

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
-----☪-----

Đồng Nai, ngày 14 tháng 03 năm 2015

VŨ KIM ĐIỆN

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC LONG ĐIỀN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2014

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	01 – 02
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 – 04
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	05 – 08
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	09
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	10 – 11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	12 – 42

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Long Điền (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính từ kết thúc ngày 31/12/2014.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

Ông Lê Kỳ Phùng	Chủ tịch
Ông Hà Đức Hiếu	Phó Chủ tịch
Ông Bùi Đắc Tuấn	Thành viên
Ông Lý Khai Thuận	Thành viên
Ông Thạch Mạnh Sang	Thành Viên

Ban Giám đốc

Ông Vũ Kim Điền	Tổng giám đốc
Ông Lý Khai Thuận	Phó Tổng giám đốc

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lợi nhuận thuần/(Lỗ) sau thuế	4.278.639.999	7.543.797.240
Lợi nhuận/(Lỗ) lũy kế cuối năm	4.986.315.677	7.547.675.678

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Long Điền có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hàng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty 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. Trong việc lập các báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

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

Ban 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 tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan đến lập và trình bày báo cáo tài chính. Ban 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 Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Ý KIẾN BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám Đốc nhận thấy báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh đúng tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Địa ốc Long Điền 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.

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,



Vũ Kim Điền
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 3 năm 2015

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VIỆT NHẤT

VIET NHAT AUDITING COMPANY LIMITED

50C9 Road 11 Mieu Noi, Ward 02, Phu Nhuan District, Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: (+84) 83517 8670 Fax: (+84) 83517 4803 Website: www.vietnhataudit.com

Số: 88/HDKT2014

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Địa ốc Long Điền

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc Long Điền (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày .../.../2015, từ trang 05 đến trang 42 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 (dưới đây gọi chung là "báo cáo tài chính").

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban 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 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 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 kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Địa ốc Long Điền 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 các chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 11 tháng 3 năm 2015

Công ty TNHH Kiểm toán Việt Nhất

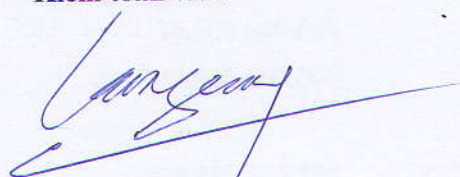
Giám đốc



Nguyễn Nhân Bào

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0413-2013-088-1

Kiểm toán viên



Nguyễn Lam Giang

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1750-2013-088-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
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		1.116.032.793.486	1.074.547.187.025
(100=110+120+130+140+150)				
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	29.442.228.166	2.892.857.229
1. Tiền	111		4.442.228.166	2.892.857.229
2. Các khoản tương đương tiền	112		25.000.000.000	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	4.2	20.000.000.000	-
1. Đầu tư ngắn hạn	121		20.000.000.000	-
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	122		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	4.3	309.215.523.293	277.122.953.836
1. Phải thu khách hàng	131		57.670.922.321	27.272.152.198
2. Trả trước cho người bán	132		237.154.986.383	198.212.768.038
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		14.389.614.589	51.638.033.600
6. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	4.4	756.231.549.025	791.091.130.884
1. Hàng tồn kho	141		756.231.549.025	791.091.130.884
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.143.493.002	3.440.245.076
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.5	124.425.635	30.231.877
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		438.463.059	2.272.336.964
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154		-	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	4.6	580.604.308	1.137.676.235

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (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		294.629.577.502	200.160.645.262
(200 = 210+220+240+250+260)				
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		7.647.738.306	1.131.943.693
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	1.000.765.295	1.116.826.821
- Nguyên giá	222		3.059.886.365	2.973.686.365
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.059.121.070)	(1.856.859.544)
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	4.8	1.162.876	15.116.872
- Nguyên giá	228		41.862.000	41.862.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(40.699.124)	(26.745.128)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	4.9	6.645.810.135	-
II. Bất động sản đầu tư	240		-	-
- Nguyên giá	241		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		282.086.200.000	195.424.500.000
1. Đầu tư vào công ty con	251	4.10	243.696.000.000	195.424.500.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3. Đầu tư dài hạn khác	253	4.11	38.390.200.000	-
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259	4.12	-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		4.895.639.196	3.604.201.569
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.13	4.713.938.196	3.604.201.569
2. Tài sản thuế hoãn lại	261		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		181.701.000	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.410.662.370.988	1.274.707.832.287

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (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		655.676.055.311	1.039.167.906.609
I. Nợ ngắn hạn	310		614.982.333.721	1.039.167.906.609
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	4.14	25.000.000.000	-
2. Phải trả người bán	312	4.15	4.339.891.115	1.040.485.884
3. Người mua trả tiền trước	313	4.16	10.413.282.998	13.415.045.123
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	4.17	3.916.894.291	3.844.144.307
5. Phải trả người lao động	315	4.18	1.053.164.947	95.159.467
6. Chi phí phải trả	316	4.19	570.132.464.525	585.555.435.048
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	4.20	126.635.845	435.217.636.780
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		-	-
II. Nợ dài hạn	330		40.693.721.590	-
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333		11.000.000	-
4. Vay và nợ dài hạn	334	4.21	40.682.721.590	-
B. NGUỒN VỐN (400=410+430)	400		754.986.315.677	235.539.925.678
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.22	754.986.315.677	235.539.925.678
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		750.000.000.000	227.992.250.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		-	-
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		-	-
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		4.986.315.677	7.547.675.678
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+ 400)	440		1.410.662.370.988	1.274.707.832.287

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014**Mẫu số B 01-DN**
Đơn vị: VND

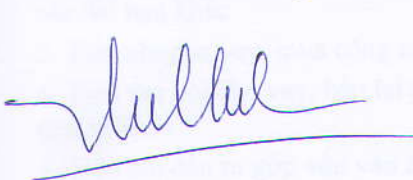
CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1. Tài sản thuê ngoài		-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược		-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
5. Ngoại tệ các loại		-	-


Trương Bích Trân
Người lập biểu

Võ Đình Ban
Kế toán trưởng**Vũ Kim Điền**
Tổng Giám đốc
Ngày 9 tháng 3 năm 2015

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
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	53.082.791.467	50.013.777.680
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		53.082.791.467	50.013.777.680
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	5.2	35.269.323.511	33.917.416.676
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		17.813.467.956	16.096.361.004
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	55.857.364	425.655.645
7. Chi phí tài chính	22	5.4	-	-
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	24	5.5	3.970.342.109	3.008.730.739
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.6	8.086.477.975	3.473.479.419
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25))	30		5.812.505.236	10.039.806.491
11. Thu nhập khác	31		26.311.516	252.194.957
12. Chi phí khác	32	5.7	114.825.806	168.278.846
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(88.514.290)	83.916.111
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		5.723.990.946	10.123.722.602
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.8	1.445.350.947	2.579.925.362
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		4.278.639.999	7.543.797.240
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		63	490


 Trương Bích Trân
 Người lập biểu


 Võ Đình Ban
 Kế toán trưởng


 Vũ Kim Điền
 Tổng Giám đốc
 Ngày 9 tháng 3 năm 2015

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
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		5.723.990.946	10.123.722.602
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao tài sản cố định	02		216.215.522	228.095.310
Các khoản dự phòng	03		-	(477.772.056)
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		-	(425.655.645)
Chi phí lãi vay	06		3.409.646.278	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		9.349.852.746	9.448.390.211
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(137.500.749.860)	(266.508.133.625)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		34.859.581.859	(8.749.303.904)
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(18.349.635.715)	393.296.585.596
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(1.203.930.385)	764.980.868
Tiền lãi vay đã trả	13		(514.184.398)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		-	(3.201.790.000)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		955.725.235	363.386.905
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		-	(40.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(112.403.340.518)	125.374.116.051
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(6.732.010.135)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
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		-	(195.424.500.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		-	425.655.645
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(6.732.010.135)	(194.998.844.355)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (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		100.000.000.000	177.992.250.000
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		65.682.721.590	-
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		-	(123.598.083.880)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(19.998.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		145.684.721.590	54.394.166.120
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		26.549.370.937	(15.230.562.184)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		2.892.857.229	18.123.419.413
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		29.442.228.166	2.892.857.229



Trương Bích Trân
Người lập biểu



Võ Đình Ban
Kế toán trưởng



Vũ Kim Điền
Tổng Giám đốc
Ngày 9 tháng 3 năm 2015

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Long Điền (dưới đây gọi tắt là “Công ty”) được thành lập tại Việt Nam theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần, mã số doanh nghiệp 3602368420, đăng ký lần đầu ngày 19/08/2010 và đăng ký sửa đổi lần thứ bảy (07) ngày 19/08/2014 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.

Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 750.000.000.000 đồng.

Trụ sở chính đặt tại số 104/4, ấp Hòa Bình, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Chi nhánh Sàn Giao Dịch Bất Động Sản Long Điền tại số 104/4, ấp Hòa Bình, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Chi nhánh Phú Quốc tại số 29, đường Hùng Vương, khu phố 5, thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Văn phòng đại diện tại 63 Phạm Ngọc Thạch, phường 6, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2014 là 132 nhân viên (31/12/2013: 25 nhân viên).

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: kinh doanh bất động sản.
- Xây dựng nhà các loại.
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ. Chi tiết: xây dựng công trình đường bộ.
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.
- Trồng rau, đậu các loại và trồng hoa, cây cảnh.
- Trồng cây ăn quả.
- Trồng cây chè.
- Điều hành tour du lịch.
- Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tour du lịch.
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Tư vấn, môi giới bất động sản. Sàn giao dịch bất động sản; Quảng cáo, quản lý, định giá bất động sản.
- Chuẩn bị mặt bằng.
- Trồng cây hồ tiêu.
- Trồng cây hàng năm khác.
- Trồng cây điều.
- Trồng cây cao su.
- Trồng cây cà phê.
- Đại lý du lịch.
- Xây dựng công trình công ích.
- Phá dỡ.

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

- Lắp đặt hệ thống điện (trừ xi mạ).
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí.
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác.
- Hoàn thiện công trình xây dựng.
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác.
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: Kinh doanh khu nghỉ dưỡng, khách sạn (không kinh doanh tại trụ sở, chỉ hoạt động khi cơ quan có thẩm quyền chấp thuận về địa điểm và đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật).

Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản.

1.3 Cấu trúc tập đoàn**1.3.1 Các công ty con trực tiếp**

STT	Tên công ty con	Địa chỉ	Quyền biểu quyết của công ty mẹ	Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát	Số 57-59, đường Hồ Tùng Mậu, phường Bến Nghé, quận 1, Tp. Hồ Chí Minh	60,20%	60,20%
2	Công ty Cổ phần Du lịch Giang Điền	Số 104/4, ấp Hoà Bình, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai	72,68%	72,68%

1.3.2 Các Công ty con gián tiếp

STT	Tên công ty con	Địa chỉ	Quyền biểu quyết của công ty mẹ	Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ
1	Công ty TNHH một thành viên Địa ốc Đào Ngọc (Tiền thân là Công ty TNHH Du lịch Thương mại Sản xuất và Xây dựng Lý Khoa Nguyên)	Số 27, đường Đinh Bộ Lĩnh, phường 24, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh	72,68%	72,68%

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

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***2.2 Chế độ kế toán áp dụng, kỳ kế toán và hình thức sổ kế toán**

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

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

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

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

3. 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, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam yêu cầu Ban 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 thời hạn thu hồi không quá 3 tháng, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

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

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.

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

Giá gốc hàng tồn kho tự sản xuất bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, và chi phí phải trả được trích trước để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái sẵn sàng kinh doanh thương mại.

Giá gốc của hàng tồn kho mua ngoài bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh.

Giá vốn hàng bán trong kỳ được xác định bằng tích số giữa giá thành đơn vị dự toán của dự án (m^2) và diện tích bất động sản đã được bàn giao cho người mua theo quy định pháp luật.

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.

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.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	Kỳ này
	Số năm
Thiết bị văn phòng	03 – 08
Phương tiện vận tải	08
Tài sản khác	03

3.6 Tài sản cố định vô hình và khấu hao**Phần mềm bất động sản và website**

Phần mềm bất động sản và website được ghi nhận ban đầu theo giá mua và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

Khấu hao tài sản cố định vô hình

	Kỳ này
	Số năm
Phần mềm bất động sản	03
Website	03

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***3.7 Các khoản đầu tư tài chính****Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính**

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

Phân loại các khoản đầu tư

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

Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính

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

3.8 Các khoản trả trước dài hạn

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 khác 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.

3.9 Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác

Các khoản phải trả người bán, 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.

3.10 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.

3.11 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**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

Theo luật Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp 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.

3.12 Nguồn vốn chủ sở hữu

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

Ghi nhận cổ tức

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

Phân phối lợi nhuận

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

Năm 2014, Công ty đã tiến hành phân phối lợi nhuận căn cứ theo Biên bản họp của Đại hội đồng cổ đông số 01/2014/BB-LĐ/ĐHĐCĐ ngày 02/01/2014 với tổng số cổ tức phải trả cho các cổ đông là 6.840.000.000 VND và thời điểm chi trả là trước ngày phát hàng thêm cổ phần tăng vốn chủ sở hữu năm 2014.

3.13 Ghi nhận doanh thu

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 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.

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

3.14 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

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

năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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.

3.15 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 bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

3.16 Ghi nhận ban đầu và trình bày

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

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thì 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

Mẫu số B 09-DN

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

4. 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	527.507	91.015.750
Tiền gửi ngân hàng	4.441.700.659	2.801.841.479
Các khoản tương đương tiền	25.000.000.000 (*)	-
Cộng	29.442.228.166	2.892.857.229

(*) Đây là khoản tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng tại ngân hàng TMCP Công Thương – chi nhánh Thủ Thiêm.

4.2 Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	20.000.000.000 (*)	-
Cộng	20.000.000.000	-

(*) Khoản ký quỹ đảm bảo đầu tư thực hiện dự án Khu du lịch và biệt thự Palmela Residence tại Phú Quốc, theo hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 01/2014/HĐTG và 02/2014/HĐTG ngày 27/01/2014 tại ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Kiên Giang. Lãi phát sinh từ khoản ký quỹ này không được ghi nhận doanh thu tài chính mà được ghi giảm chi phí lãi vay phát sinh trong kỳ của khoản vay ngắn hạn như đã nêu tại mục 4.13, thuyết minh báo cáo tài chính.

4.3 Các khoản phải thu ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải thu khách hàng	57.670.922.321 (a)	27.272.152.198
Trả trước cho người bán	237.154.986.383 (b)	198.212.768.038
Các khoản phải thu khác	14.389.614.589 (c)	51.638.033.600
Cộng	309.215.523.293	277.122.953.836
Dự phòng phải thu khó đòi	- (d)	-
Giá trị thuần của các khoản phải thu	309.215.523.293	277.122.953.836

(a) Bao gồm

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Du lịch Khang Hưng	48.322.871.546	21.144.958.450

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

Công ty Cổ phần Xây lắp Cơ điện Kim Long	93.633.000	93.633.000
Các khoản phải thu của khách hàng mua đất nền dự án Khu dân cư Suối Sơn	9.254.417.775	6.033.560.748
Cộng	57.670.922.321	27.272.152.198

(b) Chủ yếu là các khoản trả trước cho các nhà cung cấp sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty TNHH Tư Vấn và Xây Dựng Điện Biên	2.058.190.000	2.058.190.000
Công ty TNHH Dưới Số Không	298.199.600	298.199.600
Công ty Cổ phần Tôi Học	39.600.000	39.600.000
Công ty Cổ phần phim Vũ Bảo	-	190.728.438
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh	255.000.000 (*)	255.000.000
Ông Lê Kỳ Phùng	225.346.050.000	195.346.050.000
- Chuyển nhượng QSDĐ Dự án Xã Đồi 61	119.575.000.000	104.575.000.000
- Chuyển nhượng QSDĐ Dự án Phước Tân	105.771.050.000	90.771.050.000

(*) Khoản thanh toán trước theo hợp đồng dịch vụ số 41/HĐDV.2013 và phụ lục số 01 và 03 ngày 09/07/2013 về việc cung cấp dịch vụ tư vấn tái cấu trúc Công ty Cổ phần Địa ốc Long Điền.

(c) Chủ yếu các khoản phải thu khác sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát	123.263.333	-
Công ty TNHH Địa ốc Đảo Ngọc	318.219.556	-
Công ty CP Asia Holdings	71.000.000	-
Ông Lý Khai Thuận (Tạm ứng khai thác dự án)	-	500.000.000
Ông Nguyễn Quốc Huy (Tạm ứng khai thác dự án)	-	819.000.000
Ông Lê Kỳ Phùng (Chuyển nhượng cổ phần Công ty cổ phần Du lịch Giang Điền)	-	3.360.000.000
Bà Lý Thị Tố Trinh (Chuyển nhượng cổ phần Công ty cổ phần Du lịch Giang Điền)	65.000.000	33.301.700.000
Công ty TNHH Du lịch Phú Lạc	13.657.333.600 (*)	13.657.333.600

(*) Giá trị phải thu lại từ Công ty TNHH Du lịch Phú An theo Biên bản đối chiếu và chuyển giao công nợ số 03/2013/BB-KT ngày 31/10/2013 giữa Công ty TNHH Phú An (đã giải thể tại ngày 15/10/2013 và được sáp nhập vào Công ty TNHH Phú Lạc – Sau khi sáp nhập được đổi tên thành Công ty TNHH du lịch Phú Lạc), Công ty TNHH Phú Lạc và Công ty cổ phần Địa ốc Long Điền. Đây là khoản Công ty TNHH Phú An tạm ứng tiền từ Công ty Cổ phần Địa ốc Long Điền để thực hiện các thủ tục chuyển nhượng một số quyền sử dụng đất tại dự án Khu dân cư Suối Sơn. Theo biên bản đối chiếu và chuyển giao công nợ nêu trên, khoản công nợ này được chuyển giao cho Công ty TNHH Du lịch Phú Lạc kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ thực hiện theo đúng những thỏa thuận trước đây giữa Công ty TNHH Phú An với Công ty Cổ phần Địa ốc Long Điền.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***4.4 Hàng tồn kho**

	Số cuối năm		Số đầu năm
	VND		VND
Hàng hóa bất động sản	42.666.720.580	(a)	42.666.720.580
Chi phí sản xuất kinh doanh dự án Suối Sơn	713.564.828.445	(b)	748.424.410.304
Cộng	756.231.549.025		791.091.130.884

(a) Hàng hóa bất động sản thuộc các dự án đang làm thủ tục chuyển nhượng, cụ thể như sau:

<u>Tên dự án</u>	<u>Chủ đầu tư dự án</u>	<u>Số lượng</u>	<u>Giá trị (VND)</u>
Căn hộ Phú Gia Hưng, quận Gò Vấp, Tp.HCM	Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng	07 căn hộ	26.970.909.090
Khu dân cư Phú An	Công ty TNHH Phú An (Nay là Công ty TNHH du lịch Phú Lạc)	24 nền	15.695.811.490
Cộng			42.666.720.580

(b) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của dự án Khu dân cư Suối Sơn tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai tại ngày 31/12/2014. Giá trị còn lại này được xác định bằng tổng chi phí phát sinh thực tế dự án và chi phí ước tính trích trước theo dự toán của các khoản mục dự án trừ (-) chi phí giá vốn hàng bán ước tính tương ứng theo doanh thu bất động sản đã ghi nhận trong kỳ theo tỷ lệ của tiến độ thu tiền thực tế thực tế và tổng số tiền phải thu khách hàng.

4.5 Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm
	VND		VND
Chi phí bảo hiểm xe	15.658.740		13.667.029
Chi phí website văn phòng	-		630.000
Công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	108.766.896		15.934.848
Cộng	124.425.635		30.231.877

4.6 Tài sản ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm
	VND		VND
Tạm ứng nhân viên	580.354.308	(*)	1.137.676.235
Ký quỹ ngắn hạn	250.000		-
Cộng	580.604.308		1.137.676.235

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

(*) Chủ yếu là các khoản tạm ứng của nhân viên sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Lý Khai Thuận	4.400.000	429.900.000
Nguyễn Đa Khoa	40.000.000	75.500.000
Phạm Ngọc Bắc	41.214.000	563.691.235
Đào Anh Tuấn	-	35.000.000
Lương Hồ Hoàng Oanh	-	17.415.000
Nguyễn Thị Mỹ Trinh	142.073.671	-
Trần Nguyễn Phương Nam	244.335.077	-

4.7 Tài sản cố định hữu hình

	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	49.886.364	2.767.300.001	156.500.000	2.973.686.365
Tăng trong năm	86.200.000	-	-	86.200.000
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư cuối năm	136.086.364	2.767.300.001	156.500.000	3.059.886.365
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	49.886.364	1.650.473.180	156.500.000	1.856.859.544
Khấu hao trong năm	2.049.710	200.211.816	-	202.261.526
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư cuối năm	51.936.074	1.850.684.996	156.500.000	2.059.121.070
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	-	1.116.826.821	-	1.116.826.821
Số dư cuối năm	84.150.290	916.615.005	-	1.000.765.295

4.8 Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Số dư đầu kỳ	Tăng	Giảm	Số dư cuối năm
Nguyên giá	41.862.000	-	-	41.862.000
Hao mòn lũy kế	26.745.128	13.953.996	-	40.699.124
Giá trị còn lại	15.116.872	-	-	1.162.876

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***4.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí xây dựng của dự án khu du lịch và biệt thự Palmela Residence Phú Quốc		
- Tư vấn thiết kế quy hoạch dự án	3.437.054.545	-
- Phí kiểm kê cây rừng và đất	424.800.000	-
- Phí trích đo địa chính, khảo sát địa chính	699.340.545	-
- Phí xây dựng báo cáo và bản đồ	390.500.000	-
- Chi phí nhân công thuê ngoài	558.236.849	-
- Phí thẩm định dự án	90.342.000	-
- Chi phí vật tư, xăng dầu	163.834.171	-
- Phí thuê xe thi công	324.655.272	-
- Phí dò tìm bom mìn	354.000.000	-
- Phí khác	153.467.840	-
Chi phí biên vẽ lập hồ sơ và xây dựng toạ độ dự án Phước Tân – Tam Phước	49.578.913	
Cộng	6.645.810.135	-

4.10 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Đầu tư vào Công ty con sau:		
Công ty TNHH Địa ốc Đảo Ngọc	- (a)	120.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát	45.453.000.000 (b)	75.424.500.000
Công ty Cổ phần Du Lịch Giang Điền	198.243.000.000 (c)	-
Cộng	243.696.000.000	195.424.500.000

(a) Theo hợp đồng chuyển nhượng số 01/CNVG/LĐ-GĐ ngày 03/10/2014 Công ty chuyển nhượng 100% vốn chủ sở hữu tại Công ty TNHH Địa ốc Đảo Ngọc cho Công ty Cổ phần Du lịch Giang Điền với giá trị 120.000.000.000 đồng. Một số thông tin về Công ty TNHH Địa ốc Đảo Ngọc như sau:

- Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH một thành viên, mã số doanh nghiệp 0302975806, đăng ký lần đầu ngày 09/10/2002 và đăng ký thay đổi lần thứ 19 vào ngày 15/10/2014.
- Trụ sở chính Công ty tọa lạc tại số 27 đường Đinh Bộ Lĩnh, phường 24, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.
- Vốn điều lệ đăng ký theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 48.000.000.000 VND.

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

(b) Theo hợp đồng chuyển nhượng số 01/HĐCN/2013 ngày 12/11/2013, Công ty mua lại 99,9% vốn đầu tư chủ sở hữu của các cổ đông sáng lập trong Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Đại Thịnh Phát tương đương 75.424.500.000 VND.

Theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần không số ngày 22/09/2014, Công ty chuyển nhượng 39,7% vốn đầu tư chủ sở hữu của các cổ đông sáng lập trong Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Đại Thịnh Phát tương đương với 29.971.500.000 VND cho công ty Cổ phần Du lịch Giang Điền.

Số dư tại ngày 31/12/2014 là 45.453.000.000 VND.

Một số thông tin về Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát như sau:

- Công ty hoạt động theo giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh cổ phần với mã doanh nghiệp 0312384640, đăng ký lần đầu ngày 24/07/2013 và đăng ký thay đổi lần thứ 4 vào ngày 07/10/2014.
- Trụ sở chính Công ty tọa lạc tại phòng 802, tòa nhà Vietnam Business Center, số 57-59 đường Hồ Tùng Mậu, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.
- Vốn pháp định và vốn điều lệ đăng ký theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh lần lượt là 6.000.000.000 VND và 75.500.000.000 VND.

(c) Công ty đầu tư vào công ty Cổ phần Du lịch Giang Điền tương ứng với 72,68% vốn chủ sở hữu. Một số thông tin về Công ty cổ phần Du lịch Giang Điền như sau:

- Công ty hoạt động theo giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh cổ phần với mã doanh nghiệp 3600859529, đăng ký lần đầu ngày 11/12/2006 và đăng ký thay đổi lần thứ 6 vào ngày 19/12/2014.
- Trụ sở chính Công ty tọa lạc tại số 104/4, ấp Hoà Bình, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.
- Vốn pháp định và vốn điều lệ đăng ký theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần lượt là 6.000.000.000 VND và 272.760.000.000 VND.

4.11 Đầu tư dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty Cổ phần King Land	38.390.200.000 (*)	-
Cộng	38.390.200.000	-

(*) Theo hợp đồng chuyển nhượng số 01/2014/HĐCN/ Kingland ngày --/08/2014, Công ty mua lại 19,20% vốn đầu tư chủ sở hữu của các cổ đông sáng lập trong Công ty Cổ phần King Land. Một số thông tin về Công ty Cổ phần King Land như sau:

- Công ty hoạt động theo giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh cổ phần với mã doanh nghiệp 0312127788, đăng ký lần đầu ngày 17/01/2013 và đăng ký thay đổi lần thứ 3 vào ngày 16/12/2014.

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

- Trụ sở chính Công ty tọa lạc tại L14-08B, lầu 14, Toà nhà Vincom, 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Ngé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.
- Vốn pháp định và vốn điều lệ đăng ký theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần lượt là 6.000.000.000 VND và 200.000.000.000 VND.

4.12 Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm
	VND		VND
Công cụ dụng cụ đang sử dụng	201.933.398		97.960.466
Trang thiết bị văn phòng đang sử dụng	301.442.751		238.411.010
Chi phí lãi vay phải trả	2.290.076.834	(a)	
Chi phí chờ phân bổ của dự án khu dân cư – dịch vụ Giang Điền (Khu A) tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai	1.920.485.213	(b)	3.267.830.093
Cộng	4.713.938.196		3.604.201.569

(a) Bao gồm:

	Số cuối năm		Số đầu năm
	VND		VND
Chi phí lãi vay phát sinh đến 31/12/2014 của hợp đồng vay số 02/2013/ĐX-LĐ ngày 16/01/2014 và số 102/2014/ĐX-LĐ ngày 05/09/2014 (Xem thuyết minh tại mục 4.13)	2.792.625.000		-
Chi phí lãi vay phát sinh đến 31/12/2014 của hợp đồng vay số 020-50/14/VAB-SGD/HĐTDH (Xem thuyết minh tại mục 4.20)	617.021.278		-
Lãi tiền gửi có kỳ hạn - Khoản ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án Palmela Residence tại Phú Quốc (Mục thuyết minh tại mục 4.2)	(1.119.569.444)		-
Cộng	2.290.076.834		-

(b) Giá trị còn lại chờ phân bổ vào chi phí bán hàng tại ngày 31/12/2014 của chi phí quảng cáo và tư vấn môi giới bán sản phẩm theo hợp đồng tư vấn môi giới bán sản phẩm với Công ty cổ phần dịch vụ và xây dựng địa ốc Đất Xanh.

4.13 Vay và nợ ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm
	VND		VND
Vay ngắn hạn	25.000.000.000	(*)	-
Cộng	25.000.000.000		-

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

- Vay ngắn hạn của Công ty cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh (bên cho vay) theo hợp đồng vay số 02/2013/ĐX-LĐ ngày 16/01/2014 và phụ lục hợp đồng vay số 03/2014/PLHD/DXG-LĐ ngày 30/07/2014 với nội dung chủ yếu như sau: tổng số tiền vay là 20.000.000.000 đồng; lãi suất vay 13,5%/năm; thời hạn vay: kể từ ngày ký hợp đồng vay cho đến ngày 30/05/2015. Mục đích vay: thực hiện dự án Khu du lịch và Biệt thự Palmela Residence tại Bãi Dài, xã Gành Dầu, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Số dư tại 31/12/2014: 20.000.000.000 VND.

- Vay ngắn hạn của Công ty cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh (bên cho vay) theo hợp đồng vay số 102/2014/ĐX-LĐ ngày 05/09/2014 với nội dung chủ yếu như sau: tổng số tiền vay là 5.000.000.000 đồng; lãi suất vay 13,5%/năm; thời hạn vay: trong vòng 6 tháng kể từ ngày nhận nợ vay 05/09/2014. Mục đích vay: thực hiện dự án Khu du lịch và Biệt thự Palmela Residence tại Bãi Dài, xã Gành Dầu, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Số dư tại ngày 31/12/2014: 5.000.000.000 VND.

4.14 Phải trả người bán

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải trả người bán	4.339.891.115 (*)	1.040.485.884
Cộng	4.339.891.115	1.040.485.884

(*) Phải trả người bán là các khoản phải trả thương mại phát sinh trong điều kiện kinh doanh bình thường của Công ty. Chủ yếu phải trả các nhà cung cấp sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty TNHH XD TM DV Thành Trí	531.811.072	631.799.970
Công ty CP tư vấn kiến trúc và xây dựng TP HCM	83.937.500	83.937.500
Công ty TNHH tư vấn xây dựng Điện Tam Hưng	94.000.000	94.000.000
DNTN Thành Trọng	9.790.000	102.192.750
Nhà máy bê tông đúc sẵn Hùng Vương	37.001.490	87.001.490
Công ty cổ phần thế giới công nghệ Phần Mềm	2.082.000	2.082.000
Công ty CP Dịch Vụ Và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh (Khoản lãi vay phải trả)	2.792.625.000	-
Công ty TNHH Archetype Việt Nam Cn Tp HCM	477.114.000	

4.15 Người mua trả tiền trước

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Người mua trả tiền trước	10.413.282.998 (*)	13.415.045.123
Cộng	10.413.282.998	13.415.045.123

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

(*) Người mua trả tiền trước là khoản thu tiền đặt cọc của khách hàng mua sản phẩm thuộc dự án Khu dân cư – dịch vụ Giang Điền (Suối Sơn), xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

4.16 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	164.234.189	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.625.277.122	3.829.926.175
Thuế thu nhập cá nhân	127.382.980	14.218.132
Cộng	3.916.894.291	3.844.144.307

4.17 Phải trả người lao động

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải trả người lao động	1.053.164.947 (*)	95.159.467
Cộng	1.053.164.947	95.159.467

(*) Lương tháng 12 và tháng 13 năm 2014 phải trả cho người lao động.

4.18 Chi phí phải trả

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí san nền toàn khu	18.580.207.085	18.580.207.085
Chi phí hệ thống đường giao thông	152.165.458.071	162.527.947.895
Chi phí hệ thống cấp thoát nước mưa	31.907.355.280	31.907.355.280
Chi phí hệ thống thoát nước thải sinh hoạt	22.921.455.233	22.921.455.233
Chi phí hệ thống cấp nước sinh hoạt	9.807.809.439	9.807.809.439
Chi phí hệ thống hồ chứa nước, mương, lòng suối	3.826.225.026	7.785.443.208
Chi phí trạm xử lý nước thải (03 trạm)	9.925.030.274	9.925.030.274
Chi phí tường chắn mái dốc	12.410.935.499	12.410.935.499
Chi phí thiết bị hạ tầng cấp nước sinh hoạt	4.000.000.000	4.000.000.000
Chi phí hạ tầng xử lý nước thải	3.119.526.818	3.119.526.818
Chi phí hạ tầng trạm xử lý nước thải (03 biển áp)	750.000.000	750.000.000
Chi phí thiết bị hạ tầng chiếu sáng công cộng	1.936.942.218	1.936.942.218
Chi phí lương và các khoản trích theo lương	1.046.663.301	1.863.521.429
Chi phí cơ sở hạ tầng khác	1.705.273.997	1.771.308.401
Chi phí tư vấn xây dựng hạ tầng	6.497.962.811	6.716.332.796
Chi phí tư vấn hệ thống điện hạ tầng	1.894.739.219	1.894.739.219
Chi phí hệ thống hạ tầng chiếu sáng công cộng	12.491.608.100	12.491.608.100

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

Phí quản lý hạng mục điện chiếu sáng công cộng	289.939.662	289.939.662
Chi phí khác thuộc điện chiếu sáng công cộng	56.504.452	56.504.452
Chi phí dự phòng hạng mục điện chiếu sáng	734.396.305	734.396.305
Thiết bị hệ thống điện trung thế và hạ thế	6.998.725.263	6.998.725.263
Phí XD hạng mục điện trung và hạ thế và 5TBA	49.997.751.509	49.997.751.509
Phí QL hạng mục điện trung và hạ thế và 5TBA	988.455.547	988.455.547
Chi phí khác hệ thống điện trung và hạ thế	484.103.222	484.103.222
Chi phí dự phòng hạng mục điện trung và hạ thế	6.070.540.824	6.070.540.824
Thuế chuyển mục đích quyền sử dụng đất	159.995.931.775	159.995.931.775
Tiền đền bù QSDĐ cho diện tích còn lại	22.721.150.000	22.721.150.000
Chi phí dự phòng xây dựng toàn dự án	26.807.773.595	26.807.773.595
Cộng	570.132.464.525 (*)	585.555.435.048

(*) Chi phí phải trả là giá trị trích trước chi phí còn lại phải trả khi so sánh giá trị thẩm tra của toàn bộ dự án Khu dân cư dịch vụ Giang Điền và chi phí thực tế đã phát sinh tại dự án đến ngày 31/12/2014.

4.19 Phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty cổ phần xây dựng Địa ốc Long Kim Phát	-	70.000.000.000
Công ty TNHH XD-TM-DV Hà Thuận Hùng	-	120.000.000.000
Ông Lê Kỳ Phùng	-	32.500.000.000
Bà Lý Thị Tố Trinh	-	65.000.000.000
Bà Lý Tố Lan	-	32.500.000.000
Bà Nguyễn Thị Kiều Loan	-	24.007.750.000
Bà Phạm Nguyễn Thúy An	-	45.500.000.000
Bà Phạm Thủy Nhung	-	32.500.000.000
Kinh phí công đoàn	6.970.035	3.151.325
Bảo hiểm xã hội	103.665.810	46.727.955
Công ty TNHH du lịch Phú Lạc	-	6.685.280.000
Ông Bùi Đắc Tuấn	-	26.320.000
Công ty CP Dịch Vụ và Xây Dựng Địa Ốc Đất Xanh	10.000.000	6.448.400.000
Vũ Hoàng Anh	1.000.000	-
Phải trả khác	-	7.500
Cộng	121.635.845	435.217.636.780

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09-DN

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

4.20 Vay và nợ dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Vay dài hạn ngân hàng TMCP Việt Á	40.682.721.590 (*)	-
Cộng	40.682.721.590	-

(*) Bao gồm:

- Vay dài hạn của ngân hàng TMCP Việt Á (bên cho vay) theo hợp đồng vay số 020-50/14/VAB-SGD/HĐTDH ngày 16/10/2014 nội dung chủ yếu như sau: hạn mức vay là 260.000.000.000 đồng; lãi suất vay theo từng lần nhận nợ; thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày nhận giải ngân đầu tiên. Mục đích vay: thực hiện dự án Khu du lịch và Biệt thự Palmela Residence tại Bãi Dài, xã Gành Dầu, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

- Đảm bảo: khoản vay này được đảm bảo bằng 144 quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, Đồng Nai theo hợp đồng thế chấp số 020-072/14/VAB/HĐTC ngày 16/10/2014 với giá trị 141.000.000.000 VND và toàn bộ dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Palmela Residence thuộc quy hoạch du lịch sinh thái Bãi Dài, xã Gành Dầu, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang theo hợp đồng thế chấp quyền phát sinh tài sản bao gồm đất và tài sản gắn liền số 020-08/VAB/HĐTCTSTTL ngày 16/10/2014.

4.21 Vốn chủ sở hữu

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	50.000.000.000	13.163.878.438	63.163.878.438
Tăng vốn trong năm	177.992.250.000	-	177.992.250.000
Lợi nhuận trong năm		7.543.797.240	7.543.797.240
Chia cổ tức cho cổ đông	-	(13.160.000.000)	(13.160.000.000)
Số dư cuối năm trước	227.992.250.000	7.547.675.678	235.539.925.678
Tăng vốn trong năm nay	522.007.750.000	-	522.007.750.000
Lợi nhuận trong năm nay		4.278.639.999	4.278.639.999
Chia cổ tức cho cổ đông	-	(6.840.000.000)	(6.840.000.000)
Số dư cuối năm nay	750.000.000.000	4.986.315.677	754.986.315.677

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09-DN

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

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, vốn điều lệ của Công ty là 750.000.000.000 VND (năm 2013: 227.992.250.000 VND). Tại ngày 31/12/2014, các Cổ đông đã góp đủ vốn, chi tiết như sau:

	Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh		Vốn thực tế đã góp	
	VND	%	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Công ty TNHH du lịch Phú Lạc	115.820.060.000	50,08%	125.980.060.000	115.820.060.000
Công ty cổ phần dịch vụ và xây dựng địa ốc Đất Xanh	111.716.210.000	49,00%	121.516.210.000	111.716.210.000
Ông Bùi Đắc Tuấn	455.980.000	0,20%	1.495.980.000	455.980.000
Công ty cổ phần Xây dựng Địa ốc Long Kim Phát	-	-	70.000.000.000	-
Công ty TNHH XD-TM-DV Hà Thuận Hùng	-	-	120.000.000.000	-
Lê Kỳ Phùng	-	-	94.109.800.000	-
Phạm Nguyễn Thúy An	-	-	17.704.600.000	-
Lý Tổ Lan	-	-	32.500.000.000	-
Phạm Thủy Nhung	-	-	32.500.000.000	-
Nguyễn Thị Kiều Loan	-	-	24.007.750.000	-
Nguyễn Thúy Liên	-	-	3.918.300.000	-
Đỗ Thị Hiền	-	-	24.981.700.000	-
Nguyễn Thị Bích Hạnh	-	-	9.913.100.000	-
Lê Thị Tư	-	-	24.972.400.000	-
Trần Thị Tâm	-	-	24.972.100.000	-
Các cổ đông khác	-	-	21.428.000.000	-
Cộng	227.992.250.000	100,00%	750.000.000.000	227.992.250.000

Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phần phổ thông đăng ký phát hành	22.799.225	5.000.000
Số lượng cổ phần phổ thông được quyền chào bán	-	-
Số lượng cổ phần phổ thông đã bán ra công chúng	52.200.775	17.799.225
Số lượng cổ phần phổ thông đang lưu hành	75.000.000	22.799.225
Mệnh giá cổ phần đang lưu hành (VND/cổ phần)	10.000	10.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****5.1 Doanh thu thuần về bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	53.082.791.467	50.013.777.680
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	-
Cộng	53.082.791.467	50.013.777.680
Giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	53.082.791.467	50.013.777.680

5.2 Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Giá vốn hàng bán hàng hóa bất động sản	35.269.323.511 (*)	33.917.416.676
Cộng	35.269.323.511	33.917.416.676

(*) Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận tương ứng với doanh thu bán hàng hóa bất động sản trong kỳ. Giá vốn hàng bán tính theo đơn giá bình quân m2 chi phí thực hiện của dự án đã được thẩm tra sau khi thực hiện được xác định bằng thương số của tổng chi phí dự toán được thẩm tra dự án và diện tích hữu dụng thương mại.

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	-	57.051.973
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	55.857.364 (*)	368.603.672
Cộng	55.857.364	425.655.645

(*) Lãi tiền gửi trong năm 2014 của các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng.

5.4 Chi phí bán hàng

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí môi giới bán hàng	2.179.293.441	3.008.730.739
Chi phí bán hàng khác	1.791.048.668	-
Cộng	3.970.342.109	3.008.730.739

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***5.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	3.650.916.658	2.100.111.133
Chi phí vật liệu quản lý	39.911.225	28.839.238
Chi phí đồ dùng văn phòng	270.749.221	296.614.172
Chi phí khấu hao tài sản cố định	214.165.812	225.773.729
Thuế, phí và lệ phí	5.000.000	3.200.000
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi		(477.772.056)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	326.287.676	208.727.287
Chi phí bằng tiền khác	3.579.447.383	1.087.985.916
Cộng	8.086.477.975	3.473.479.419

5.6 Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Thu nhập khác	26.311.516	252.194.957
Cộng	26.311.516	252.194.957

5.7 Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí chấm dứt hợp đồng lao động	-	9.778.846
Chi phí thanh lý hợp đồng thuê văn phòng trước thời hạn thỏa thuận thuê	-	41.000.000
Chi phí phạt vi phạm hành chính	-	117.500.000
Chi phí truy thu thuế	114.825.806	-
Cộng	114.825.806	168.278.846

5.8 Thuế thu nhập doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ		
- Lợi nhuận/(Lỗ) trước thuế trong kỳ	5.723.990.946	10.123.722.602
- Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	845.786.086	195.978.848
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	-	-
Cộng: Các khoản chi phí không được trừ	845.786.086	195.978.848

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

Chuyển lỗ	-	-
Thu nhập chịu thuế	6.569.777.032	10.319.701.450
Thuế suất thông thường	22%	25%
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.445.350.947	2.579.925.362
Thuế thu nhập hoãn lại	-	-
Cộng Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.445.350.947	2.579.925.362

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.

5.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế của Công ty trong năm	4.278.639.999	7.543.797.240
Cổ tức của các cổ đông sở hữu cổ phiếu ưu đãi	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	4.278.639.999	7.543.797.240
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân năm	68.165.914	15.382.881
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS)	63	490

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được tính như sau:

	Số lượng cổ phiếu	Số cổ phiếu bình quân
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	22.799.225	22.799.225
Cổ phiếu phổ thông phát hành thêm trong năm (Phát hành ngày 14/01/2014)	47.200.775	45.365.189
Cổ phiếu phổ thông phát hành thêm trong năm (Phát hành ngày 22/09/2014)	5.000.000	1.500
Cổ phiếu phổ thông mua lại trong năm	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân năm		68.165.914

5.10 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí nhân viên	5.094.423.234	2.100.111.133
Chi phí vật liệu quản lý	128.443.225	28.839.238
Chi phí đồ dùng văn phòng	356.352.721	296.614.172
Chi phí khấu hao tài sản cố định	214.165.812	225.773.729

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

Thuế, phí, lệ phí	5.000.000	3.200.000
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	(477.772.056)
Chi phí giá vốn hàng bán bất động sản	35.269.323.511	33.917.416.676
Chi phí dịch vụ mua ngoài	388.188.656	3.217.458.026
Chi phí bằng tiền khác	5.870.246.436	1.087.985.916
Cộng	47.326.143.595	40.399.626.834

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY BÁO CÁO TÀI CHÍNH LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
6.1 Tăng khoản nợ vay phải trả và khoản đầu tư tài chính (Khoản tiền gửi tại ngân hàng TMCP ĐT và PT Việt Nam - Chi nhánh Phú Quốc. Khoản này bị phong tỏa với mục đích ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án tại Phú Quốc- Xem mục 4.2, thuyết minh báo cáo tài chính).	20.000.000.000	-
6.2 Mua cổ phần công ty Cổ phần Du lịch Giang Điền trong kỳ báo cáo.		
- Tổng giá trị cổ phần mua	198.243.000.000	-
- Chuyển nợ phải thu thành vốn mua cổ phần	198.243.000.000	-
Mua cổ phần công ty Cổ phần King Land trong kỳ báo cáo		
- Tổng giá trị cổ phần mua	38.390.200.000	
- Chuyển nợ phải thu thành vốn mua cổ phần	38.390.200.000	
6.3 Chuyển nợ phải thu thành vốn chủ sở hữu		
- Tăng vốn chủ sở hữu thông qua phát hành cổ phiếu	522.007.750.000	-
- Chuyển nợ phải trả thành vốn chủ sở hữu	422.007.750.000	-
- Phần giá trị cổ phần mua được thanh toán bằng tiền	100.000.000.000	-
6.4 Cổ tức lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		
- Tổng cổ tức đã chi cho cổ đông trong kỳ	20.000.000.000	-
- Giá trị cổ tức 2012 đã chi bằng tiền trong kỳ	13.158.000.000	-
- Giá trị cổ tức 2013 đã chi bằng tiền trong kỳ	6.840.000.000	-
- Giá trị cổ tức cần trừ với thuế TNCN phải nộp	2.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****7.1 Thông tin các bên liên quan**

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

Tên bên liên quan**Mối quan hệ**

Công ty TNHH du lịch Phú Lạc

Công ty liên kết

(Trước đây là Công ty TNHH Phú An)

Công ty cổ phần dịch vụ và xây dựng địa ốc Đất Xanh

Công ty liên kết

Bùi Đắc Tuấn

Cổ đông góp vốn

Lê Kỳ Phùng

Chủ tịch Hội đồng quản trị

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Mua hàng hóa bất động sản		
Công ty TNHH Du lịch Phú Lạc	15.695.811.490	15.695.811.490
Nhận tiền góp vốn		
Công ty TNHH Du lịch Phú Lạc	10.160.000.000	90.420.060.000
Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh	9.800.000.000	87.216.210.000
Bùi Đắc Tuấn	40.000.000	355.980.000
Lê Kỳ Phùng	94.109.800.000	-
Nhận tiền vay		
Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh	25.000.000.000	-
Chi trả cổ tức năm 2012 và năm 2013		
Công ty TNHH Du lịch Phú Lạc	10.160.000.000	-
Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh	9.800.000.000	-
Bùi Đắc Tuấn	40.000.000	-

Số dư với các bên liên quan:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Các khoản trả tiền trước cho người bán		
Ông Lê Kỳ Phùng	225.346.050.000	195.346.050.000
Công ty cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh	255.000.000	255.000.000
Các khoản phải thu khác		
Ông Lê Kỳ Phùng	-	3.360.000.000
Công ty TNHH du lịch Phú Lạc	13.657.333.600	13.657.333.600

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

Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh	-	40.000.000
Các khoản phải trả		
Ông Lê Kỳ Phùng	-	32.500.000.000
Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh	2.792.625.000	-
Các khoản phải trả khác (Cổ tức 2013)		
Công ty TNHH Phú An	-	6.685.283.000
Bùi Đắc Tuấn	-	26.320.000
Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh	-	6.448.400.000

Thu nhập của Ban Giám đốc

Thu nhập Ban Giám đốc được hưởng trong năm như sau:

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lương	973.306.601	738.254.131
Cộng	973.306.601	738.254.131

7.2 Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận (theo lĩnh vực kinh doanh hoặc theo vị trí địa lý)

Công ty không thực hiện phân chia cơ cấu tổ chức quản lý theo bộ phận hoạt động và hoạt động duy nhất của Công ty là kinh doanh bất động sản. Do đó, Công ty không thực hiện lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hoặc theo vị trí địa lý.

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

Công cụ tài chính của Công ty bao gồm tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi có kỳ hạn và các khoản phải thu thương mại, phải thu khác, tài sản cố định và các khoản đầu tư tài chính.

Nợ phải trả tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác và các khoản vay.

Mục đích chính của những công cụ tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

Rủi ro trọng yếu phát sinh từ các công cụ tài chính của Công ty là rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

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

Ban 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**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***7.3.1 Rủi ro thị trường**

Rủi ro thị trường 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 giá thị trường. Giá thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ (ngoại hối), rủi ro giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. 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, 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 để có được mức lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Độ nhạy với lãi suất

Độ nhạy của các khoản vay và nợ đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau:

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các khoản vay với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Công ty (tác động đến vốn chủ sở hữu của Công ty là không đáng kể).

Mức tăng/giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại. Các điều kiện này cho thấy mức biến động cao hơn không đáng kể so với các kỳ trước.

Rủi ro tiền tệ (ngoại hối)

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý của dòng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính biến động do thay đổi của tỷ giá hối đoái. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của Công ty (Khi doanh thu và chi phí được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng tiền hạch toán của Công ty).

Công ty không phát sinh các giao dịch bằng ngoại tệ nên Công ty không có rủi ro ngoại tệ do thực hiện mua bán hàng hóa bằng các đơn vị tiền tệ khác với đồng tiền kế toán của Công ty.

Độ nhạy đối với ngoại tệ

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, bảng dưới đây thể hiện độ nhạy của lợi nhuận trước thuế của Công ty (do sự thay đổi giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả) đối với các thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý của tỷ giá đô la Mỹ. Rủi ro do sự thay đổi tỷ giá hối đoái với các loại ngoại tệ khác của Công ty là không đáng kể.

Công ty không phát sinh các giao dịch bằng ngoại tệ nên rủi ro do sự thay đổi tỷ giá hối đoái với các loại nguyên tệ khác đồng Việt Nam của Công ty là không có.

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

Công ty có rủi ro về giá hàng hóa do thực hiện mua một số loại hàng hóa nhất định. Công ty quản lý rủi ro về giá hàng hóa thông qua việc theo dõi chặt chẽ các thông tin và tình hình có liên quan của thị trường hàng hóa nhằm quản lý thời điểm mua hàng, kế hoạch sản xuất và mức hàng tồn kho một cách hợp lý, đồng thời tổ chức đấu thầu cho các hợp đồng mua hàng có giá trị lớn với các nhà thầu, nhà cung cấp trên cơ sở đơn giá cố định hoặc giá trọn gói cố định. Công ty chưa sử dụng các công cụ phái sinh đảm bảo để phòng ngừa các rủi ro về giá hàng hóa.

Rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Hội đồng Quản trị của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

Công ty không trình bày độ nhạy về giá cổ phiếu do rủi ro về giá cổ phiếu của Công ty là không đáng kể.

7.3.2 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 ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán tại mỗi kỳ lập báo cáo tài chính hợp nhất là giá trị ghi sổ như trình bày trong thuyết minh báo cáo tài chính tại mục số 4.1 và 4.2. 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 Giám đốc của Công ty đánh giá rằng tất cả các tài sản chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09-DN

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

Đơn vị tính: VND

Tài sản tài chính	Tổng cộng	Không quá hạn và không bị suy giảm	Quá hạn nhưng không bị suy giảm			
			< 90 ngày	91-180 ngày	180-210 ngày	> 210 ngày
Ngày 31/12/2014						
Tiền và các khoản tương đương tiền	29.442.228.166	29.442.228.166	-	-	-	-
Các khoản đầu tư tài chính	282.086.200.000	282.086.200.000	-	-	-	-
Các khoản phải thu	309.215.523.293	309.215.523.293	-	-	-	-
Hàng tồn kho	756.231.549.025	756.231.549.025	-	-	-	-
Tài sản cố định	7.647.738.306	7.647.738.306	-	-	-	-
Ngày 31/12/2013						
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.892.857.229	2.892.857.229	-	-	-	-
Các khoản đầu tư tài chính	195.424.500.000	195.424.500.000	-	-	-	-
Các khoản phải thu	277.122.953.836	277.122.953.836	-	-	-	-
Hàng tồn kho	791.091.130.884	791.091.130.884	-	-	-	-
Tài sản cố định	1.131.943.693	1.131.943.693				

7.3.3 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 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 và dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa chiết khấu.

Đơn vị tính: VND

Nợ phải trả tài chính	Bất kỳ thời điểm nào	Dưới 1 năm	Từ 1 – 5 năm	Tổng cộng
Ngày 31/12/2014				
Các khoản vay và nợ	-	25.000.000.000	-	25.000.000.000
Phải trả nhà cung cấp	-	4.339.891.115	-	4.339.891.115
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	-	570.132.464.525	-	570.132.464.525

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

Các khoản phải trả khác	-	126.635.845	-	126.635.845
	-	599.598.991.485	-	599.598.991.485

Ngày 31/12/2013

Các khoản vay và nợ	-	-	-	-
Phải trả nhà cung cấp	-	1.040.485.884	-	1.040.485.884
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	-	585.555.435.048	-	585.555.435.048
Các khoản phải trả khác	-	435.217.636.780	-	435.217.636.780
	-	1.021.813.557.712	-	1.021.813.557.712

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 tái 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 31/12/2014 và ngày 31/12/2013.

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 giữa niên độ của Công ty

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

					Đơn vị tính: VND	
	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	31/12/2014		31/12/2013		31/12/2014	31/12/2013
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
Tiền và đầu tư tài chính ngắn hạn	49.442.228.166	-	2.892.857.229	-	49.442.228.166	2.892.857.229
Phải thu	57.670.922.321	-	277.122.953.836	-	57.670.922.321	277.122.953.836
Hàng tồn kho	756.231.549.025	-	791.091.130.884	-	756.231.549.025	791.091.130.884
Tài sản cố định	7.647.738.306	-	1.131.943.693	-	7.647.738.306	1.131.943.693
Đầu tư tài chính dài hạn	282.086.200.000	-	195.424.500.000	-	282.086.200.000	195.424.500.000
Tổng cộng	1.153.078.637.818	-	1.267.663.385.642	-	1.153.078.637.818	1.267.663.385.642

	Đơn vị tính: VND			
	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ ngắn hạn	25.000.000.000	-	25.000.000.000	-
Phải trả nhà cung cấp	4.339.891.115	1.040.485.884	4.339.891.115	1.040.485.884
Chi phí phải trả và chi phí trích trước	570.132.464.525	585.555.435.048	570.132.464.525	585.555.435.048
Phải trả khác	126.635.845	435.217.636.780	126.635.845	435.217.636.780
Tổng cộng	599.598.991.485	1.021.813.557.712	599.598.991.485	1.021.813.557.712

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU SỐ B 09-DN

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

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

Giá trị hợp lý của các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính mà giá trị hợp lý không thể xác định được một cách chắc chắn do không có thị trường có tính thanh khoản cao cho các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính này được trình bày bằng giá trị ghi sổ.

7.4 Các sự kiện sau ngày kết thúc năm tài chính

Ban Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày 31/12/2014 cho đến thời điểm lập báo cáo tài chính này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong báo cáo tài chính.



Trương Bích Trân
Người lập biểu



Võ Đình Ban
Kế toán trưởng



Vũ Kim Điền
Tổng Giám đốc
Ngày 9 tháng 3 năm 2015