

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

**Tại ngày 31/12/2014**

*Đơn vị tính: VND*

TÀI SẢN	Mã số	Th. minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.400.077.143.537</b>	<b>443.363.727.954</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	5.1	<b>708.266.611.218</b>	<b>43.702.812.081</b>
1. Tiền	111		114.382.877.467	4.370.473.043
2. Các khoản tương đương tiền	112		593.883.733.751	39.332.339.038
<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>	5.2	<b>310.227.862.552</b>	<b>209.282.218.814</b>
1. Phải thu khách hàng	131		55.500.674.596	78.256.670.748
2. Trả trước cho người bán	132		80.413.485.626	10.847.199.412
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135		183.774.289.128	126.412.221.285
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(9.460.586.798)	(6.233.872.631)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	5.3	<b>310.053.808.695</b>	<b>159.774.849.355</b>
1. Hàng tồn kho	141		310.053.808.695	159.774.849.355
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>	5.4	<b>71.528.861.072</b>	<b>30.603.847.704</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		220.218.684	145.226.077
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		71.308.642.388	30.458.621.627

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2014

Đơn vị tính: VND

<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>428.218.824.233</b>	<b>486.792.254.564</b>
<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 dài hạn nội bộ	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>3.647.889.548</b>	<b>5.697.455.058</b>
<b>1. Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>221</b>	5.5	<b>2.735.987.728</b>	<b>3.336.951.912</b>
- Nguyên giá	222		8.221.312.489	7.701.760.489
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(5.485.324.761)	(4.364.808.577)
<b>2. Tài sản cố định thuê tài chính</b>	<b>224</b>		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
<b>3. Tài sản cố định vô hình</b>	<b>227</b>	5.6	<b>709.176.825</b>	<b>245.201.034</b>
- Nguyên giá	228		1.180.949.914	601.452.535
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(471.773.089)	(356.251.501)
<b>4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>230</b>		<b>202.724.995</b>	<b>2.115.302.112</b>
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	5.7	<b>22.784.283.063</b>	<b>23.660.601.627</b>
- Nguyên giá	241		26.289.557.319	26.289.557.319
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(3.505.274.256)	(2.628.955.692)
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	5.8	<b>400.539.199.047</b>	<b>456.037.643.821</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		249.862.775.009	298.617.419.009
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		3.976.460.000	115.052.670.000
3. Đầu tư dài hạn khác	258		155.085.423.044	61.645.586.544
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(8.385.459.006)	(19.278.031.732)
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>	5.9	<b>1.247.452.575</b>	<b>1.396.554.058</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		535.284.115	790.332.298
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		712.168.460	606.221.760
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.828.295.967.770</b>	<b>930.155.982.518</b>



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2014

*Đơn vị tính: VND*

NGUỒN VỐN	Mã số	Th. minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>861.819.241.371</b>	<b>315.738.950.789</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>726.141.087.421</b>	<b>229.606.238.069</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311		-	-
2. Phải trả người bán	312	5.10	28.234.891.028	11.946.453.393
3. Người mua trả tiền trước	313	5.10	209.134.728.175	80.566.604.632
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	5.11	20.059.837.374	12.074.282.201
5. Phải trả người lao động	315	5.12	2.868.963.674	2.103.967.183
6. Chi phí phải trả	316	5.13	467.785.780	270.164.207
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	5.14	463.709.819.635	122.644.766.453
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	5.15	1.665.061.755	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>135.678.153.950</b>	<b>86.132.712.720</b>
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333		307.369.245	140.674.803
4. Vay và nợ dài hạn	334		119.109.413.376	69.394.000.000
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		16.261.371.329	16.598.037.917
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
<b>B - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>966.476.726.399</b>	<b>614.417.031.729</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	5.16	<b>966.476.726.399</b>	<b>614.417.031.729</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		750.000.000.000	527.996.810.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		10.867.980.806	10.982.380.806
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu quỹ	414		(580.000.000)	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		683.261.215	683.261.215
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		10.766.187.818	9.110.907.946
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		194.739.296.560	65.643.671.762
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp.	422		-	-

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2014

Đơn vị tính: VND

<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>			
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.828.295.967.770</b>	<b>930.155.982.518</b>

## CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Th. minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1. Tài sản thuê ngoài		-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược		-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
5. Ngoại tệ các loại:		-	-
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

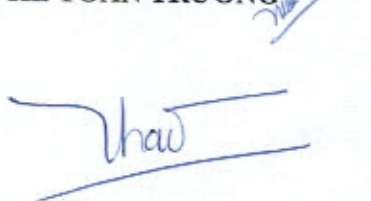
Ngày 28 tháng 01 năm 2015

NGƯỜI LẬP BIỂU



TRƯƠNG MINH CHÁNH

KẾ TOÁN TRƯỞNG



ĐỖ THỊ THÁI

TỔNG GIÁM ĐỐC



LƯƠNG TRÍ THÌN



# BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

## QUÝ IV NĂM 2014

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Quý IV/2014		năm nay		Năm trước
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	33.465.189.299	33.698.583.548	151.599.494.978	80.737.024.245	-
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	13.681.265.092	-	-
<b>3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>		<b>33.465.189.299</b>	<b>33.698.583.548</b>	<b>137.918.229.886</b>	<b>80.737.024.245</b>	
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	2.115.065.971	6.036.451.606	44.110.929.038	29.692.858.003	
<b>5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>31.350.123.328</b>	<b>27.662.131.942</b>	<b>93.807.300.848</b>	<b>51.044.166.242</b>	
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	104.374.327.314	32.264.346.766	117.809.479.625	89.139.945.598	
7. Chi phí hoạt động tài chính	22	6.4	(7.295.888.102)	14.128.626.209	(7.274.304.769)	14.160.492.876	
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-	21.583.333	31.866.667	
8. Chi phí bán hàng	24	6.5	3.349.222.094	3.619.735.178	10.064.354.233	10.752.671.625	
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.6	19.204.053.751	13.021.373.388	47.755.311.069	39.891.509.887	
<b>10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>120.467.062.899</b>	<b>29.156.743.933</b>	<b>161.071.419.940</b>	<b>75.379.437.452</b>	
11. Thu nhập khác	31	6.7	35.785.000	1.625.102	1.256.926.650	170.846.242	
12. Chi phí khác	32	6.8	-	-	789.565.733	55.000.031	
<b>13. Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>35.785.000</b>	<b>1.625.102</b>	<b>467.360.917</b>	<b>115.846.211</b>	
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>120.502.847.899</b>	<b>29.158.369.035</b>	<b>161.538.780.857</b>	<b>75.495.283.663</b>	
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.9	14.106.265.903	917.984.430	23.352.195.283	9.629.100.643	
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-	
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>106.396.581.996</b>	<b>28.240.384.605</b>	<b>138.186.585.574</b>	<b>65.866.183.020</b>	
<b>18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>		<b>1.487</b>	<b>535</b>	<b>1.932</b>	<b>1.335</b>	

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Ngày 28 Tháng 01 Năm 2015

TỔNG GIÁM ĐỐC



*Châu*

*Đỗ Chi Châu*

*Trương Minh Chánh*

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của Báo cáo tài chính

*Trương Chí Chấn*



# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

## (THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)

### QUÝ IV NĂM 2014

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Kỳ này	Kỳ trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>161.538.780.857</b>	<b>75.495.283.663</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao TSCĐ	02		2.112.356.336	2.081.363.760
- Các khoản dự phòng	03		(7.665.858.559)	14.377.645.579
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(150.399.022.175)	(89.139.945.598)
- Chi phí lãi vay	06		21.583.333	31.866.667
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>5.607.839.792</b>	<b>2.846.214.071</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(43.141.287.611)	3.571.811.003
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(140.627.280.597)	(155.886.664.789)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kê lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		489.266.202.364	113.821.670.972
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		180.055.576	181.378.276
- Tiền lãi vay đã trả	13		(9.337.591.982)	(31.866.667)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(19.859.180.551)	(5.390.753.146)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		2.136.334.242	5.818.379.764
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(48.753.113.710)	(15.541.971.780)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>235.471.977.523</b>	<b>(50.611.802.296)</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		(1.300.386.879)	(531.526.452)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.500.000.000	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(48.290.728.800)	(248.612.819.209)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		125.376.665.376	82.966.747.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		80.087.668.541	74.642.876.033
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>157.373.218.238</b>	<b>(91.534.722.628)</b>

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

## (THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)

### QUÝ IV NĂM 2014

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Kỳ này	Kỳ 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		222.003.190.000	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		74.715.413.376	109.794.000.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(25.000.000.000)	(40.400.000.000)
5. Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>271.718.603.376</b>	<b>69.394.000.000</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>664.563.799.137</b>	<b>(72.752.524.924)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>43.702.812.081</b>	<b>116.455.337.005</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>		<b>708.266.611.218</b>	<b>43.702.812.081</b>

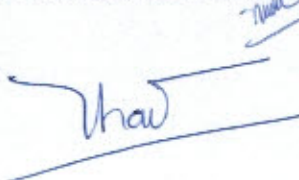
Ngày 28 Tháng 01 Năm 2015

NGƯỜI LẬP BIỂU



TRƯƠNG MINH CHÁNH

KẾ TOÁN TRƯỞNG



ĐỖ THỊ THÁI

TÔNG GIÁM ĐỐC



LƯƠNG TRÍ THÌN



**CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH**  
27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2014 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

## 1. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp:

### 1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh (dưới đây gọi tắt là Công ty) là công ty cổ phần được thành lập do chuyển đổi từ Công ty TNHH Dịch vụ Xây dựng Địa ốc Đất Xanh theo Giấy chứng nhận đăng ký Kinh doanh Công ty Cổ phần số 4103008531 ngày 23/11/2007 do Phòng đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh Công ty Cổ phần số 4103008531 ngày 23/11/2007 là 15.000.000.000 đồng.

Vốn điều lệ theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh Công ty Cổ phần số 4103008531 thay đổi lần thứ 4 ngày 17/01/2008 là 80.000.000.000 đồng.

Vốn điều lệ theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công Ty Cổ Phần số 0303104343 thay đổi lần thứ 9 ngày 20/09/2010 là 160.000.000.000 đồng.

Vốn điều lệ theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công Ty Cổ Phần số 0303104343 ngày 01/12/2011 là 320.000.000.000 đồng.

Vốn điều lệ theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công Ty Cổ Phần số 0303104343 ngày 25/12/2012 là 420.000.000.000 đồng.

Vốn điều lệ theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công Ty Cổ Phần số 0303104343 ngày 03/06/2013 là 524.996.810.000 đồng.

Vốn điều lệ theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công Ty Cổ Phần số 0303104343 ngày 27/09/2013 là 527.996.810.000 đồng.

Vốn điều lệ theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công Ty Cổ Phần số 0303104343 ngày 27/02/2014 là 750.000.000.000 đồng.

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

### 1.2. Lĩnh vực kinh doanh

#### Bất động sản

### 1.3. Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh nhà.
- Môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất.
- Tư vấn bất động sản (trừ các dịch vụ mang tính chất pháp lý).
- Tư vấn đầu tư.
- Xây dựng dân dụng, công nghiệp.
- Sửa chữa nhà, trang trí nội thất.
- Cho thuê nhà ở, xưởng, văn phòng.
- Lập dự án đầu tư (báo cáo tiền khả thi, khả thi).
- San lấp mặt bằng.
- Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản. Dạy nghề.
- Khai thác cát, đá, sỏi, đất sét.
- In ấn, dịch vụ liên quan đến in, sao chép bản ghi các loại.
- Sản xuất xi măng, vôi, thạch cao, bê tông, các sản phẩm từ xi măng và thạch cao, cắt tạo dáng và hoàn thiện đá.



CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH  
27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2014 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

---

- Sản xuất sắt, thép, gang.
- Sản xuất giường, tủ, bàn ghế.
- Xây dựng nhà các loại.
- Lắp đặt hệ thống điện. Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí. Lắp đặt hệ thống xây dựng khác.

### 2. Niên độ kế toán và đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán:

#### 2.1. Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty từ ngày 01 tháng 01 đến 31 tháng 12 hàng năm.

#### 2.2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

### 3. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng:

#### 3.1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chuẩn Mực và Chế độ Kế toán Việt Nam.

#### 3.2. Hình thức Kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán là Nhật Ký Chung.

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

Công ty tuân thủ Chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam để soạn thảo và trình bày báo cáo tài chính cho giai đoạn kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014.

### 4. Các chính sách kế toán áp dụng:

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

- Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền tại quỹ, tiền đang chuyển và các khoản ký gửi không kỳ hạn. Tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

- Nguyên tắc chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán

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

#### 4.2. Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho

- Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho

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

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



CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH  
27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2014 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

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

- *Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối kỳ*

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

- *Phương pháp hạch toán hàng tồn kho*

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

- *Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

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

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

- *Nguyên tắc ghi nhận*

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

- *Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi*

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

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

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

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

- *Nguyên tắc ghi nhận tài sản cố định vô hình*

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

- *Phương pháp khấu hao*

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

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

Máy móc thiết bị	03-08 năm
Phương tiện vận tải	05-10 năm
Thiết bị văn phòng	03-06 năm
Tài sản cố định vô hình	03-06 năm



**CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH**  
27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2014 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014**

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

---

### **4.5. Nguyên tắc vốn hóa các khoản chi phí đi vay và các khoản chi phí khác**

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

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

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận theo giá gốc.

Các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác được ghi nhận theo giá gốc.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán ngắn hạn, dài hạn:

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

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

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

Theo luật bảo hiểm Xã Hội, Công ty và các nhân viên phải đóng góp vào quỹ bảo hiểm thất nghiệp do Bảo hiểm Xã Hội Việt Nam quản lý. Mức đóng bởi mỗi bên là 1% của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của nhân viên hoặc 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ quy định trong từng kỳ.

### **4.8. Nguồn vốn chủ sở hữu**

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

Ghi nhận cổ tức

Nguyên tắc trích lập các quỹ từ lợi nhuận sau thuế: Theo điều lệ Công Ty Cổ phần Dịch Vụ Và Xây Dựng Địa Ốc Đất Xanh, 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.
- + Quỹ đầu tư phát triển.
- + Quỹ khen thưởng phúc lợi.

### **4.9. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu**

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phản công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

### **4.10. Thuê tài sản**

Các hợp đồng được phân loại là các hợp đồng thuê tài chính khi các điều khoản của hợp đồng thuê về căn bản chuyển giao mọi rủi ro và lợi ích liên quan đến quyền sở hữu tài sản của công ty.

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH**  
27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2014 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014**

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

### **4.11. Thuế**

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

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

Các báo cáo thuế của các công ty chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định thuế đối với các nghiệp vụ khác nhau có thể được hiểu theo nhiều cách khác nhau, do vậy, các số liệu thuế thể hiện trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

### **4.12. Công cụ tài chính**

#### **Ghi nhận ban đầu và trình bày**

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

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

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay và các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết.

#### **Nợ phải trả tài chính**

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

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

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

#### **Giá trị sau ghi nhận lần đầu**

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

#### **Bù trừ các công cụ tài chính**

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



CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH  
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2014 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

### 4.13. Các bên liên quan

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

### 4.14. Số liệu so sánh

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

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

### 5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	503.733.478	114.181.735
Tiền gửi ngân hàng	113.879.143.989	4.256.291.308
Các khoản tương đương tiền	593.883.733.751 (*)	39.332.339.038
<b>Tổng cộng</b>	<b>708.266.611.218</b>	<b>43.702.812.081</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn một tháng tại các Ngân hàng sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngân hàng VP Bank HCM	20.000.000.000	-
Ngân hàng Công Thương	330.000.000.000	5.000.000.000
Ngân hàng Phương Đông	7.295.422.653	10.000.000.000
Ngân hàng MHB Gia Định	47.950.000.000	8.000.000.000
Ngân hàng Exim Bank SG	50.000.000.000	-
Ngân hàng Việt Á	138.638.311.098	16.332.339.038
<b>Tổng cộng</b>	<b>593.883.733.751</b>	<b>39.332.339.038</b>

### 5.2. Các khoản phải thu ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu khách hàng	55.500.674.596 (1)	78.256.670.748
Trả trước cho người bán	80.413.485.626 (2)	10.847.199.412
Các khoản phải thu khác	183.774.289.128 (3)	126.412.221.285
<b>Tổng cộng</b>	<b>319.688.449.350</b>	<b>215.516.091.445</b>
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	(9.460.586.798) (4)	(6.233.872.631)
<b>Giá trị thuần của các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>310.227.862.552</b>	<b>209.282.218.814</b>

(1) Chi tiết bao gồm:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu khách hàng bán dự án căn hộ	16.503.546.804	34.800.780.360
Phải thu khách hàng dịch vụ môi giới	12.107.471.644	30.888.936.887
Phải thu khách hàng khác	26.889.656.148	12.566.953.501
<b>Tổng cộng</b>	<b>55.500.674.596</b>	<b>78.256.670.748</b>



CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH  
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2014 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

(2) *Chủ yếu các khoản trả trước cho người bán như sau:*

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty TNHH TM DV XD Thiên Lý Lan	300.000.000	300.000.000
Công ty TNHH TM Xây Dựng Điện Động Năng	8.372.811.050	-
Công ty Cổ Phần TV ĐT XD Kiểm Định Liên Toàn Cầu	767.777.777	906.666.666
Công ty Cổ Phần TV Xây Dựng Ánh Sáng Phương Nam	220.000.000	820.000.000
Công ty TNHH TK XD Kiến Phú Cường	-	1.051.800.000
Công ty CP SX XD Hưng Long Phước	-	5.188.961.674
Công ty TNHH MTV Cảnh Quan Xanh	160.062.691	160.062.691
Công ty TNHH Truyền Thông QC Nam Long	-	284.625.000
Công ty TNHH Đoàn Bu	406.521.000	276.381.818
Trung Tâm Đo Đạc Bản Đồ	215.990.479	215.990.479
Công ty TNHH Xây Dựng Giao Thông Phú Sơn	500.000.000	115.500.000
Công ty TNHH Xây Dựng Võ Đình	9.474.084.276	893.596.083
Công ty TNHH Tài Nguyên Tri Thức Việt Năng	219.617.526	73.205.842
Công ty TNHH Tiến Dũng	176.000.000	-
Công ty CP PT Hạ Tầng và BĐS Thái Bình Dương (*)	47.340.283.400	-
Công ty TNHH Schindler Việt Nam	900.000.000	-
Công ty CP BĐS KT XD Thái Bình Dương	126.000.000	-
Công ty CP Cơ Điện Lạnh Nam Định	4.450.000.000	-
Công ty CP XD Công Nghiệp (Descon)	6.140.183.428	-
Công ty TNHH Fiden	232.680.000	-
Các khoản trả trước khác	411.473.999	560.409.159
<b>Tổng cộng</b>	<b>80.413.485.626</b>	<b>10.847.199.412</b>

(\*) Căn cứ vào Nghị quyết hội đồng quản trị số 12/2014/NQ-HĐQT ngày 22/04/2014 quyết định về việc nhận chuyển nhượng Dự Án Căn Hộ Chung Cư Riverside Gaden, quận thủ đức thuộc Công ty CP PT Hạ Tầng và Bất Động Sản Thái Bình Dương có Tổng giá trị nhận chuyển nhượng đất dự kiến là 90.000.000.000 đồng ( Chín mươi tỷ đồng).



CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH  
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2014 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

(Thê hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

(3) Bao gồm các khoản phải thu khác như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu các công ty con (chi hộ, tài trợ vốn, mượn, lãi tài trợ vốn...)	116.005.621.435	90.256.125.308
Phải thu Công ty CP Địa Ốc Long Điền	27.792.625.000	6.448.400.000
Phải thu Công ty CP ĐT & Phát triển Hồng Hà - trả trước tiền mua căn hộ	-	117.676.322
Phải thu tiền ứng trước cho bên bán nhà và đất.	-	4.550.000.000
Phải thu theo các giấy ủy quyền đứng tên hợp đồng mua quyền sử dụng đất - xem thêm mục 7.	9.603.978.630	22.206.114.485
Phải thu khác.	30.372.064.063	2.833.905.170
<b>Tổng cộng</b>	<b>183.774.289.128</b>	<b>126.412.221.285</b>

(4) Bao gồm nợ phải thu khó đòi chủ yếu của các khách hàng sau:

Công ty Gia Phú	2.167.074.000	-
Công ty Minh Thành	400.000.000	-
Bà Dương Thị Thục	3.000.000.000	3.000.000.000
Công ty CP TV ĐT XD Kiểm Định Liên Toàn Cầu	767.777.777	906.666.666
Ông Lưu Tấn Tiến	1.050.000.000	1.050.000.000
Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Đất Xanh Tây Bắc	1.775.735.021	1.277.205.965
Công ty Thiên Lý Lan	300.000.000	-

### 5.3. Hàng tồn kho.

Hàng tồn kho tại ngày 31/12/2014 chủ yếu là chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của dự án SunviewTown:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang SunviewTown	304.239.261.293 (*)	153.625.405.510
Hàng hóa	5.266.859.213	6.149.443.845
Thành phẩm - dự án căn hộ sunview 2	547.688.189	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>310.053.808.695</b>	<b>159.774.849.355</b>

(\*) Trong đó lãi vay vốn hoá vào dự án Sunview Town là: 9.651.678.743 đồng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
<b>Giá trị thuần của hàng tồn kho</b>	<b>310.053.808.695</b>	<b>159.774.849.355</b>



CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH  
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2014 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

#### 5.4. Tài sản ngắn hạn khác.

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí trả trước ngắn hạn	220.218.684 (1)	145.226.077
Tài sản ngắn hạn khác	71.308.642.388 (2)	30.458.621.627
<b>Tổng cộng</b>	<b>71.528.861.072</b>	<b>30.603.847.704</b>
 (1) Chủ yếu là khoản trả trước chi phí quảng cáo chờ phân bổ		
(2) Bao gồm các khoản:		
- Tạm ứng	2.103.720.930	4.056.319.550
- Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	69.204.921.458	26.402.302.077
<i>Khoản đặt cọc cho hợp đồng môi giới và bao tiêu sản phẩm khu dân cư - Phước Lý</i>	<i>4.440.324.409</i>	<i>5.365.449.677</i>
<i>Khoản đặt cọc cho hợp đồng môi giới dự án 4S</i>	<i>19.635.809.409</i>	<i>3.105.684.000</i>
<i>Khoản đặt cọc cho hợp đồng ủy thác dự án Sunview 3</i>	<i>18.411.967.640</i>	<i>10.616.148.400</i>
<i>Khoản đặt cọc cho hợp đồng môi giới dự án Gia Phú</i>	<i>3.095.820.000</i>	<i>3.095.820.000</i>
<i>Khoản đặt cọc mua dự án CT15 của Công ty NNP</i>	<i>19.500.000.000</i>	<i>-</i>
<i>Các khoản đặt cọc mua dự án khác.</i>	<i>4.121.000.000</i>	<i>4.219.200.000</i>



CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH  
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2014 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

(Thê hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

### 5.5. Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Máy móc	PTVT, truyền dẫn	Thiết bị, DC quản lý và khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ hữu hình</b>				
Số dư đầu năm	-	7.101.490.861	600.269.628	7.701.760.489
Mua trong kỳ	-	519.552.000	-	519.552.000
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	7.621.042.861	600.269.628	8.221.312.489
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	-	3.914.304.082	450.504.495	4.364.808.577
Khấu hao trong kỳ	-	1.059.469.736	61.046.448	1.120.516.184
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	4.973.773.818	511.550.943	5.485.324.761
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình</b>				
- Tại ngày đầu kỳ	-	3.187.186.779	149.765.133	3.336.951.912
- Tại ngày cuối kỳ	-	2.647.269.043	88.718.685	2.735.987.728

### 5.6. Tình hình tăng giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Trang web	Phần mềm vi tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ vô hình</b>				
Số dư đầu năm	385.166.005	-	216.286.530	601.452.535
Mua trong kỳ	57.000.000	-	522.497.379	579.497.379
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	442.166.005	-	738.783.909	1.180.949.914



**CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH**  
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2014 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	205.276.138	-	150.975.363	356.251.501
Khấu hao trong kỳ	70.031.628	-	45.489.960	115.521.588
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	275.307.766	-	196.465.323	471.773.089
Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình				
Tại ngày đầu năm	179.889.867	-	65.311.167	245.201.034
Tại ngày cuối kỳ	166.858.239	-	542.318.586	709.176.825

**5.7. Bất động sản đầu tư:** Là các căn hộ Sunview1 và Sunview2 đang giữ để cho thuê, được kế toán theo chuẩn mực "Bất Động Sản Đầu Tư".

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Nguyên giá bất động sản đầu tư	26.289.557.319	26.289.557.319
Giá trị hao mòn lũy kế	(3.505.274.256)	(2.628.955.692)
<b>Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư</b>	<b>22.784.283.063</b>	<b>23.660.601.627</b>

**5.8. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Đầu tư vào công ty con	249.862.775.009 (1)	298.617.419.009
- Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	3.976.460.000 (2)	115.052.670.000
- Các khoản đầu tư dài hạn khác	155.085.423.044 (3)	61.645.586.544
<b>Tổng cộng</b>	<b>408.924.658.053</b>	<b>475.315.675.553</b>
- Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn.	(8.385.459.006) (4)	(19.278.031.732)
<b>Giá trị thuần của đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>400.539.199.047</b>	<b>456.037.643.821</b>

(1) Danh sách các công ty con đã đầu tư đến ngày 31/12/2014 như sau:

Công ty con	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Số lượng (cp)	Giá trị (ngàn đồng)	Số lượng (cp)	Giá trị (ngàn đồng)
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Thành Phố Hồ Chí Minh.	-	-	4.950.000	76.521.294
Công Ty TNHH Xây Dựng - Thương Mại - Dịch Vụ Hà Thuận Hùng.	12.574.000	125.740.000	-	125.740.000
Công Ty CP XD Địa Ốc Long Kim Phát.	5.398.000	53.839.000	5.398.000	53.839.000



**CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH**  
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2014 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

Công Ty Cổ Phần Xây Dựng ECI	1.820.000	16.914.675	1.820.000	16.914.675
Công Ty CP Địa Ốc Đất Xanh Bình Dương.	-	-	897.335	8.973.350
Công Ty CP Đất Xanh Đông Nam Bộ	306.000	3.060.000	306.000	3.060.000
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Dịch Vụ Đất Xanh Miền Nam.	510.000	5.100.000	306.000	3.060.000
Công Ty CP Địa Ốc Đồng Bằng Sông Cửu Long.	270.000	2.700.000	270.000	2.700.000
Công Ty Cổ Phần Đất Xanh Miền Trung.	1.760.000	17.600.000	330.000	3.300.000
Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ & Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc.	2.550.000	24.909.100	510.000	4.509.100
		<b>249.862.775</b>		<b>298.617.419</b>

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

Công ty liên kết	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Số lượng (cp)	Giá trị (ngàn đồng)	Số lượng (cp)	Giá trị (ngàn đồng)
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Long Điền.	-	-	11.171.621	111.716.210
Công Ty CP Đất Xanh Đông Á.	117.646	1.176.460	117.646	1.176.460
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát triển Đất Xanh Tây Bắc.	280.000	2.800.000	216.000	2.160.000
<b>Tổng cộng</b>		<b>3.976.460</b>		<b>115.052.670</b>

(3) Đầu tư dài hạn khác chi tiết như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Thành Phố Hồ Chí Minh	1.500.936.802	1.500.936.802
Dự án Công ty TNHH Minh Hưng	6.123.320.545	6.123.320.545
Dự án Công ty Đầu Tư Đông Á	23.115.124.000	23.115.124.000
Dự án khu nhà ở CC, biệt thự cao cấp tại P.10, Vũng Tàu	909.090.909	909.090.909
Dự án KDC Đất Xanh 19,8 ha, Long Phước, Bình Dương	79.849.091	79.849.091
Dự án khu dân cư Đất Xanh 30 ha, Nhơn Trạch, Đồng Nai	310.994.969	310.994.969
Dự án khu dân cư Tân Vũ Minh - Bình Dương Riverside	-	28.081.873.500
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Long Điền	121.516.210.000	-
Dự án khác	1.529.896.728	1.524.396.728
<b>Tổng cộng</b>	<b>155.085.423.044</b>	<b>61.645.586.544</b>



CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH  
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2014 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Thành Phố Hồ Chí Minh	-	6.100.266.719
Công ty Cổ Phần Đất Xanh Đông Á	257.634.107	684.630.919
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Đất Xanh Bình Dương	-	3.596.684.624
Công Ty CP Đất Xanh Đông Nam Bộ	1.595.099.778	1.854.751.128
Công ty Cổ Phần Xây Dựng ECI	2.175.121.576	3.007.492.750
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Đồng Bằng Sông Cửu Long	2.666.042.016	2.662.732.516
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát triển Đất Xanh Tây Bắc	1.691.561.529	1.371.473.076
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>8.385.459.006</u></b>	<b><u>19.278.031.732</u></b>

(\*) Chuyển nhượng toàn bộ cổ phần theo biên bản họp hội đồng quản trị số: 52/2014/BB-HDQT ngày 24/12/2014 và nghị quyết số: 48/2014/NQ-HDQT ngày 24/12/2014.

### 5.9. Tài sản dài hạn khác

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí trả trước dài hạn	535.284.115 (1)	790.332.298
Tài sản dài hạn khác	712.168.460 (2)	606.221.760
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>1.247.452.575</u></b>	<b><u>1.396.554.058</u></b>

#### (1) Chi phí trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn chủ yếu là chi phí công cụ, dụng cụ đang sử dụng chờ phân bổ.

#### (2) Tài sản dài hạn khác là tiền đặt cọc thuê văn phòng làm việc

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công Ty CP Quản Lý và Phát Triển Nhà Dầu Khí Miền Nam	707.168.460	575.544.960
Công Ty CP LiCoGi 16	-	30.676.800
Công Ty CP Ánh Dương Việt Nam	5.000.000	
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>712.168.460</u></b>	<b><u>606.221.760</u></b>

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Phải trả người bán	28.234.891.028 (1)	11.946.453.393
- Người mua ứng trước tiền	209.134.728.175 (2)	80.566.604.632
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>237.369.619.203</u></b>	<b><u>92.513.058.025</u></b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH**  
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2014 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

***Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm.***
**(1) Bao gồm các khoản:**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Báo Đầu Tư	-	58.800.000
Công Ty CP Quản Lý và Phát Triển Nhà Dầu Khí Miền Nam	91.761.611	79.765.597
Công Ty TNHH XD - ĐT và KD Địa ốc Tân Vũ Minh	2.594.909.432	2.594.909.432
Công Ty CP Đầu Tư & Phát Triển Đất Xanh Tây Bắc	2.876.864.999	2.783.646.281
Công Ty CP Đầu Tư & Dịch Vụ Đất Xanh Miền Nam	-	2.951.803.115
Công Ty CP Đất Xanh Đông Nam Bộ	1.589.835.478	1.372.402.997
Công Ty Cổ Phần Đất Xanh Đông Á	1.756.139.057	-
Công Ty Cổ Phần Green Real	258.238.739	-
Công Ty An Phước Hưng	148.907.440	-
Công ty CP Địa Ốc Long Điền	-	-
Công ty CP Phát Triển Giải Pháp Số	164.634.405	-
Công ty CP SX Xây Dựng Hưng Long Phước	593.335.518	-
Công ty CP Tư Vấn Quản Lý Chất Lượng Đầu Tiên	214.000.000	-
Công ty CP XD và Thương Mại Không Gian Việt	426.829.748	-
Công ty CP Đầu Tư Five Star	114.945.192	-
Công ty TNHH XD An Phong	6.495.628.797	-
Công ty TNHH XD Dũng Tiến	10.095.491.743	-
Các khoản phải trả khác	813.368.869	2.105.125.971
<b>Tổng cộng</b>	<b>28.234.891.028</b>	<b>11.946.453.393</b>

**(2) Là khoản tiền khách hàng trả tiền trước thuê, mua căn hộ và dự án bao gồm:**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Dự án Sunview Town	207.885.370.617	10.311.604.632
Dự án khu dân cư Tân Vũ Minh - Bình Dương Riverside	-	70.000.000.000
Dự án Sunview 1,2	994.357.558	-
Phí dịch vụ	255.000.000	255.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>209.134.728.175</b>	<b>80.566.604.632</b>

**5.11. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Thuế Giá trị gia tăng	6.422.090.226	2.871.324.018
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	12.801.615.190	8.614.576.937
Thuế Thu nhập cá nhân	836.131.958	588.381.246
<b>Tổng cộng</b>	<b>20.059.837.374</b>	<b>12.074.282.201</b>



CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH  
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2014 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

### 5.12. Phải trả người lao động

Chủ yếu lương tháng 13/2014 và hoa hồng tháng 12/2014 đã được chi trả trong tháng 01.2015

2.868.963.674 2.103.967.183

### 5.13. Chi phí phải trả

Trích trước các khoản phí dịch vụ phải trả và khác

**Tổng cộng**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
	467.785.780	270.164.207
<b>Tổng cộng</b>	<b>467.785.780</b>	<b>270.164.207</b>

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

Kinh phí công đoàn

Bảo hiểm xã hội

Bảo hiểm y tế

Bảo hiểm thất nghiệp

Các khoản phải trả, phải nộp khác

**Tổng cộng**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
	534.644.314	501.956.210
	-	115.707.435
	-	-
	-	-
	463.175.175.321 (*)	122.027.102.808
<b>Tổng cộng</b>	<b>463.709.819.635</b>	<b>122.644.766.453</b>

(\*) Là các khoản thu hộ tiền bán căn hộ, đất nền và khác. Chi tiết gồm:

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả tiền thu hộ Công ty TNHH XD-TM-DV Hà Thuận Hùng.	57.649.383.714	61.763.094.075
Phải trả tiền thu hộ Công ty CP Quốc Tế Năm Sao.	-	1.863.883.472
Phải trả tiền thu hộ Công ty CP XD và Địa Ốc Long Kim Phát.	33.360.502.708	26.008.470.156
Phải trả tiền thu hộ Công ty TNHH TM ĐT Thiên Lộc.	17.698.198.884	17.698.198.884
Phải hoàn trả tiền mua căn hộ Sunview 1,2 cho khách hàng	9.117.045.525	789.556.345
Phải trả phí bảo trì thu hộ.	852.500.000	8.657.368.319
Phải trả tiền cọc Công ty CP Đầu Tư Và Dịch Vụ Đất Xanh Miền Nam.	417.147.545	425.147.545
Phải trả tiền cổ phiếu phát hành thêm	257.000.000.000	-
Phải trả tiền cọc Công ty CP Đầu Tư Và Dịch Vụ Đất Xanh Miền Trung.	85.000.000.000	-
Phải trả tiền thu hộ Công ty xây dựng Thành Trường Lộc.	979.916.000	-
Các khoản phải trả khác.	1.100.480.945	4.821.384.012
<b>Tổng cộng</b>	<b>463.175.175.321</b>	<b>122.027.102.808</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH**  
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2014 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

*Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm.*
**5.15. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	Kỳ này	Kỳ trước
Số dư đầu năm	-	339.377.213
Trích lập trong năm	7.069.878.915	2.255.065.000
Sử dụng trong năm	(5.404.817.160)	(2.594.442.213)
Số dư cuối năm	1.665.061.755	-

**5.16. Vốn chủ sở hữu**
**5.16.1. Bảng biến động của vốn chủ sở hữu**

DVT: đồng

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần/ Cổ phiếu quỹ	Quỹ ĐTPT	Quỹ dự phòng tài chính	LN sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	420.000.000.000	31.980.270.806	683.261.215	8.144.435.446	89.997.946.242	550.805.913.709
Tăng trong năm	107.996.810.000	-	-	-	-	107.996.810.000
Lợi nhuận năm trước	-	-	-	-	65.866.183.020	65.866.183.020
Giảm vốn trong năm	-	-	-	-	-	-
Chia cổ tức	-	(20.997.890.000)	-	-	(86.998.920.000)	(107.996.810.000)
Phân phối quỹ	-	-	-	966.472.500	(3.221.537.500)	(2.255.065.000)
Số dư đầu năm nay	527.996.810.000	10.982.380.806	683.261.215	9.110.907.946	65.643.671.762	614.417.031.729
Tăng trong kỳ	222.003.190.000	(114.400.000)	-	-	-	221.888.790.000
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	138.186.585.574	138.186.585.574
Khoản hoàn nhập	-	(580.000.000)	-	-	-	(580.000.000)
Phân phối quỹ	-	-	-	1.655.279.872	(9.090.960.776)	(7.435.680.904)
Số dư cuối kỳ	750.000.000.000	10.287.980.806	683.261.215	10.766.187.818	194.739.296.560	966.476.726.399



CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH  
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2014 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

### 5.16.2. Cổ phần

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số lượng cổ phần đăng ký phát hành	75.000.000	52.799.681
Số lượng cổ phần phổ thông bán ra công chúng	75.000.000	52.799.681
Số lượng cổ phần phổ thông đang lưu hành	74.942.000	52.799.681
Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VNĐ / CP		

### 5.16.3. Lợi nhuận chưa phân phối

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tại thời điểm đầu kỳ	65.643.671.762	89.997.946.242
Phát sinh trong kỳ	138.186.585.574	65.866.183.020
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	(7.069.878.915) (*)	(2.255.065.000)
Trích lập quỹ dự phòng tài chính	(1.655.279.872)	(966.472.500)
Hoàn nhập lợi nhuận, chia cổ tức, giảm khác	(365.801.989) (**)	(86.998.920.000)
<b>Tại thời điểm cuối kỳ</b>	<b>194.739.296.560</b>	<b>65.643.671.762</b>

(\*) Tạm trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi theo nghị quyết số: 01/2014/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12/05/2014

(\*\*) Quyết định số: 20/QĐ-DXG của Ban điều hành ESOP công ty về việc: thu hồi cổ phiếu theo chương trình ESOP 2013 đối với các thành viên ESOP và các khoản điều chỉnh thuế khi quyết toán.

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

### 6.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý IV/2014	Quý IV/2013	Năm nay	Năm trước
Doanh thu dịch vụ và môi giới bất động sản	33.465.189.299	33.698.583.548	81.391.270.195	77.534.243.831
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản.	-	-	70.208.224.783	3.202.780.414
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>33.465.189.299</b>	<b>33.698.583.548</b>	<b>151.599.494.978</b>	<b>80.737.024.245</b>

### 6.2. Giá vốn hàng bán

	Quý IV/2014	Quý IV/2013	Năm nay	Năm trước
Giá vốn dịch vụ bất động sản	2.115.065.971	6.036.451.606	8.920.119.165	26.376.211.982
Giá vốn hoạt động chuyển nhượng bất động sản	-	-	35.190.809.873	3.316.646.021
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.115.065.971</b>	<b>6.036.451.606</b>	<b>44.110.929.038</b>	<b>29.692.858.003</b>



CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH  
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2014 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

### 6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý IV/2014	Quý IV/2013	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	862.821.314	947.052.267	14.297.973.625	5.801.673.712
Cổ tức, lợi nhuận được chia	56.681.200.000	31.188.640.000	60.032.800.000	42.739.184.600
Doanh thu hoạt động tài chính khác	46.830.306.000	128.654.499	43.478.706.000	40.599.087.286
<b>Tổng cộng</b>	<b>104.374.327.314</b>	<b>32.264.346.766</b>	<b>117.809.479.625</b>	<b>89.139.945.598</b>

### 6.4. Chi phí hoạt động tài chính.

	Quý IV/2014	Quý IV/2013	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	-	-	21.583.333	31.866.667
Dự phòng giảm giá đầu tư	(7.295.888.102)	14.128.626.209	(7.295.888.102)	14.128.626.209
<b>Tổng cộng</b>	<b>(7.295.888.102)</b>	<b>14.128.626.209</b>	<b>(7.274.304.769)</b>	<b>14.160.492.876</b>

### 6.5. Chi phí bán hàng

	Kỳ này	Kỳ trước
- Chi phí nhân viên	2.348.301.625	1.658.174.045
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	30.095.541	12.380.874
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	920.596.139	1.949.180.259
- Chi phí bằng tiền khác,	50.228.789	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.349.222.094</b>	<b>3.619.735.178</b>

### 6.6. Chi phí Quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này	Kỳ trước
- Chi phí nhân viên	5.946.496.638	7.522.277.762
- Chi phí vật liệu	72.695.800	82.924.908
- Chi phí dụng cụ, đồ dùng	127.679.847	344.697.678
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	302.840.796	282.739.713
- Chi phí dự phòng	3.448.936.390	249.019.370
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.192.971.805	1.844.786.304
- Phí và lệ phí	20.156.728	2.298.653
- Chi phí bằng tiền khác	1.092.275.747	2.692.629.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>19.204.053.751</b>	<b>13.021.373.388</b>



CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH  
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2014 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
<b>6.7. Thu nhập khác</b>		
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	-	1.625.102
Thu tiền khác	35.785.000	-
<b>6.8. Chi phí khác</b>		
Các khoản chi phí khác	-	-
<b>6.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong kỳ	120.502.847.899	29.158.369.035
Cộng các khoản điều chỉnh tăng	2.530.792.590	3.379.496.349
Trừ các khoản điều chỉnh giảm	58.914.250.022	31.188.640.000
Trừ thu nhập từ hoạt động bất động sản	-	(2.322.712.336)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chính	64.119.390.467	3.671.937.720
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	22% (*)	25%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính	14.106.265.903	917.984.430
Cộng các khoản thuế từ thu nhập chuyển nhượng bất động sản	-	-
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ trước	-	-
<b>Chi phí thuế TNDN phải nộp trong kỳ</b>	<u>14.106.265.903</u>	<u>917.984.430.00</u>

(\*) Thuế suất thuế TNDN hiện hành quý này giảm từ mức thuế suất 25% xuống còn 22% là căn cứ vào điều 10 nghị định 218/2013/NĐ-CP ký ngày 26/12/2013 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành luật thuế TNDN có hiệu lực từ ngày 15/02/2014 về thuế suất thuế TNDN.

### 6.10. Lợi nhuận sau thuế và lãi cơ bản trên cổ phiếu

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	106.396.581.996 (1)	28.240.384.605
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	71.533.101	52.799.681
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>1.487</b>	<b>535</b>

(1) Lợi nhuận sau thuế Quý IV/2014 tăng 276% so với Quý IV/2013, biến động lợi nhuận này chủ yếu là thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng cổ phần và lợi ích nhận được từ các hoạt động đầu tư vốn.

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH  
 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2014 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

### 6.11. Chi phí sản xuất theo yếu tố

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí nhân viên	11.356.421.821	9.858.611.349
Chi phí vật liệu	-	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	200.375.647	344.697.678
Chi phí khấu hao tài sản cố định	552.015.978	295.120.587
Chi phí và lệ phí	20.156.728	2.298.653
Chi phí dự phòng	3.448.936.390	249.019.370
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.325.074.122	8.933.178.986
Chi phí bằng tiền khác	1.716.708.318	2.775.553.908
<b>Tổng cộng</b>	<b>27.619.689.004</b>	<b>22.458.480.531</b>

### 7. Những thông tin khác:

#### 7.1. Thông tin về các bên có liên quan

Theo quy định của chuẩn mực kế toán Việt Nam, các đơn vị và các cá nhân sau đây được xem là các bên liên quan.

*Các bên có liên quan với Công ty bao gồm:*

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Thành Phố Hồ Chí Minh	Công ty con đầu tư trực tiếp
Công ty TNHH Xây Dựng - Thương Mại - Dịch Vụ Hà Thuận Hùng	Công ty con đầu tư trực tiếp
Công ty CP Xây Dựng Địa Ốc Long Kim Phát	Công ty con đầu tư trực tiếp
Công ty Cổ Phần Xây Dựng ECI	Công ty con đầu tư trực tiếp
Công Ty CP Đất Xanh Đông Nam Bộ	Công ty con đầu tư trực tiếp
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Đồng Bằng Sông Cửu Long	Công ty con đầu tư trực tiếp
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Dịch Vụ Đất Xanh Miền Nam	Công ty con đầu tư trực tiếp
Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Và Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con đầu tư trực tiếp
Công ty Cổ Phần Đất Xanh Miền Trung	Công ty con đầu tư trực tiếp
Công ty Cổ Phần Đất Xanh Đông Á	Công ty liên kết
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Đất Xanh Tây Bắc	Công ty liên kết
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Long Điền	Công ty liên kết
Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị, kiêm Tổng Giám Đốc
Ông Phạm Linh	Phó Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Thành viên Hội Đồng Quản Trị, kiêm Phó Tổng Giám Đốc
Ông Trần Việt Anh	Thành viên Hội Đồng Quản Trị
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên Hội Đồng Quản Trị
Ông Lương Trí Tú	Cố đồng, kiêm Thủ Quỹ



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2014 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

Tại ngày lập bảng Cân đối kế toán, các số dư với các bên có liên quan như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu theo giấy ủy quyền đứng tên hợp đồng quyền sử dụng đất (xem thêm mục 5.2)	9.603.978.630	22.206.114.485
Phải thu	143.132.621.643	69.339.483.917
Phải thu tài trợ vốn	28.182.568.918	37.910.249.472
Phải thu lãi tài trợ vốn	6.836.821.087	4.218.615.836
Phải thu tạm ứng	13.415.670	1.896.006.454
Phải trả	(180.689.778.147)	(98.836.515.714)

- Bản chất các giao dịch với các bên liên quan và giá trị giao dịch trong Quý IV/2014 như sau:

Nội dung nghiệp vụ	Quý IV/2014	Quý IV/2013
Góp vốn vào công ty con và công ty liên doanh liên kết	36.740.000.000	48.613.380.000
Phải thu từ tài trợ vốn cho công ty con và công ty liên kết	326.100.000	3.951.634
Tạm ứng phải thu	476.754.212	143.045.000
Tạm ứng đã thu	5.153.111.522	(216.691.777)
Phí môi giới phải trả	2.927.160.012	(4.044.270.124)
Phí môi giới đã trả	4.313.038.791	(5.900.258.592)
Thu hộ - phải trả	(22.721.078.912)	(26.175.657.412)
Thu hộ - đã trả	(60.588.650.025)	(76.794.558.928)
Lãi tài trợ vốn	877.351.195	400.508.862
Phải thu dịch vụ	-	22.461.744
Thu khác	72.142.549.500	29.000.016.002
Trả khác	(90.766.870.707)	(34.031.322.648)
Phải thu dịch vụ môi giới, khác	34.916.970.445	12.478.809.075
Đã thu tiền dịch vụ môi giới, khác	(22.183.423.487)	(406.519.718)

- Thù lao HDQT và thu nhập của Ban Tổng Giám Đốc

	Quý IV/2014	Quý IV/2013
Thu nhập của Tổng Giám Đốc	295.854.943	399.724.274
Lương các nhân viên chủ chốt	2.150.555.390	2.501.656.005
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.446.410.333</b>	<b>2.901.380.279</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH  
27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2014 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

### 7.2. Các sự kiện quan trọng trong kỳ

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

- Nghị quyết hội đồng quản trị số 10/2014/NQ-HĐQT ngày 15/04/2014 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 17/2014/NQ-HĐQT ngày 03/06/2014 quyết định về việc thay đổi nhân sự Hội đồng quản trị công ty gồm.

Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị, kiêm Tổng Giám Đốc
Ông Nguyễn Quang Vinh	Phó Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị (miễn nhiệm ngày 03/06/2014)
Ông Phạm Linh	Thành viên Hội Đồng Quản Trị (bổ nhiệm ngày 03/06/2014)
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 (miễn nhiệm ngày 15/04/2014)
Ông Trần Việt Anh	Thành viên Hội Đồng Quản Trị (bổ nhiệm ngày 15/04/2014)
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên Hội Đồng Quản Trị.

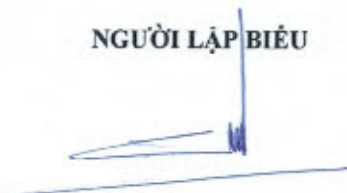
### 7.3. Các sự kiện sau ngày kết thúc niên độ

Không có các sự kiện quan trọng xảy ra sau ngày 31/12/2014 đến ngày phát hành báo cáo tài chính.

### 7.4. Những thông tin khác

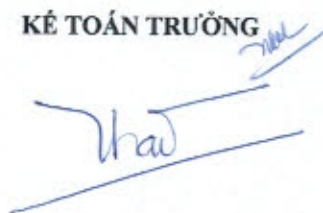
Báo cáo tài chính cho giai đoạn tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 được Tổng Giám Đốc Công ty phê duyệt và phát hành vào ngày 28 tháng 01 năm 2015.

NGƯỜI LẬP BIỂU




TRƯƠNG MINH CHÁNH

KẾ TOÁN TRƯỞNG



ĐỖ THỊ THÁI

Lập, ngày 28 tháng 01 năm 2015

TỔNG GIÁM ĐỐC 

LƯƠNG TRÍ THẦN