	Hàng bán trả lại	(2,230)	-1%	(4,285)	-1%	92%
	Doanh thu thuần	286,386	100%	403,503	100%	41%

Nguồn BCTC kiểm toán hợp nhất 2012

Đã có sự dịch chuyển cơ cấu doanh thu của Tập đoàn, nếu như trong năm 2011 hơn 60% doanh thu của DXG đến từ hoạt động môi giới thì trong năm 2012 hoạt động chuyển nhượng bất động sản đã chiếm 61% doanh thu thuần. Điều này chứng tỏ, ngoài sự tập trung nguồn lực cho sự phát triển mảng môi giới-phân phối bất động sản thì DXG cũng đã có sự phát triển trong mảng đầu tư-kinh doanh bất động sản.

## Cơ cấu chi phí

Tổng chi phí hợp nhất toàn Tập đoàn năm 2012 là 343 tỷ đồng, chiếm 85% doanh thu thuần và tăng 36% so với cùng kỳ chủ yếu do giá vốn hàng bán trong năm 2012 tăng mạnh, 162% so với cùng kỳ. Giá vốn hàng bán biến động mạnh chủ yếu do năm 2012 sản phẩm Công ty bán và ghi nhận doanh thu chủ yếu là căn hộ chung cư, trong khi đó ở năm 2011 sản phẩm được bán ra chủ yếu là đất nền nên giá thành rất thấp.

## Bảng cơ cấu chi phí năm 2012

STT	Chỉ tiêu	Năm 2011		Năm 2012		% +/- so với 2011
		Giá trị	Tỷ trọng (%) so với DTT	Giá trị	Tỷ trọng (%) so với DTT	
1	Giá vốn hàng bán	80,303	28%	210,618	52%	162%
2	Chi phí bán hàng	45,220	16%	44,046	11%	-3%
3	Chi phí quản lý	83,736	29%	78,671	19%	-6%
4	Chi phí tài chính	38,554	13%	6,623	2%	-83%
5	Chi phí khác	4,396	2%	3,376	1%	-23%
<b>Tổng chi phí</b>		<b>252,210</b>	<b>88%</b>	<b>343,334</b>	<b>85%</b>	<b>36%</b>

Ngược lại với sự tăng đột biến của giá vốn hàng bán, trong năm 2012 Tập đoàn Đất Xanh đã chủ động kiểm soát chặt chẽ và tiết giảm tối đa chi phí để gia tăng hiệu quả hoạt động Công ty như:

Chi phí tài chính: DXG là một trong những công ty có dư nợ vay rất thấp, nếu như đầu năm 2011 số dư nợ vay ngân hàng của toàn Tập đoàn là 109 tỷ đồng thì ở cuối năm 2012 Tập đoàn đã trả hết hẳn 100% nợ vay ngân hàng đã giúp cho chi phí tài chính giảm rất mạnh từ mức 38.554 triệu đồng ở năm 2011 xuống còn 6.623 triệu đồng ở năm 2012, giảm 83% so với cùng kỳ và chiếm có 2% doanh thu thuần năm 2012.

Chi phí quản lý & chi phí bán hàng: So với năm 2011 thì chi phí quản lý và chi phí bán hàng đã lần lượt giảm 6% và 3%, điều này chứng tỏ Tập đoàn đã thực hiện tối ưu hóa bộ máy quản lý của mình cũng như phát huy được hiệu quả trong hoạt động bán hàng của mình. Tỷ trọng của 02 khoản mục này chỉ chiếm có 19% và 11% doanh thu thuần khá thấp so với bình quân các công ty cùng ngành nhưng có quy mô tương đương DXG.

## Tình hình tài chính

### Cơ cấu tài sản

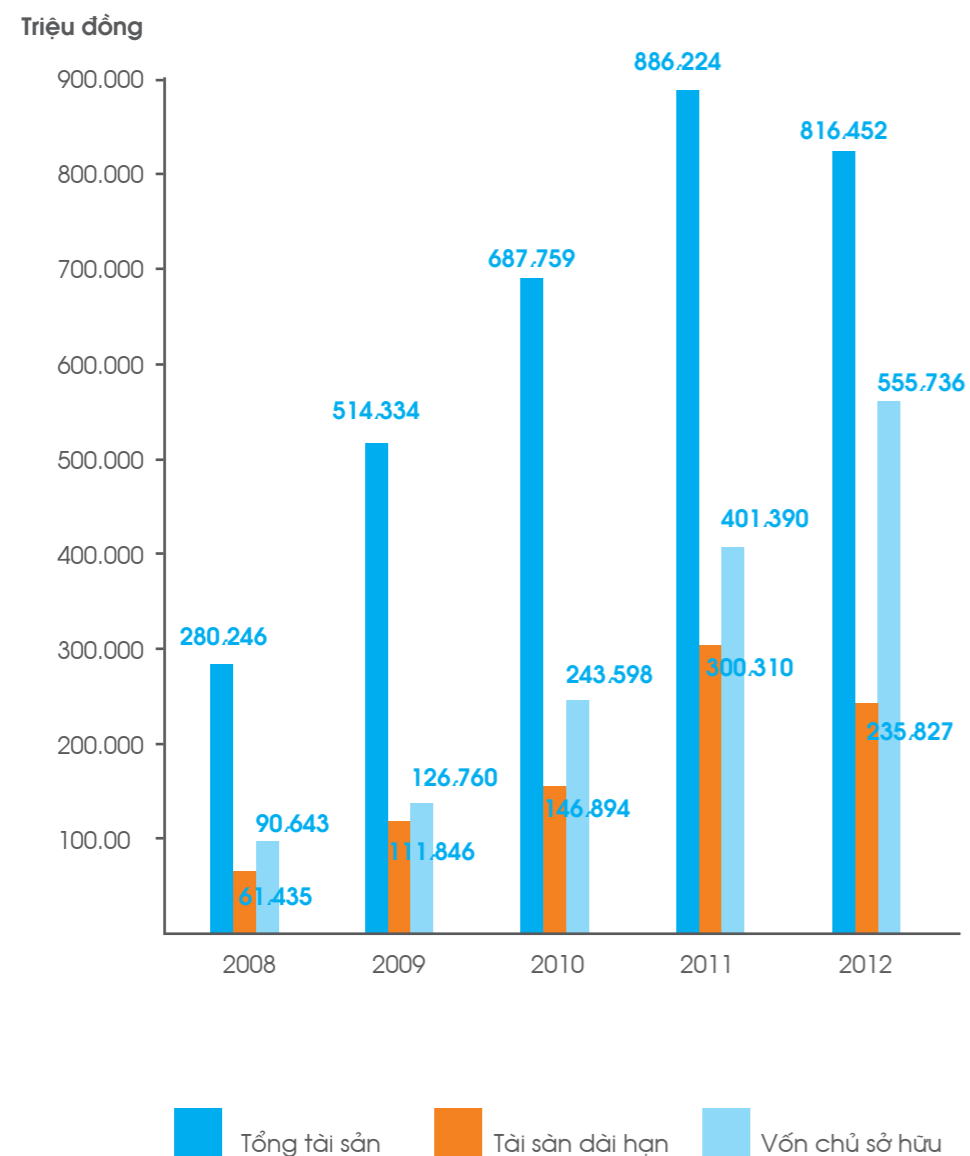
Tổng tài sản của Tập đoàn theo BCTC kiểm toán hợp nhất là 816.452 triệu đồng, giảm 7.9% so với cùng kỳ, chủ yếu do:

Hoạt động quản lý và thu hồi công nợ được triển khai tốt trong năm 2012, đặc biệt là công nợ tại dự án PGH, FiveStar, SV1&2 đã làm cho các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác lần lượt giảm 10% và 23% so với năm 2011.

Việc thực hiện cản trừ lợi thế thương mại tại Cty CP Đầu Tư Phát Triển TP.HCM do nhận chuyển nhượng 49% vốn góp từ Ông Trần Quyết Chiến, cũng như thực hiện chuyển 60% vốn góp tại Cty Lý Khoa Nguyên đã làm cho khoản mục lợi thế thương mại giảm rất mạnh 73% so với 56 tỷ ở 2011 xuống còn 15 tỷ, đồng thời cũng làm cho khoản mục đầu tư dài hạn khác giảm gần 64 tỷ so với 2011.

## Bảng cơ cấu tài chính năm 2012

STT	Chỉ tiêu	2011	2012	Tăng/giảm so với đầu năm	
				Giá trị	Tỷ lệ
<b>TÀI SẢN</b>					
I	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	585,934	580,625	(5,309)	-0.9%
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	107,362	136,053	28,691	26.7%
2	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	-	0.0%
3	Các khoản phải thu	346,456	281,683	(64,773)	-18.7%
4	Hàng tồn kho	84,099	129,207	45,109	53.6%
5	Tài sản ngắn hạn khác	48,018	33,682	(14,336)	-29.9%
II	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	300,310	235,827	(64,482)	-21.5%
1	Các khoản phải thu dài hạn	-	-	-	0.0%
2	Tài sản cố định	14,692	13,168	(1,524)	-10.4%
3	Bất động sản đầu tư	25,413	24,537	(876)	-3.4%
4	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	199,348	176,960	(22,388)	-11.2%
5	Tài sản dài hạn khác	4,641	6,048	1,407	30.3%
6	Lợi thế thương mại	56,215	15,114	(41,101)	-73.1%
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>886,244</b>	<b>816,452</b>	<b>(69,791)</b>	<b>-7.9%</b>
		-	-	-	0.0%
<b>NGUỒN VỐN</b>		-	-	-	0.0%
I	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	429,068	236,858	(192,210)	-44.8%
1	Nợ ngắn hạn	413,729	232,959	(180,770)	-43.7%
2	Nợ dài hạn	15,339	3,899	(11,440)	-74.6%
II	<b>NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	401,390	555,736	154,346	38.5%
1	Vốn chủ sở hữu	401,390	555,736	154,346	38.5%
2	Nguồn kinh phí và quỹ khác	-	-	-	0.0%
III	<b>LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>	55,786	23,858	(31,927)	-57.2%
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>886,244</b>	<b>816,452</b>	<b>(69,791)</b>	<b>-7.9%</b>



Tuy tổng tài sản năm 2012 có giảm nhẹ 8% so với năm 2011 nhưng nhìn chung DXG luôn duy trì được mức tăng bình quân 24%/năm cho giai đoạn 2008-2012 trong tổng tài sản, điều này cho thấy DXG luôn liên tục mở rộng và phát triển quy mô công ty.

Cơ cấu tài sản ở cuối năm 2012 của DXG là 71% tài sản ngắn hạn, 29% còn lại là tài sản dài hạn. Tài sản của DXG đa số được tài trợ bằng nguồn vốn chủ sở hữu với tỷ lệ lên đến 68%, nợ vay chỉ chiếm có 29% tổng tài sản, đa số các khoản nợ vay của DXG là các khoản tài trợ thương mại, dư nợ vay ngân hàng ở cuối 2012 là gần 0%. Điều đó cho thấy DXG là một trong những doanh nghiệp bất động sản có cơ cấu tài chính an toàn nhất trong năm 2012 (90% công ty bất động sản chủ yếu là sử dụng vốn vay với tỷ lệ nợ vay trên 70% tổng tài sản). Trong tình trạng lãi suất cao và biến động bất thường trong thời gian qua thì việc duy trì nợ vay thấp đã giúp công ty giảm thiểu rất nhiều áp lực chi trả chi phí lãi vay. Mặt khác việc duy trì tỷ lệ nợ vay thấp sẽ giúp cho công ty dễ dàng trong việc gia tăng đòn bẩy tài chính để mở rộng quy mô hoạt động trong tương lai khi nền kinh tế bắt đầu có sự tăng trưởng trở lại cũng như thị trường bất động sản phục hồi.

#### Khả năng sinh lợi – Khả năng thanh toán

##### Khả năng sinh lợi

Tuy đạt được kết quả kinh doanh rất khả quan trong năm 2012, nhưng do việc liên tục mở rộng quy mô hoạt động cũng như hiệu quả khai thác các tài sản hiện có chưa cao nên khả năng sinh lời của Công ty còn tương đối thấp so với các công ty trong cùng ngành. Tuy nhiên khả năng sinh lời ở năm 2012 cũng có sự cải thiện so với năm 2011, điều đó chứng tỏ sự nỗ lực rất lớn của ban quản trị điều hành

STT	Chỉ tiêu	2008	2009	2010	2011	2012
1	Lợi nhuận gộp/Doanh thu thuần	86%	93%	45%	74%	53%
2	Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	24%	50%	19%	9%	21%
3	Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	7.55%	32.86%	29.59%	6.13%	7.84%
4	Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	2.44%	8.09%	10.48%	2.77%	3.02%

##### Khả năng thanh toán

Nhìn chung khả năng thanh toán, sự an toàn về mặt tài chính của DXG luôn được duy trì ở mức độ an toàn và hợp lý trong suốt thời gian qua, các chỉ số thanh toán hiện hành và thanh toán nhanh đều > 1. Việc phát hành thành công 100 tỷ đồng ở cuối năm 2012 cũng giúp cho khả năng thanh toán tiền mặt cải thiện đáng kể từ mức 0.26 lần ở năm 2011 lên mức 0.58 lần ở năm 2012.

STT	Chỉ tiêu	2008	2009	2010	2011	2012
1	Hệ số thanh toán ngắn hạn	1.17	1.05	1.42	1.42	1.42
2	Hệ số thanh toán nhanh	0.92	0.68	1.09	1.21	1.24
3	Hệ số thanh toán tiền mặt	0.21	0.19	0.42	0.26	0.41

# Những tiến bộ đạt được trong năm 2012

## Hoạt động tiếp thị và xây dựng thương hiệu

Hình ảnh và thương hiệu của DXG đã được khách hàng tin tưởng và biết đến. Nhưng để gia tăng giá trị thương hiệu đến với các khách hàng, trong năm 2012 DXG không ngừng đẩy mạnh các hoạt động quảng bá và thông tin đến khách hàng thông qua các hoạt động như hội nghị bán hàng, cập nhật thông tin thường xuyên lên website Công ty, Cung cấp thông tin giới thiệu, hình ảnh các dự án đầu tư cho các cơ quan báo chí trong và ngoài nước, tham gia và tài trợ các hoạt động mang tính cộng đồng....

## Cải tiến về cơ cấu tổ chức

Trong năm 2012, công ty đã tiến hành tái cấu trúc hoạt động tại trụ sở chính công ty và tại các công ty con thông qua việc rà soát và đánh giá lại toàn bộ cơ cấu tổ chức, định biên nhân sự và hệ thống chức danh để giúp cho bộ máy được tinh gọn để thích ứng với điều kiện thị trường bất động sản còn có nhiều khó khăn. Ngoài ra Công ty triển khai các chương trình đào tạo để giúp cho toàn thể CBCNV nhận thức đầy đủ và sâu sắc về Tâm nhìn, Sứ mệnh và Giá trị cốt lõi của Công ty thông qua các sự kiện do Công ty thực hiện như:

- Cuộc thi tìm hiểu về lịch sử hình thành và phát triển Đất Xanh
- Chương trình thi đua người Đất Xanh tiêu biểu.
- Chương trình "Góc đẹp Đất Xanh" ghi lại những hình ảnh đẹp về sự kiện làm việc, cuộc sống của người Đất Xanh

## Phát triển nguồn nhân lực

Công ty luôn quan tâm đến nguồn nhân lực nên mục tiêu đào tạo và phát triển luôn luôn được công ty củng cố và phát triển, đặc biệt là đội ngũ nhân sự kế thừa. Trong năm 2012 ngoài những khóa đào tạo nội bộ về kinh doanh - tiếp thị - quản lý thì công ty còn đăng ký các khóa đào tạo bên ngoài như Giám đốc điều hành (CEO), Giám đốc tài chính (CFO), Giám đốc đầu tư (CIO) cho các nhân sự chủ chốt và tâm quyết gắn bó với sự phát triển công ty.

## 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.



# Kế hoạch kinh doanh và định hướng phát triển năm 2013

## Tình hình kinh tế vĩ mô 2013

Năm 2013 là năm bản lề của kế hoạch 3 năm (2012-2015), theo dự báo của nhiều chuyên gia thị trường kinh tế Việt Nam năm 2013 sẽ tiếp tục gặp nhiều khó khăn thách thức hơn so với năm 2012 do hệ thống ngân hàng sẽ phải tiếp tục xử lý nợ xấu, xuất khẩu tiếp giảm sút do tiêu dung các nước Châu Âu, Mỹ giảm, đầu tư vào Việt Nam cũng như huy động vốn từ bên ngoài gặp khó khăn với chi phí cao do các tổ chức đánh giá quốc tế hạ bậc tín nhiệm Việt Nam. Chính phủ Việt Nam sẽ tiếp tục thực hiện mục tiêu ổn định kinh tế vĩ mô, kiềm chế lạm phát ở mức thấp thông qua chính sách tiền tệ và tài khóa thận trọng và thắt chặt. Cụ thể các chỉ tiêu kinh tế ở năm 2013 như sau:

- Tốc độ tăng trong tổng sản phẩm quốc nội GDP: từ 5%-5.5%;
- Chỉ số giá tiêu dùng CPI: tăng khoảng 7%-8%;
- Bội chi ngân sách Nhà nước không quá 4.8% GDP.
- Tổng vốn đầu tư phát triển toàn xã hội khoảng 30% GDP
- Kim ngạch xuất khẩu tăng khoảng 10%.
- Tỷ lệ nhập siêu khoảng 8%.

## Tình hình thị trường bất động sản

Thị trường bất động sản theo dự báo sẽ tiếp tục trầm lắng do ảnh hưởng từ tình hình kinh tế vĩ mô và chưa tìm được hướng đi rõ ràng trong năm 2013.

Trào lưu cắt lỗ, giảm giá bán sẽ tiếp tục diễn ra mạnh mẽ. Nhiều dự án sẽ bị ngưng trệ, không có hướng ra. Các chủ đầu tư sẽ tăng cường hợp tác với nhau, hoạt động mua bán sáp nhập Công ty, mua bán dự án sẽ diễn ra mạnh mẽ.

Sức mua tiếp tục suy giảm do niềm tin và tâm lý của nhà đầu tư là chờ giá giảm hơn nữa. Đồng thời hệ thống ngân hàng chưa giải quyết được nhu cầu nguồn vốn có kỳ hạn dài cho các nhà đầu tư cũng như người mua.

## Mục tiêu chiến lược trong năm 2013

Trên cơ sở dự báo tình hình kinh tế vĩ mô, diễn biến thị trường bất động sản cũng như năng lực Công ty và chiến lược phát triển đến năm 2022. DXG xác định năm 2013 là cơ hội để DXG hợp tác với các chủ đầu tư có dự án bị ngưng trệ và cơ hội để thuê tóm các dự án BĐS trung cao cấp với giá rẻ để tích lũy quỹ đất đón đầu những năm sau để tạo ra lợi nhuận cao và gia tăng giá trị công ty trong tương lai.

Ngoài ra, trong năm 2013 Công ty cũng định hướng những mục tiêu sau:

- Đẩy mạnh phát triển và mở rộng hệ thống phân phối nhằm đảm bảo đầu ra cho các sản phẩm Tập đoàn như: Gold Hill, Suối Sơn, SV3, 4S-Linh Đông ...
- Tập trung đầu tư và phát triển các dự án trọng điểm và phù hợp nhu cầu thị trường như: Sunview Town (Khu dân cư Tam Bình – Hiệp Bình Chánh – Thủ Đức), Marina (Bình Dương), Bella (Thủ Đức).
- Kiểm soát chặt chẽ chi phí xây dựng, chi phí quản lý để tối ưu hóa lợi nhuận toàn Công ty.
- Rà soát và đánh giá lại hiệu quả hoạt động của các Công ty thành viên, Công ty liên doanh-liên kết để đảm bảo hiệu quả trong hoạt động đầu tư vốn.



# Kế hoạch kinh doanh năm 2013

Dựa trên mục tiêu chiến lược cũng như tình hình nội tại của Công ty, DXG xác lập kế hoạch kinh doanh trong năm 2013 như sau:

- Doanh thu hợp nhất toàn tập đoàn: 450 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế: 70 tỷ đồng

## Giải pháp thực hiện

Phát triển nguồn nhân lực và hoàn thiện hệ thống quản lý doanh nghiệp

Tiếp nối thành công trong năm 2012 trong công tác xây dựng và hoàn thiện hệ thống quản lý công ty. Năm 2013, DXG sẽ triển khai ERP trên hệ thống để chuẩn hóa hoạt động quản lý từ cấp độ phòng ban cho đến các công ty thành viên. Tiếp tục thực hiện các chương trình đào tạo nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ cho toàn thể các bộ công nhân viên.

## Vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh

Trong định hướng phát triển ở năm 2013, Công ty sẽ tiếp tục tập trung vào 02 mảng chính là hoạt động đầu tư dự án và hoạt động "mua sỉ - bán lẻ" các dự án bất động sản. Đây là 02 mảng có nhu cầu vốn rất lớn, do đó giải pháp về vốn cho hoạt động của Công ty sẽ định hướng như sau:

- Tập trung nguồn vốn cho các hoạt động, dự án có khả năng sinh lời và thu hồi vốn nhanh.
- Tùy theo điều kiện cụ thể trong năm 2013, HĐQT sẽ tiến hành các phương án huy động vốn khác nhau như vốn tín dụng, phát hành trái phiếu, phát hành cổ phiếu để kịp thời bổ sung nguồn vốn phục vụ hoạt động của công ty.
- Tìm kiếm và đẩy mạnh chủ trương huy động vốn thông qua hình thức liên doanh, liên kết để đầu tư vào các dự án có quy mô lớn như Majestic, Green Island.

## Quản lý dự án - Kinh doanh - Marketing

- Tăng cường công tác quản lý dự án, nhất là công tác kiểm soát chi phí.
- Đẩy mạnh công tác nghiên cứu và phân tích để phát triển dự án, phát triển sản phẩm phù hợp với nhu cầu thị trường và có sức cạnh tranh cao.
- Xây dựng và Áp dụng chính sách bán hàng linh hoạt phù hợp với mọi nhu cầu khách hàng.
- Tiếp tục phát triển thương hiệu Đất Xanh trên phạm vi lãnh thổ Việt Nam và định ra thị trường quốc tế.



## Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của công ty

### Đánh giá chung của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của công ty

Hội đồng quản trị Công ty đánh giá năm 2012 là một năm đầy khó khăn và thách thức đối với nền kinh tế Việt Nam nói chung và Thị trường bất động sản nói riêng. Tuy nhiên với kinh nghiệm và bản sắc riêng của ban lãnh đạo Tập đoàn cùng toàn thể CBNCV, có thể nói năm 2012 là năm rất thành công trong hoạt động kinh doanh của Công ty khi doanh thu và lợi nhuận đều vượt kế hoạch đã được ĐHĐCĐ công ty thông qua và tiếp tục có được sự tăng trưởng trong năm 2012. Cụ thể:

- Doanh thu thuần: đạt 403 tỷ đồng, tăng 40% so với năm 2011 và đạt 135% so với kế hoạch năm.
- Lợi nhuận sau thuế đạt 59 tỷ đồng, trong đó lợi nhuận thuộc cổ đông công ty mẹ là 57 tỷ đồng tăng 135% so với cùng kỳ năm 2011.
- Thu nhập mỗi cổ phần (EPS) cả năm 2012 đạt 1.789 đồng, tăng 26% so với 2011.
- Thực hiện tăng vốn điều lệ từ 320 tỷ đồng lên 420 tỷ đồng thông qua việc phát thành thành công 10 triệu cổ phiếu cho đối tác chiến lược.

### Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty

Trước tình hình thị trường bất động sản còn gặp nhiều khó khăn, Ban Tổng giám đốc đã đề ra các chương trình, giải pháp và quyết định phù hợp với tình hình thực tế của thị trường, đảm bảo hiệu quả trong điều hành hoạt động kinh doanh, hoàn thành tốt các nhiệm vụ được giao. Các hoạt động của Ban Tổng Giám đốc đã tuân thủ các quy định của pháp luật, điều lệ công ty, các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, các Nghị quyết Hội đồng quản trị và mang lại lợi ích cho cổ đông, đồng thời đảm bảo sự phát triển của công ty phù hợp với chiến lược đã được Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông phê chuẩn.

### Kế hoạch, định hướng trong năm 2013

Căn cứ vào chiến lược trung và dài hạn, trên cơ sở nền tảng đã được thiết lập cũng như những đánh giá về khó khăn, thách thức và cơ hội ... trong năm 2013 và những năm tiếp theo. Hội đồng quản trị định hướng hoạt động trong năm 2013 như sau:

- Thị trường đầu tư: ưu tiên phát triển các dự án tại khu vực TP.HCM, Bình Dương, Long An, Đồng Nai và Hà Nội.
- Sản phẩm đầu tư: tập trung vào phân khúc chung cư bình dân có giá từ 13-16 triệu đồng/m<sup>2</sup> (diện tích dưới 70 m<sup>2</sup>), đối với đất nền có giá từ 3-7 triệu đồng/m<sup>2</sup> (diện tích trên 70m<sup>2</sup>).
- Tỷ trọng vốn đầu tư: 50% vốn đầu tư dùng để thực hiện hoạt động mua - bán lẻ, 50% vốn còn lại đầu tư vào các dự án dài hạn từ 1-3 năm.

## Quản trị công ty

### Hội đồng quản trị

Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị

STT	Họ tên, chức vụ	Tổng số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng chức danh thành HĐQT nắm giữ tại các công ty khác	Ghi chú
1	Lương Trí Thìn (Chủ tịch HĐQT)	9.408.375	22,40%	-	
2	Nguyễn Quang Vinh (Chủ tịch HĐQT)			2	Không điều hành
3	Nguyễn Khánh Hưng (Thành viên HĐQT)	123.004	0,29%	5	
4	Trần Minh Toàn (Thành viên HĐQT)			1	Không điều hành
5	Lương Trí Thảo (Thành viên HĐQT)	636.350	1,52%	1	Không điều hành

STT	Tên thành viên	Chức vụ	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ
1	Lương Trí Thìn	Tổng Giám đốc	9.408.375	22,40%
2	Nguyễn Khánh Hưng	Phó Tổng Giám đốc	123.004	0,29%
3	Nguyễn Đình Lâm	Phó Tổng Giám đốc	-	0,00%
4	Đỗ Thị Thái	Kế toán trưởng	8.786	0,02%

Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị

Công ty chưa lập tiểu ban.

Hoạt động của Hội đồng quản trị

Trong năm 2012, Hội đồng quản trị công ty hoạt động tích cực và liên tục để giải quyết các vấn đề quan trọng giúp cho công ty chủ động trong mọi hoạt động tài chính, kinh doanh, nhân sự ...

## Các nghị quyết/quyết định quan trọng của Hội đồng quản trị

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	01/2012/NQ-HĐQT	11/2/2012	Thông qua kế hoạch tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2012
2	03/2012/NQ-HĐQT	8/2/2012	Xem xét ý kiến về thanh lý HĐMB quyền khai thác lợi thế căn S1H1 - Sunview 1
3	3 a / 2 0 1 2 / N Q -	22/2/2012	Thông qua chủ trương góp vốn thành lập Công ty Quy hoạch Kiến Trúc Việt
4	3 b / 2 0 1 2 / N Q -	22/2/2012	Thông qua việc thưởng cho các thành viên HĐQT và BKS
5	04/2012/NQ-HĐQT	22/2/2012	Thông qua từ chối chuyển nhượng phần vốn góp của Ông Nguyễn Anh Tú tại Cty DXS
6	5 a / 2 0 1 2 / N Q -	25/4/2012	Thông qua phương án đầu tư DA 38 Trương Quốc Dung
7	07/2012/NQ-HĐQT	10/5/2012	Thông qua kế hoạch tổ chức Đại hội cổ đông bất thường 2012, chốt danh sách cổ đông để tổ chức đại hội cổ đông bất thường
8		16/5/2012	Thông qua việc góp vốn tại công ty Kiến Trúc Việt
9	7 a / 2 0 1 2 / N Q -	14/6/2012	Thông qua vay vốn và thế chấp tài sản của dự án Marina
10	7 b / 2 0 1 2 / N Q -	25/6/2012	Xem xét về việc vay vốn Ngân hàng Việt Á
11	08/2012/NQ-HĐQT	17/07/2012	Miễn nhiệm tư cách thành viên HĐQT Công ty đối với ông Nhâm Hà Hải
12	09/2012/NQ-HĐQT	08/07/2012	Nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn đã góp của CTCP Kinh doanh Dịch vụ BĐS Đất Xanh tại CTCP Đất Xanh Miền Tây, cử người đại diện vốn góp tại CTCP Đất Xanh Miền
13	10/2012/NQ-HĐQT	08/07/2012	Nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn đã góp của CTCP Kinh doanh Dịch vụ BĐS Đất Xanh tại CTCP Đất Xanh Đồng Nai, cử người đại diện vốn góp tại CTCP Đất Xanh
14	11/2012/NQ-HĐQT	08/07/2012	Nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn đã góp của CTCP Kinh doanh Dịch vụ BĐS Đất Xanh tại CTCP Đất Xanh Miền Trung, cử người đại diện vốn góp tại CTCP Đất Xanh
15	12/2012/NQ-HĐQT	08/07/2012	Nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn đã góp của CTCP Kinh doanh Dịch vụ BĐS Đất Xanh tại CTCP Đất Xanh Đông Á, cử người đại diện vốn góp tại CTCP Đất Xanh Đông Á
16	13/2012/NQ-HĐQT	08/07/2012	Nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn đã góp của CTCP Kinh doanh Dịch vụ BĐS Đất Xanh tại CTCP Đầu tư và Phát triển Đất Xanh Tây Bắc, cử người đại diện vốn góp tại CTCP Đầu tư và Phát triển Đất Xanh Tây Bắc
17	14/2012/NQ-HĐQT	08/07/2012	Nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn đã góp của CTCP Kinh doanh Dịch vụ BĐS Đất Xanh tại CTCP Đầu tư và Phát triển Đất Xanh Hoàn Cầu, cử người đại diện vốn góp tại CTCP Đầu tư và Phát triển Đất Xanh Hoàn Cầu
18	15/2012/NQ-HĐQT	08/07/2012	Nhận chuyển nhượng toàn bộ vốn góp của CTCP Kinh doanh Dịch vụ BĐS Đất Xanh tại CTCP Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh Tây Nam, cử người đại diện phần vốn góp tại CTCP Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh Tây Nam
19	16/2012/NQ-HĐQT	30/07/2012	Thông qua việc điều chỉnh kế hoạch tổ chức ĐHCĐ bất thường năm 2012
20	17/2012/NQ-HĐQT	02/08/2012	Thông qua việc tăng vốn điều lệ từ 320 tỷ đồng lên 420 tỷ đồng và tiến hành bầu cử các thành viên HĐQT và Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2012-2017
21	18/2012/NQ-HĐQT		Nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn đã góp của CTCP Kinh doanh Dịch vụ BĐS Đất Xanh tại CTCP Đất Xanh Đông Á, cử người đại diện vốn góp tại CTCP Đất Xanh Đông Á
22	19/2012/NQ-HĐQT	20/08/2012	Thông qua việc bầu chủ tịch và Phó chủ tịch HĐQT
23	20/2012/NQ-HĐQT	22/08/2012	Thông qua phương án chào bán và Phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào
24	21/2012/NQ-HĐQT	22/08/2012	Thông qua tiêu chí lựa chọn đối tác chiến lược
25	22/2012/NQ-HĐQT	22/08/2012	Thông qua đối tác chiến lược tiềm năng dự kiến để chào bán cổ phiếu
26	23/2012/NQ-HĐQT	25/08/2012	Thông qua việc nhận chuyển nhượng 510.000 cổ phần trong CTCP Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc, bổ nhiệm người đại diện vốn góp của DXG tại CTCP Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc
27	24/2012/NQ-HĐQT	22/08/2012	Thông qua việc nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn đã góp của CTCP Kinh doanh Dịch vụ BĐS Đất Xanh tại CTCP Địa ốc Đất Xanh Mỹ Phước, cử người đại diện phần vốn góp tại CTCP Địa ốc Đất Xanh Mỹ Phước
28	25/2012/NQ-HĐQT	10/10/2012	Thông qua việc mua thêm 49% cổ phần CTCP Đầu tư và Phát triển TPHCM và trang bị phần mềm ERP
29	26/2012/NQ-HĐQT	18/12/2012	Thông qua việc chốt danh sách cổ đông chiến lược và xử lý phân phối cổ phiếu không bán hết trong đợt phát hành riêng lẻ tăng vốn điều lệ lên 420 tỷ
30	27/2012/NQ-HĐQT	25/12/2012	Thông qua việc bán 60% phần vốn góp của DXG tại Công ty TNHH Du lịch Thương mại Sản xuất và Xây dựng Lý Khoa Nguyên
31	28/2012/NQ-HĐQT	28/12/2012	Thông qua việc đầu tư Dự án Khu nhà ở phường Hiệp Bình Phước – Tam Bình, Quận Thủ

Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập không điều hành

Các thành viên Hội đồng quản trị độc lập, không điều hành tích cực tham gia đóng góp nhiều ý kiến xây dựng và đã đạt được sự đồng thuận cao của các thành viên khác trên cơ sở lợi ích cao nhất cho công ty và các cổ đông.

Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị chưa lập tiểu ban.

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty

Không.

## Ban Kiểm soát

Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát

STT	Họ tên (Bao gồm chức vụ)	Tổng số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu
1	Trần Thị Thùy Trang (Trưởng Ban Kiểm Soát)	8.351	0,02%
2	Nguyễn Quốc Vy Liêm (Thành viên Ban Kiểm Soát)	17.468	0,04%
3	Trịnh Thị Ngọc Hà (Thành viên Ban Kiểm Soát)	11.736	0,03%

Hoạt động của Ban kiểm soát

- Ban kiểm soát của công ty có một Trưởng Ban và hai thành viên. Năm 2012, Ban kiểm soát đã tiến hành nhiều hoạt động kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức của Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh (gọi tắt là "Công ty") trong việc quản lý điều hành toàn bộ các hoạt động đầu tư, kinh doanh, cụ thể:
  - Xem xét tính phù hợp các quyết định của Hội đồng quản trị, ban Tổng giám đốc trong công tác quản lý, kiểm soát trình tự, thủ tục ban hành các văn bản của Công ty đảm bảo phù hợp với quy trình triển khai thực hiện các kế hoạch.
  - Giám sát việc điều hành quản lý của Tổng Giám đốc công ty thực hiện đúng các quyền hạn và chức năng đã được quy định tại Điều lệ Công ty và các quy định pháp luật của Nhà nước. Xem xét các báo cáo tài chính định kỳ do Ban tổng giám đốc Công ty cung cấp.
  - Giám sát việc chấp hành các nghĩa vụ của Công ty theo quy định của Pháp luật bao gồm: nghĩa vụ thuế, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và các nghĩa vụ tài chính khác.
  - Bằng các hình thức tham gia ý kiến trực tiếp với vai trò giám sát, kiểm soát với tư cách là tư vấn trong các mặt đầu tư, quản lý tài chính, huy động vốn; để cùng Ban điều hành, HĐQT thực hiện tốt nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.
- Tham gia giám sát toàn bộ các cuộc họp của HĐQT, giám sát việc triển khai Nghị quyết ĐHCĐ năm 2012.
- Nhìn chung trong quá trình thực thi nhiệm vụ của mình, Ban kiểm soát được Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc tạo mọi điều kiện thuận lợi để hoàn thành nhiệm vụ. Với kết quả kiểm tra, giám sát các hoạt động đầu tư kinh doanh của Công ty, Ban kiểm soát nhất trí với các nội dung trong báo cáo đánh giá công tác quản lý điều hành năm 2012 của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc Công ty.
- Ngoài ra, trong năm 2012, Ban Kiểm soát không nhận được bất cứ yêu cầu nào để cần phải có quyết định kiểm tra bất thường đối với các hoạt động đầu tư, kinh doanh của Công ty.
- Một số điểm còn hạn chế: Do tính chất công việc, tuy các thành viên Ban Kiểm soát đã nỗ lực để hoàn thành trọng trách Cổ đông giao. Song với năng lực còn hạn chế, khối lượng công việc lớn, các mặt hoạt động của Công ty ngày càng rộng do đó công tác kiểm soát còn nhiều hạn chế.

## Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát

Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:

STT	Thu nhập	Năm 2012	Năm 2011
1	Thu nhập của Tổng Giám Đốc	740.313.265	624.343.750
2	Thu nhập của các nhân viên chủ chốt	5.166.829.831	4.434.703.040
3	Thù lao Hội đồng Quản trị & Ban Kiểm soát	117.000.000	759.000.000
	<b>Tổng cộng</b>	<b>6.024.143.096</b>	<b>6.060.163.920</b>

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2012

## Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với cổ đông nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	
1	Lương Trí Thìn	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD	13.245.375	41,39%	9.408.375	22,4%	Mục đích cá nhân và bán cho đối tác chiến lược
2	Nguyễn Khánh Hưng	Thành viên HĐQT kiêm PTGD	158.844	0,5%	130.084	0,31%	Giải quyết tài chính
3	Trần Khánh Quang	Thành viên HĐQT	176.000	0,55%	156.000	0,37%	Giải quyết tài chính
4	Trần Thị Thùy Trang	Trưởng BKS	13.351	0,04%	8.351	0,02%	Giải quyết tài chính
5	Trịnh Thị Ngọc Hà	Thành viên BKS	11.736	0,037%	8.876	0,021%	Giải quyết tài chính
6	Vũ Thị Bảo Tuyên	Thành viên BKS	4.308	0,013%	1.908	0,005%	Giải quyết tài chính
7	Đỗ Thị Thái	Kế toán trưởng	9.927	0,03%	8.786	0,021%	Giải quyết tài chính
8	Lương Trí Tú	Em trai chủ tịch HĐQT	454.208	1,42%	441.308	1,05%	Giải quyết tài chính
9	Nguyễn Quốc Vũ Luân	Anh trai thành viên BKS	29.886	0,093%	20.886	0,05%	Giải quyết tài chính
10	Ngân hàng TMCP Việt Á	Cổ đông lớn	3.520.000	11%	4.620.000	11%	Duy trì tỷ lệ vốn góp 11%
11	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Phương	Cổ đông lớn của Ngân hàng TMCP Việt Á	0		1.200.000	2,86%	Cổ đông chiến lược
12	Trần Việt Anh		0		3.900.000	9,28%	Cổ đông chiến lược
13	Vũ Thị Quỳnh		0		3.800.000	9,05%	Cổ đông chiến lược

Ghi chú:

(\*): Tỷ lệ cổ phiếu sở hữu đầu kỳ được tính trên vốn điều lệ 320.000.000.000 đồng (Ba trăm hai mươi tỷ đồng)

(\*\*): Tỷ lệ cổ phiếu sở hữu cuối kỳ được tính trên vốn điều lệ 420.000.000.000 đồng (Bốn trăm hai mươi tỷ đồng)

## Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ

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:

STT	Tên bên liên quan	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển TP. Hồ Chí Minh	Công ty con
2	Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng	Công ty con
3	Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Bất Động Sản Đất Xanh	Công ty con
4	Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc Long Kim Phát	Công ty con
5	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đất Xanh Tây Bắc	Công ty con
6	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Đất Xanh Tây Nam	Công ty con
7	Công ty Cổ phần Đất Xanh Bình Dương	Công ty con
8	Công ty Cổ phần Đất Xanh Đồng Nai	Công ty con
9	Công ty Cổ phần Địa ốc Đất Xanh Mỹ Phước	Công ty con
10	Công ty Cổ phần Đất Xanh Đông Á	Công ty con
11	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đất Xanh Hoàn Cầu	Công ty con
12	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con
13	Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung	Công ty con
14	Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Tây	Công ty con
15	Công ty TNHH Du Lịch - TM - SX và Xây dựng Lý Khoa Nguyễn	Công ty liên kết
16	Công ty Cổ phần Xây dựng Đất Xanh	Công ty liên kết
17	Công ty Cổ phần Địa Ốc Long Điền	Công ty liên kết
18	Công ty Cổ phần Quy hoạch Kiến Trúc Việt	Công ty liên kết
19	Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc
20	Ông Trần Quang Vinh	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị
21	Ông Nguyễn Khánh Hưng	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc
22	Ông Trần Minh Toàn	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Xây dựng Đất Xanh
23	Ông Lương Trí Thảo	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đất Xanh Mỹ Phước
24	Ông Nguyễn Đình Lâm	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Tài chính
25	Ông Lương Trí Tú	Cổ đông kiêm Thủ Quỹ

Ghi chú: Chi tiết theo thuyết minh Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất 2012

# Hệ thống sàn giao dịch Tập đoàn Đất Xanh

Sàn giao dịch BĐS Đất Xanh (Trụ sở)  
27 Đinh Bộ Lĩnh, P.24 Quận Bình Thạnh, Tp.HCM  
Điện thoại : 08.62525252  
Fax: 08.62853896  
Website : www.datxanh.com.vn

Sàn giao dịch BĐS Đất Xanh Tây Bắc  
70 Trường Chinh, P. Tân Hưng Thuận , Q. 12,  
Tp.HCM  
Điện thoại : 08.37113113  
Fax: 08.35926041

Sàn giao dịch BĐS Đất Xanh ( Chi nhánh QL13- Mỹ Phước )  
Quốc lộ 13 , Ấp 3 , Xã Thới Hòa , Bến Cát , Bình Dương  
Điện thoại : 0650.3555088  
Fax: 0650.3555079

Sàn giao dịch BĐS Đất Xanh Hoàn Cầu  
114 Nguyễn Cửu Vân, P.17, Quận Bình Thạnh, Tp.HCM  
Điện thoại : 08.35114114  
Fax: 08.38996353

Sàn giao dịch BĐS Đất Xanh Bình Dương  
408 Đại Lộ Bình Dương, P. Phú Lợi , TX Thủ Dầu Một, Bình Dương  
Điện thoại : 0650.3881188  
Fax : 0650.3897748

Sàn giao dịch BĐS Đất Xanh Đồng Nai  
11 Lô C1, Quốc Lộ 51, P. Long Bình Tân ,TP Biên Hoà, Đồng Nai  
Điện thoại : 061.6266288  
Fax : 061.8826152

Sàn giao dịch BĐS Đất Xanh Tây Nam  
299 Hoàng Diệu, P.6, Q.4, Tp.HCM  
Điện thoại : 08.38266366  
Fax: 08.39425272

Sàn giao dịch BĐS Đất Xanh Mỹ Phước 2  
C1-26,TC3, Mỹ Phước 2, Bến Cát, Bình Dương  
Điện thoại : 0650.3553070  
Fax : 0650.3553478

Sàn giao dịch BĐS Đất Xanh Đồng Nai ( Chi nhánh )  
288A Phạm Văn Thuận, P.Thống Nhất ,TP Biên Hoà, Đồng Nai  
Điện thoại : 061.6255266  
Fax : 061.62906990

Sàn giao dịch BĐS Đất Xanh Đông Á  
30 Trần Náo, P. An Phú , Q.2, Tp.HCM  
Điện thoại : 08.62989898  
Fax : 08.62683838

Sàn giao dịch BĐS Đất Xanh Mỹ Phước 3  
Lô J, Đường NE8, Xã Thới Hoà, Bến Cát, Bình Dương  
Điện thoại : 0650.3591591  
Fax : 0650.3577481

Sàn giao dịch BĐS Đất Xanh Miền Bắc  
Tầng 6,Tháp A,Tòa Nhà Handi Resco, 521  
Kim Mã, P.Ngọc Khánh, Q.Ba Đình, Hà Nội  
Điện thoại : 04.37245308  
Fax: (04)37245307

Sàn giao dịch BĐS Đất Xanh Đông Á (Chi nhánh Sunview  
- TĐ)  
Đường Cây Keo, P.Tam Bình, Q. Thủ Đức, Tp.HCM  
Điện thoại : 08.62969696  
Fax : 08.62824139

Sàn giao dịch BĐS Đất Xanh Miền Tây  
48B An Dương Vương, P.16, Quận 8, Tp.HCM  
Điện thoại : 08.39807979  
Fax: 08.39809898

Sàn giao dịch BĐS Đất Xanh Miền Trung  
Số 422, Đường 2-9, P. Hòa Cường, Q. Hải Châu, TP Đà Nẵng  
Điện thoại : 0511.6266266  
Fax : 0511.6260260



# Đối tác của DXG



Là thương hiệu hàng đầu trên thị trường bất động sản Việt Nam, tập đoàn Đất Xanh luôn được các đối tác đánh giá cao về năng lực và uy tín kinh doanh. Với mục tiêu trở thành một tập đoàn đa ngành nghề, đa sở hữu và đa quốc gia, Đất Xanh muốn liên doanh, liên kết... với tất cả các đối tác có cùng chiến lược phát triển trên cơ sở hợp tác bền vững và phát triển. Tập đoàn Đất Xanh đã trở thành đối tác tin cậy của hàng loạt công ty, tập đoàn hàng đầu trong lĩnh vực tài chính, bất động sản hoạt động tại Việt Nam và Toàn cầu.





- Thăm và tặng quà cho trẻ em tại bệnh viện Chợ Rẫy TP.HCM



- Từ thiện tại Mỹ Phước
- Thăm và tặng quà trại mồ côi chùa Bồ Đề - Bình Dương
- Trao tặng Nhà tình nghĩa tại quận Thủ Đức

CÔNG TY CP DV & XD ĐỊA ỐC ĐẤT XANH

TRAO TẶNG NHÀ TÌNH NGHĨA



## Hoạt động xã hội

Gắn kết với cộng đồng, vì cộng đồng và chia sẻ thành công với cộng đồng là những nghĩa cử cao đẹp đã được toàn thể cán bộ, công nhân viên Tập đoàn Đất Xanh thực hiện. Mỗi thành viên trong hệ thống Đất Xanh luôn ý thức sâu sắc trách nhiệm gắn bó và chia sẻ với cộng đồng bằng những hành động thiết thực. Đất Xanh đã tổ chức một Ban công tác xã hội và Quỹ từ thiện riêng để kịp thời chung tay chia sẻ khó khăn với những hoàn cảnh kém may mắn, đồng hành cùng các cơ quan đoàn thể mang lại hạnh phúc ấm no cho người dân gặp khó khăn trong cả nước.



# Giải thưởng

- Doanh nhân trẻ xuất sắc TPHCM 2012
- Doanh nhân trẻ tài năng của giải thưởng Top 100 phong cách Doanh nhân 2012
- Thương hiệu Việt uy tín 2012
- “Giải Sao vàng đất Việt – 2010” của Hội doanh nhân trẻ Việt Nam
- Bằng khen của Chủ Tịch UBND TPHCM năm 2010
- “Giải bán hàng sản giao dịch bất động sản tiêu biểu năm 2009” của Hiệp hội Bất động sản Việt Nam.
- “Giải vàng sản giao dịch Bất động sản tiêu biểu năm 2009” của Hiệp hội Bất động sản Việt Nam.
- “Giải thưởng Thương hiệu uy tín chất lượng 2008” - Mạng doanh nghiệp Việt Nam
- “Doanh nghiệp Việt Nam uy tín - Chất lượng 2007” - Mạng doanh nghiệp Việt Nam bình chọn
- “Cúp vàng thương hiệu ngành xây dựng – Bất Động Sản” - VietBuild 2007
- “Cúp vàng Sản phẩm Thương hiệu Việt Hội nhập WTO 2007 Thương hiệu Địa ốc Đất Xanh” - Thương hiệu Việt
- “Cúp vàng thương hiệu ngành xây dựng – Bất Động Sản” - VietBuild 2007

# Thành viên các hiệp hội câu lạc bộ

- Hiệp hội các nhà đầu tư Tài Chính Việt Nam
- Hiệp hội Bất Động Sản Thành phố Hồ Chí Minh
- Hiệp hội Bất Động Sản Việt Nam
- Hiệp hội Doanh nghiệp Trẻ Thành Phố Hồ Chí Minh
- Câu Lạc Bộ Địa Ốc Thành Phố Hồ Chí Minh
- Câu Lạc Bộ Doanh Nhân Sài Gòn
- Câu Lạc Bộ Doanh Nhân 2030
- Thành viên chính thức của Mạng Doanh Nghiệp Việt Nam.



(1)



(2)



(3)



(4)



(5)



(6)



(7)



(8)



(9)

- (1) “Giải Sao vàng đất Việt – 2010” của Hội doanh nhân trẻ Việt Nam
- (2) “Giải vàng sản giao dịch bất động sản tiêu biểu năm 2009”
- (3) “Giải bán hàng sản giao dịch bất động sản tiêu biểu năm 2009”
- (4) “Giải thưởng Thương hiệu uy tín chất lượng 2008”
- (5) “Cúp vàng thương hiệu ngành xây dựng – Bất Động Sản”
- (6) “Cúp vàng Sản phẩm Thương hiệu Việt Hội nhập WTO 2007 Thương hiệu Địa ốc Đất Xanh”
- (7) Doanh nhân trẻ xuất sắc TPHCM 2012
- (8) Thương hiệu Việt uy tín 2012
- (9) Doanh nhân trẻ tài năng của giải thưởng Top 100 phong cách Doanh nhân 2012

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH 2012

## NỘI DUNG

Báo cáo của ban tổng giám đốc
Báo cáo kiểm toán
Bảng cân đối kế toán hợp nhất
Báo cáo kết quả hoạt động kinh
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp
Thuyết minh báo cáo tài chính

## TRANG

68
70
71
76
77
79

## Báo cáo tài chính

### 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 31/12/2012.

#### 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

<b>Ông Lương Trí Thìn</b>	Chủ tịch
<b>Ông Trần Quang Vinh</b>	Phó Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 18/08/2012)
<b>Ông Trần Văn Ánh</b>	Phó Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 18/08/2012)
<b>Ông Nguyễn Khánh Hưng</b>	Thành viên
<b>Ông Trần Minh Toàn</b>	Thành viên
<b>Ông Lương Trí Thảo</b>	Thành viên (bổ nhiệm ngày 18/08/2012)
<b>Ông Trần Quyết Chiến</b>	Thành viên (miễn nhiệm ngày 18/08/2012)
<b>Ông Nhâm Hà Hải</b>	Thành viên (miễn nhiệm ngày 18/08/2012)

#### Ban Tổng Giám đốc

<b>Ông Lương Trí Thìn</b>	Tổng Giám đốc
<b>Ông Nguyễn Khánh Hưng</b>	Phó Tổng Giám đốc
<b>Ông Nguyễn Đình Lâm</b>	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Tài chính (bổ nhiệm ngày 10/05/2012)
<b>Bà Đỗ Thị Thái</b>	Kế toán trưởng

#### KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31/12/2012, 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 51).

#### CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

##### Tăng vốn điều lệ

Nghị quyết số 02/2012/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18/08/2012 của Đại hội đồng cổ đông công ty đã thông qua phương án tăng vốn điều lệ Công ty từ 320.000.000.000 VND lên 420.000.000.000 VND. Ngày 25/12/2012 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 17/01/2013 căn cứ Quyết định số 10/2013/QĐ-SGDHCM ngày 15/01/2013 của Sở GDCK Tp. Hồ Chí Minh.

##### Thay đổi thành viên Hội đồng quản trị

Nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 02/2012/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18/08/2012 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 19/2012/NQ-HĐQT ngày 20/08/2012 đã quyết định về việc thay đổi nhân sự Hội đồng quản trị công ty nhiệm kỳ 2012-2017 như đã trình bày ở trên.

## Báo cáo tài chính

### Báo Cáo Của Ban Tổng Giám Đốc

#### 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 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 26 tháng 02 năm 2013

Số: 78/HDKT2012  
Tp.HCM, ngày 26 tháng 02 năm 2013

## 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 31/12/2012

**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 31/12/2012, 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 31/12/2012 (gọi chung là «báo cáo tài chính»), được lập ngày 21/02/2013, đính kèm từ trang 04 đến trang 51.

### 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.

### 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 31/12/2012 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

**PHAN THỊ THỦY TIÊN**  
Kiểm toán viên

Chứng chỉ KTV số: 0413/KTV  
Thay mặt và đại diện cho  
Công ty TNHH Kiểm toán Việt Nhất

Chứng chỉ KTV số: 0360/KTV

# Báo cáo tài chính Bảng Cân Đối Kế Toán Hợp Nhất

MẪU SỐ B 01-DN  
Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>580.624.955.541</b>	<b>585.934.047.478</b>
(100=110+120+130+140+150)				
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>136.052.654.099</b>	<b>107.361.799.576</b>
1. Tiền	111		25.740.449.431	13.660.166.243
2. Các khoản tương đương tiền	112		110.312.204.668	93.701.633.333
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>	<b>5.2</b>	<b>281.682.960.588</b>	<b>346.455.857.910</b>
1. Phải thu khách hàng	131		132.680.681.532	147.258.046.723
2. Trả trước cho người bán	132		8.312.353.296	16.623.926.163
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		147.561.922.753	192.027.305.474
6. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(6.871.996.993)	(9.453.420.450)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.3</b>	<b>129.207.425.074</b>	<b>84.098.752.589</b>
1. Hàng tồn kho	141		129.207.425.074	84.098.752.589
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>33.681.915.780</b>	<b>48.017.637.403</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.063.737.067	1.453.133.687
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		2.322.416.623	734.659.694
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		542.390.886	1.234.282.175
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	<b>5.4</b>	29.753.371.204	44.595.561.847

## Báo cáo tài chính Bảng Cân Đối Kế Toán Hợp Nhất (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012  
MẪU SỐ B 01-DN  
Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>235.827.220.926</b>	<b>300.309.606.140</b>
(200 = 210+220+240+250+260)				
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
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		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>13.168.265.623</b>	<b>14.692.170.544</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.5	11.015.775.139	12.479.545.216
- Nguyên giá	222		19.940.640.009	18.199.088.401
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(8.924.864.870)	(5.719.543.185)
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	216.768.372	168.051.286
- Nguyên giá	228		520.700.535	411.848.605
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(303.932.163)	(243.797.319)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	5.7	1.935.722.112	2.044.574.042
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	<b>5.8</b>	<b>24.536.920.191</b>	<b>25.413.238.755</b>
- Nguyên giá	241		26.289.557.319	26.289.557.319
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(1.752.637.128)	(876.318.564)
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>176.960.375.565</b>	<b>199.348.408.002</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	5.9	66.815.725.823	25.169.231.328
3. Đầu tư dài hạn khác	258	5.10	110.144.649.742	174.179.176.674
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		-	-
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>	<b>5.11</b>	<b>6.047.884.816</b>	<b>4.641.126.082</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		4.356.568.456	2.651.319.659
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	63.515.023
3. Tài sản dài hạn khác	268		1.691.316.360	1.926.291.400
<b>VI. Lợi thế thương mại</b>	<b>269</b>	<b>5.12</b>	<b>15.113.774.731</b>	<b>56.214.662.757</b>
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>816.452.176.467</b>	<b>886.243.653.618</b>

## Báo cáo tài chính Bảng Cân Đối Kế Toán Hợp Nhất

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012  
MẪU SỐ B 01-DN  
Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>236.858.031.843</b>	<b>429.068.178.050</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>232.958.637.378</b>	<b>413.728.872.568</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	5.13	450.000.000	108.850.000.000
2. Phải trả người bán	312	5.14	35.762.860.358	4.291.314.596
3. Người mua trả tiền trước	313	5.14	64.857.111.280	121.407.365.002
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	5.15	24.300.451.329	11.746.635.076
5. Phải trả người lao động	315	5.14	7.343.505.437	6.765.877.337
6. Chi phí phải trả	316	5.14	48.715.582.481	10.815.154.230
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	50.068.062.566	147.896.793.380
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	5.14	1.461.063.927	1.955.732.947
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>3.899.394.465</b>	<b>15.339.305.482</b>
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333		190.674.803	80.674.803
4. Vay và nợ dài hạn	334	5.16	115.760.000	12.114.816.000
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	554.600.000
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338	5.17	3.592.959.662	2.589.214.679
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-

## Báo cáo tài chính Bảng Cân Đối Kế Toán Hợp Nhất (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	MẪU SỐ B 01-DN Đơn vị: VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B. NGUỒN VỐN (400=410+430)</b>	<b>400</b>		<b>555.736.099.377</b>	<b>401.389.965.133</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.18</b>	<b>555.736.099.377</b>	<b>401.389.965.133</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		420.000.000.000	320.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		31.980.270.806	32.185.270.806
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu quỹ	414		-	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		57.334.539	197.188.289
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		7.642.328.822	6.765.651.704
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		96.056.165.210	42.241.854.334
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	433		-	-
<b>C. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>		<b>5.20</b>	<b>23.858.045.247</b>	<b>55.785.510.435</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+ 400)</b>	<b>440</b>		<b>816.452.176.467</b>	<b>886.243.653.618</b>

## Báo cáo tài chính Bảng Cân Đối Kế Toán Hợp Nhất

### CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

- Tài sản thuê ngoài
- Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công
- Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược
- Nợ khó đòi đã xử lý
- Ngoại tệ các loại

**LƯƠNG TRÍ THÌN**  
Tổng Giám Đốc

Ngày 21 tháng 02 năm 2013

Thuyết minh	MẪU SỐ B 01-DN Đơn vị: VND	
	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	-	-

**ĐỖ THỊ THÁI**  
Kế Toán Trưởng

# Báo cáo tài chính

## Báo Cáo Kết Quả Hoạt Động Kinh Doanh Hợp Nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

MẪU SỐ B 02-DN  
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>6.1</b>	<b>407.788.347.001</b>	<b>288.616.134.764</b>
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.1	4.285.363.087	2.229.870.749
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)</b>	<b>10</b>	<b>6.1</b>	<b>403.502.983.914</b>	<b>286.386.264.015</b>
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	6.2	210.618.195.803	80.303.294.608
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>	<b>20</b>		<b>192.884.788.111</b>	<b>206.082.969.407</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	3.259.472.615	17.463.879.811
7. Chi phí tài chính	22	6.4	6.622.780.181	38.554.054.136
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		6.616.455.675	38.554.054.136
8. Chi phí bán hàng	24	6.5	44.045.724.707	45.220.324.818
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.6	78.671.239.713	83.735.938.330
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25))</b>	<b>30</b>		<b>66.804.516.125</b>	<b>56.036.531.934</b>
11. Thu nhập khác	31	6.7	4.710.084.056	5.241.376.614
12. Chi phí khác	32	6.8	3.376.283.338	4.396.064.260
<b>13. Lợi nhuận khác (40=31-32)</b>	<b>40</b>		<b>1.333.800.718</b>	<b>845.312.354</b>
<b>14. Lợi nhuận trong công ty liên kết</b>	<b>45</b>		<b>10.975.482.893</b>	<b>(1.488.158.386)</b>
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)</b>	<b>50</b>		<b>79.113.799.736</b>	<b>55.393.685.902</b>
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	6.9	20.018.951.627	22.284.702.973
17. (Thu nhập)/chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	48.776.071
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>59.094.848.109</b>	<b>33.060.206.858</b>
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61		1.234.896.962	8.468.710.791
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	62		57.859.951.147	24.591.496.067
<b>19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>	<b>6.10</b>	<b>1.789</b>	<b>1.415</b>



LƯƠNG TRÍ THÌN  
Tổng Giám Đốc

Ngày 21 tháng 02 năm 2013

ĐỖ THỊ THÁI  
Kế Toán Trưởng

# Báo cáo tài chính

## Báo Cáo Lưu Chuyển Tiền Tệ Hợp Nhất

MẪU SỐ B 03-DN  
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>79.113.799.736</b>	<b>55.393.685.902</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>				
Khấu hao tài sản cố định	02		3.895.633.532	3.860.430.711
Các khoản dự phòng	03		1.772.173.540	5.628.420.450
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(16.917.380.771)	(16.079.175.348)
Chi phí lãi vay	06		6.616.455.675	38.554.054.136
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>74.480.681.712</b>	<b>87.357.415.851</b>
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		45.707.749.079	(86.814.679.510)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		3.036.242.293	14.143.214.106
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		30.426.803.035	43.111.647.784
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		12.528.104.737	11.795.526.412
Tiền lãi vay đã trả	13		(7.556.654.247)	(36.293.753.399)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(10.069.226.046)	(22.048.911.788)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		160.947.553.170	131.230.085.028
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(198.979.885.649)	(163.573.278.972)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>110.521.368.084</b>	<b>(21.092.734.488)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(2.783.342.761)	(5.300.270.801)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		17.545.455	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		(81.678.559.016)	(42.894.306.559)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		38.574.650.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4.795.732.120	17.529.013.809
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(41.073.974.202)</b>	<b>(28.990.739.881)</b>

# Báo cáo tài chính

## Báo Cáo Lưu Chuyển Tiền Tệ Hợp Nhất (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

MẪU SỐ B 03-DN  
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		101.392.000.000	117.357.713.806
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32		(3.101.730.147)	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		19.623.988.492	330.245.499.612
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(153.409.648.287)	(400.468.059.612)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(5.261.149.417)	(51.254.341.125)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(40.756.539.359)</b>	<b>(4.119.187.319)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>28.690.854.523</b>	<b>(54.202.661.688)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>107.361.799.576</b>	<b>161.564.461.264</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>		<b>136.052.654.099</b>	<b>107.361.799.576</b>

**LƯƠNG TRÍ THÌN**  
Tổng Giám Đốc

Ngày 21 tháng 02 năm 2013

**ĐỖ THỊ THÁI**  
Kế Toán Trưởng

# Thuyết Minh

## Báo Cáo Tài Chính Hợp Nhất

### THÔNG TIN KHÁI QUÁT

#### 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 lần thứ 07 vào ngày 25/12/2012.

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 420.000.000.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2012 là 163 người (31/12/2011: 80 người).

Đến ngày 31/12/2012, Công ty đầu tư vào 04 công ty liên kết, 13 công ty con trực tiếp và 01 công ty con gián tiếp (được trình bày tại mục 1.3 và 1.4), dưới đây gọi chung là Tập Đoàn.

#### Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Ngành nghề kinh doanh của Tập Đoàn là xây dựng, dịch vụ và thương mại.
- Hoạt động chính của Tập Đoàn là:
- Kinh doanh nhà.
- Môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất.
- Tư vấn bất động sản (trừ các dịch vụ mang tính chất pháp lý).
- Tư vấn đầu tư.
- Xây dựng dân dụng, công nghiệp.
- Sửa chữa nhà.
- Cho thuê nhà ở, xưởng, văn phòng.
- Lập dự án đầu tư (báo cáo tiền khả thi, khả thi).
- San lấp mặt bằng.
- Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản.
- Dạy nghề.
- Khai thác đá, cát sỏi, đất sét (không hoạt động tại trụ sở).
- In ấn (trừ in tráng bao bì kim loại và in trên các sản phẩm vải, sợi, dệt, may, đan).
- Dịch vụ liên quan đến in.
- Sao chép bản ghi các loại.
- Sản xuất xi măng, vôi và thạch cao (không hoạt động tại trụ sở).
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao (không hoạt động tại trụ sở).
- Cát tạo dáng và hoàn thiện đá (không hoạt động tại trụ sở).
- Sản xuất sắt, thép, gang (không hoạt động tại trụ sở).
- Sản xuất giường, tủ, bàn ghế (không chế biến gỗ, gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi, mạ điện tại trụ sở).
- Xây dựng nhà các loại.
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí.
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác.
- Hoàn thiện công trình xây dựng.
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.
- Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt trong xây dựng.
- Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn, ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác.
- Khách sạn (đạt tiêu chuẩn sao và không hoạt động tại trụ sở).
- Biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày; Nhà khách, nhà nghỉ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn



## Thuyết Minh Báo Cáo Tài Chính Hợp Nhất (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

- 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.

### Danh sách các công ty con được hợp nhất

## Thuyết Minh (tiếp theo) Báo Cáo Tài Chính 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, Đỉnh 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, Đỉnh Bộ Lĩnh, phường 24, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh	99%	99%
3	Công ty Cổ phần Kinh Doanh Dịch Vụ Bất Động Sản Đất Xanh (DXS) (a)	Số 27, Đỉnh Bộ Lĩnh, phường 24, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh	89,5%	89,5%
4	Công ty Cổ Phần Xây Dựng Địa Ốc Long Kim Phát (b)	Lầu 1, 11 Lô C1, Quốc lộ 51, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	99,96%	99,96%
5	Công ty Cổ Phần Đất Xanh Miền Trung (c)	422 đường 2/9, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, Tp. Đà Nẵng	67%	67%
6	Công ty Cổ Phần Đất Xanh Đông Á (c)	30 Trần Nãi, Phường An Phú, Quận 2, Tp. Hồ Chí Minh	51%	51%
7	Công ty Cổ Phần Dịch Vụ và Xây Dựng Địa Ốc Đất Xanh Tây Nam (c)	299 Hoàng Diệu, Phường 6, Quận 4, Tp. Hồ Chí Minh	51%	51%
8	Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Phát Triển Đất Xanh Tây Bắc (c)	70 Trường Chinh, Phường Tân Hưng Thuận, Quận 12, Tp. Hồ Chí Minh	51%	51%
9	Công ty Cổ Phần Đất Xanh Đồng Nai (c)	11 lô C1, khu phố 1, quốc lộ 51, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	51%	51%
10	Công ty Cổ Phần Địa Ốc Đất Xanh Mỹ Phước (c)	K1-17, K1-18 đường NE8 ấp 2, xã Bình Thới Hòa, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương	56%	56%
11	Công ty Cổ Phần Dịch Vụ và Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc (c)	Phòng 602 tầng 6 tháp A, tòa nhà Handi Resco, 521 Kim Mã, phường Ngọc Khánh, quận Ba Đình, Tp. Hà Nội	55%	55%
12	Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Phát Triển Đất Xanh Hoàn Cầu (c)	114 Nguyễn Cửu Vân, phường 17, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh	51%	51%
13	Công ty CP Đất Xanh Miền Tây (c)	168-170 Nguyễn Hữu Thọ, thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An	68%	68%

(a) Kể từ ngày 01/11/2012, Công ty Cổ phần Kinh Doanh Dịch Vụ Bất Động Sản Đất Xanh (DXS) ngừng hoạt động, giải thể theo Quyết định số 10/2012/DXS ngày 29/10/2012.

(b) Căn cứ theo Biên bản cuộc họp Hội Đồng Quản Trị số 27/2011/BBH-HĐQT ngày 29/12/2011 và Quyết định số 26/2011/QĐ-HĐQT ngày 30/12/2011 về việc Công ty mẹ nhận chuyển nhượng 5.300.086 cổ phần tương ứng 98,15% vốn điều lệ của Công ty Cổ Phần Xây Dựng Địa Ốc Cao Su tại Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Địa Ốc Long Kim Phát với giá trị là 52.911.000.000 VND, dẫn đến tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ chiếm 99,96% kể từ ngày 31/03/2012.

(c) Năm 2011 đây là các công ty con gián tiếp của Công ty và là công ty con trực tiếp của Công ty CP KDDV BĐS Đất Xanh (DXS). Căn cứ theo Nghị quyết 01/2012/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21/04/2012, Công ty đã nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Công ty CP KDDV BĐS Đất Xanh (DXS) tại các công ty trên để trở thành công ty mẹ trực tiếp của các công ty này.

# Thuyết Minh

## Báo Cáo Tài Chính Hợp Nhất (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

### 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 Bình Dương (*)	408 Đại lộ Bình Dương, khu 3, phường Phú Lợi, thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương	51%	46%

(\*) Ngày 17/10/2012 Công ty này đã chính thức giải thể và xoá tên khỏi sổ đăng ký kinh doanh theo Thông báo số 753/TB-ĐKKD của Sở kế hoạch đầu tư tỉnh Bình Dương.

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

STT	Tên công ty	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%
3	Công ty Cổ phần Quy hoạch Kiến Trúc Việt (*)	Số 614-616-618 đường 3/2, Phường 14, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh	41%	41%
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	40%	40%

(\*) Công ty Cổ phần Quy hoạch Kiến Trúc Việt hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0311415536 đăng ký lần đầu ngày 14/12/2011 và thay đổi lần 2 ngày 19/06/2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp. Trong đó, phần vốn góp của Công ty CP DV & XD Địa Ốc Đất Xanh chiếm 41% vốn điều lệ tương ứng với tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ.

(\*\*) Căn cứ theo Nghị quyết Hội Đồng Quản trị số 27/2012/NQ-HĐQT ngày 25/12/2012 và Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp ngày 25/12/2012, Công ty mẹ bán 60% phần vốn góp tại Công ty TNHH Du Lịch-Thương Mại-Sản Xuất & Xây Dựng Lý Khoa Nguyên cho ông Trần Việt Anh và ông Trần Tiến Dũng. Do đó phần còn lại của khoản đầu tư vào công ty này (40%) trở thành khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Công ty TNHH Du Lịch-Thương Mại-Sản Xuất & Xây Dựng Lý Khoa Nguyên hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302975806 đăng ký lần đầu ngày 09/10/2002 và thay đổi lần 12 ngày 27/12/2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp. Trong đó, phần vốn góp của Công ty CP DV & XD Địa Ốc Đất Xanh chiếm 40% vốn điều lệ tương ứng với tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ.

# Thuyết Minh

## Báo Cáo Tài Chính Hợp Nhất

### CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỲ KẾ TOÁN

#### 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. 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.

#### 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. Tập Đoàn cũng đã áp dụng Thông tư 210 và trình bày về việc áp dụng trong báo cáo tài chính này tại Thuyết minh số 7.2.

#### 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:

#### 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. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty Cổ Phần Dịch Vụ và Xây Dựng Địa Ốc Đất Xanh (Công ty hay Công ty mẹ) và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập tại ngày 31/12/2012. 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

# Thuyết Minh

## Báo Cáo Tài Chính Hợp Nhất (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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 2011: Xem Thuyết minh số 1.3.1

### 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.

### Đầu tư vào Công ty liên kết

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

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

### Những thay đổi so với báo cáo tài chính hợp nhất năm 2011: Xem Thuyết minh số 1.3.3

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

Trong năm Công ty mua lại 49% phần vốn góp của ông Trần Quyết Chiến tại Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Phát Triển Thành Phố Hồ Chí Minh (trước là công ty con với tỷ lệ sở hữu vốn của DXG là 50%) theo Hợp đồng chuyển nhượng vốn ngày 16/10/2012 với giá trị 19.401.294.000 VND. Bất lợi thương mại phát sinh tại thời điểm tái đầu tư này là 4.402.513.735 VND. Căn cứ công văn số 1473/BTC-CĐKT ngày 28/01/2013 về hạch toán kế toán lợi thế thương mại phát sinh khi tái đầu tư vào công ty con, khoản bất lợi thương mại phát sinh tại thời điểm tái đầu tư này sẽ được căn trừ

# Thuyết Minh

## (tiếp theo) Báo Cáo Tài Chính Hợp Nhất

với lợi thế thương mại phát sinh tại thời điểm đầu tư ban đầu có giá trị còn lại là 20.079.219.764 VND, và được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng còn lại ước tính của lợi thế thương mại đó là 75 tháng.

### Bất lợi thương mại

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

### 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.

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

Các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo, nếu: Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 1 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản ngắn hạn.

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

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

### 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.

### 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.

# Thuyết Minh

## Báo Cáo Tài Chính Hợp Nhất (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**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	<b>03 – 06 năm</b>
Máy móc và thiết bị	<b>05 – 10 năm</b>
Thiết bị văn phòng	<b>03 – 06 năm</b>

### 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	<b>03 - 06 năm</b>
---	--------------------

### 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.

### Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất và nhà của các căn hộ thương mại tại tòa nhà Sunview 1 và 2, Đường Cây Keo, Xã Tam Phú, Quận Thủ Đức, Thành Phố Hồ Chí Minh, do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá, được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư. Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 30 năm.

### 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.

# Thuyết Minh

## (tiếp theo) Báo Cáo Tài Chính Hợp Nhất

### 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.

### 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.

### 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.

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 17% và trừ lương cán bộ công nhân viên 7%.  
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.

### 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. Kể từ năm 2012, Tập Đoàn không trích lập bổ sung dự phòng trợ cấp mất việc làm.

# Thuyết Minh

## Báo Cáo Tài Chính Hợp Nhất (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Từ ngày 01/01/2009, Công ty đã đóng bảo hiểm thất nghiệp theo Nghị định số 127/2008/NĐ-CP ban hành ngày 12/12/2008 và Nghị định số 100/2012/NĐ-CP ban hành ngày 21/11/2012 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 127/2008/NĐ-CP.

Từ ngày 10/12/2012, Công ty đã áp dụng theo Thông tư 180/2012/TT-BTC ban hành ngày 24/10/2012 hướng dẫn xử lý tài chính về chi trợ cấp mất việc làm cho người lao động tại công ty.

### 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.

### 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:

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.

### 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:

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán; và

Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu 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.

# Thuyết Minh

## (tiếp theo) Báo Cáo Tài Chính Hợp Nhất

### 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.

### 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.

### 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 chỉ 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.

# Thuyết Minh

## Báo Cáo Tài Chính Hợp Nhất (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

### 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.

### Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu và trình bày

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

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

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

### Nợ phải trả tài chính

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

### Bù trừ các công cụ tài chính

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

# Thuyết Minh

## (tiếp theo) Báo Cáo Tài Chính Hợp Nhất

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

#### Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	484.075.410	1.169.000.140
Tiền gửi ngân hàng	25.256.374.021	12.491.166.103
Các khoản tương đương tiền	110.312.204.668 (*)	93.701.633.333
<b>Cộng</b>	<b>136.052.654.099</b>	<b>107.361.799.576</b>

(\*) Đây là các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 03 tháng ở các ngân hàng. Các khoản phải thu ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu khách hàng	132.680.681.532 (a)	147.258.046.723
Trả trước cho người bán	8.312.353.296 (b)	16.623.926.163
Các khoản phải thu khác	147.561.922.753 (c)	192.027.305.474
<b>Cộng</b>	<b>288.554.957.581</b>	<b>355.909.278.360</b>
Dự phòng phải thu khó đòi	(6.871.996.993) (d)	(9.453.420.450)
<b>Giá trị thuần của các khoản phải thu</b>	<b>281.682.960.588</b>	<b>346.455.857.910</b>

(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 VND	Số đầu năm VND
Phải thu khách hàng bán dự án căn hộ	74.450.986.756	37.017.841.128
Phải thu khách hàng dịch vụ môi giới	50.354.458.149	101.305.295.025
Khách hàng khác	7.875.236.627	8.934.910.570
<b>Cộng</b>	<b>132.680.681.532</b>	<b>147.258.046.723</b>

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

## Thuyết Minh Báo Cáo Tài Chính Hợp Nhất (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty CP ĐT XD & TM Đông Tây	270.951.252	2.873.070.689
Công ty TNHH Cơ Điện Ken	3.660.000.000	-
Công ty TNHH Bắc Dương	1.704.188.600	-
Công ty TV ĐT XD Kiểm Định Liên Toàn Cầu	990.000.000	990.000.000
Công ty TNHH TM – DV - XD Thiên Lý Lan	300.000.000	300.000.000
Công ty CP BHLT Thủ Đức 1	205.505.680	205.505.680
Công ty TNHH MTV DV Công ích quận Gò Vấp	264.323.500	-

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm 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	60.489.068.710	50.689.068.710
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	6.408.395.407	12.235.728.500
Phải thu theo các giấy ủy quyền đứng tên hợp đồng mua quyền sử dụng đất	24.072.859.975	36.386.690.740
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	13.189.604.000	29.591.636.108
Phải thu Trần Việt Anh, Trần Tiến Dũng theo Hợp đồng chuyển nhượng vốn Công ty TNHH DL-TM-SX & XD Lý Khoa Nguyên	33.477.354.200	-
Các khoản phải thu khác	9.924.640.461	3.537.581.416
<b>Cộng</b>	<b>147.561.922.753</b>	<b>192.027.305.474</b>

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

## Thuyết Minh (tiếp theo) Báo Cáo Tài Chính Hợp Nhất

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Bà Nguyễn Thu Hòa	-	3.779.000.000
Bà Dương Thị Thục	3.000.000.000	3.000.000.000
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	1.050.000.000
Công ty TNHH Ngạc Nhiên (Silver Sea Vũng Tàu)	325.103.625	195.062.175
Công ty CP TĐ ĐT XD PT Đông Đô-BQP	409.015.000	122.704.500
Công ty TNHH XDDV-TMĐT BĐS Tường Phong	320.542.676	130.722.790
Công ty TNHH TM - XD Vạn Phát Hưng	434.732.374	-
Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Trung Tín	119.971.500	-
Các khách hàng khác	222.631.818	185.930.985
<b>Cộng</b>	<b>6.871.996.993</b>	<b>9.453.420.450</b>

### Hàng tồn kho

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công cụ, dụng cụ	248.959.455	12.669.000
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	101.720.474.058	77.892.648.384
+ Dự án căn hộ Phú Gia Hưng	-	77.892.648.384
+ Dự án khu dân cư Trảng Bom (Gold hill)	101.720.474.058	-
Thành phẩm (dự án căn hộ Tam Phú)	24.049.653.683	6.162.608.872
+ Dự án căn hộ Phú Gia Hưng	23.543.434.662	-
+ Dự án căn hộ Sunview 2	506.219.021	6.162.608.872
Hàng hoá	3.188.337.878 (*)	30.826.333
<b>Cộng</b>	<b>129.207.425.074</b>	<b>84.098.752.589</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(-)	(-)
<b>Giá trị thuần của hàng tồn kho</b>	<b>129.207.425.074</b>	<b>84.098.752.589</b>

(\*) Chủ yếu là căn A10-4 thuộc cao ốc The Morning Star, địa chỉ 224/5 Bis Quốc lộ 13, phường 26, quận Bình Thạnh, TP.HCM với trị giá là 2.984.687.000 VND.

# Thuyết Minh

## Báo Cáo Tài Chính Hợp Nhất (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

### 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	6.614.068.287	6.444.605.642
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	23.134.302.917 (*)	38.145.956.205
<b>Cộng</b>	<b>29.753.371.204</b>	<b>44.595.561.847</b>
(*) 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
+ Khoản đặt cọc cho Hợp đồng môi giới và bao tiêu sản phẩm dự án khu dân cư Phước Lý	5.365.449.677	-
+ Khoản đặt cọc cho Hợp đồng cung cấp dịch vụ và tiếp thị độc quyền dự án Chung Cư Linh Đông	5.086.260.000	-
+ Khoản đặt cọc cho Hợp đồng môi giới độc quyền dự án chung cư cao tầng 72-74 Lê Văn Chí, Linh Trung, Thủ Đức	3.095.820.000	-
+ Khoản đặt cọc cho Hợp đồng đấu thầu dự án khu dân cư mới 2A xã Điện Ngọc, huyện Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam	2.383.027.240	386.208.000
+ Các khoản đặt cọc mua dự án khác	7.203.746.000	13.259.748.205
<b>Cộng</b>	<b>23.134.302.917</b>	<b>38.145.956.205</b>

# Thuyết Minh

## (tiếp theo) Báo Cáo Tài Chính Hợp Nhất

### 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
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	46.961.300	14.514.742.138	3.637.384.963	18.199.088.401
Tăng trong năm	-	1.276.214.551	295.486.818	1.571.701.369
Đầu tư XD CB hoàn thành	-	-	-	-
Tăng khác (phân loại...)	-	345.240.746	4.352.424	349.593.170
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(179.742.931)	(179.742.931)
Giảm khác (phân loại...)	(46.961.300)	756.812.357	(709.851.057)	-
Số dư cuối năm	-	16.893.009.792	3.047.630.217	19.940.640.009
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	2.975.894	4.254.367.293	1.462.199.998	5.719.543.185
Khấu hao trong năm	7.826.880	2.272.778.720	678.574.544	2.959.180.144
Tăng trong năm	-	345.240.746	4.352.424	349.593.170
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(103.451.629)	(103.451.629)
Giảm khác	(10.802.774)	145.273.896	(134.471.122)	-
Số dư cuối năm	-	7.017.660.655	1.907.204.215	8.924.864.870
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số dư đầu năm	43.985.406	10.260.374.845	2.175.184.965	12.479.545.216
Số dư cuối năm	-	9.875.349.137	1.140.426.002	11.015.775.139

- Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Đất Xanh Tây Bắc đã thế chấp xe Ford Everest biển số 56S – 5921 với trị giá là 700.000.000 VND để đảm bảo cho khoản tiền vay ngắn hạn tại Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam. Xem Thuyết minh số 5.13

- 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 TMCP Phương Đông - CN Bình Dương. Xem Thuyết minh số 5.16



# Thuyết Minh

## Báo Cáo Tài Chính Hợp Nhất (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

### Tài sản cố định vô hình

TSCĐ vô hình	Trang Web Phần mềm kế toán TSCĐ vô hình khác			Tổng
	VND	VND	VND	
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	290.166.005	14.248.000	107.434.600	411.848.605
Tăng trong năm	-	108.851.930	-	108.851.930
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Số dư cuối năm	290.166.005	123.099.930	107.434.600	520.700.535
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	127.754.552	8.608.167	107.434.600	243.797.319
Khấu hao trong năm	34.802.456	25.332.388	-	60.134.844
Thanh lý	-	-	-	-
Số dư cuối năm	162.557.008	33.940.555	107.434.600	303.932.163
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số dư đầu năm	162.411.453	5.639.833	-	168.051.286
Số dư cuối năm	127.608.997	89.159.375	-	216.768.372

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang 1.935.722.112  
Giá trị mua sắm dở dang của các phần mềm quản lý.

### 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	-	1.752.637.128
Giá trị còn lại	25.413.238.755	-	-	24.536.920.191

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 Tập Đoàn chưa xác định giá trị hợp lý của khoản bất động sản đầu tư do Tập Đoàn không có ý định bán hay chuyển nhượng trong tương lai gần.

# Thuyết Minh

## (tiếp theo) Báo Cáo Tài Chính Hợp Nhất

### Đầu tư vào các công ty liên kết

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
<b>Công ty CP Địa ốc Long Điền</b>	30.950.300.435	22.874.218.282
Giá trị đầu tư	24.500.000.000	24.500.000.000
Phần lợi nhuận/(lỗ) phát sinh sau ngày đầu tư trừ cổ tức được chia	6.450.300.435	(1.625.781.718)
<b>Công ty CP Xây dựng Đất Xanh</b>	5.336.667.160	2.295.013.046
Giá trị đầu tư	2.100.000.000	2.100.000.000
Phần lợi nhuận/(lỗ) phát sinh sau ngày đầu tư trừ cổ tức được chia	3.236.667.160	195.013.046
<b>Công ty CP Quy Hoạch Kiến Trúc Việt</b>	267.746.627	-
Giá trị đầu tư	410.000.000	-
Phần lợi nhuận/(lỗ) phát sinh sau ngày đầu tư trừ cổ tức được chia	(142.253.373)	-
<b>Công Ty TNHH Du Lịch-Thương Mại-Sản Xuất &amp; Xây Dựng Lý Khoa Nguyên</b>	30.261.011.601	-
Giá trị đầu tư	31.854.622.800	-
Phần lợi nhuận/(lỗ) phát sinh trong giai đoạn đầu tư dưới hình thức công ty con	(1.593.611.199)	-
<b>Cộng</b>	66.815.725.823	25.169.231.328

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

#### a. Công ty CP Địa Ốc Long Điền

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
<b>Tổng tài sản</b>	820.095.147.969	261.469.872.950
Tổng công nợ	756.931.269.531	214.787.794.824
Tài sản thuần	63.163.878.438	46.682.078.126
Phần tài sản thuần Tập Đoàn đầu tư vào công ty liên kết (49%)	30.950.300.435	22.874.218.282
	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	VND	VND
<b>Doanh thu</b>	88.960.578.397	-
Lợi nhuận thuần/(lỗ)	16.481.800.312	(3.435.043.739)
Lợi nhuận thuần/(lỗ) của Tập Đoàn trong công ty liên kết	8.076.082.153	(1.683.171.432)

# Thuyết Minh

## Báo Cáo Tài Chính Hợp Nhất (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

### b. Công ty CP Xây Dựng Đất Xanh

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
<b>Tổng tài sản</b>	30.822.880.781	24.605.087.810
Tổng công nợ	18.525.063.755	19.187.202.709
Tài sản thuần	12.297.817.026	5.417.885.101
Phần tài sản thuần Tập Đoàn đầu tư vào công ty liên kết (42%)	5.165.083.151	2.275.511.742
	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	VND	VND
<b>Doanh thu</b>	73.519.825.003	-
Lợi nhuận thuần/(lỗ)	7.242.033.605	-
Lợi nhuận thuần/(lỗ) của Tập Đoàn trong công ty liên kết (42%)	3.041.654.114	-

### c. Công ty CP Quy Hoạch Kiến Trúc Việt

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
<b>Tổng tài sản</b>	6.954.129.964	101.198.903
Tổng công nợ	6.301.090.509	1.200.000
Tài sản thuần	653.039.455	99.998.903
Phần tài sản thuần Tập Đoàn đầu tư vào công ty liên kết (41%)	267.746.177	-
	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	VND	VND
<b>Doanh thu</b>	36.428.810.812	-
Lợi nhuận thuần/(lỗ)	(346.959.448)	-
Lợi nhuận thuần/(lỗ) của Tập Đoàn trong công ty liên kết	(142.253.374)	-

Công ty bắt đầu góp vốn vào Công ty CP Quy Hoạch Kiến Trúc Việt kể từ tháng 01/2012, vì vậy chỉ bắt đầu có lợi ích trong năm tài chính này.

# Thuyết Minh

## (tiếp theo) Báo Cáo Tài Chính Hợp Nhất

### d. Công Ty TNHH Du Lịch-Thương Mại-Sản Xuất & Xây Dựng Lý Khoa Nguyên

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
<b>Tổng tài sản</b>	45.505.981.912	-
Tổng công nợ	91.500.000	-
Tài sản thuần	45.414.481.912	-
Phần tài sản thuần Tập Đoàn đầu tư vào công ty liên kết (40%)	18.165.792.765	-
	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	VND	VND
<b>Doanh thu</b>	-	-
Lợi nhuận thuần/(lỗ)	-	-
Lợi nhuận thuần/(lỗ) của Tập Đoàn trong công ty liên kết	-	-

Công ty đầu tư vào Công ty TNHH Du Lịch-Thương Mại-Sản Xuất & Xây Dựng Lý Khoa Nguyên dưới hình thức liên kết kể từ ngày 25/12/2012, vì vậy lợi ích đầu tư liên kết chưa phát sinh trong năm tài chính này.

#### 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
+ 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	23.115.124.000	17.017.388.000
+ Dự án KDC Tân Vũ Minh 3B Bình Dương	28.081.873.500	28.081.873.500
+ Dự án Công ty TNHH Minh Hưng	6.123.320.545	6.077.575.090
+ Các dự án khác	2.824.331.697	3.279.786.242
<b>Cộng</b>	<b>110.144.649.742</b>	<b>174.179.176.674</b>

Đến ngày 31/12/2012, Ban Tổng Giám Đốc đã thực hiện đánh giá các khoản đầu tư dài hạn này và không có khoản đầu tư nào giảm giá. Vì vậy Tập Đoàn không phải trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư dài hạn.

# Thuyết Minh

## Báo Cáo Tài Chính Hợp Nhất (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

### Tài sản dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm
	VND		VND
Chi phí trả trước dài hạn	4.356.568.456	(a)	2.651.319.659
Tài sản thuế hoãn lại	-		63.515.023
Tài sản dài hạn khác	1.691.316.360	(b)	1.926.291.400
<b>Cộng</b>	<b>6.047.884.816</b>		<b>4.641.126.082</b>

(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.

### Lợi thế thương mại

	Năm nay		Năm trước
	VND		VND
Lợi thế thương mại đầu năm	56.214.662.757		25.785.272.677
Lợi thế thương mại biến động trong năm	(34.640.560.826)		34.135.807.532
Phân bổ lợi thế thương mại	(6.460.327.200)		(3.706.417.452)
Lợi thế thương mại cuối năm	15.113.774.731		56.214.662.757

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

- 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 và theo hợp đồng chuyển nhượng vốn góp ký ngày 25/12/2012 công ty bán 60% phần vốn góp tại công ty này với giá trị chuyển nhượng 47.681.934.200 VND.

Chi tiết như sau:

## Thuyết Minh

### Báo Cáo Tài Chính Hợp Nhất (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Công ty con	Đầu Tư và Phát Triển Tp.HCM		Hà Thuận Hùng		Lý Khoa Nguyên		Cộng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	
Tỷ lệ vốn góp	Lần 1 : 50%	Lần 2 : 49%	Cộng: 99%	99%	100%		
<b>Giá phí hợp nhất kinh doanh</b>	<b>57.120</b>	<b>19.401</b>	<b>25.740</b>	<b>79.637</b>	<b>79.637</b>		
Tài sản thuần công ty con	49.986	48.579	25.901	45.501	45.501		
Vốn chủ sở hữu	50.000	50.000	26.000	48.000	48.000		
Lợi nhuận chưa phân phối	(14)	(1.421)	(99)	(2.499)	(2.499)		
<b>Tài sản thuần công ty con mua được</b>	<b>24.993</b>	<b>23.804</b>	<b>25.642</b>	<b>45.501</b>	<b>45.501</b>		
Lợi thế thương mại tại ngày mua	32.127	(4.403)	27.724	98	34.136		61.958
Lợi thế thương mại đã phân bổ lũy kế	12.851	(176)	12.675	34	3.898		16.607
Lợi thế thương mại giảm trong năm	-	-	-	-	30.238		30.238
<b>Lợi thế thương mại chưa phân bổ đến 31/12/2012</b>	<b>19.276</b>	<b>(4.227)</b>	<b>15.049</b>	<b>64</b>	<b>-</b>		<b>15.113</b>

## Thuyết Minh Báo Cáo Tài Chính Hợp Nhất (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

### Vay ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Vay ngân hàng	450.000.000 (*)	108.850.000.000
Vay cá nhân	-	-
Vay đến hạn trả	-	-
<b>Cộng</b>	<b>450.000.000</b>	<b>108.850.000.000</b>

(\*) 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 và phụ lục số 1 ngày 15/05/2012 với mục đích bổ sung vốn kinh doanh, thời hạn vay 24 tháng từ 13/05/2011 đến 13/05/2013, 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.

### Nợ ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải trả người bán	35.762.860.358 (a)	4.291.314.596
Người mua trả tiền trước	64.857.111.280 (b)	121.407.365.002
Phải trả người lao động	7.343.505.437 (c)	6.765.877.337
Chi phí phải trả	48.715.582.481 (d)	10.815.154.230
Phải trả, phải nộp khác	50.068.062.566 (e)	147.896.793.380
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.461.063.927 (f)	1.955.732.947
<b>Cộng</b>	<b>208.208.186.049</b>	<b>293.132.237.492</b>

Phải trả người bán là các khoản phải trả thương mại phát sinh trong điều kiện kinh doanh bình thường của Tập Đoàn. Người mua trả tiền trước là các khoản khách hàng ứng tiền trước để mua các căn hộ và các dự án khác :

## Thuyết Minh (tiếp theo) Báo Cáo Tài Chính Hợp Nhất

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Dự án căn hộ Sunview 2	12.799.215	2.247.599.531
Dự án căn hộ Phú Gia Hưng	7.095.342.873	118.403.565.471
Dự án khu dân cư Trảng Bom (Gold hill)	57.057.720.753	-
Phí dịch vụ và phí khác	691.248.439	756.200.000
<b>Cộng</b>	<b>64.857.111.280</b>	<b>121.407.365.002</b>

Phải trả người lao động, chủ yếu là khoản lương tháng 13 và hoa hồng tháng 12/2012 đã được chi trả trong tháng 01/2013.

### Chi phí phải trả bao gồm:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí phải trả ước tính để hoàn thành các dự án:	48.047.407.249	8.123.441.587
- Dự án căn hộ Sunview 1, Sunview 2	2.784.371.252	8.123.441.587
- Dự án căn hộ Phú Gia Hưng	45.263.035.997	-
Chi phí lãi vay	-	1.018.875.000
Chi phí phải trả khác	668.175.232	1.672.837.643
<b>Cộng</b>	<b>48.715.582.481</b>	<b>10.815.154.230</b>

# Thuyết Minh

## Báo Cáo Tài Chính Hợp Nhất (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

### Phải trả khác, chủ yếu:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải hoàn trả tiền hợp đồng góp vốn mua dự án cho khách hàng	1.622.537.723	2.576.886.818
Phải trả cá nhân tài trợ vốn ở công ty con	-	3.273.380.781
Phải trả tiền thu hộ phí bảo trì và các chi phí khác	15.802.551.094	8.249.317.093
Phải trả tiền thu hộ cho chủ đầu tư dự án	2.293.046.760	132.843.647.154
+ Công ty CP Quốc tế Năm Sao tiền thu hộ của khách hàng đăng ký mua dự án Khu dân cư Phước Lý, Long An	908.758.004	108.673.223.317
+ Các chủ đầu tư khác	1.384.288.756	24.170.423.837
Phải trả tiền thu hộ Công ty TNHH Thương Mại và Đầu Tư Thiên Lộc	13.373.736.116	-
Phải trả thu hộ Công ty CP Chín Chín Núi	2.918.629.775	-
Phải trả thu hộ Công ty CP Constrexim Miền Trung	2.155.500.000	-
Phải trả lại cho khách hàng khoản đã trả ứng trước tiền mua căn hộ khi thanh lý hợp đồng	1.009.167.600	-

### Quỹ khen thưởng, phúc lợi bao gồm:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Số dư đầu năm	1.955.732.947	2.160.596.317
Số trích lập trong năm	3.308.816.903	5.704.771.869
Điều chỉnh tăng trong năm	140.549.794	-
Sử dụng trong năm	(3.944.035.717)	(5.909.635.239)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>1.461.063.927</b>	<b>1.955.732.947</b>

### Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Thuế giá trị gia tăng	7.015.108.531	3.189.709.765
Thuế thu nhập doanh nghiệp	16.364.902.952	7.599.772.551
Thuế thu nhập cá nhân	920.439.846	957.152.760
<b>Cộng</b>	<b>24.300.451.329</b>	<b>11.746.635.076</b>

# Thuyết Minh

## (tiếp theo) Báo Cáo Tài Chính Hợp Nhất

### Vay và nợ dài hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Vay cá nhân	-	11.892.496.000
Vay ngân hàng	115.760.000 (*)	222.320.000
<b>Cộng</b>	<b>115.760.000</b>	<b>12.114.816.000</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. 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.

### Doanh thu chưa thực hiện

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Khách hàng trả trước tiền thuê các căn hộ thương mại ở Sunview 1 và Sunview 2	3.592.959.662	2.589.214.679

### Vốn chủ sở hữu

#### Vốn điều lệ và vốn đầu tư

Nghị quyết số 02/2012/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18/08/2012 của Đại hội đồng cổ đông công ty đã thông qua phương án tăng vốn điều lệ Công ty từ 320.000.000.000 VND lên 420.000.000.000 VND. Ngày 25/12/2012 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 17/01/2013 căn cứ Quyết định số 10/2013/QĐ-SGDHCM ngày 15/01/2013 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 420.000.000.000 VND. Tại ngày 31/12/2012, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ, cơ cấu vốn cụ thể như sau:

# Thuyết Minh

## Báo Cáo Tài Chính Hợp Nhất (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

STT	Cổ đông	Số cổ phần	Giá trị cổ phần (nghìn đồng)	Tỷ lệ (%)
1	Cổ đông lớn	24.078.375	240.783.750	57,33
2	Cổ đông nắm giữ từ 1% đến dưới 5% cổ phiếu có quyền biểu quyết	13.262.818	132.628.180	31,58
3	Cổ đông nắm giữ dưới 1% cổ phiếu có quyền biểu quyết	4.560.584	45.605.840	10,86
4	Cổ đông người nước ngoài	98.223	982.230	0,23
	<b>Cộng</b>	<b>42.000.000</b>	<b>420.000.000</b>	<b>100,00</b>

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	9.408.375	94.083.750	29,40
2	Ông Lương Trí Tú	441.308	4.413.080	1,38
3	Ông Trần Văn Ánh	50.250	502.500	0,16
	<b>Cộng</b>	<b>9.899.933</b>	<b>98.999.330</b>	<b>30,94</b>

# Thuyết Minh

## Báo Cáo Tài Chính Hợp Nhất (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

### Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển và quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng	
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>160.000.000.000</b>	<b>5.280.000.000</b>	<b>6.750.597.506</b>	<b>71.567.372.623</b>	<b>243.597.970.129</b>	
Tăng vốn trong năm	160.000.000.000	26.905.270.806	-	-	186.905.270.806	
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)	
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>320.000.000.000</b>	<b>32.185.270.806</b>	<b>6.962.839.993</b>	<b>42.241.854.334</b>	<b>401.389.965.133</b>	
Tăng vốn trong kỳ	100.000.000.000	(205.000.000)	-	-	99.795.000.000	
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	57.859.951.147	57.859.951.147	
Cổ tức được chia	-	-	-	-	-	
Hoàn nhập quỹ	-	-	(279.707.500)	279.707.500	-	
Phân phối quỹ	-	-	1.016.530.868	(4.325.347.771)	(3.308.816.903)	
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>420.000.000.000</b>	<b>31.980.270.806</b>	<b>7.699.663.361</b>	<b>96.056.165.210</b>	<b>555.736.099.377</b>	

Căn cứ theo Nghị quyết số 01/2012/NQ-ĐHĐCĐ ban hành ngày 21/04/2012 của Đại Hội Đồng Cổ đông thường niên quyết định việc trích lập các quỹ từ lợi nhuận năm 2011, công ty đã tạm trích lập các quỹ như sau: trích quỹ khen thưởng 5% trên tổng lợi nhuận sau thuế, trích quỹ phúc lợi 2% trên tổng lợi nhuận sau thuế và trích quỹ dự phòng tài chính 3% trên tổng lợi nhuận sau thuế.

# Thuyết Minh

## Báo Cáo Tài Chính Hợp Nhất (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

### Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Số lượng cổ phần đăng ký phát hành	42.000.000	32.000.000
- Số lượng cổ phần đã bán ra công chúng	42.000.000	32.000.000
- Số lượng cổ phần đang lưu hành	42.000.000	32.000.000

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

### Cổ tức

Căn cứ theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, trong kỳ công ty tạm không chi trả cổ tức năm 2011 để tập trung vốn bổ sung cho các hoạt động kinh doanh và đầu tư của công ty.

### Lợi ích của cổ đông thiểu số

	Năm nay	Năm trước
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>55.785.510.435</b>	<b>45.393.554.359</b>
Vốn góp của cổ đông thiểu số tăng trong năm	1.159.670.000	10.547.630.000
Vốn góp của cổ đông thiểu số giảm trong năm	(28.991.220.000)	-
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông thiểu số	1.234.896.963	8.468.710.791
Điều chỉnh lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông thiểu số trong năm	827.768.518	-
Cổ tức được chia	(6.158.580.669)	(8.624.384.715)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>23.858.045.247</b>	<b>55.785.510.435</b>

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ	162.637.906.272	181.290.059.461
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	245.150.440.729	107.326.075.303
Các khoản giảm trừ doanh thu:		
<i>Hàng bán bị trả lại</i>	(4.085.432.105) (*)	(2.229.870.749)
<i>Giảm giá hàng bán</i>	(199.930.982)	-
<b>Cộng</b>	<b>403.502.983.914</b>	<b>286.386.264.015</b>

(\*) Trong kỳ có một số khách hàng trả lại căn hộ đã mua và sau đó Công ty cũng đã tiến hành chuyển nhượng các căn hộ này cho những khách hàng khác.

# Thuyết Minh

## (tiếp theo) Báo Cáo Tài Chính Hợp Nhất

Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh  
Doanh thu thuần từ bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ

### Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ	34.934.806.834	21.834.334.036
Giá vốn hoạt động chuyển nhượng bất động sản	175.683.388.969	58.468.960.572
<b>Cộng</b>	<b>210.618.195.803</b>	<b>80.303.294.608</b>

### Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.217.447.655	17.463.879.811
Chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	42.024.960	-
<b>Cộng</b>	<b>3.259.472.615</b>	<b>17.463.879.811</b>

### Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí lãi vay	6.616.455.675	38.554.054.136
Lỗ hoạt động đầu tư	6.324.506	-
Chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	-
<b>Cộng</b>	<b>6.622.780.181</b>	<b>38.554.054.136</b>

# Thuyết Minh

## Báo Cáo Tài Chính Hợp Nhất (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

### Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí nhân viên	19.052.601.209	18.098.986.053
Chi phí vật liệu, dụng cụ	264.041.522	185.269.212
Chi phí khấu hao tài sản cố định	171.367.969	245.405.898
Chi phí dịch vụ mua ngoài	22.829.926.959	24.633.437.017
Chi phí bằng tiền khác	1.727.787.048	2.057.226.638
<b>Cộng</b>	<b>44.045.724.707</b>	<b>45.220.324.818</b>

### Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	42.307.656.557	41.125.109.853
Chi phí vật liệu quản lý, dụng cụ văn phòng	4.876.907.286	4.917.454.788
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.847.946.999	2.738.706.268
Thuế, phí và lệ phí	108.054.721	210.378.371
Chi phí dự phòng	1.416.672.422	5.505.715.950
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.275.821.094	19.754.996.240
Chi phí bằng tiền khác	6.377.853.434	5.777.159.407
Phân bổ lợi thế thương mại	6.460.327.200	3.706.417.453
<b>Cộng</b>	<b>78.671.239.713</b>	<b>83.735.938.330</b>

# Thuyết Minh

## (tiếp theo) Báo Cáo Tài Chính Hợp Nhất

### Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Thu nhập từ quyền khai thác lợi thế căn hộ thương mại	1.143.789.668	1.031.334.668
Thu tiền phạt, bồi thường	2.331.199.092	1.391.044.055
Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	320.286.985	1.330.281.211
Thu nhập khác	914.808.311	1.488.706.680
<b>Cộng</b>	<b>4.710.084.056</b>	<b>5.241.376.614</b>

### Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí từ hủy quyền khai thác lợi thế căn hộ thương mại	1.839.551.654	-
Chi phí phạt, bồi thường, hành chính .....	1.168.146.407	2.697.645.096
Chi phí tài sản cố định đã thanh lý	226.748.629	577.991.127
Chi phí khác	141.836.648	1.120.428.037
<b>Cộng</b>	<b>3.376.283.338</b>	<b>4.396.064.260</b>



# Thuyết Minh

## Báo Cáo Tài Chính Hợp Nhất (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

### Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>- Lợi nhuận/(Lỗ) trước thuế</b>	<b>79.113.799.736</b>	<b>55.393.685.902</b>
<b>- Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế</b>		
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	18.549.351.035	26.289.292.927
+ Lỗ của các công ty con	16.084.445.643	5.730.598.151
+ Chi phí không được trừ	2.464.905.392	20.558.694.776
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	35.876.013.376	4.992.746.090
+ Cổ tức và lợi nhuận được chia	24.900.530.483	6.480.904.476
+ Lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết	10.975.482.893	(1.488.158.386)
<b>Trừ : Chuyển lỗ năm trước ở công ty con</b>	<b>1.062.727.566</b>	<b>609.679.355</b>
<b>Trừ : Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản</b>	<b>45.067.694.032</b>	<b>38.262.043.479</b>
<b>Cộng: Ảnh hưởng của các bút toán hợp nhất không chịu thuế</b>	<b>16.176.423.672</b>	<b>12.160.723.440</b>
<b>Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh và hoạt động khác</b>	<b>34.019.785.075</b>	<b>49.979.233.345</b>
Thuế suất thông thường	25%	25%
<b>Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh và thu nhập khác</b>	<b>8.504.946.272</b>	<b>12.494.808.336</b>
Cộng khoản thuế từ thu nhập chuyển nhượng bất động sản	11.266.923.508	9.565.510.870
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập của các năm trước	247.081.847	224.383.767
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm</b>	<b>20.018.951.627</b>	<b>22.284.702.973</b>
Thuế thu nhập hoãn lại	-	48.776.071
<b>Cộng Thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>20.018.951.627</b>	<b>22.333.479.044</b>

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

# Thuyết Minh

## (tiếp theo) Báo Cáo Tài Chính Hợp Nhất

### Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	57.859.951.147	24.591.496.067
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	32.333.333	17.377.778
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.789	1.415

### Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên	79.892.351.131	77.121.558.146
Chi phí vật liệu quản lý, dụng cụ văn phòng	5.097.227.296	7.754.043.679
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.938.506.036	3.860.430.730
Thuế, phí và lệ phí	108.106.721	210.378.371
Chi phí dự phòng	1.416.672.422	5.505.715.950
Chi phí dịch vụ mua ngoài	56.312.726.111	57.824.110.387
Chi phí bằng tiền khác	6.991.380.937	9.287.519.732
Phân bổ lợi thế thương mại	6.460.327.200	3.706.417.453
Chi phí thi công công trình xây dựng	172.036.681.190	34.781.108.953
<b>Cộng</b>	<b>332.253.979.044</b>	<b>200.051.283.400</b>

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

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

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

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

# Thuyết Minh

## Báo Cáo Tài Chính Hợp Nhất (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

### BỘ PHẬN CHÍNH YẾU THEO LĨNH VỰC KINH DOANH

#### 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:

#### Bảng cân đối kế toán hợp nhất

	ĐVT: triệu VND					
	Dịch vụ môi giới bất động sản		Đầu tư bất động sản		Tổng cộng	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
<b>Tài sản</b>						
Tài sản bộ phận	-	-	-	-	-	-
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	816.452	886.243
<b>Tổng tài sản hợp nhất</b>	-	-	-	-	<b>816.452</b>	<b>886.243</b>
<b>Nợ phải trả</b>						
Nợ phải trả bộ phận	-	-	-	-	-	-
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	236.858	429.068
<b>Tổng nợ phải trả hợp nhất</b>	-	-	-	-	<b>236.858</b>	<b>429.068</b>

#### Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

ĐVT: triệu VND

## Thuyết Minh

### Báo Cáo Tài Chính Hợp Nhất (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

	Dịch vụ môi giới bất động sản		Đầu tư bất động sản		Tổng cộng	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
<b>Doanh thu thuần</b>						
Doanh thu thuần từ khách hàng bên ngoài	162.438	174.941	241.065	105.096	403.503	282.267
Doanh thu thuần từ các bộ phận khác	-	4.119	-	-	-	4.119
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>162.438</b>	<b>179.060</b>	<b>241.065</b>	<b>105.096</b>	<b>403.503</b>	<b>286.386</b>
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>						
Kết quả kinh doanh bộ phận	127.503	159.456	65.382	46.627	192.885	206.083
(-) Chi phí không phân bổ	-	-	-	-	122.717	128.956
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	127.503	159.456	65.382	46.627	70.168	77.127
Phần lợi nhuận trong các công ty liên kết	-	-	-	-	10.975	(1.488)
Doanh thu tài chính	-	-	3.259	3.259	3.259	17.464
(-) Chi phí tài chính	-	-	6.623	6.623	6.623	38.554
Lãi (lỗ) khác	-	-	1.334	1.334	1.334	845
Lợi nhuận trước thuế	127.503	159.456	65.382	46.627	79.114	55.393
(-) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-	20.019	22.284
(-) Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-	-	-	-	49
Lợi nhuận trong năm	127.503	159.456	65.382	46.627	59.095	33.060
(-) Lợi ích cổ đông thiểu số	-	-	-	-	1.235	8.469
<b>Thu nhập thuần</b>	<b>127.503</b>	<b>159.456</b>	<b>65.382</b>	<b>46.627</b>	<b>57.860</b>	<b>24.591</b>

# Thuyết Minh

## Báo Cáo Tài Chính Hợp Nhất (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

### BỘ PHẬN THỨ YẾU THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ

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

- Miền Nam: gồm Công ty mẹ và 13 công ty con ở khu vực miền Nam
  - Miền Bắc: Công ty CP Dịch Vụ và Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc
  - Miền Trung: Công ty Cổ Phần Đất Xanh Miền Trung
- Các thông tin bộ phận về khu vực địa lý của Tập Đoàn như sau:

### Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2012

	ĐVT: triệu VND				
	Công ty mẹ và các công ty con ở Miền Nam	Công ty CP Dịch Vụ và Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc	Công ty Cổ Phần Đất Xanh Miền Trung	Điều chỉnh hợp nhất	Tổng cộng
<b>Tài sản</b>					
Tài sản bộ phận	1.038.591	13.521	3.951	(306.426)	749.636
Đầu tư vào Công ty liên kết	58.865	-	-	7.951	66.816
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	-
<b>Tổng tài sản hợp nhất</b>	<b>1.097.456</b>	<b>13.521</b>	<b>3.951</b>	<b>(298.475)</b>	<b>816.452</b>
<b>Nợ phải trả</b>					
Nợ phải trả bộ phận	330.685	4.699	3.358	(101.883)	236.858
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	-
<b>Tổng nợ phải trả hợp nhất</b>	<b>330.685</b>	<b>4.699</b>	<b>3.358</b>	<b>(101.883)</b>	<b>236.858</b>

# Thuyết Minh

## (tiếp theo) Báo Cáo Tài Chính Hợp Nhất

### Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

	ĐVT: triệu VND				
	Công ty mẹ và các công ty con ở Miền Nam	Công ty Cổ Phần Dịch Vụ và Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc	Công ty Cổ Phần Đất Xanh Miền Trung	Điều chỉnh hợp nhất	Tổng cộng
<b>Doanh thu thuần</b>					
Doanh thu thuần từ khách hàng bên ngoài	421.499	22.659	3.810	(44.465)	403.503
Doanh thu thuần từ các bộ phận khác	-	-	-	-	-
Tổng doanh thu	421.499	22.659	3.810	(44.465)	403.503
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>					
Kết quả kinh doanh bộ phận	172.219	15.023	3.238	2.405	192.885
Doanh thu tài chính	29.031	307	19	(26.097)	3.259
(-) Chi phí tài chính	8.477	-	-	(1.854)	6.623
(-) Chi phí bán hàng	42.410	4.783	1.434	(4.582)	44.046
(-) Chi phí quản lý doanh nghiệp	66.685	6.742	2.662	2.582	78.671
(-) Chi phí không phân bổ	-	-	-	-	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	83.676	3.805	(838)	(19.839)	66.805
Phần lợi nhuận trong các công ty liên kết	-	-	-	10.975	10.975
Lãi (lỗ) khác	(2.465)	136	1	3.662	1.334
Lợi nhuận trước thuế	81.211	3.941	(837)	(5.201)	79.114
(-) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	19.109	910	-	-	20.019
(-) Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-	-	-	-
Lợi nhuận trong năm	62.102	3.031	(837)	(5.201)	59.095
(-) Lợi ích cổ đông thiểu số	-	-	-	1.235	1.235
<b>Thu nhập thuần</b>	<b>62.102</b>	<b>3.031</b>	<b>(837)</b>	<b>(6.436)</b>	<b>57.860</b>

## Thuyết Minh Báo Cáo Tài Chính Hợp Nhất (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

### NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

#### 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:

Tên bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH Du Lịch - TM - SX và XD Lý Khoa Nguyên	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng Đất Xanh	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Địa Ốc Long Điền	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Quy hoạch Kiến Trúc Việt	Công ty liên kết
Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc
Ông Trần Quang Vinh	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Minh Toàn	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Xây dựng Đất Xanh
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đất Xanh Mỹ Phước
Ông Nguyễn Đình Lâm	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Tài chính
Ông Lương Trí Tú	Cố đồng kiêm Thủ Quỹ

#### Số dư với các bên liên quan

## Thuyết Minh (tiếp theo) Báo Cáo Tài Chính Hợp Nhất

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu theo giấy ủy quyền đứng tên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất (xem thêm mục 5.2 (c))	24.072.859.975	36.386.690.740
Phải thu tài trợ vốn (xem thêm mục 5.2 (c))	60.489.068.710	50.689.068.710
Phải thu khác	77.500.000	-
Phải thu tạm ứng	1.486.515.385	3.660.927.695
Phải thu ký quỹ ký cược ngắn hạn	-	24.500.000.000
Phải thu người mua	6.061.120.441	5.367.010.560
Vay dài hạn	-	11.892.496.000
Lãi vay phải trả	-	2.223.380.781
Phải trả cổ tức	62.934.188	700.846.339
Phải trả người bán	20.375.238.066	-
Phải trả khác	229.485.000	1.532.000.000

# Thuyết Minh

## Báo Cáo Tài Chính Hợp Nhất (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

### Giao dịch với các bên liên quan:

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Công ty CP Long Điền</b>		
Cung cấp dịch vụ môi giới	2.147.611.392	8.242.141.185
Nhận cung cấp dịch vụ môi giới	-	-
Tài trợ vốn	24.500.000.000	12.149.814.110
<b>Công ty CP Xây dựng Đất Xanh</b>		
Cung cấp dịch vụ thuê văn phòng	192.339.969	241.428.306
Nhận cung cấp dịch vụ xây dựng	48.683.136.499	-
<b>Công ty CP Quy Hoạch Kiến Trúc Việt</b>		
Cung cấp dịch vụ tư vấn	35.357.658.725	-
Nhận cung cấp dịch vụ tư vấn	36.396.083.540	-
Tài trợ vốn	410.000.000	-
<b>Công ty TNHH DL-TM-SX &amp; XD Lý Khoa Nguyên</b>		
Cung cấp dịch vụ môi giới	-	-
Nhận cung cấp dịch vụ môi giới	-	-
<b>Các nghiệp vụ có liên quan khác</b>		
Chi cổ tức	1.414.802.473	3.933.290.837
Thu hộ	18.480.746.114	-
Trả lại tiền thu hộ	9.542.250.873	-
Thu tạm ứng	557.608.391	1.826.909.887
Chi tạm ứng	1.216.720.000	4.772.918.156
Phải thu bán hàng	41.467.371.095	824.214.119
Đã thu bán hàng	40.790.330.820	3.699.344.744
Phải trả mua hàng	93.962.142.043	-
Đã trả mua hàng	76.158.043.651	-
Thu lại tiền tài trợ vốn	14.700.000.000	36.649.814.110
Thu tiền đặt cọc	24.500.000.000	-
Trả nợ vay ngắn hạn	-	119.000.000.000
Lãi vay phải trả	-	19.148.961.423
Lãi vay đã trả	-	16.925.580.642
Hoàn trả vốn góp	3.082.589.179	-
Chi hộ	63.000.000	-
Chi khác	420.000.000	-

# Thuyết Minh

## (tiếp theo) Báo Cáo Tài Chính Hợp Nhất

### 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 kỳ như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Thù lao Hội đồng quản trị</b>	<b>229.765.281</b>	<b>1.100.209.330</b>
Thù lao Hội đồng quản trị Công ty mẹ	117.000.000	759.000.000
Thù lao Hội đồng quản trị các công ty con	112.765.281	341.209.330
<b>Thu nhập Tổng Giám Đốc</b>	<b>5.459.064.884</b>	<b>5.513.367.066</b>
Thu nhập Tổng Giám Đốc Công ty mẹ	740.313.265	624.343.750
Thu nhập Tổng Giám Đốc các công ty con	4.718.751.619	4.889.023.316
<b>Thu nhập của cán bộ chủ chốt toàn Tập Đoàn</b>	<b>13.364.370.037</b>	<b>12.788.222.397</b>

### 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)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

### 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.

# Thuyết Minh

## (tiếp theo) Báo Cáo Tài Chính Hợp Nhất

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

	Đơn vị tính: VND			
	Bất kỳ thời điểm	Dưới 1 năm	Từ 1 – 5 năm	Tổng cộng
<b>Ngày 31/12/2012</b>				
Các khoản vay và nợ	-	450.000.000	115.760.000	565.760.000
Phải trả nhà cung cấp	-	35.762.860.358	-	35.762.860.358
Phải trả người lao động	-	7.343.505.437	-	7.343.505.437
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	-	48.715.582.481	-	48.715.582.481
Các khoản phải trả khác	-	50.068.062.566	190.674.803	50.258.737.369
	-	<b>142.340.010.842</b>	<b>306.434.803</b>	<b>142.646.445.645</b>
<b>Ngày 31/12/2011</b>				
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
	-	<b>278.619.139.543</b>	<b>12.195.490.803</b>	<b>290.814.630.346</b>

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 01/01/2012 và ngày 31/12/2012.

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 31/12/2012, Tập đoàn đánh giá rằng giá trị hợp lý của các khoản vay ngân hàng và trái phiếu doanh nghiệp tương đương với giá trị ghi sổ do các khoản mục này có mức lãi suất thả nổi tương đương với lãi suất thị trường; và

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính mà giá trị hợp lý không thể xác định được một cách chắc chắn do không có thị trường có tính thanh khoản cao cho các khoản đầu tư tài chính này được trình bày bằng giá trị ghi sổ, ngoại trừ các khoản đầu tư vào công ty liên kết được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu như thuyết minh 4.4.

# Thuyết Minh Báo Cáo Tài Chính Hợp Nhất (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**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 kỳ hoạt động kết thúc ngày 31/12/2012 của Tập đoàn:**

	Đơn vị tính: VND			
	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền gửi ngân hàng	110.312.204.668	93.701.633.333	110.312.204.668	93.701.633.333
Phải thu khách hàng	132.680.681.532	147.258.046.723	125.808.684.539	137.804.626.273
Phải thu khác	147.561.922.753	192.027.305.474	147.561.922.753	192.027.305.474
Các khoản tài sản tài chính dài hạn khác	110.144.649.742	174.179.176.674	110.144.649.742	174.179.176.674
Tiền	25.740.449.431	13.660.166.243	25.740.449.431	13.660.166.243
<b>Tổng cộng</b>	<b>526.439.908.126</b>	<b>(6.871.996.993)</b>	<b>620.826.328.447</b>	<b>(9.453.420.450)</b>
			<b>519.567.911.133</b>	<b>611.372.907.997</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Vay và nợ ngắn hạn	450.000.000	108.850.000.000	450.000.000	108.850.000.000
Vay và nợ dài hạn	115.760.000	12.114.816.000	115.760.000	12.114.816.000
Phải trả nhà cung cấp	35.762.860.358	4.291.314.596	35.762.860.358	4.291.314.596
Phải trả người lao động	7.343.505.437	6.765.877.337	7.343.505.437	6.765.877.337
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	48.715.582.481	10.815.154.230	48.715.582.481	10.815.154.230
Phải trả khác	50.068.062.566	147.896.793.380	50.068.062.566	147.896.793.380
<b>Tổng cộng</b>	<b>142.455.770.842</b>	<b>290.733.955.543</b>	<b>142.455.770.842</b>	<b>290.733.955.543</b>

## Thuyết Minh (tiếp theo) Báo Cáo Tài Chính Hợp Nhất

### Các sự kiện quan trọng trong năm

#### Tăng vốn điều lệ

Căn cứ theo Nghị quyết số 02/2012/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18/08/2012 của Đại hội đồng cổ đông công ty đã thông qua phương án tăng vốn điều lệ Công ty từ 320.000.000.000 VND lên 420.000.000.000 VND. Ngày 25/12/2012 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 17/01/2013 căn cứ Quyết định số 10/2013/QĐ-SGDHCM ngày 15/01/2013 của Sở GDCK Tp. Hồ Chí Minh.

#### Thay đổi thành viên Hội đồng quản trị

Căn cứ theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 02/2012/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18/08/2012 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 19/2012/NQ-HĐQT ngày 20/08/2012 về việc thay đổi nhân sự Hội đồng quản trị công ty nhiệm kỳ 2012-2017 bao gồm:

<b>Ông Lương Trí Thìn</b>	Chủ tịch
<b>Ông Trần Quang Vinh</b>	Phó Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 18/08/2012)
<b>Ông Trần Văn Ánh</b>	Phó Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 18/08/2012)
<b>Ông Nguyễn Khánh Hưng</b>	Thành viên
<b>Ông Trần Minh Toàn</b>	Thành viên
<b>Ông Lương Trí Thảo</b>	Thành viên (bổ nhiệm ngày 18/08/2012)
<b>Ông Trần Quyết Chiến</b>	Thành viên (miễn nhiệm ngày 18/08/2012)
<b>Ông Nhâm Hà Hải</b>	Thành viên (miễn nhiệm ngày 18/08/2012)

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

Ngày 15/01/2013, Sở Giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh đã có quyết định số 10/2013/QĐ-SGDHCM về việc chấp thuận cho Công ty được niêm yết bổ sung 10.000.000 cổ phiếu tương ứng với giá trị niêm yết bổ sung là 100.000.000.000 VND, niêm yết có hiệu lực từ ngày 17/01/2013.

**LƯƠNG TRÍ THÌN**  
Tổng Giám Đốc

Ngày 21 tháng 02 năm 2013

**ĐỖ THỊ THÁI**  
Kế Toán Trưởng





