

CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIA ĐỊNH
Báo cáo của Hội đồng Quản trị
Báo cáo tài chính đã kiểm toán
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014



Số: 279/BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ và BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIA ĐỊNH

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định, được lập ngày 24 tháng 3 năm 2015, từ trang 05 đến trang 27, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2014, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

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 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 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 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 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 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. 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 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 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.

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 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định tại ngày 31/12/2014, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 3 năm 2015

Công ty TNHH Kiểm toán DFK Việt Nam



NGUYỄN VĂN TUYẾN

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số: 0111-2013-042-1

KIỂM TOÁN VIÊN

HỒ ĐẮC HIẾU

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số: 0458-2013-042-1



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIA ĐỊNH

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. Tài sản ngắn hạn	100		653.978.919.537	669.083.795.235
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	172.972.671.185	198.213.186.912
1. Tiền	111		26.642.251.111	6.582.966.253
2. Các khoản tương đương tiền	112		146.330.420.074	191.630.220.659
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.02	57.875.137.777	80.540.629.200
1. Đầu tư ngắn hạn	121		59.559.987.194	84.498.354.318
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn	129		(1.684.849.417)	(3.957.725.118)
III. Các khoản phải thu	130	V.03	97.143.688.368	88.127.185.220
1. Trả trước cho người bán	132		5.162.808.176	2.933.309.600
2. Các khoản phải thu khác	135		91.980.880.192	85.193.875.620
IV. Hàng tồn kho	140	V.04	307.074.752.310	291.798.572.687
1. Hàng tồn kho	141		307.074.752.310	291.798.572.687
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150	V.05	18.912.669.897	10.404.221.216
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		3.643.751	5.824.267
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		6.548.059.108	4.432.341.156
3. Tài sản ngắn hạn khác	158		12.360.967.038	5.966.055.793
B. Tài sản dài hạn	200		44.150.726.238	11.981.792.315
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		1.256.672.285	683.437.951
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.06	1.256.672.285	683.437.951
- Nguyên giá	222		1.609.622.192	2.884.560.374
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(352.949.907)	(2.201.122.423)
III. Bất động sản đầu tư	240	V.07	18.174.355.899	3.175.930.985
1. Nguyên giá	241		18.534.178.798	3.308.261.443
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		(359.822.899)	(132.330.458)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.08	23.699.577.976	5.555.385.976
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		5.950.000.000	5.950.000.000
2. Đầu tư dài hạn khác	258		18.144.192.000	-
3. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	259		(394.614.024)	(394.614.024)
V. Tài sản dài hạn khác	260		1.020.120.078	2.567.037.403
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.09	1.020.120.078	2.567.037.403
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		698.129.645.774	681.065.587.550

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIA ĐỊNH

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. Nợ phải trả	300		212.531.112.355	193.941.700.770
I. Nợ ngắn hạn	310	V.10	212.531.112.355	193.941.700.770
1. Phải trả người bán	312		3.478.562.625	2.646.952.625
2. Người mua trả tiền trước	313		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314		3.571.290.735	8.114.543.693
4. Phải trả người lao động	315		-	287.711.667
5. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319		205.372.507.324	182.822.539.838
6. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		108.751.671	69.952.947
II. Nợ dài hạn	330		-	-
B. Vốn chủ sở hữu	400		485.598.533.419	487.123.886.780
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.11	485.598.533.419	487.123.886.780
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		378.700.000.000	378.700.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		88.581.030.550	88.581.030.550
3. Quỹ đầu tư phát triển	417		6.222.012.980	5.649.025.733
4. Quỹ dự phòng tài chính	418		515.688.522	-
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		11.579.801.367	14.193.830.497
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		698.129.645.774	681.065.587.550

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	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 - USD	244.30	244.18
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án	-	-

Thuyết minh báo cáo tài chính đính kèm là một bộ phận không thể tách rời báo cáo tài chính



Trần Tiết Hằng
Người lập biểu



Nguyễn Trường Giang
Kế toán trưởng



Hà Viết Thanh
Tổng Giám đốc
Ngày 24 tháng 3 năm 2015

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIA ĐỊNH

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1		-	343.364.832
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		-	343.364.832
4. Giá vốn hàng bán	11		-	(1.150.641.608)
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		-	1.494.006.440
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.01	24.316.856.741	32.696.209.510
7. Chi phí tài chính	22	VI.02	(1.611.847.718)	2.152.242.904
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	24		-	6.000.000
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.03	8.671.060.156	12.058.029.780
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		17.257.644.303	19.973.943.266
11. Thu nhập khác	31	VI.04	1.482.601.867	60.500.001
12. Chi phí khác	32	VI.05	3.669.553.187	430.213.745
13. Lợi nhuận khác/ (lỗ)	40		(2.186.951.320)	(369.713.744)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		15.070.692.982	19.604.229.522
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.06	3.284.247.619	5.416.605.638
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		11.786.445.363	14.187.623.883
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.07	311	375

Thuyết minh báo cáo tài chính đính kèm là một bộ phận không thể tách rời báo cáo tài chính



Trần Tiết Hằng
Người lập biểu



Nguyễn Trường Giang
Kế toán trưởng



Hà Viết Thanh
Tổng Giám đốc
Ngày 24 tháng 3 năm 2015

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIA ĐỊNH

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01	15.070.692.982	19.604.229.522
<i>Điều chỉnh các khoản</i>			
Khấu hao tài sản cố định	02	495.394.966	657.481.747
Các khoản dự phòng	03	(2.272.875.701)	(1.960.115.770)
(Lãi) lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(20.988.265.616)	(29.527.794.071)
<i>Lợi nhuận trước thay đổi vốn lưu động</i>	08	<i>(7.695.053.369)</i>	<i>(11.226.198.572)</i>
(Tăng) giảm các khoản phải thu	09	(25.523.628.401)	3.117.294.849
(Tăng) giảm hàng tồn kho	10	(15.276.179.623)	2.832.631.992
Tăng (giảm) các khoản phải trả	11	22.103.403.596	163.531.414
(Tăng) giảm chi phí trả trước	12	1.549.097.841	1.833.556.181
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(6.855.538.354)	(9.921.444.906)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(35.250.155.820)	(13.200.629.042)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	21	(16.546.799.173)	(3.308.261.443)
Tiền thu từ thanh lý TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	818.181.818	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	30.000.000.000	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	1.087.765.562	908.226.882
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	14.393.002.074	16.166.583.980
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	23.264.140.093	13.766.549.419
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(13.254.500.000)	(22.749.083.050)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(13.254.500.000)	(22.749.083.050)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(25.240.515.727)	(22.183.162.672)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	198.213.186.912	220.396.349.584
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	172.972.671.185	198.213.186.912

Thuyết minh báo cáo tài chính đính kèm là một bộ phận không thể tách rời báo cáo tài chính



Trần Tiết Hằng
Người lập biểu

Nguyễn Trường Giang
Kế toán trưởng

Hà Viết Thanh
Tổng Giám đốc
Ngày 24 tháng 3 năm 2015



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIA ĐÌNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Đình được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4103007536 ngày 09/8/2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 15/4/2011 và thay đổi lần thứ 3 ngày 04/12/2013 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM.

Hình thức sở hữu vốn: Vốn cổ phần.

Vốn điều lệ theo đăng ký là: 378.700.000.000 đồng.

2 Tên giao dịch, trụ sở hoạt động

- Công ty có tên giao dịch quốc tế là: Gia Dinh Development Investment Corporation.

- Trụ sở chính đặt tại: 67 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Bến Thành, Quận 1, Tp.HCM.

3 Lĩnh vực kinh doanh

Xây dựng - Dịch vụ - Thương mại

4 Ngành nghề kinh doanh

Tư vấn đầu tư, quản lý kinh doanh (trừ tư vấn tài chính, kế toán). Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, thủy lợi, giao thông, hạ tầng kỹ thuật. San lấp mặt bằng. Kinh doanh nhà ở. Cho thuê văn phòng. Kinh doanh nhà hàng, khách sạn (không kinh doanh tại trụ sở). Trang trí nội thất. Dịch vụ nghiên cứu, phân tích thị trường. Môi giới thương mại. Dịch vụ truyền thông đa phương tiện. Quảng cáo thương mại. Dịch vụ tiếp thị. Dịch vụ tổ chức lễ hội, triển lãm. Mua bán sản phẩm – máy móc - thiết bị – công nghệ – phụ tùng – vật tư và nguyên phụ liệu ngành công nghiệp.

5 Tổng số công nhân viên

Tổng số lao động đến ngày 31/12/2014: 21 người.

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

1 Niên độ kế toán bắt đầu từ ngày 01/01, kết thúc ngày 31/12 hàng năm.

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

III Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng theo Hệ thống Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 và Thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính.

Các Báo cáo tài chính đính kèm được trình bày theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

Hình thức kế toán áp dụng: Nhật ký chung.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIA ĐỊNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

IV Các chính sách kế toán áp dụng

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 khác về kế toán tại Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giá 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, giá định đặt ra.

2. Tiền và tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3. Nguyên tắc và phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác

Nguyên tắc và phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác được Công ty áp dụng theo Chuẩn mực kế toán số 10. Theo đó, Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ do Công ty sử dụng được hạch toán theo tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối năm, các khoản mục tài sản và công nợ mang tính chất tiền tệ có gốc ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá quy định vào ngày lập bảng cân đối kế toán. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ được kết chuyển vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính. Bên cạnh đó, theo hướng dẫn tại Thông tư số 179/2012/TT-BTC ngày 24/10/2012 của Bộ tài chính, thì:

- Đối với việc thanh toán các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ phát sinh trong năm tài chính thì thực hiện theo tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch ngoại tệ của Ngân hàng Thương mại nơi doanh nghiệp có giao dịch phát sinh theo quy định của pháp luật.

- Đối với việc đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ kế toán thì thực hiện theo tỷ giá mua vào của Ngân hàng Thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

4. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác cùng với dự phòng được lập cho các khoản nợ phải thu khó đòi.

Các khoản phải thu có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 1 năm được phân loại là Tài sản ngắn hạn.

Các khoản phải thu có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm được phân loại là Tài sản dài hạn.

Dự phòng phải thu khó đòi

Dự phòng phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm lập bảng cân đối kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được phản ánh vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

5. Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ chi phí bán hàng ước tính và sau khi đã lập dự phòng cho hàng hư hỏng, lỗi thời và chậm luân chuyển.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm những chi phí liên quan đến triển khai thực hiện dự án kinh doanh bất động sản, chi phí thi công xây dựng dự án.

Hàng hóa bất động sản: Bao gồm quyền sở hữu căn hộ, cơ sở hạ tầng mua để bán trong kỳ hoạt động kinh doanh bình thường.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIA ĐỊNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho: được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị có thể xảy ra đối với vật tư, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của doanh nghiệp dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị vào thời điểm lập bảng cân đối kế toán. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được kết chuyển vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

6. Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Khấu hao tài sản cố định

Khấu hao tài sản cố định được tính theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản. Tỷ lệ khấu hao áp dụng theo lý lệ quy định tại Thông tư số 15/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài Chính.

Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	04 - 05 năm

7. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và khấu trừ bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản.

Khi bất động sản đầu tư được bán, chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

Hiện tại, bất động sản đầu tư đang được Công ty ghi nhận và hạch toán theo giá trị sổ sách kế toán.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán.

Nhà cửa, vật kiến trúc	20 năm
------------------------	--------

8. Đầu tư tài chính

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.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các Công ty liên kết sau ngày đầu tư được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIA ĐÌNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Đầu tư tài chính khác

Chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính được lập cho từng loại chứng khoán khi giá thị trường thấp hơn giá trị sổ sách

- Đối với chứng khoán niêm yết: giá chứng khoán thực tế trên thị trường được tính theo giá thực tế trên các Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) là giá giao dịch bình quân tại ngày trích lập dự phòng; Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) là giá đóng cửa tại ngày trích lập dự phòng.

- Đối với các chứng khoán chưa niêm yết: giá chứng khoán thực tế trên thị trường được xác định như sau:

+ Đối với các công ty đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCom) thì giá chứng khoán thực tế trên thị trường được xác định là giá giao dịch bình quân trên hệ thống tại ngày lập dự phòng.

+ Đối với các công ty chưa đăng ký giao dịch ở thị trường giao dịch của các công ty đại chúng thì giá chứng khoán thực tế trên thị trường được xác định là giá trung bình trên cơ sở giá giao dịch được cung cấp tối thiểu bởi ba (03) công ty chứng khoán tại thời điểm lập dự phòng.

Trường hợp không thể xác định được giá trị thị trường của chứng khoán, thì khoản đầu tư không được trích lập dự phòng giảm giá chứng khoán.

Đối với khoản đầu tư tài chính dài hạn: dự phòng được trích lập khi công ty nhận đầu tư đang bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư).

9. Chi phí trả trước

Chi phí công cụ và chi phí sửa chữa lớn được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả động kinh doanh.

10. Ghi nhận các khoản phải trả thương mại và phải trả khác

Các khoản phải trả người bán, phải trả khác tại thời điểm lập báo cáo, nêu:

- Có thời hạn thanh toán không quá 1 năm được phân loại là Nợ ngắn hạn.

- Có thời hạn thanh toán trên 1 năm được phân loại là Nợ dài hạn.

11. Lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp

Tiền lương được tính toán và trích lập dựa vào chi phí trong kỳ dựa theo hợp đồng lao động. Theo đó, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp cũng được trích lập với tỷ lệ là 26%, 4,5% và 2% tương ứng tiền lương của người lao động. Tỷ lệ 22% sẽ được đưa vào chi phí bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp trong kỳ; và 10,5% sẽ được trích từ lương của người lao động.

12. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận cho 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 thanh toán hoặc nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

13. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản nợ dự phòng phải trả trong tương lai chưa chắc chắn về giá trị hoặc thời gian phải trả. Các khoản dự phòng nợ phải trả được ghi nhận khi đã xác định chắc chắn nghĩa vụ nợ phải trả vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Dự phòng trợ cấp mất việc làm: Chi theo thực tế phát sinh

Dự phòng phải trả được ghi nhận theo phương pháp lập thêm hoặc hoàn nhập theo số chênh lệch giữa số dự phòng phải trả phải lập năm nay so với số dự phòng phải trả đã lập năm trước.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIA ĐỊNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu phát hành lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu ngân quỹ.

Nguyên tắc trích lập các quỹ: theo điều lệ của Công ty và Nghị quyết Đại Hội đồng cổ đông.

15. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế được chia cho các cổ đông sau khi được các cổ đông thông qua tại Đại hội Cổ đông Thường niên và sau khi trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty và các quy định pháp luật Việt Nam.

16. Ghi nhận doanh thu

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

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

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Tiền lãi được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở trích trước (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

17. Ghi nhận chi phí

Chi phí được ghi nhận theo thực tế phát sinh và tương xứng với doanh thu.

18. Thuế

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp bằng 22% trên thu nhập chịu thuế. Thu nhập chịu thuế được tính dựa trên kết quả hoạt động trong năm và điều chỉnh cho các khoản chi phí không được khấu trừ và các khoản lỗ do các năm trước mang sang, nếu có.

Ngoài thuế thu nhập doanh nghiệp, Công ty có nghĩa vụ nộp các khoản thuế khác theo các quy định về thuế hiện hành. Khoản thuế phải nộp thể hiện trên sổ sách kế toán là số liệu do Công ty ước tính. Số thuế phải nộp cụ thể sẽ được ghi nhận theo kiểm tra quyết toán thuế của cơ quan thuế.

Thuế hiện hành

Tài sản thuế và thuế phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng giá trị dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, sử dụng các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày lập Bảng cân đối kế toán.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIA ĐÌNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày lập Bảng cân đối kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích báo cáo tài chính.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

19. Bên liên quan

Một bên được xem là có liên quan đến Công ty nếu có khả năng kiểm soát Công ty hay có ảnh hưởng đáng kể tới các hoạt động cũng như tài chính của Công ty. Các giao dịch chủ yếu giữa Công ty và các bên liên quan, nếu có, sẽ được trình bày trong các báo cáo tài chính.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền		Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt		885.677.472	80.714.096
Tiền gửi ngân hàng bằng VND	(1.1)	25.756.573.639	6.502.252.157
Các khoản tương đương tiền	(1.2)	146.330.420.074	191.630.220.659
Cộng		172.972.671.185	198.213.186.912

(1.1) Trong đó, bao gồm khoản tiền gửi ngân hàng có gốc ngoại tệ là 244.30 USD tương đương 5.166.914 đồng.

(1.2) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng tại các ngân hàng, với lãi suất từ 4,5% đến 5,5%/năm.

2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư chứng khoán ngắn hạn	(2.1)	29.559.987.194	24.498.354.318
Đầu tư ngắn hạn khác	(2.2)	30.000.000.000	60.000.000.000
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn	(2.3)	(1.684.849.417)	(3.957.725.118)
Giá trị thuần của khoản đầu tư ngắn hạn		57.875.137.777	80.540.629.200

Mã chứng khoán	Số lượng cổ phiếu	Giá mua/cổ phiếu	Giá trị đầu tư (2.1)	Dự phòng giảm giá (2.3)	Giá trị thuần khoản đầu tư
Chứng khoán niêm yết					
ITC	160.000	18.030	2.884.849.417	(1.684.849.417)	1.200.000.000
DLG	68.400	8.772	600.000.000	-	600.000.000
KDH	5.930	14.558	86.328.257	-	86.328.257
LAF	23.050	8.736	201.370.320	-	201.370.320
Chứng khoán chưa niêm yết					
LGM (*)	728.400	16.727	12.183.860.000	-	12.183.860.000
BBT (**)	108.530	4.640	503.579.200	-	503.579.200
VOCARIMEX (***)	1.000.000	13.100	13.100.000.000	-	13.100.000.000
Cộng			29.559.987.194	(1.684.849.417)	27.875.137.777

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIA ĐÌNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

(*) Trong năm tài chính này, Công ty nhận được khoản cổ tức bằng tiền mặt là 473.958.000 đồng từ khoản đầu tư nêu trên.

(**) Tại ngày 31/12/2014, Công ty không xác định được giá thị trường từ các nguồn tin cậy cũng như giá trị sổ sách của các chứng khoán chưa niêm yết nêu trên nên Công ty không ghi nhận dự phòng giảm giá đầu tư của các chứng khoán này.

(***) Tại ngày 04/11/2014, Công ty đã thỏa thuận chuyển nhượng 1.000.000 cổ phần Tổng Công ty Công nghiệp Dầu thực vật Việt Nam (VOCARIMEX) cho Công ty Cổ phần chứng khoán SHB - Chi nhánh Tp.HCM theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/2014/TTCNCP/GDI_SHBS, tổng giá trị chuyển nhượng là 15 tỷ đồng. Hai bên đang tiến hành làm các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng số cổ phần nêu trên.

(2.2) Khoản cho vay đến Công ty CP Đầu tư - Kinh doanh Nhà theo hợp đồng cho vay vốn số 376/ĐTKDN/HĐVV ngày 20/6/2011 và phụ lục hợp đồng vay vốn số 221/ĐTKDN/HĐVV ngày 02/7/2014 để thực hiện dự án khu dân cư Long Thới - Nhơn Đức tại huyện Nhà Bè - TP.HCM, lãi suất cho vay tại ngày 31/12/2014 là 10,5%/năm. Khoản cho vay này được đảm bảo bằng 12 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại phường Long Phước, Quận 9, TP.HCM.

3. Các khoản phải thu ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán	5.162.808.176	2.933.309.600
Phải thu khác (*)	91.980.880.192	85.193.875.620
Cộng	97.143.688.368	88.127.185.220
Dự phòng phải thu ngắn hạn	-	-
Giá trị thuần các khoản phải thu ngắn hạn	97.143.688.368	88.127.185.220

(*) Bao gồm:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Lãi cho vay phải thu Công ty CP Đầu tư - Kinh doanh Nhà	4.614.264.840	518.055.556
Phải thu Công ty CP Da Giày SAGODA (a)	47.596.794.411	45.098.274.338
Phải thu Công ty CP XD TM DV Khang Thông (b)	38.906.906.994	38.738.377.567
Phải thu lãi tiền gửi có kỳ hạn	757.032.069	756.322.992
Phải thu lãi trái phiếu	-	39.900.000
Khoản phải thu khác	105.881.878	42.945.167
Cộng	91.980.880.192	85.193.875.620

(a) Bao gồm:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chuyển góp vốn đợt 1 theo Hợp đồng Đối tác chiến lược số 01/2011/SAG-GDI ngày 22/3/2011 (**)	32.000.000.000	32.000.000.000
Lãi phải thu liên quan đến khoản chuyển góp vốn đợt 1	12.574.692.166	10.076.172.093
Phải thu liên quan đến khoản chi hộ tiền đặt cọc nhằm đảm bảo thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư	633.333.333	633.333.333
Phải thu liên quan đến khoản chi hộ chi phí dự án Phan Huy Ích, Q. Gò Vấp, TP.HCM	2.388.768.912	2.388.768.912
Cộng	47.596.794.411	45.098.274.338

(**) Theo Hợp đồng Đối tác chiến lược số 01/2011/SAG-GDI ngày 22/3/2011, Công ty sẽ góp vốn đầu tư vào Công ty CP Da Giày SAGODA với tỷ lệ 70% vốn điều lệ, tương ứng 11.557.000 cổ phần (mệnh giá 10.000 đồng/cp), giá mua là 12.770 đồng/cp. Công ty CP Da Giày SAGODA đã hoàn tất việc đăng ký tăng vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 4 ngày 29/3/2012. Tính đến thời điểm 31/12/2014, Công ty chưa chuyển tiền góp vốn đợt 2 theo nội dung trong Hợp đồng Đối tác chiến lược này, cũng như Công ty đang tính lãi phải thu trên số tiền chuyển góp vốn đợt 1 cho Công ty CP Da Giày SAGODA.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIA ĐỊNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

(b) Bao gồm:	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu lợi nhuận đầu tư khai thác mỏ cát	14.325.529.053	14.325.529.053
Phải thu liên quan đến việc thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư khai thác mỏ cát	23.187.499.981	23.187.499.981
Phải thu lãi chậm thanh toán	1.393.877.960	1.225.348.533
Cộng	38.906.906.994	38.738.377.567
4. Hàng tồn kho	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	(*) 307.074.752.310	291.798.572.687
Cộng	307.074.752.310	291.798.572.687
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Giá trị thuần của hàng tồn kho	307.074.752.310	291.798.572.687
(*) Bao gồm:		Số cuối năm
- Dự án "Gia Định Plaza - Khu văn phòng và Trung tâm Thương mại", số 7 Trường Chinh, Quận 12, Tp. HCM:		227.372.441.409
Giá trị quyền sử dụng đất	139.599.148.214	
Khoản phạt do chậm nộp giá trị quyền sử dụng đất	4.883.733.987	
Giá trị quyền tài sản đối với diện tích đất 9.350m ² (theo Biên bản định giá ngày 18/8/2010)	40.826.000.000	
Thuế trước bạ	500.000.000	
Tiền thuê đất từ 21/4/2009 đến 25/8/2010	583.348.000	
Chi phí tư vấn thiết kế, xây dựng công trình	37.634.835.237	
Chi phí cho lễ khởi công	879.054.641	
Chi phí lương Ban Quản lý dự án	885.248.919	
Chi phí khác liên quan đến dự án	1.581.072.411	
- Dự án Cao ốc Văn phòng tại 354 Bến Chương Dương, Phường Cầu Kho, Quận 1, Tp.HCM (**)		38.402.000.657
Một phần giá trị về lợi thế vị trí địa lý của khu đất số 354 Bến Chương Dương - phường Cầu Kho - quận 1 - TP.HCM (theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 02/2010/HD-DMGD-GDI ngày 26/8/2010)	38.000.000.000	
Chi phí quảng cáo dự án 354 Bến Chương Dương	262.308.610	
Chi phí khác liên quan đến dự án	139.692.047	
- Giá trị 10 căn nhà xây thô tại dự án Khu nhà ở đường Bông Sao (Khu C), phường 5, quận 8, TP.HCM (**)		27.418.426.002

(**) Trong năm tài chính này, Công ty tiếp tục tạm ngưng việc triển khai các dự án này do ảnh hưởng từ thị trường bất động sản chưa có dấu hiệu khởi sắc.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIA ĐÌNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

- Dự án "Lega Fashion House - Khu trung tâm thời trang - Thương mại Dịch vụ - Cao ốc văn phòng", số 106 đường 3 Tháng 2, Phường 14, Quận 10, Tp.HCM:	11.502.180.098
Tiền thuê đất năm 2013	8.950.209.680
Chi phí tư vấn thiết kế, xây dựng công trình	2.051.666.314
Chi phí quảng cáo dự án	222.315.000
Chi phí lễ động thổ	25.080.000
Chi phí khác liên quan đến dự án	252.909.104
- Dự án khác	2.379.704.144
Cộng chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	307.074.752.310

5. Tài sản ngắn hạn khác	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí trả trước ngắn hạn (chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ)	3.643.751	5.824.267
Thuế GTGT được khấu trừ	6.548.059.108	4.432.341.156
Tài sản ngắn hạn khác (*)	12.360.967.038	5.966.055.793
Cộng	18.912.669.897	10.404.221.216
(*) Bao gồm	Số cuối năm	Số đầu năm
Các khoản tạm ứng	8.720.709.528	5.878.055.793
Khoản thuế TNDN năm 2012 và lãi chậm nộp của khoản thuế này do Công ty đang tự xác định lại, đang chờ xử lý	3.552.257.510	-
Khoản đặt cọc, ký quỹ ngắn hạn	88.000.000	88.000.000
Cộng	12.360.967.038	5.966.055.793

6. Tài sản cố định hữu hình			
Nguyên giá	Phương tiện vận tải	Dụng cụ quản lý	Cộng
Số dư đầu năm	2.595.820.000	288.740.374	2.884.560.374
Tăng	1.320.881.818	-	1.320.881.818
Giảm	2.595.820.000	-	2.595.820.000
Số dư cuối năm	1.320.881.818	288.740.374	1.609.622.192
Hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	1.931.557.745	269.564.678	2.201.122.423
Tăng	248.726.828	19.175.696	267.902.524
Giảm	2.116.075.040	-	2.116.075.040
Số dư cuối năm	64.209.533	288.740.374	352.949.907
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	664.262.255	19.175.696	683.437.951
Số dư cuối năm	1.256.672.285	-	1.256.672.285

Nguyên giá tài sản cố định cuối kỳ đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng là: 288.740.374 đồng.

Tài sản cố định tăng trong kỳ là do mua sắm mới. TSCĐ giảm trong kỳ do thanh lý, nhượng bán.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIA ĐỊNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

7. Bất động sản đầu tư			
Nguyên giá		Nhà cửa, vật kiến trúc	Cộng
Số dư đầu năm		3.308.261.443	3.308.261.443
Tăng		15.225.917.355	15.225.917.355
Giảm		-	-
Số dư cuối năm		18.534.178.798	18.534.178.798
Hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm		132.330.458	132.330.458
Tăng		227.492.441	227.492.441
Giảm		-	-
Số dư cuối năm		359.822.899	359.822.899
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm		3.175.930.985	3.175.930.985
Số dư cuối năm		18.174.355.899	18.174.355.899

8. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	(8.1)	5.950.000.000	5.950.000.000
Đầu tư dài hạn khác	(8.3)	18.144.192.000	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	(8.2)	(394.614.024)	(394.614.024)
Cộng		23.699.577.976	5.555.385.976

(8.1) Công ty CP Đào tạo và Phát triển Nhân lực Gia Định (Trường Trung cấp Bến Thành)

Vốn điều lệ đăng ký	Tỷ lệ	Vốn phải góp	Vốn đã góp đến 31/12/2014	Giá trị dự phòng tại ngày 31/12/2014 (8.2)
36.880.000.000	20%	7.376.000.000	5.950.000.000	(394.614.024)

Công ty trích lập dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn dựa trên báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2013.

(8.3) Đầu tư tham gia góp vốn Dự án Chung cư F.HOME số 16 Lý Thường Kiệt, Phường Thạch Thang, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng theo Hợp đồng góp vốn đầu tư số 28/2014/HĐGV/DNF-GDI ngày 19/12/2014 giữa Công ty Cổ phần Lương Thực Đà Nẵng (DNF) và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định (GDI) với diện tích sử dụng là 1.874,4 m², đơn giá sàn sử dụng căn hộ là 12.100.000 đ/m². Tổng giá trị vốn góp là 22.680.240.000 đồng. Tính đến ngày 31/12/2014, Công ty đã góp 80% giá trị vốn góp tương đương với **18.144.192.000 đồng**.

9. Chi phí trả trước dài hạn		Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền thuê văn phòng trả trước đến 01/8/2015		928.030.409	2.518.939.682
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ		92.089.669	48.097.721
Cộng		1.020.120.078	2.567.037.403

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIA ĐỊNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

10. Nợ ngắn hạn		Số cuối năm	Số đầu năm	
Phải trả cho người bán	(10.1)	3.478.562.625	2.646.952.625	
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	(10.2)	3.571.290.735	8.114.543.693	
Phải trả người lao động		-	287.711.667	
Các khoản phải trả, phải nộp khác	(10.3)	205.372.507.324	182.822.539.838	
Quỹ khen thưởng phúc lợi		108.751.671	69.952.947	
Cộng		212.531.112.355	193.941.700.770	
(10.1) Bao gồm:				
		Số cuối năm	Số đầu năm	
Công ty CP Bê tông Ly tâm Thủ Đức I		2.524.707.625	2.524.707.625	
Công ty TNHH TM Xây dựng Giao thông Phú Hòa		122.245.000	122.245.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà		831.610.000	-	
Cộng		3.478.562.625	2.646.952.625	
(10.2) Bao gồm:				
		Số cuối năm	Số đầu năm	
Thuế thu nhập doanh nghiệp		3.571.290.735	8.114.543.693	
(10.3) Bao gồm:				
		Số cuối năm	Số đầu năm	
Nhận khoản vốn góp vào dự án số 7 Trường Chinh bằng một phần giá trị quyền tài sản đối với diện tích đất 9.350 m ² từ Công ty Dệt May Gia Định		20.826.000.000	20.826.000.000	
Khoản vốn góp bằng tiền của Ngân hàng TMCP Đại Dương vào dự án số 7 Trường Chinh		165.874.178.268	161.174.178.268	
Khoản vốn góp bằng tiền của Ngân hàng TMCP Đại Dương vào dự án số 106 Ba tháng Hai		16.254.247.680	-	
Cổ tức còn phải trả cho cổ đông		875.781.376	779.761.570	
Nhận ký quỹ cho thuê căn hộ		42.300.000	42.300.000	
Khoản phải trả liên quan đến việc nhận tiền trước bán cổ phiếu VOCARIMEX		1.500.000.000	-	
Phải trả khác		-	300.000	
Cộng		205.372.507.324	182.822.539.838	
11. Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu				
	01/01/2014	Tăng	Giảm	Số cuối năm
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	378.700.000.000	-	-	378.700.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	88.581.030.550	-	-	88.581.030.550
Quỹ đầu tư phát triển	5.649.025.733	572.987.247	-	6.222.012.980
Quỹ dự phòng tài chính	-	515.688.522	-	515.688.522
Lợi nhuận chưa phân phối	14.193.830.497	11.786.445.363	14.400.474.493	11.579.801.367
Cộng	487.123.886.780	12.875.121.132	14.400.474.493	485.598.533.419



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIA ĐỊNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Cổ phiếu	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	37.870.000	37.870.000
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn	37.870.000	37.870.000
- Cổ phiếu thường	37.870.000	37.870.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu mua lại	-	-
- Cổ phiếu thường	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	37.870.000	37.870.000
- Cổ phiếu thường	37.870.000	37.870.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá thực tế đang lưu hành là 10.000 đồng/cổ phần.

Cổ đồng sáng lập:	Theo đăng ký kinh doanh		Vốn góp thực tế tại 31/12/2014	
	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị
Công ty Dệt May Gia Định	15%	60.000.000.000	(*) 16%	60.000.000.000
Công ty Cổ phần May Sài Gòn 3	10%	40.000.000.000	5%	20.000.000.000
Công ty Cổ phần XD TM DV Khang Thông	10%	40.000.000.000	11%	42.000.000.000
Các cổ đồng khác:	65%	238.700.000.000		
Tổng Công ty Công nghiệp Sài Gòn			7%	25.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Nhà			6%	21.250.000.000
Công ty Quản lý Kinh doanh Nhà Thành phố			5%	18.750.000.000
Công ty Cổ phần Long Hậu			3%	12.268.750.000
Tổng Công ty CP Phong Phú			2%	8.808.080.000
Công ty CP SX TM May Sài Gòn			2%	8.439.500.000
Công ty Cổ phần Legamex			2%	8.000.000.000
Công ty TNHH Hoá Chất Tân Phú Cường			1%	4.350.000.000
Công ty Cổ phần Nhiên liệu Sài Gòn			2%	6.250.000.000
Công ty Cổ phần Bóng đèn Điện Quang			1%	5.625.000.000
Công ty Cổ phần May Da Sài Gòn			1%	3.000.000.000
Công ty Dệt Sài Gòn			0%	1.237.000.000
Công ty CP Quản lý Quỹ ĐTCK Thái Dương			3%	12.252.670.000
Ngân hàng TMCP Đại Dương			12%	44.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và Tư vấn Tài chính Liên Việt			4%	16.000.000.000
Và các Cổ đồng khác			16%	61.469.000.000
Cộng	100%	378.700.000.000	100%	378.700.000.000

(*): Trên thực tế, Công ty Dệt May Gia Định góp vốn bằng tiền mặt là 2 tỷ đồng và góp vốn bằng một phần giá trị quyền tài sản đối với diện tích đất 9.350m² tại Số 7 Trường Chinh là 20 tỷ đồng, và một phần giá trị về lợi thế vị trí địa lý khu đất 354 Bến Chương Dương là 38 tỷ đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIA ĐÌNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận lũy kế đến 01/01/2014	14.193.830.497
Lợi nhuận sau thuế phát sinh trong năm	11.786.445.363
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	57.298.724
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	572.987.247
Trích lập quỹ dự phòng tài chính	515.688.522
Chia cổ tức theo Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông (3,5%)	13.254.500.000
Lợi nhuận lũy kế đến 31/12/2014	11.579.801.367

VI. Thông tin bổ sung Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

1. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	10.760.196.666	14.636.226.764
Lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư khai thác cát	-	5.925.000.000
Lãi từ hợp đồng hợp tác kinh doanh sản xuất sản phẩm may mặc xuất khẩu	-	200.000.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	703.947.000	241.801.600
Lãi từ việc kinh doanh chứng khoán	322.416.233	54.742.778
Lãi cho vay vốn đến Công ty CP Đầu tư - Kinh doanh Nhà	4.846.197.769	7.038.888.889
Lãi phát sinh từ khoản chuyển trước tiền mua cổ phần của SAGODA	2.498.520.073	3.017.845.574
Lãi chậm trả từ việc thanh lý hợp đồng khai thác cát	2.179.579.000	1.534.125.420
Lãi từ việc chuyển nhượng phần góp vốn và quyền mua căn hộ	3.045.900.000	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	7.678.485
(Hoàn nhập) Lãi trái phiếu	(39.900.000)	39.900.000
Cộng	24.316.856.741	32.696.209.510

2. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí dự phòng (hoàn nhập) giảm giá đầu tư tài chính	(2.272.875.701)	(533.872.658)
Chi phí từ hợp đồng hợp tác đầu tư khai thác cát	-	1.958.333.335
Lỗ từ việc kinh doanh chứng khoán	661.027.983	727.782.227
Cộng	(1.611.847.718)	2.152.242.904

3. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	3.745.571.862	4.631.584.629
Chi phí vật liệu quản lý, dụng cụ văn phòng	62.224.022	289.887.814
Chi phí khấu hao TSCĐ	267.902.520	525.151.289
Thuế, phí và lệ phí	216.444.902	18.216.829
Chi phí dịch vụ mua ngoài	192.513.536	156.939.872
Chi phí bằng tiền khác	4.186.403.314	6.436.249.347
Cộng	8.671.060.156	12.058.029.780

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIA ĐỊNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

	Năm nay	Năm trước
4. Thu nhập khác		
Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	818.181.818	-
Thu nhập từ việc cho thuê căn hộ	230.727.273	57.681.818
Thu nhập từ nhận lại phần gốc của trái phiếu	190.000.000	-
Thu nhập từ cho thuê mặt bằng	185.198.182	-
Thu nhập khác	58.494.594	2.818.183
Cộng	1.482.601.867	60.500.001
5. Chi phí khác		
Giá trị còn lại của TSCĐ thanh lý, nhượng bán	479.744.964	-
Thù lao HĐQT và BKS	286.697.647	237.054.833
Chi phí khấu hao bất động sản đầu tư	227.492.441	112.110.458
Chi phí phạt chậm nộp và phạt vi phạm hành chính	1.997.663.052	-
Chi phí từ việc cho thuê căn hộ	-	60.828.454
Chi phí khác	677.955.083	-
Cộng	3.669.553.187	430.213.745
6. Chi phí thuế TNDN hiện hành		
Lợi nhuận kế toán trước thuế	15.070.692.982	19.604.229.522
Cộng các khoản chi không được trừ	361.632.288	2.303.994.627
Từ cổ tức, lợi nhuận được chia	(703.947.000)	(241.801.600)
Thu nhập chịu thuế ước tính	14.928.398.270	21.666.422.549
Thuế suất thuế TNDN	22%	25%
Thuế TNDN phải nộp ước tính	3.284.247.619	5.416.605.638
7. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	11.786.445.363	14.187.623.883
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ động sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	11.786.445.363	14.187.623.883
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	37.870.000	37.870.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	311	375

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIA ĐÌNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên vật liệu	62.224.022	289.887.814
Chi phí nhân công	3.745.571.862	4.631.584.629
Chi phí khấu hao TSCĐ	495.394.965	657.481.747
Chi phí dịch vụ mua ngoài	192.513.536	156.939.872
Chi phí bằng tiền khác	4.186.403.314	6.454.466.176
Cộng	8.682.107.699	12.190.360.238

VII. Thông tin khác

1. Nghiệp vụ các bên liên quan

Trong năm tài chính này, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan chủ yếu như sau:

Bên liên quan	Mối liên kết	Nội dung	Số tiền
Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát		Thù lao	(286.697.647)
Công ty CP Đầu tư - Kinh doanh Nhà	Cổ đông	Lãi cho vay	4.846.197.769
		Lãi chậm thanh toán	2.179.579.000
Công ty CP XD TM DV Khang Thông	Cổ đông	Chi phí tiền điện, tiền quản lý văn phòng	(452.531.247)

Cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan chủ yếu như sau:

Bên liên quan	Mối liên kết	Số dư	Phải thu / (phải trả)
Công ty CP Đầu tư - Kinh doanh Nhà	Cổ đông	Phải thu gốc và lãi cho vay	34.614.264.840
Công ty CP XD TM DV Khang Thông	Cổ đông	Phải thu khác	38.906.906.994
Ngân hàng TMCP Đại Dương	Cổ đông	Phải trả khác	(182.128.425.948)
Công ty CP Dệt May Gia Định	Cổ đông	Phải trả khác	(20.826.000.000)

2. Số dư đầu kỳ

Theo chuẩn mực kế toán Việt Nam hiện hành, ảnh hưởng của việc điều chỉnh hồi tố số dư đầu năm cần phải được điều chỉnh và công bố trên Báo cáo tài chính. Số dư trên Bảng cân đối kế toán được trình bày lại như sau:

Một số chỉ tiêu trên Bảng cân đối kế toán	Số dư 31/12/2013 đã kiểm toán	Số dư tại ngày 01/01/2014	Chênh lệch
A. NGUỒN VỐN			
(*) Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	4.409.658.555	8.114.543.693	3.704.885.138
(*) Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	14.447.172.138	14.193.830.497	(253.341.641)
(**) Quỹ dự phòng tài chính	3.451.543.497	-	(3.451.543.497)
Tổng cộng ảnh hưởng đến NGUỒN VỐN	22.308.374.190	22.308.374.190	-
Tổng cộng NGUỒN VỐN	681.065.587.550	681.065.587.550	-

(*) Các khoản truy thu thuế TNDN và phạt vi phạm hành chính liên quan đến thuế theo Biên bản kiểm tra quyết toán thuế các năm 2010 và 2011.

(**) Điều chỉnh giảm quỹ dự phòng tài chính nhằm bù đắp tổn thất liên quan đến các truy thu thuế TNDN và phạt vi phạm hành chính liên quan đến thuế theo Biên bản kiểm tra quyết toán thuế các năm 2010 và 2011.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIA ĐỊNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

3. Các cam kết khác

- Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 001/2010/HTKD-GIDITEX-GDI-OCEANBANK-LVFC ngày 25/8/2010 giữa Công ty Dệt may Gia Định (GIDITEX), Công ty CP Đầu tư Phát triển Gia Định (GDI), Ngân hàng TMCP Đại Dương (Oceanbank) và Công ty CP Đầu tư và Tư vấn Tài chính Liên Việt (LVFC) nhằm thực hiện dự án công trình văn phòng, căn hộ cho thuê kết hợp trung tâm thiết kế thời trang và nguyên phụ liệu phục vụ ngành dệt may - Gia Định Plaza tại số 07 Trường Chinh, phường Đông Hưng Thuận, Quận 12, TPHCM. Trong đó, GIDITEX và GDI góp 20%, LVFC và Oceanbank góp 80% tổng vốn đầu tư (LVFC ủy quyền toàn bộ tiền đầu tư cho Oceanbank để Oceanbank góp vốn, đồng thời thay mặt LVFC thực hiện các quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư trong suốt thời gian hợp tác). Theo đó, các bên được phân chia từ việc đầu tư và kinh doanh dự án theo tỷ lệ vốn góp quy định bao gồm:

- + Lãi, lỗ sau thuế thu nhập doanh nghiệp phát sinh từ dự án được chia;
- + Trường hợp các bên muốn nhận sản phẩm từ hoạt động hợp tác kinh doanh thì theo đề nghị của một bên, các bên còn lại sẽ thống nhất phân chia sản phẩm theo tỷ lệ vốn góp trên cơ sở quy đổi theo giá thị trường tại thời điểm phân chia;
- + Chi phí đầu tư sẽ được trả cho các bên thông qua việc hoàn trả chi phí khấu hao của dự án.

- Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 004/2010/HTKD-LEGAMEX-GDI-OGC-OCEANBANK ngày 17/12/2010 giữa Công ty CP Giày da và May mặc Xuất khẩu (Legamex), Công ty CP Đầu tư Phát triển Gia Định (GDI), Ngân hàng TMCP Đại Dương (Oceanbank) và Công ty CP Tập đoàn Đại Dương (OGC) nhằm thực hiện dự án Trung tâm thời trang, Thương mại Dịch vụ và Cao ốc văn phòng - LEGA FASHION HOUSE tại số 106 đường 3 Tháng 2, phường 14, Quận 10, TPHCM. Trong đó, LEGAMEX và GDI góp 25%, OGC góp 75% tổng vốn đầu tư. Theo đó, các bên được phân chia từ việc đầu tư và kinh doanh dự án theo tỷ lệ vốn góp quy định bao gồm: Các khoản lãi lỗ được phân chia cho các bên từ việc đầu tư và kinh doanh dự án theo tỷ lệ vốn góp sau khi đã trừ đi các chi phí quản lý, chi phí đầu tư, chi phí tiền thuê đất hằng năm cho nhà nước và các chi phí khác từ dự án.

VIII. Quản lý rủi ro tài chính

1. Rủi ro thị trường

1.1 Rủi ro tiền tệ

Trong năm tài chính này, Công ty không chịu bất kỳ một khoản rủi ro tiền tệ liên quan đến tỷ giá quy đổi do không có hoạt động kinh doanh nào thể hiện bằng ngoại tệ.

1.2 Rủi ro giá

Công ty có các hoạt động đầu tư vốn vào công ty chưa niêm yết và chịu rủi ro biến động giá của các khoản đầu tư này. Các yếu tố rủi ro ảnh hưởng đến kết quả của các khoản đầu tư này bao gồm kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của công ty được đầu tư và điều kiện thị trường. Ban Điều hành quản lý rủi ro liên quan đến yếu tố kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của các công ty được đầu tư bằng cách chọn lựa các ngành nghề kinh doanh và các công ty để đầu tư. Yếu tố rủi ro liên quan đến điều kiện thị trường tự bản thân nó bị ảnh hưởng bởi các điều kiện kinh tế chung của Việt Nam và các hành vi của các nhà đầu tư, nằm ngoài khả năng kiểm soát của Ban Điều hành. Những yếu tố này đã dẫn đến các điều kiện thị trường biến động nhiều trong những năm vừa qua.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIA ĐỊNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

1.3 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, các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản vay của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro 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.

Với biến động lãi suất là tăng/(giảm) 2% thì:

Tại ngày 31/12/2014

Tài sản có lãi suất

Các khoản tiền gửi có kỳ hạn	146.330.420.074
Cho vay (có lãi suất)	30.000.000.000
Phải thu khác	32.000.000.000
Tổng	208.330.420.074

Tổng số dư Tài sản có lãi suất nhân với 2% (hai phần trăm): 4.166.608.401 đồng (A).

Nợ phải trả có lãi suất

Tổng	-
-------------	----------

Tổng số dư Nợ phải trả có lãi suất nhân với 2% (hai phần trăm): 0 đồng (B).

Ảnh hưởng lãi/(lỗ) đến lợi nhuận trước thuế của Công ty do biến động lãi suất (với giả định mức biến động là 2%) là (A) - (B) = 4.166.608.401 đồng.

2. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro Công ty bị thiệt hại về tài chính nếu một khách hàng hoặc một đối tác của công cụ tài chính không thể thực hiện các nghĩa vụ theo hợp đồng của họ, và rủi ro này phát sinh chủ yếu từ các khoản phải thu khách hàng.

Phải thu khách hàng và phải thu khác

Mức độ rủi ro tín dụng của Công ty bị ảnh hưởng chủ yếu bởi các đặc điểm riêng biệt của từng khách hàng.

Ban Điều hành đã thiết lập các chính sách tín dụng, theo đó, mỗi một khách hàng mới phải được phân tích kỹ về mức độ tín nhiệm trước khi Công ty đưa ra các điều kiện và điều khoản giao hàng và thanh toán. Hạn mức mua hàng được thiết lập cho từng khách hàng, thể hiện khoản tiền cao nhất mà khách hàng có thể mua mà không cần phải có sự chấp thuận của Ban Điều hành. Khách hàng nào không được thông qua xếp hạng tín nhiệm chỉ có thể giao dịch với Công ty với điều kiện trả tiền trước.

Công ty sẽ lập dự phòng giảm giá trị để phản ánh mức độ thiệt hại ước tính đối với các phải thu khách hàng, phải thu khác và các khoản đầu tư. Thành phần chính của khoản dự phòng giảm giá này là khoản lỗ cụ thể có liên quan đến mức độ thiệt hại lớn cụ thể đối với từng khách hàng và mức độ thiệt hại tổng thể của nhóm tài sản tài chính tương tự, được xác định khi các rủi ro này có thể đã xảy ra nhưng chưa được phát hiện. Mức độ thiệt hại tổng thể được xác định dựa trên dữ liệu thống kê về thanh toán trong quá khứ của các tài sản tài chính tương tự.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIA ĐỊNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Số dư ngân hàng

Công ty có số dư tiền gửi với các tổ chức tín dụng trong nước. Ban Điều hành không nhận thấy một khoản thiệt hại nào đối với kết quả hoạt động của các tổ chức tín dụng này.

Mức độ rủi ro tín dụng tối đa đối với mỗi nhóm tài sản tài chính là giá trị ghi sổ của nhóm công cụ tài chính đó được trình bày trên bảng cân đối kế toán. Các nhóm tài sản tài chính lớn của Công ty là tiền gửi Ngân hàng, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư.

Các tài sản tài chính không quá hạn cũng không bị suy giảm giá trị

Tiền gửi Ngân hàng và các khoản đầu tư vào trái phiếu không quá hạn và không bị suy giảm giá trị là các khoản tiền gửi và các khoản đầu tư vào trái phiếu phát hành ở các Ngân hàng có xếp hạng tín nhiệm cao ở Việt Nam.

Các khoản phải thu khác và tạm ứng của Công ty không quá hạn và chưa bị suy giảm giá trị là 100.701.589.720 đồng.

3. Rủi ro thanh toán

Rủi ro thanh toán là rủi ro Công ty sẽ gặp khó khăn và không thể thực hiện các nghĩa vụ liên quan đến các khoản nợ tài chính. Chính sách của Công ty là thường xuyên giám sát các yêu cầu thanh khoản hiện tại và tương lai nhằm đảm bảo Công ty có thể duy trì dự trữ tiền mặt đầy đủ để có thể đáp ứng các yêu cầu thanh khoản trong ngắn hạn và trung hạn. Việc nắm giữ tiền mặt của Công ty và dòng lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động được cho là đầy đủ để có thể thanh toán các khoản nợ đến hạn trong thời kỳ tài chính tới của Công ty.

Bảng dưới đây phân tích các khoản nợ tài chính phi phái sinh vào các nhóm đáo hạn có liên quan dựa trên kỳ hạn còn lại từ ngày lập bảng cân đối kế toán đến ngày đáo hạn theo hợp đồng. Các số tiền được trình bày trong bảng sau là các dòng tiền theo hợp đồng không chiết khấu.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014	Dưới 01 năm	Từ 01 đến 05 năm	Tổng cộng
Phải trả người bán	3.478.562.625	-	3.478.562.625
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	3.571.290.735	-	3.571.290.735
Các khoản phải trả, phải nộp khác	205.372.507.324	-	205.372.507.324
Tổng cộng	212.422.360.684	-	212.422.360.684

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là không cao. Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn cần thiết.

Tài sản đảm bảo

Tính đến thời điểm 31/12/2014, Công ty không tồn tại một số dư nợ vay nào từ phía các ngân hàng, tổ chức tín dụng, các pháp nhân hay cá nhân nào, nên Công ty không phải cầm cố, thế chấp bằng bất kỳ một tài sản nào của Công ty.

Công ty đã nhận cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại phường Long Phước, Quận 9, Tp.HCM (thuyết minh tại Mục số 2.2 - Phần V - Thuyết minh Báo cáo Tài chính).

Đo lường theo giá trị hợp lý

Giá trị ghi sổ trừ dự phòng của các khoản phải thu khách hàng ngắn hạn, tiền gửi Ngân hàng và các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác là gần bằng với giá trị của chúng.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIA ĐỊNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Dưới đây là chi tiết giá trị hợp lý của các khoản đầu tư:

Tại ngày 31/12/2014	Giá trị sổ sách	So sánh giá trị thuần với giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	Dự phòng
		Tăng	Giảm		
Đầu tư ngắn hạn					
Chứng khoán vốn niêm yết	3.772.547.994	-	(1.684.849.417)	2.087.698.577	(1.684.849.417)
Chứng khoán vốn chưa niêm yết	25.787.439.200	-	-	25.787.439.200	-
Cho vay ngắn hạn	30.000.000.000	-	-	30.000.000.000	-
Các đầu tư dài hạn					
Chứng khoán vốn chưa niêm yết	5.950.000.000	-	(394.614.024)	5.555.385.976	(394.614.024)
Đầu tư dài hạn khác	18.144.192.000	-	-	18.144.192.000	-
Tổng cộng	65.509.987.194	-	(2.079.463.441)	63.430.523.753	(2.079.463.441)

Đối với các chứng khoán chưa niêm yết mà Công ty không xác định được giá trị sổ sách cũng như không thể xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư này trên thị trường được ghi nhận theo giá gốc khoản đầu tư.



Trần Tiết Hằng
Người lập biểu



Nguyễn Trường Giang
Kế toán trưởng



Hà Viết Thanh
Tổng Giám đốc
Ngày 24 tháng 3 năm 2015