

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG

ĐỊA ỐC ĐẤT XANH

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	05 - 09
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	10
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	11 - 12
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	13 - 48

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh (gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng đã kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014.

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

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban tổng giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch
Ông Nguyễn Quang Vinh	Phó Chủ tịch (Miễn nhiệm từ ngày 03/06/2014)
Ông Phạm Linh	Thành viên (Bổ nhiệm từ ngày 03/06/2014)
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Thành viên
Ông Trần Việt Anh	Thành viên (Bổ nhiệm từ ngày 15/04/2014)
Ông Trần Minh Toàn	Thành viên (Miễn nhiệm từ ngày 15/04/2014)
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên

Ban kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc

Ông Lương Trí Thìn	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Văn Như Hải	Phó Tổng Giám đốc

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban 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 ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo

an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Báo cáo tài chính riêng này cần được đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con ("Tập đoàn") vào ngày 31/12/2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày để có được thông tin tổng thể đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất của năm tài chính của tập đoàn vào ngày 31/12/2014, kết quả kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

Thay mặt Ban Tổng giám đốc



Lương Trí Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 05 tháng 03 năm 2015

Số: 270BCR/BCKT2014-DFK

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh, được lập ngày 12/01/2015, từ trang 05 đến trang 48, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2014, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám Đốc

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

Trách nhiệm của kiểm toán viên

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

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

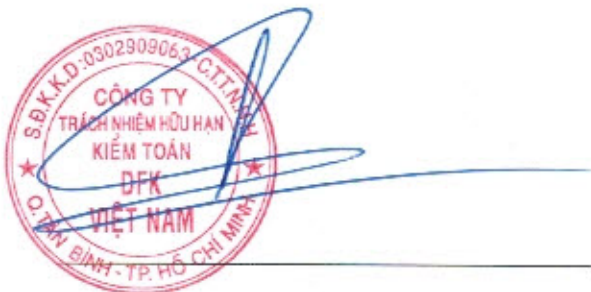
Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của Công ty Cổ Phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh tại ngày 31/12/2014, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Vấn đề khác

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng. Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh có các công ty con trong năm 2014 và Công ty cũng đã lập và phát hành báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014 theo các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất này và báo cáo kiểm toán của chúng tôi ngày 05/03/2015 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính hợp nhất đó.



NGUYỄN LƯƠNG NHÂN

Giám đốc

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

Thay mặt và đại diện

Công ty TNHH Kiểm toán DFK Việt Nam

Tp. HCM, ngày 05 tháng 03 năm 2015

ĐẶNG THỊ THÙY TRANG

Kiểm toán viên

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

MẪU SỐ B 01-DN

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		1.400.077.143.537	443.363.727.954
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	708.266.611.218	43.702.812.081
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
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	4.2	310.227.862.552	209.282.218.814
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 các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(9.460.586.798)	(6.233.872.631)
IV. Hàng tồn kho	140	4.3	310.053.808.695	159.774.849.355
1. Hàng tồn kho	141		310.053.808.695	159.774.849.355
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150	4.4	71.528.861.072	30.603.847.704
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		220.218.684	145.226.077
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	157		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	158		71.308.642.388	30.458.621.627

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Mẫu số B 01-DN

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		428.218.824.233	486.792.254.564
(200 = 210+220+240+250+260)			-	-
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu nội bộ dài hạn	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		3.647.889.548	5.697.455.058
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.5	2.735.987.728	3.336.951.912
- 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)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	4.6	709.176.825	245.201.034
- Nguyên giá	228		1.180.949.914	601.452.535
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(471.773.089)	(356.251.501)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	4.7	202.724.995	2.115.302.112
III. Bất động sản đầu tư	240	4.8	22.784.283.063	23.660.601.627
- Nguyên giá	241		26.289.557.319	26.289.557.319
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(3.505.274.256)	(2.628.955.692)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	4.9	400.539.199.047	456.037.643.821
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)
V. Tài sản dài hạn khác	260	4.10	1.247.452.575	1.396.554.058
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
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.828.295.967.770	930.155.982.518

Các thuyết minh từ trang 13 đến trang 48 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

MẪU SỐ B 01-DN

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		861.819.241.371	315.738.950.789
I. Nợ ngắn hạn	310		726.141.087.421	229.606.238.069
1. Vay và nợ ngắn hạn	311		-	-
2. Phải trả người bán	312	4.11	28.234.891.028	11.946.453.393
3. Người mua trả tiền trước	313	4.11	209.134.728.175	80.566.604.632
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	4.12	20.059.837.374	12.074.282.201
5. Phải trả người lao động	315	4.11	2.868.963.674	2.103.967.183
6. Chi phí phải trả	316	4.11	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	4.13	463.709.819.635	122.644.766.453
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	4.11	1.665.061.755	-
12. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	327		-	-
II. Nợ dài hạn	330		135.678.153.950	86.132.712.720
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333	4.14	307.369.245	140.674.803
4. Vay và nợ dài hạn	334	4.15	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	4.16	16.261.371.329	16.598.037.917
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

MẪU SỐ B 01-DN

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B. NGUỒN VỐN (400=410+430)	400		966.476.726.399	614.417.031.729
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.17	966.476.726.399	614.417.031.729
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 và sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+ 400)	440		1.828.295.967.770	930.155.982.518

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Mẫu số B 01-DN

Đơn vị: VND

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



Trương Minh Chánh
Người lập biểu



Đỗ Thị Thái
Kế toán trưởng



Lương Trí Thu
Tổng Giám đốc
Ngày 12 tháng 01 năm 2015

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG


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


MẪU SỐ B 02-DN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	151.599.494.978	80.737.024.245
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	5.2	13.681.265.092	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	5.3	137.918.229.886	80.737.024.245
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	5.4	44.110.929.038	29.692.858.003
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		93.807.300.848	51.044.166.242
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.5	117.809.479.625	89.139.945.598
7. Chi phí tài chính	22	5.6	(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	5.7	10.064.354.233	10.752.671.625
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.8	47.755.311.069	39.891.509.887
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25))	30		161.071.419.940	75.379.437.452
11. Thu nhập khác	31	5.9	1.256.926.650	170.846.242
12. Chi phí khác	32	5.10	789.565.733	55.000.031
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		467.360.917	115.846.211
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		161.538.780.857	75.495.283.663
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.11	23.352.195.283	9.629.100.643
16. (Thu nhập)/chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		138.186.585.574	65.866.183.020
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.12	1.932	1.335


Trương Minh Chánh
Người lập biểu


Đỗ Thị Thái
Kế toán trưởng


Lương Trí Thuận
Tổng Giám đốc
Ngày 12 tháng 01 năm 2015

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

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

MẪU SỐ B 03-DN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		161.538.780.857	75.495.283.663
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao tài sản cố định	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
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		5.607.839.792	2.846.214.071
(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 bao gồm 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)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		235.471.977.523	(50.611.802.296)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.300.386.879)	(531.526.452)
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 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
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		157.373.218.238	(91.534.722.628)

Các thuyết minh từ trang 13 đến trang 48 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (Tiếp theo)


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



MẪU SỐ B 03-DN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		222.003.190.000	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		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 thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		271.718.603.376	69.394.000.000
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		664.563.799.137	(72.752.524.924)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		43.702.812.081	116.455.337.005
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		708.266.611.218	43.702.812.081


Trương Minh Chánh
Người lập biểu


Đỗ Thị Thái
Kế toán trưởng



Lương Trí Thuận
Tổng Giám đốc
Ngày 12 tháng 01 năm 2015

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

Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh, dưới đây gọi là “Công ty”, là Công ty Cổ phần được thành lập do chuyển đổi từ Công ty TNHH Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103008531 ngày 23/11/2007 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp và Giấy chứng nhận thay đổi lần thứ 10 vào ngày 27/02/2014.

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

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 750.000.000.000 VND.

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

Chi tiết các công ty con tại ngày 31/12/2014 như sau:

Tên Công ty	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu	Hoạt động chính
1. Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng	126.000.000.000	99,79%	Xây dựng
2. Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc Long Kim Phát	54.000.000.000	100%	Xây dựng
3. Công ty Cổ phần Địa Ốc Đồng Bằng Sông Cửu Long	6.000.000.000	75%	Kinh doanh và môi giới bất động sản
4. Công ty Cổ phần Đất Xanh Đông Nam Bộ	6.000.000.000	51%	Kinh doanh và môi giới bất động sản
5. Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	10.000.000.000	51%	Kinh doanh và môi giới bất động sản
6. Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung	32.000.000.000	55%	Kinh doanh và môi giới bất động sản
7. Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc	50.000.000.000	51%	Kinh doanh và môi giới bất động sản
8. Công ty Cổ phần Xây dựng ECI	50.000.000.000	82%	Xây dựng

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

Hoạt động chính của công ty là:

- Kinh doanh nhà, dịch vụ nhà đất. Cho thuê nhà ở, xưởng, văn phòng
- Môi giới bất động sản. Tư vấn bất động sản (trừ các dịch vụ mang tính chất pháp lý). Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản
- Tư vấn đầu tư.
- Xây dựng dân dụng, công nghiệp. Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.
- Sửa chữa nhà. Hoàn thiện công trình xây dựng
- Trang trí nội thất
- Lập dự án đầu tư (báo cáo tiền khả thi, khả thi).

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

- San lấp mặt bằng.
- Dạy nghề.
- Khai thác đá, cát sỏi, đất sét (không hoạt động tại trụ sở).
- In ấn (trừ in tráng bao bì kim loại và in trên các sản phẩm vải, sợi, dệt, may, đan).
- Dịch vụ liên quan đến in.
- Sao chép bản ghi các loại.
- Sản xuất xi măng, vôi và thạch cao (không hoạt động tại trụ sở).
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao (không hoạt động tại trụ sở).
- Cất tạo móng và hoàn thiện đá (không hoạt động tại trụ sở).
- Sản xuất sắt, thép, gang (không hoạt động tại trụ sở).
- Sản xuất giường, tủ, bàn ghế (không chế biến gỗ, gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi, mạ điện tại trụ sở).
- Xây dựng nhà các loại.
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí.
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác.
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.
- Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt trong xây dựng.
- Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn, ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác.
- Khách sạn (đạt tiêu chuẩn sao và không hoạt động tại trụ sở).
- Biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày; Nhà khách, nhà nghỉ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày; nhà trọ, phòng trọ và các cơ sở lưu trú tương tự (không hoạt động tại thành phố Hồ Chí Minh).
- Hoạt động tư vấn quản lý (trừ tư vấn tài chính, kế toán).
- Quảng cáo.
- Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận.
- Hoạt động nhiếp ảnh.
- Điều hành tua du lịch.
- Vệ sinh chung nhà cửa.
- Vệ sinh chung nhà cửa và các công trình.
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan.
- Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp.
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại.
- Đào tạo cao đẳng; Đại học và sau đại học (không hoạt động tại trụ sở).
- Giáo dục khác: Các khóa dạy về phê bình đánh giá chuyên môn; Đào tạo về sự sống; Đào tạo kỹ năng nói trước công chúng.
- Dịch vụ hỗ trợ giáo dục.
- Hoạt động của các cơ sở thể thao; Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo***2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG VÀ KỶ KẾ TOÁN****2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh là công ty mẹ có các công ty con như được trình bày tại thuyết minh số 1.1 và thuyết minh số 4.9. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin quy định tại Thông tư 52/2012/TT – BTC – Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Công ty cần lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31/12/2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Công ty đã hoàn thành và phát hành báo cáo chính hợp nhất này vào ngày 05/03/2015

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31/12/2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty và các công ty con.

2.2 Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

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

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

Công ty áp dụng chế độ Kế toán Việt Nam theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo***3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

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

3.1 Ước tính kế toán

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

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

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

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

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

3.4 Hàng tồn kho

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo***3.5 Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

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

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

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 chạy thử.

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

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

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

3.6 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, Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, khấu hao lũy kế và giá trị còn lại.

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

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

3.7 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.8 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.

3.9 Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc trên bảng cân đối kế toán riêng.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo***3.10 Đầu tư vào các công ty liên kết**

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc trên bảng cân đối kế toán riêng.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

3.11 Các khoản đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế. Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư 228/2009/TT-BTC do Bộ tài chính ban hành ngày 7/12/2009 và được sửa đổi, bổ sung theo Thông tư 89/2013/TT-BTC do Bộ tài chính ban hành ngày 28/06/2013. Tăng hay giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính của doanh nghiệp trong năm.

3.12 Các khoản trả trước dài hạn

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

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

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

3.13 Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác

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

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

3.14 Chi phí trích trước

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

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

- Bảo hiểm xã hội được trích trên tiền lương cơ bản theo hợp đồng lao động, hạch toán vào chi phí hoạt động là 18% và trừ lương cán bộ công nhân viên 8%.
- Bảo hiểm y tế được trích trên tiền lương cơ bản theo hợp đồng lao động, hạch toán vào chi phí hoạt động là 3% và trừ lương cán bộ công nhân viên 1,5%.
- 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%.

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

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

3.16 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 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 Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

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

3.18 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 khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo***3.19 Chi phí thuế**

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

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

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

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

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

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

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

3.20 Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu

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

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

Theo Thông tư 210 /2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 hướng dẫn áp dụng chuẩn mực kế toán quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính, 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.

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

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Số cuối năm		Số đầu năm
	VND		VND
Tiền mặt	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
Cộng	708.266.611.218		43.702.812.081

(*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 03 tháng tại các ngân hàng.

Trong đó, Công ty đã thế chấp khoản tiền gửi tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Á với giá trị là 138.638.311.098 VND để đảm bảo cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng này (xem thuyết minh mục 4.15).

4.2 Các khoản phải thu ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm
	VND		VND
Phải thu khách hàng	55.500.674.596 (a)		78.256.670.748
Trả trước cho người bán	80.413.485.626 (b)		10.847.199.412
Các khoản phải thu khác	183.774.289.128 (c)		126.412.221.285
Cộng	319.688.449.350		215.516.091.445
Dự phòng phải thu khó đòi	(9.460.586.798) (d)		(6.233.872.631)
Giá trị thuần của các khoản phải thu	310.227.862.552		209.282.218.814

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

	Số cuối năm		Số đầu năm
	VND		VND
Phải thu khách hàng bán dự án căn hộ	16.503.546.804		34.800.780.360
Phải thu khách hàng dịch vụ môi giới	12.107.471.644		30.888.936.887
Khách hàng khác	26.889.656.148		12.566.953.501
Cộng	55.500.674.596		78.256.670.748

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

	Số cuối năm		Số đầu năm
	VND		VND
Công ty CP Phát Triển Hạ Tầng và Bất Động Sản Thái Bình Dương (PPI)	47.340.283.400		-
Công ty TNHH Schindler Việt Nam	900.000.000		-
Công ty CP TV ĐT XD KD Liên Toàn Cầu	767.777.777		906.666.666
Công ty TNHH TM – DV - XD Thiên Lý Lan	300.000.000		300.000.000

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

Công ty CP TV Xây Dựng Ánh Sáng Phương Nam	220.000.000	820.000.000
Công ty CP SX và XD Hưng Long Phước	-	5.188.961.674
Công ty TNHH Thiết kế XD Kiến Phú Cường	-	1.051.800.000
Công ty TNHH Xây Dựng Võ Đình	9.474.084.276	893.596.083
Trung tâm đo đạc bản đồ	215.990.479	215.990.479
Công ty TNHH Đoàn Bu	406.521.000	276.381.818
Công ty Cổ Phần Cơ Điện Lạnh Nam Thịnh	4.450.000.000	-
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Công Nghiệp (Descon)	6.140.183.428	-
Công ty TNHH TM Xây Dựng Điện Động Năng	8.372.811.050	-
Công ty TNHH Xây Dựng Giao Thông Phú Sơn	500.000.000	115.500.000

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải thu Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hồng Hà - hợp đồng góp vốn đầu tư xây dựng Căn hộ cao cấp Morning Star số 011/08/HĐGVĐT ngày 08/03/2008	-	117.676.322
Phải thu theo các giấy ủy quyền đứng tên hợp đồng mua quyền sử dụng đất	8.395.623.638	10.872.420.990
Phải thu tiền ứng trước cho bên bán nhà và đất	-	4.550.000.000
Phải thu các công ty con và liên kết (chi hộ, tài trợ vốn, mượn, lãi tài trợ vốn, khác)	47.732.760.949	19.354.025.308
Phải thu khác	20.563.148.111	13.990.098.665
Khoản tiền góp vốn đầu tư vào Công ty CP XD Địa ốc Long Kim Phát	46.000.000.000 (*)	46.000.000.000
Đặt cọc hợp tác kinh doanh dự án Mỹ Sơn Tower	8.020.299.536	3.500.000.000
Đặt cọc hợp tác kinh doanh thuộc dự án khu nhà ở hỗn hợp chung cư kết hợp văn phòng dịch vụ tại lô Lê Văn Thiêm	-	28.028.000.000
Đặt cọc hợp tác kinh doanh dự án Việt Phát	2.807.420.868	-
Đặt cọc hợp tác kinh doanh dự án Topaz City	10.715.000.000	-
Đặt cọc hợp tác kinh doanh dự án Hoàng Văn Thụ	13.266.000.000	-
Đặt cọc hợp tác kinh doanh dự án Five star Kim Giang	24.692.430.000	-
Đặt cọc hợp tác kinh doanh dự án Green City	1.581.606.026	-
Cộng	183.774.289.128	126.412.221.285

(*) Khoản tiền góp vốn đầu tư vào Công ty CP XD Địa ốc Long Kim Phát theo Nghị quyết hội đồng quản trị số 15/2013/NQ-HĐQT ngày 08/08/2013 và Biên bản họp hội đồng quản trị số 25/2013/BB-HĐQT ngày 08/08/2013. Việc gia tăng vốn góp này vẫn đang trong giai đoạn thực hiện.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
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 TNHH ĐT Địa ốc Minh Thành	400.000.000	-
Công ty TNHH Thiên Lý Lan	300.000.000	-
Công ty TNHH Địa ốc Gia Phú	2.167.074.000	-
Cộng	9.460.586.798	6.233.872.631

4.3 Hàng tồn kho

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	304.239.261.293 (a)	153.625.405.510
Thành phẩm (Căn hộ Sunview 1)	547.688.189	-
Hàng hóa bất động sản	5.266.859.213 (b)	6.149.443.845
Cộng	310.053.808.695	159.774.849.355
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Giá trị thuần của hàng tồn kho	310.053.808.695	159.774.849.355

(a) Chi phí đầu tư dự án Sunview Town tại Quận Thủ Đức, bao gồm

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí quyền sử dụng đất	145.942.954.500	145.942.954.500
Chi phí xây dựng	114.945.180.974	361.590.910
Chi phí tư vấn thiết kế, giám sát	3.627.781.417	428.456.572
Chi phí ban quản lý dự án	2.800.514.859	104.112.727
Chi phí khác	1.187.153.026	130.761.365
Chi phí bán hàng và quảng cáo	25.202.115.691	5.775.647.353
Chi phí lãi vay	10.533.560.826	881.882.083
Cộng	304.239.261.293	153.625.405.510

(b) Bao gồm:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Các căn hộ của dự án Morning Star	-	5.883.816.000
Đất nền Mỹ Phước – Bình Dương	4.919.065.376	-
Hàng hóa khác	347.793.837	265.627.845
Cộng	5.266.859.213	6.149.443.845

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

4.4 Tài sản ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí trả trước ngắn hạn	220.218.684 (a)	145.226.077
Tài sản ngắn hạn khác	71.308.642.388 (b)	30.458.621.627
Cộng	71.528.861.072	30.603.847.704

(a) Chủ yếu là giá trị công cụ dụng cụ chờ phân bổ.

(b) Bao gồm các khoản:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tạm ứng	2.103.720.930	4.056.319.550
Ký quỹ ký cược ngắn hạn	69.204.921.458	26.402.302.077
+ Khoản đặt cọc cho hợp đồng môi giới và bao tiêu sản phẩm dự án khu dân cư Phước Lý	4.440.324.409	5.365.449.677
+ Khoản đặt cọc cho hợp đồng cung cấp dịch vụ và tiếp thị độc quyền dự án Chung Cư Linh Đông	19.635.809.409	3.105.684.000
+ Khoản đặt cọc cho hợp đồng môi giới độc quyền dự án chung cư cao tầng 72-74 Lê Văn Chí, Linh Trung, Thủ Đức	3.095.820.000	3.095.820.000
+ Khoản đặt cọc cho hợp đồng ủy thác mua bán 125 căn hộ Block A1 thuộc dự án cao ốc trung tâm thương mại và căn hộ Thiên Lộc	10.616.148.400	10.616.148.400
+ Khoản đặt cọc cho hợp đồng môi giới độc quyền dự án 144 căn hộ thuộc Block B thuộc dự án cao ốc trung tâm thương mại và căn hộ Thiên Lộc	7.795.819.240	-
+ Khoản đặt cọc theo Thỏa Thuận Hợp Tác số 28/TTHT/2014/PVCR&NNP - DXG về việc Xây dựng hạ tầng kỹ thuật và chuyển nhượng QSD đất thuộc cụm chung cư 18 tầng tại dự án Tổ hợp căn hộ và dịch vụ công cộng CT 15 Việt Hưng, Long Biên, Hà Nội	19.500.000.000	-
+ Các khoản đặt cọc mua dự án khác	4.121.000.000	4.219.200.000
Cộng	71.308.642.388	30.458.621.627

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo***4.5 Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng
	VND	VND	
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	7.101.490.861	600.269.628	7.701.760.489
Tăng trong năm (mua sắm)	425.152.000	94.400.000	519.552.000
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư cuối năm	7.526.642.861	694.669.628	8.221.312.489
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	3.914.304.082	450.504.495	4.364.808.577
Khấu hao trong năm	1.060.720.840	59.795.344	1.120.516.184
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư cuối năm	4.975.024.922	510.299.839	5.485.324.761
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	3.187.186.779	149.765.133	3.336.951.912
Số dư cuối năm	2.551.617.939	184.369.789	2.735.987.728

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

4.6 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình	Trang Web	Phần mềm kế toán	Khác	Tổng
	VND	VND	VND	
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	385.166.005	108.851.930	107.434.600	601.452.535
Tăng trong năm (Mua sắm)	57.000.000	522.497.379	-	579.497.379
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư cuối năm	442.166.005	631.349.309	107.434.600	1.180.949.914
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	205.276.135	43.540.766	107.434.600	356.251.501
Khấu hao trong năm	70.031.620	45.489.968	-	115.521.588
Số dư cuối năm	275.307.755	89.030.734	107.434.600	471.773.089
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	179.889.870	65.311.164	-	245.201.034
Số dư cuối năm	166.858.250	542.318.575	-	709.176.825

4.7 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**202.724.995**

Giá trị lắp đặt dở dang của các phần mềm quản lý và website.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

4.8 Bất động sản đầu tư

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

4.9 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Đầu tư vào công ty con	249.862.775.009 (a)	298.617.419.009
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	3.976.460.000 (b)	115.052.670.000
Đầu tư dài hạn khác	155.085.423.044 (c)	61.645.586.544
Cộng	408.924.658.053	475.315.675.553
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(8.385.459.006) (d)	(19.278.031.732)
Cộng	400.539.199.047	456.037.643.821

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

Công ty Con	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị (nghìn đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (nghìn đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1. Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng	125.740.000	99,79	125.740.000	99,79
2. Công ty CP Đầu tư và Phát triển TP. Hồ Chí Minh (a1)	-	-	76.521.294	99,00
3. Công ty CP Xây dựng Địa Ốc Long Kim Phát	53.839.000	100,00	53.839.000	100,00
4. Công ty CP Địa ốc Đồng Bằng Sông Cửu Long	2.700.000	75,00	2.700.000	75,00
5. Công ty CP Địa Ốc Đất Xanh Bình Dương (a2)	-	-	8.973.350	57,00
6. Công ty CP Đất Xanh Đông Nam Bộ (a3)	3.060.000	51,00	3.060.000	51,00
7. Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	5.100.000	51,00	3.060.000	51,00
8. Công ty CP Đất Xanh Miền Trung	17.600.000	55,00	3.300.000	55,00
9. Công ty CP Dịch Vụ & Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc	24.909.100	51,00	4.509.100	51,00
10. Công ty CP Xây dựng ECI (a4)	16.914.675	82,00	16.914.675	82,00
Cộng	249.862.775		298.617.419	

(a1) Căn cứ nghị quyết Hội đồng quản trị số 48/2014/NQ-HĐQT ngày 24/12/2014 và hợp đồng chuyển nhượng số 181/HĐKT/2014 ngày 29/12/2014, Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng

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

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

Địa Ốc Đất Xanh đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển TP.HCM cho bà Nguyễn Thị Lan với giá trị là 120.000.000.000 VND

(a2) Căn cứ nghị quyết Hội đồng quản trị số 22/2014/NQ-HĐQT ngày 03/07/2014 và hợp đồng chuyển nhượng số 73/HĐKT/2014 ngày 03/07/2014, Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty Cổ phần Địa Ốc Đất Xanh Bình Dương cho Ông Lương Trí Thảo với giá trị là 5.376.665.376 VND.

(a3) Căn cứ vào Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty CP số 3602248878 thay đổi lần thứ 5 do Sở KH & ĐT Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 15/01/2014 đổi tên Công Ty CP Đất Xanh Đồng Nai thành Công Ty CP Đất Xanh Đông Nam Bộ.

(a4) Căn cứ vào Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty CP số 0310790171 thay đổi lần thứ 3 do Sở KH & ĐT TP.HCM cấp ngày 12/12/2013 đổi tên Công ty CP Xây Dựng Đất Xanh thành Công ty CP Xây Dựng ECI.

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

Công ty liên kết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị (nghìn đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (nghìn đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1. Công ty Cổ phần Địa Ốc Long Điền	-	-	111.716.210	49,00
2. Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát triển Đất Xanh Tây Bắc	2.800.000	39,00	2.160.000	36,00
3. Công ty CP Đất Xanh Đông Á	1.176.460	36,00	1.176.460	36,00
Cộng	3.976.460		115.052.670	

(c) Bao gồm các khoản đầu tư sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Cho Công ty CP Đầu tư và Phát triển TP. Hồ Chí Minh vay dài hạn	-	1.500.936.802
Công ty Cổ phần Địa Ốc Long Điền (c1)	121.516.210.000	-
Chi phí đầu tư để phát triển các dự án sau:	33.569.213,044	60.144.649.742
+ 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 KDC Tân Vũ Minh 3B Bình Dương (c2)	-	28.081.873.500
+ Dự án khác	4.330.768.499	2.824.331.697
Cộng	155.085.423.044	61.645.586.544

(c1) Theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3602368420 lần thứ 07 ngày 19/08/2014, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Địa Ốc Long Điền là 750.000.000.000 VND, trong đó số vốn của công ty Cổ phần Xây dựng và Dịch vụ Địa ốc Đất Xanh là 121.516.210.000 VND, chiếm 16,20% vốn điều lệ.

(c2) Toàn bộ dự án Tân Vũ Minh đã được chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát theo hợp đồng không số, ngày 31/03/2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty Cổ Phần Đầu tư và Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	-	6.100.266.719
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát triển Đất Xanh Tây Bắc	1.691.561.529	1.371.473.076
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Đất Xanh Bình Dương	-	3.596.684.624
Công ty Cổ Phần Đất Xanh Đông Á	257.634.107	684.630.919
Công ty Cổ Phần Địa ốc Đồng Bằng Sông Cửu Long	2.666.042.016	2.662.732.516
Công ty Cổ Phần Đất Xanh Đông Nam Bộ	1.595.099.778	1.854.751.128
Công ty Cổ Phần Xây Dựng ECI	2.175.121.575	3.007.492.750
Cộng	8.385.459.006	19.278.031.732

4.10 Tài sản dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí trả trước dài hạn	535.284.115 (a)	790.332.298
Tài sản dài hạn khác	712.168.460 (b)	606.221.760
Cộng	1.247.452.575	1.396.554.058

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

(b) Bao gồm:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Đặt cọc thuê văn phòng tại tòa nhà số 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh theo hợp đồng thuê văn phòng số 20/2011/HĐ – NMN ngày 31/01/2011.	707.168.460	575.544.960
Đặt cọc thuê văn phòng tại tòa nhà Licogi 16 số 24A Phan Đăng Lưu, Quận Bình Thạnh Theo HĐ thuê văn phòng số 126/13 ngày 10/9/2013	-	30.676.800
Ký quỹ Taxi Vinasun	5.000.000	-
Cộng	712.168.460	606.221.760

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

4.11 Nợ ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm
	VND		VND
Phải trả người bán	28.234.891.028 (a)		11.946.453.393
Người mua trả tiền trước	209.134.728.175 (b)		80.566.604.632
Phải trả người lao động	2.868.963.674		2.103.967.183
Chi phí phải trả	467.785.780 (c)		270.164.207
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.665.061.755 (d)		-
Cộng	242.371.430.412		94.887.189.415

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

	Số cuối năm		Số đầu năm
	VND		VND
Công ty TNHH XD - ĐT và KD Địa ốc Tân Vũ Minh	2.594.909.432		2.594.909.432
Công ty TNHH Xây Dựng Dũng Tiến	10.095.491.743		-
Công ty TNHH Xây Dựng An Phong	6.495.628.797		-
Công ty CP XD và TM Không Gian Việt	426.829.748		-
Công ty CP SX XD Hưng Long Phước	593.335.518		-
Công ty CP Đất Xanh Đông Á	1.756.139.057		423.001.251
Công ty CP ĐT và 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 CP ĐT và PT Đất Xanh Tây Bắc	2.876.864.999		2.783.646.281

(b) Bao gồm các khoản khách hàng trả trước tiền cho các dự án sau :

	Số cuối năm		Số đầu năm
	VND		VND
Dự án Sunview Town tại quận Thủ Đức	207.885.370.617		10.311.604.632
Dự án Sunview 1,2	994.357.558		-
Dự án khu dân cư Tân Vũ Minh	-		70.000.000.000
Trả trước về các dịch vụ khác	255.000.000		255.000.000
Cộng	209.134.728.175		80.566.604.632

(c) Bao gồm:

	Số cuối năm		Số đầu năm
	VND		VND
Trích trước chi phí lãi vay	335.670.094		-
Trích trước chi phí dịch vụ	132.115.686		270.164.207
Cộng	467.785.780		270.164.207

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

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Số dư đầu năm	-	339.377.213
Trích lập trong năm	7.693.479.553	2.255.065.000
Sử dụng trong năm	6.028.417.798	(2.594.442.213)
Số dư cuối năm	1.665.061.755	-

4.12 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
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
Cộng	20.059.837.374	12.074.282.201

4.13 Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	534.644.314	501.956.210
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	-	115.707.435
Các khoản phải trả, phải nộp khác	463.175.175.321 (*)	122.027.102.808
Cộng	463.709.819.635	122.644.766.453

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
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 Xây dựng Địa Ốc Long Kim Phát	33.360.502.708	26.008.470.156
Phải trả tiền thu hộ Công ty TNHH Thương Mại và Đầu Tư Thiên Lộc	17.698.198.884	17.698.198.884
Phải trả tiền hợp đồng góp vốn mua dự án Sunview 1, 2 cho khách hàng	1.310.578.345	1.135.137.985
Phải trả phí bảo trì và các chi phí thu hộ	8.474.926.180	8.495.786.679

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

Nhận tiền đặt cọc Công ty CP Đất Xanh Miền Trung	85.000.000.000	-
Tiền góp vốn của các cổ đông chiến lược	257.000.000.000 (**)	-
Các khoản phải trả khác	2.681.585.490	5.062.531.557
Cộng	463.175.175.321	122.027.102.808

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

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

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

Chi tiết như sau:

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

4.14 Phải trả dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Khoản ký quỹ, ký cược dài hạn	307.369.245	140.674.803
Cộng	307.369.245	140.674.803

4.15 Vay và nợ dài hạn

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

Hạn mức vay được duyệt: 310.000.000.000 VND

Thời hạn vay: 60 tháng

Lãi vay: Theo quy định của Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Á tại thời điểm giải ngân, thay đổi 06 tháng/lần.

Mục đích vay: Đầu tư dự án chung cư Sunview Town thuộc một phần dự án khu nhà ở Hiệp Bình Phước – Tam Bình, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh

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

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

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

Kỳ hạn thanh toán như sau:

	Tổng nợ vay	Trên 1 năm đến 3 năm	Trên 3 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Vay dài hạn ngân hàng TMCP Việt Á	119.109.413.376	71.465.648.040	47.643.765.336	119.109.413.376

4.16 Doanh thu chưa thực hiện

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Khách hàng trả trước tiền thuê các căn hộ thương mại ở Sunview 1 và Sunview 2	16.261.371.329	16.598.037.917
Cộng	16.261.371.329	16.598.037.917

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

Báo cáo tài chính riêng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG(Tiếp theo)

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

MẪU SỐ B 09-DN

4.17 Vốn chủ sở hữu

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND						
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 vốn trong năm	107.996.810.000	-	-	-	-	-	-	107.996.810.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	65.866.183.020	65.866.183.020
Giảm trong năm	-	(20.997.890.000)	-	-	-	-	(86.998.920.000)	(107.996.810.000)
Phân phối quỹ	-	-	-	-	-	966.472.500	(3.221.537.500)	(2.255.065.001)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	-
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 vốn trong năm (a)	222.003.190.000	-	(580.000.000)	-	-	-	-	221.423.190.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	138.186.585.574	138.186.585.574
Giảm trong năm	-	(114.400.000)	-	-	-	-	(365.801.989)	(480.201.989)
Phân phối quỹ (b)	-	-	-	-	-	1.655.279.872	(8.725.158.787)	(7.069.878.915)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm nay	750.000.000.000	10.867.980.806	(580.000.000)	-	683.261.215	10.766.187.818	194.739.296.560	966.476.726.399

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

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

Đợt thứ 01: Căn cứ Nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 02/2013/NQ-ĐHĐCĐ ngày 14/09/2013 của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh, Công ty tiến hành tăng vốn từ 527.996.810.000 VND lên 750.000.000.000 VND

Hình thức tăng vốn là phát hành thêm 22.200.319 cổ phần phổ thông, toàn bộ số cổ phần này được bán cho cổ đông hiện hữu và các đối tác chiến lược.

Công ty đã hoàn tất việc tăng vốn và thay đổi giấy phép kinh doanh ngày 27/02/2014.

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

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

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

(b) Căn cứ Nghị quyết số 01/2014/NQ-ĐHĐCĐ ban hành ngày 12/05/2014 của Đại Hội Đồng Cổ đông thường niên quyết định việc phân phối lợi nhuận năm 2013, Công ty đã trích lập các quỹ như sau: trích quỹ khen thưởng 5% trên tổng lợi nhuận sau thuế, trích quỹ phúc lợi 2% trên tổng lợi nhuận sau thuế và trích quỹ dự phòng tài chính 2% trên tổng lợi nhuận sau thuế, thưởng vượt kế hoạch kinh doanh cho Hội đồng quản trị và ban điều hành lần lượt là 10% trên phần lợi nhuận sau thuế vượt kế hoạch.

Vốn điều lệ và vốn đầu tư

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đã sửa đổi, vốn điều lệ của công ty là 750.000.000.000 VND. Tại ngày 31/12/2014, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ, cơ cấu vốn cụ thể như sau:

Stt	Cổ đông	Số cổ phần	Giá trị cổ phần (nghìn đồng)	Tỷ lệ (%)
1	Cổ đông lớn	25.785.771	257.857.710	34,38
2	Cổ đông nắm giữ từ 1% đến dưới 5% cổ phiếu có quyền biểu quyết	18.414.187	184.141.870	24,55
3	Cổ đông nắm giữ dưới 1% cổ phiếu có quyền biểu quyết	22.792.297	227.922.970	30,39
4	Cổ đông người nước ngoài	8.007.745	80.077.450	10,68
	Cộng	75.000.000	750.000.000	100

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

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

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

Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Số lượng cổ phần đăng ký phát hành	75.000.000	52.799.681
- Số lượng cổ phần đã bán ra công chúng	75.000.000	52.799.681
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	58.000	-
- Số lượng cổ phần đang lưu hành	74.942.000	52.799.681

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

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

5.1 Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	51.958.380.473	71.167.716.700
Doanh thu hoạt động chuyển nhượng bất động sản	70.208.224.783	3.202.780.414
Doanh thu từ hoạt động khác	29.432.889.722	6.366.527.131
Cộng	151.599.494.978	80.737.024.245

5.2 Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Hàng bán bị trả lại của hoạt động chuyển nhượng bất động sản	948.204.494	-
Giảm doanh thu dịch vụ đã cung cấp	12.733.060.598 (*)	-
Cộng	13.681.265.092	-

(*) Các khoản giảm trừ doanh thu về bán quyền khai thác lợi thế căn hộ thương mại thuộc dự án Sunview 1 của bà Trần Thị Tâm.

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ	39.225.319.875	71.167.716.700
Doanh thu thuần từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	69.260.020.289	3.202.780.414
Doanh thu thuần từ hoạt động khác	29.432.889.722	6.366.527.131
Cộng	137.918.229.886	80.737.024.245

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo***5.4 Giá vốn hàng bán**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Giá vốn của hoạt động cung cấp dịch vụ	5.782.535.361	22.739.452.080
Giá vốn của hoạt động chuyển nhượng bất động sản	34.643.121.684	3.316.646.021
Giá vốn của hoạt động khác	3.685.271.993	3.636.759.902
Cộng	44.110.929.038	29.692.858.003

5.5 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	14.297.973.625	5.908.663.449
Cổ tức, lợi nhuận được chia	60.032.800.000	42.739.184.600
Lãi thanh lý các khoản đầu tư tài chính	43.478.706.000	40.492.097.499
Cộng	117.809.479.625	89.139.945.598

5.6 Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền vay	21.583.333	31.866.667
Lỗ thanh lý các khoản đầu tư	3.596.684.624	-
Dự phòng/(Hoàn nhập) giảm giá các khoản đầu tư	(10.892.572.726)	14.128.626.209
Cộng	(7.274.304.769)	14.160.492.876

5.7 Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí nhân viên	7.368.591.632	6.081.820.310
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	-	18.822.144
Chi phí khấu hao tài sản cố định	79.047.941	49.523.496
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.481.460.379	4.522.571.699
Chi phí bằng tiền khác	135.254.281	79.933.976
Cộng	10.064.354.233	10.752.671.625

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo***5.8 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	23.896.494.431	24.066.622.594
Chi phí đồ dùng văn phòng	774.991.830	982.032.354
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.156.989.831	1.155.521.700
Thuế, phí và lệ phí	5.219.560.277	46.264.971
Chi phí dự phòng	3.226.714.167	249.019.370
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.155.707.314	7.558.744.017
Chi phí bằng tiền khác	5.324.853.219	5.833.304.881
Cộng	47.755.311.069	39.891.509.887

5.9 Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Thu tiền phạt, tiền bồi thường	1.110.380.080	167.727.124
Thu nhập khác	146.546.570	3.119.118
Cộng	1.256.926.650	170.846.242

5.10 Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Phạt vi phạm hợp đồng kinh doanh	738.471.617	55.000.000
Chi phí khác	51.094.116	31
Cộng	789.565.733	55.000.031

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo***5.11 Thuế thu nhập doanh nghiệp**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho năm hiện tại		
- Lợi nhuận/(Lỗ) trước thuế	161.538.780.857	75.495.283.663
- Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	-	-
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	6.873.411.358	3.379.496.349
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	60.032.800.000	42.739.184.600
Trừ: thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản	23.023.796.255	(2.322.712.336)
Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh và hoạt động khác	85.355.595.960	38.458.307.748
Thuế suất thông thường	22%	25%
Chuyển lỗ năm trước	(2.233.050.022)	-
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh và thu nhập khác	18.778.231.112	9.614.576.937
Cộng khoản thuế từ thu nhập chuyển nhượng bất động sản	4.573.964.171	-
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập của các năm trước	-	14.523.706
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm	23.352.195.283	9.629.100.643
Thuế thu nhập hoãn lại	-	-
Cộng Thuế thu nhập doanh nghiệp	23.352.195.283	9.629.100.643

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

5.12 Lãi cơ bản trên cổ phần

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty	138.204.760.387	65.866.183.020
Số cổ phần phổ thông lưu hành bình quân trong năm	71.533.101	49.320.934
Lãi cơ bản trên cổ phần (EPS)	1.932	1.335

Lợi nhuận thuộc cổ đông công ty mẹ năm nay tăng 109.8% so với cùng kỳ năm trước. Biến động lợi nhuận này chủ yếu do hoạt động kinh doanh bất động sản tăng mạnh khi các bất động sản được bàn giao cho khách hàng và chuyển nhượng dự án Bất động sản thành công trong năm. Hoạt động đầu tư tài chính từ chuyển nhượng cổ phần, lãi tiền gửi cũng tăng so với cùng kỳ năm trước. Bên cạnh đó, khoản mục chi phí được quản trị khoa học, hợp lý nên tốc độ gia tăng chi phí vẫn thấp hơn tốc độ phát triển doanh thu, điều này góp một phần không nhỏ vào việc gia tăng lợi nhuận trong năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo***5.13 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí nhân viên	39.160.330.781	32.001.492.994
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.233.045.832	1.000.854.498
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.112.356.336	2.081.363.760
Thuế, phí và lệ phí	5.219.560.277	46.264.971
Chi phí dự phòng	3.226.714.167	249.019.370
Chi phí dịch vụ mua ngoài	43.001.536.338	33.002.232.141
Chi phí bằng tiền khác	6.391.691.227	5.913.238.857
Chi phí thi công công trình	113.993.975.011	153.625.405.510
Giá vốn hàng hóa bất động sản	28.553.561.411	2.810.427.000
Lãi vay	9.651.678.743	-
Cộng	252.544.450.123	230.730.299.101

6. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**6.1 Thông tin các bên liên quan**

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

Tên bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng	Công ty con
Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc Long Kim Phát	Công ty con
Công ty Cổ phần Đất Xanh Đông Nam Bộ	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc	Công ty con
Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung	Công ty con
Công ty Cổ phần Địa Ốc Đồng Bằng Sông Cửu Long	Công ty con
Công ty Cổ phần Xây dựng ECI	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 Đất Xanh Đông Á	Công ty liên kết
Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Quang Vinh (Miễn nhiệm từ 03/06/2014)	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Phạm Linh (Bổ nhiệm từ 03/06/2014)	Thành viên Hội đồng quản trị
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Minh Toàn (Miễn nhiệm từ 15/04/2014)	Thành viên Hội đồng quản trị
Ông Trần Việt Anh (Bổ nhiệm từ 15/04/2014)	Thành viên Hội đồng quản trị
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên Hội đồng quản trị
Ông Lê Văn Như Hải	Phó Tổng giám đốc
Ông Lương Trí Tú	Cố đồng kiêm Thủ Quỹ

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

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

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Doanh thu môi giới, hợp tác đầu tư	70.906.394.918	15.792.737.476
<i>Công Ty Cổ phần Đầu Tư Và Phát Triển Đất Xanh Tây Bắc</i>	696.720.837	52.510.743
<i>Công Ty CP Dịch Vụ Và Xây dựng Đất Xanh Tây Nam</i>	-	149.634.112
<i>Công ty Cổ phần Đất Xanh Đông Nam Bộ</i>	-	1.153.099.250
<i>Công ty Cổ phần quy hoạch Kiến Trúc Việt</i>	-	2.837.842.713
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam</i>	21.913.610.032	-
<i>Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung</i>	7.272.651.684	-
<i>Công ty Cổ phần xây dựng ECI</i>	13.763.093.561	172.533.012
<i>Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc</i>	27.121.833.985	11.344.004.841
<i>Công ty Cổ phần Đất Xanh Đông Á</i>	138.484.819	83.112.805
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	2.383.643.914
<i>Nguyễn Khánh Hưng</i>	-	2.383.643.914
Lãi tài trợ vốn	2.829.476.195	1.279.531.811
<i>Công Ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Đất Xanh Tây Bắc</i>	-	189.090.944
<i>Công Ty CP Đầu Tư Và Phát Triển TPHCM</i>	14.851.195	76.856.067
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam</i>	22.000.000	17.888.098
<i>Công Ty CP Dịch Vụ Và Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc</i>	-	979.319.446
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc Long Kim Phát</i>	-	16.197.256
<i>Công ty CP địa ốc Long Điền</i>	2.792.625.000	-
Chi phí môi giới	9.431.929.133	19.620.639.185
<i>Công Ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Đất Xanh Tây Bắc</i>	115,828,949	4,321,650,298
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam</i>	1.097.642.073	9,675,011,078
<i>Công Ty CP Dịch Vụ Và Xây dựng Đất Xanh Đông Á</i>	4.105.167.584	4,451,241,328
<i>Công ty Cổ phần Đất Xanh Đông Nam Bộ</i>	3.050.943.654	1,172,736,481
<i>Công ty Cổ phần địa ốc Long Điền</i>	1,062,346,873	-
Góp vốn vào các bên liên quan	46.540.000.000	294.252.616.609
<i>Công ty Cổ phần Địa Ốc Đồng Bằng Sông Cửu Long</i>	2.040.000.000	900.000.000
<i>Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hưng</i>	-	100.000.000.000
<i>Công ty cổ phần Địa ốc Long Điền</i>	9.800.000.000	87.216.210.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

Công ty CP xây dựng ECI	-	19.014.675.009
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Đất Xanh Mỹ Phước	-	3.373.350.000
Công ty CP DV & Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc	20.400.000.000	1.911.824.600
Công ty TNHH DL TM SX & XD Lý Khoa Nguyên	-	79.636.557.000
Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung	14.300.000.000	2.200.000.000
Chi tạm ứng	1.213.037.251	2.050.837.000
Lương Trí Thìn	1.150.170.000	1.976.150.000
Nguyễn Khánh Hưng	210.418.256	74.687.000
Thu tạm ứng	3.243.179.040	1.641.345.931
Lương Trí Thìn	3.201.873.740	1.571.861.246
Nguyễn Khánh Hưng	41.305.300	69.483.685
Chi tài trợ vốn	45.612.018.358	13.466.031.000
Công ty CP DV & Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc	19.808.021.200	8.014.985.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	11.457.708	-
Công ty TNHH DL TM SX & XD Lý Khoa Nguyên	-	100.000.000
Công ty Cổ phần Địa Ốc Đồng Bằng Sông Cửu Long	-	150.000.000
Công Ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Đất Xanh Tây Bắc	-	5.136.846.000
Công ty CP xây dựng ECI	600.000.000	-
Công Ty CP Đầu Tư Và Phát TP.HCM	192.539.450	64.200.000
Công ty Cổ phần địa ốc Long Điền	25.000.000.000	-
Cổ tức được chia	60.032.800.000	41.208.780.850
Công ty Cổ phần địa ốc Long Điền	3.351.600.000	6.448.400.000
Công ty CP Đầu tư và DV Đất Xanh Miền Nam	2.152.200.000	1.254.600.000
Công ty CP DV & Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc	21.476.100.000	2.622.776.250
Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung	15.052.900.000	3.025.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc Long Kim Phát	18.000.000.000	24.000.000.000
Công ty Cổ phần xây dựng ECI	-	2.940.000.000
Công ty Cổ phần Đất Xanh Tây Nam	-	2.448.000.000
Số dư với các bên liên quan:		
	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải thu người mua	26.889.656.148	10.752.872.315
Công ty CP DV & Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc	943.281.686	9.478.405.325
Công ty Cổ phần xây dựng ECI	15.012.236.331	112.305.464

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

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

Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc Long Kim Phát	460.262.527	676.350.696
Công Ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Đất Xanh Tây Bắc	2.514.700.669	-
Công ty Cổ phần Đất Xanh Đông Nam Bộ	132.872.056	485.810.830
Công ty CP Đầu tư và DV Đất Xanh Miền Nam	7.062.016.395	
Công ty CP Đất Xanh Miền Trung	764.286.484	-
Phải thu tài trợ vốn	28.782.568.918	3.590.029.468
Công ty CP ĐT và PT TPHCM	3.782.568.918	3.590.029.468
Công ty Cổ phần địa ốc Long Điền	25.000.000.000	-
Phải thu cổ tức và lãi hỗ trợ vốn	8.102.192.031	12.793.872.086
Công ty CP ĐT Và PT Thành Phố Hồ Chí Minh	4.044.196.087	4,029,344,892
Công Ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Đất Xanh Tây Bắc	189.270.944	189,270,944
Công ty CP Đất Xanh Miền Trung	-	825,000,000
Công ty Cổ Phần Dịch Vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc	1.076.100.000	1,301,856,250
Công Ty Cổ Phần Địa ốc Long Điền	2.792.625.000	6,448,400,000
Phải thu tạm ứng	13.415.670	1.890.803.139
Lương Trí Thìn	-	1.622.991.412
Nguyễn Khánh Hưng	13.415.670	267.811.727
Phải thu theo các giấy ủy quyền đứng tên quyền sử dụng đất	9.603.978.630	11.333.693.495
Lương Trí Tú	9.603.978.630	11.333.693.495
Phải trả người bán	6.290.150.179	7.530.853.644
Công ty CP Đầu tư và DV Đất Xanh Miền Nam	67.310.645	2.951.803.115
Công Ty Cổ Phần Đất Xanh Đông á	1.756.139.057	423.001.251
Công Ty Cổ Phần Đất Xanh Đông Nam Bộ	1.589.835.478	1.372.402.997
Công Ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Đất Xanh Tây Bắc	2.876.864.999	2.783.646.281
Phải thu vốn góp hợp tác kinh doanh	61.102.756.430	31.528.000.000
Công ty CP Đầu tư và DV Đất Xanh Miền Nam	13.542.420.868	-
Công ty CP DV & Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc	45.978.729.536	31.528.000.000
Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung	1.581.606.026	-
Phải thu về đầu tư vốn	46.000.000.000	46.000.000.000
Công ty CP xây dựng địa ốc Long Kim Phát	46.000.000.000	46.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo***Thù lao Hội đồng Quản trị và thu nhập của Ban Tổng Giám đốc**

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Thu nhập của Tổng Giám Đốc	869.488.994	1.187.031.832
Thu nhập của các nhân viên chủ chốt	4.744.410.221	6.267.498.830
Thù lao Hội đồng Quản trị & Ban Kiểm soát	808.000.000	716.000.000
Cộng	6.241.899.216	8.170.530.662

6.2 Chi phí lãi vay vốn hóa

Chi phí lãi vay từ hợp đồng vay dài hạn như đã nêu tại thuyết minh mục 4.15 được vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của dự án Sunview Town, chi phí lãi vay vốn hóa lũy kế đến ngày 31/12/2014 là 10.533.560.826 VND. Chi tiết cụ thể như sau:

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

6.3 Cam kết về thuê hoạt động

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Từ 01 năm trở xuống	3.516.030.000	1.831.072.896
Từ trên 01 năm đến 05 năm	1.758.015.000	223.104.000
Trên 05 năm	-	-
Cộng	5.274.045.000	2.054.176.896

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

Nợ phải trả tài chính của Công ty 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 Công ty. Công ty không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

Công ty có rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nhiệm vụ quản lý rủi ro là nhiệm 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:

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

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

	Đơn vị tính: VND		
	Dưới 1 năm	Từ 1 – 5 năm	Tổng cộng
Ngày 31/12/2014			
Các khoản vay và nợ	-	119.109.413.376	119.109.413.376
Phải trả nhà cung cấp	28.234.891.028	-	28.234.891.028
Chi phí phải trả	467.785.780	-	467.785.780
Các khoản phải trả khác	463.175.175.321	307.369.245	463.482.544.566
	491.877.852.129	119.416.782.621	611.294.634.750
Ngày 31/12/2013			
Các khoản vay và nợ	-	69.394.000.000	69.394.000.000
Phải trả nhà cung cấp	11.946.453.393	-	11.946.453.393
Chi phí phải trả	270.164.207	-	270.164.207
Các khoản phải trả khác	122.027.102.808	140.674.803	122.167.777.611
	134.243.720.408	69.534.674.803	203.778.395.211

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.

Tài sản đảm bảo

Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 01/01/2014 và ngày 31/12/2014.

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

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

- Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản vay và nợ ngắn hạn, các khoản phải trả người bán, và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn;
- Các khoản vay ngân hàng được ghi nhận theo phương pháp chiết khấu sử dụng tỷ lệ lãi suất thực tế. Việc xác định giá trị chiết khấu có tính đến các chiết khấu hoặc phụ trội cũng như các khoản phí hoặc chi phí khác là một phần không thể tách rời của lãi suất thực tế. Tại ngày 31/12/2014, Công ty không có số dư các khoản vay ngân hàng và trái phiếu doanh nghiệp; 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.

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 kỳ tài chính kết thúc ngày 31/12/2014 của Công ty:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

MÃ SỐ B 09-DN

Đơn vị tính: VND

	Giá trị ghi số			Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014				31/12/2013	
Tài sản tài chính								
Tiền gửi ngân hàng	593.883.733.751	-	39.332.339.038	-	-	-	593.883.733.751	39.332.339.038
Phải thu khách hàng	55.500.674.596	(9.460.586.798)	78.256.670.748	(6.233.872.631)	-	-	46.040.087.798	72.022.798.117
Phải thu khác	183.774.289.128	-	126.412.221.285	-	-	-	183.774.289.128	126.412.221.285
Các khoản tài sản tài chính dài hạn khác	155.085.423.044	-	61.645.586.544	-	-	-	155.085.423.044	61.645.586.544
Tiền	114.382.877.467	-	4.370.473.043	-	-	-	114.382.877.467	4.370.473.043
Tổng cộng	1.102.626.997.986	(9.460.586.798)	310.017.290.658	(6.233.872.631)			1.093.166.411.188	303.783.418.027
Nợ phải trả tài chính								
Vay và nợ ngắn hạn	-	-	-	-	-	-	-	-
Vay và nợ dài hạn	119.109.413.376	-	69.394.000.000	-	-	-	119.109.413.376	69.394.000.000
Phải trả nhà cung cấp	28.234.891.028	-	11.946.453.393	-	-	-	28.234.891.028	11.946.453.393
Chi phí phải trả	467.785.780	-	270.164.207	-	-	-	467.785.780	270.164.207
Phải trả khác	463.482.544.566	-	122.167.777.611	-	-	-	463.482.544.566	122.167.777.611
Tổng cộng	611.294.634.750	-	203.778.395.211	-			611.294.634.750	203.778.395.211

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo***6.5 Các sự kiện quan trọng trong năm****Tăng vốn điều lệ**

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

Đợt thứ 01: Căn cứ Nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 02/2013/NQ-ĐHĐCĐ ngày 14/09/2013 của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh.

Hình thức tăng vốn là phát hành thêm 22.200.319 cổ phần phổ thông, toàn bộ số cổ phần này được bán cho cổ đông hiện hữu và các đối tác chiến lược.

Công ty đã hoàn tất việc tăng vốn và thay đổi giấy phép kinh doanh ngày 27/02/2014.

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

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

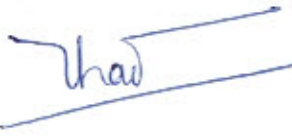
Công ty đã chào bán 25.700.000 cổ phần cho các đối tác chiến lược căn cứ Nghị quyết hội đồng quản trị số 43/2014/NQ-HĐQT ngày 12/12/2014 và đang trong giai đoạn hoàn tất thủ tục tăng vốn.

6.6 Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

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



Trương Minh Chánh
Người lập biểu



Đỗ Thị Thái
Kế toán trưởng



Lương Trí Thìn
Tổng Giám đốc *ZW*
Ngày 12 tháng 01 năm 2015