

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC
LONG ĐIỀN**

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

----------

Số: 38/2015/BLĐ -LD

Đồng Nai, ngày 18 tháng 03 năm 2015

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

Công ty: Công ty cổ phần Địa ốc Long Điền

Trụ sở chính: 104/4 ấp Hòa Bình, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng
Nai

Điện thoại: (061) 896 6666

Fax: (061) 896 6668

Người thực hiện công bố thông tin: Ông Vũ Kim Điền – Tổng Giám đốc (người
Đại diện theo pháp luật)

Loại công bố thông tin: ☒ Định kỳ

☐ 24h

☐ 72h

☐ Yêu cầu

Nội dung công bố thông tin: Báo cáo tài chính hợp nhất Công ty Long Điền năm
2014

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty:

www.longdien.vn vào ngày 18/03/2015 tại mục Quan hệ cổ đông/ Báo cáo tài chính.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu
trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

**CÔNG TY CP ĐỊA ỐC LONG ĐIỀN
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
TỔNG GIÁM ĐỐC**



VŨ KIM ĐIỀN

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC LONG ĐIỀN
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 TỔNG GIÁM ĐỐC	01 – 02
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 – 04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	05 – 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	09
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	10 – 11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	12 – 46

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Long Điền (dưới đây gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty và các Công ty con (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là “Tập đoàn”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

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 Tổng Giám đốc

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

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31/12/2014, kết quả kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2014 đến ngày 31/12/2014 của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính đính kèm báo cáo này (từ trang 05 đến trang 46).

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Long Điền có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất hàng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31/12/2014, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc lập các báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Địa ốc Long Điền và các Công ty con ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các chuẩn mực kế toán, 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 hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Tập đoàn và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty Cổ phần Địa ốc Long Điền và các Công ty con đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Ý KIẾN BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc nhận thấy báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh đúng tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Địa ốc Long Điền và các Công ty con tại ngày 31/12/2014 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

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

CÁC SỰ KIỆN SAU NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính cho đến ngày phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất này, cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Vũ Kim Điền
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 03 năm 2015

Số: 89/HDKT2014

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc Long Điền (dưới đây gọi tắt là "Công ty") và các Công ty con (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 10/03/2015, từ trang 05 đến trang 46, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2014, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (dưới đây gọi chung là "báo cáo tài chính hợp nhất").

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 hợp nhất của Tập đoàn theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn. 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 hợp nhất.

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 hợp nhất của Công ty Cổ phần Địa ốc Long Điền và các Công ty con tại ngày 31/12/2014 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 03 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 HỢP NHẤT

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		1.805.200.198.657	1.144.605.332.511
(100=110+120+130+140+150)				
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		29.739.628.388	2.894.506.881
1. Tiền	111	4.1	4.739.628.388	2.894.506.881
2. Các khoản tương đương tiền	112		25.000.000.000	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		20.000.000.000	-
1. Đầu tư ngắn hạn	121	4.2	20.000.000.000	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	4.3	318.568.942.404	347.170.560.836
1. Phải thu khách hàng	131		57.811.118.414	27.272.152.198
2. Trả trước cho người bán	132		246.749.148.383	268.260.375.038
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		14.008.675.607	51.638.033.600
6. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	4.4	1.420.849.816.826	791.091.130.884
1. Hàng tồn kho	141		1.420.849.816.826	791.091.130.884
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150	4.5	16.041.811.039	3.449.133.910
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		222.567.772	34.011.877
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		4.637.407.856	2.277.445.798
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154		10.404.731.103	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		777.104.308	1.137.676.235

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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		314.421.372.480	130.066.770.047
(200 = 210+220+240+250+260)				
I. Các khoản phải thu dài hạn	210			
II. Tài sản cố định	220		137.244.191.199	1.131.943.693
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.7	48.095.230.636	1.116.826.821
- Nguyên giá	222		78.007.840.211	2.973.686.365
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(29.912.609.575)	(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	5.8	6.728.782.701	15.116.872
- Nguyên giá	228		9.467.553.997	41.862.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.738.771.296)	(26.745.128)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		82.420.177.862	-
II. Bất động sản đầu tư	240		2.435.863.725	-
- Nguyên giá	241		2.435.863.725	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		89.342.683.842	50.952.483.842
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3. Đầu tư dài hạn khác	253	5.9	89.342.683.842	50.952.483.842
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		18.489.877.217	3.604.701.569
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.10	18.307.676.217	3.604.201.569
2. Tài sản thuế hoãn lại	261		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		182.201.000	500.000
4. Lợi thế thương mại	269	5.11	66.908.756.497	74.377.640.943
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		2.119.621.571.137	1.274.672.102.558

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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	□	1.218.879.882.842	1.039.372.262.442
I. Nợ ngắn hạn	310		990.755.798.568	1.039.372.262.442
1. Vay và nợ ngắn hạn	311		25.736.423.865	-
2. Phải trả người bán	312	5.12	10.289.522.286	1.040.485.884
3. Người mua trả tiền trước	313	5.13	10.433.853.696	13.415.045.123
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	5.14	30.860.920.044	3.850.956.807
5. Phải trả người lao động	315	5.15	2.285.046.742	99.359.467
6. Chi phí phải trả	316	5.16	907.844.235.853	585.559.768.381
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	5.17	3.184.258.684	435.306.646.780
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		121.537.398	-
II. Nợ dài hạn	330		228.124.084.274	100.000.000
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	5.18	52.082.721.590	100.000.000
5. Doanh thu chưa thực hiện	338		176.030.362.684	-
B. NGUỒN VỐN (400=410+430)	400		800.259.400.493	235.224.345.498
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.19	800.259.400.493	235.224.345.498
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		419.051.184	-
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		49.840.349.309	7.232.095.498
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
C. Lợi ích cổ đông thiểu số	439		100.482.287.803	75.494.618
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		2.119.621.571.137	1.274.672.102.558

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 47 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất

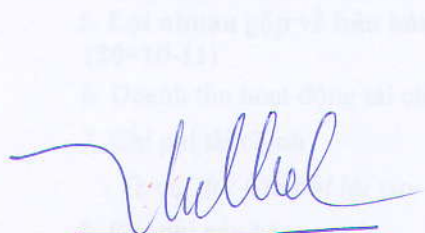
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

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 10 tháng 03 năm 2015

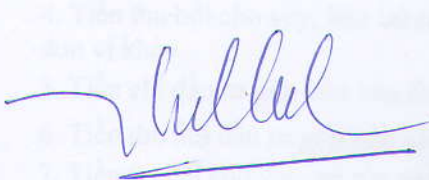
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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	89.118.577.010	50.013.777.680
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	5.1	2.452.451	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	5.1	89.116.124.559	50.013.777.680
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	5.2	59.000.060.324	33.917.416.676
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		30.116.064.235	16.096.361.004
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	55.996.934	425.656.761
7. Chi phí tài chính	22	5.4	53.518.900	177.777
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		53.518.900	177.777
8. Chi phí bán hàng	24	5.5	4.855.010.388	3.008.730.739
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.6	24.574.281.081	3.788.882.938
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25))	30		689.250.800	9.724.226.311
11. Thu nhập khác	31	5.7	39.027.257.037	252.194.957
12. Chi phí khác	32	5.8	145.291.587	168.278.846
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		38.881.965.450	83.916.111
14. Lợi nhuận công ty liên doanh, liên kết	45		-	-
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		39.571.216.250	9.808.142.422
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.9	2.042.858.479	2.579.925.362
17. (Thu nhập)/chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		37.528.357.771	7.228.217.060
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61		325.480.694	-
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	62		37.202.877.077	7.228.217.060
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		546	470


Trương Bích Trân
Người lập biểu


Võ Đình Ban
Kế toán trưởng


Vũ Kim Điền
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 03 năm 2015

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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		39.571.216.250	9.808.142.422
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao tài sản cố định	02		30.767.776.199	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		(6.438.846)	(425.655.645)
Chi phí lãi vay	06		16.934.186.226	177.777
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		87.266.739.829	9.132.987.808
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		16.197.497.198	(410.902.995.784)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(646.132.384.052)	(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		99.064.915.676	393.400.763.652
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(14.892.030.543)	761.200.868
Tiền lãi vay đã trả	13		(529.155.616)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		49.218.559	(3.201.790.000)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15			363.386.905
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		3.507.605.773	(500.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(455.467.593.176)	(19.196.250.455)
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		(168.893.447.433)	-
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		(51.103.016.554)	(50.952.483.842)
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		6.438.846	425.655.645
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(219.990.025.141)	(50.526.828.197)

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 47 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất

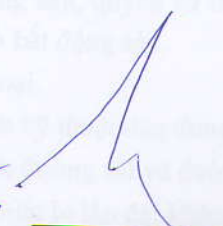
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

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		622.414.543.185	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		90.180.945.455	100.000.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(10.584.000.000)	(123.598.083.880)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		(127.800.000)	-
6. Cổ tức lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		419.051.184	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		702.302.739.824	54.494.166.120
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		26.845.121.507	(15.228.912.532)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		2.894.506.881	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		29.739.628.388	2.894.506.881


Trương Bích Trân
Người lập biểu


Võ Đình Ban
Kế toán trưởng


Vũ Kim Điền
Tổng Giám đốc
Ngày 10 tháng 03 năm 2015



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**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 hợp nhất 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).

Đến ngày 31/12/2014, Công ty đầu tư vào 02 Công ty con trực tiếp và 01 Công ty con gián tiếp (được trình bày tại mục 1.3), dưới đây gọi chung là Tập đoàn.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo*

- Đại lý du lịch.
- Xây dựng công trình công ích.
- Phá dỡ.
- 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	Tỷ lệ lợi ích của công ty
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 Hòa Bình, xã Giang Điền, 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	Tỷ lệ lợi ích của công ty
1	Công ty TNHH một thành viên Địa ốc Đảo 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 HỢP NHẤT VÀ KỲ KẾ TOÁN**2.1 Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các chuẩn mực kế toán, 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 hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo*

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

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

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

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

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

Hình thức sổ kế toán áp dụng được đăng ký của Tập đoàn 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 Tập đoàn áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất:

3.1 Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất Tập đoàn hợp nhất báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31/12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con khác là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông thiểu số trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông thiểu số bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông thiểu số trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông thiểu số vượt quá phần vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Công ty trừ khi cổ đông thiểu số có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo***3.3 Đầu tư vào Công ty liên kết**

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

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

3.4 Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên Báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó là 10 năm (theo VAS11- Hợp nhất kinh doanh, thời gian hữu dụng ước tính tối đa không quá 10 năm).

Lợi thế kinh doanh có được từ việc mua công ty liên kết được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết. Lợi thế kinh doanh từ việc mua các công ty con và các cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được trình bày riêng như một loại tài sản vô hình trên Bảng Cân đối kế toán.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

3.5 Bất lợi thương mại

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

3.6 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.

3.7 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo*

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

3.8 Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho 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.

Tập đoàn áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

3.9 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:

	<u>Số năm</u>
Nhà xưởng, vật kiến trúc	05 – 20
Máy móc thiết bị	03 – 10
Thiết bị văn phòng	03 – 10
Phương tiện vận tải	06 – 10
Cây lâu năm	04 – 40
Tài sản khác	03 – 25

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

Tài sản cố định vô hình là phần mềm bất động sản 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo***Phần mềm kế toán**

Tài sản cố định vô hình là phần mềm vi tính bao gồm: Phần mềm kế toán và phần mềm quản lý Homis. Các phần mềm vi tính này được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng của từng phần mềm.

Quyền sử dụng đất

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất thể hiện giá trị các quyền sử dụng đất bao gồm có thời hạn và không thời hạn, với tổng diện tích khoảng 39 ha, tại ấp Hòa Bình, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Các quyền sử dụng đất này chưa được thực hiện các thủ tục hợp nhất các quyền sử dụng đất thành một quyền sử dụng đất cho cả dự án khu du lịch Giang Điền. Quyền sử dụng đất được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất.

Khấu hao tài sản cố định vô hình

	<u>Số năm</u>
Phần mềm bất động sản	03
Phần mềm kế toán	10
Quyền sử dụng đất	25

3.11 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

3.12 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, Tập đoàn được phép trích lập dự phòng cho các khoản chứng khoán đầu tư tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo***3.13 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 Tập đoàn 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.

3.14 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.

3.15 Chi phí trích trước

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

3.16 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%.

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.

3.17 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 và trình bày cổ phiếu ngân quỹ

Cổ phiếu ngân quỹ được ghi nhận theo giá mua và được trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán.

Ghi nhận cổ tức

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo***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.

3.18 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.

3.19 Chi phí thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Tập Đoàn có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Tập đoàn có dự định thanh toán thuế hiện hành trên cơ sở thuần.

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

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

3.20 Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu

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

3.21 Công cụ tài chính

Theo phạm vi của Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 do Bộ Tài Chính ban hành hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực kế toán quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính như sau:

Ghi nhận ban đầu và trình bày

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 mặt, 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.

Tài sản tài chính

Theo phạm vi của Thông tư này, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, 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.

Tài sản tài chính bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, và các khoản phải thu. Các khoản tiền, tiền gửi ngắn hạn và phải thu là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường.

Giá trị ghi sổ ban đầu của tài sản tài chính được ghi nhận tại ngày mua và dừng ghi nhận tại ngày bán. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo***Nợ phải trả tài chính**

Theo phạm vi của Thông tư này, 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.

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.

3.22 Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

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	52.195.900	91.572.850
Tiền gửi ngân hàng	4.687.432.488	2.802.934.031
Các khoản tương đương tiền	25.000.000.000 (*)	-
Cộng	29.739.628.388	2.894.506.881

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo***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	-

(*) Đây là khoản ký quỹ đảm bảo đầu tư thực hiện dự án Khu du lịch và biệt thự Palmela Residence tại Bãi Dài, xã Gành Dầu, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang 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 4.19 của Thuyết minh báo cáo tài chính.

4.3 Các khoản phải thu khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Cty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Khang Hưng	48.322.871.546	21.144.958.450
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
Nguyễn Ngọc Yến	52.140.000	-
Trần Thị Xuân Phụng	53.099.768	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Việt Phát	14.800.000	-
Công ty TNHH Dịch vụ Đế Vương	10.545.000	-
Phải thu các khách hàng khác	9.611.325	-
Cộng	57.811.118.414	27.272.152.198

4.4 Trả trước cho người bán

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Trả trước cho nhà cung cấp	246.749.148.383 (*)	268.260.375.038
Cộng	246.749.148.383	268.260.375.038

(*) 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	2.288.190.000	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 (a)	70.255.000.000
Ông Lê Kỳ Phùng	225.346.050.000	195.346.050.000
- Chuyển nhượng QSDĐ Dự án Xã Đồi 61	119.575.000.000 (b)	104.575.000.000
- Chuyển nhượng QSDĐ Dự án Phước Tân	105.771.050.000 (c)	90.771.050.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo*

- (a) 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.
- (b) Trả trước cho Ông Lê Kỳ Phùng thực hiện chuyển nhượng các quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng dự án khu dân cư xã Đồi 61 theo thỏa thuận hợp đồng số 07/2013/HĐCN/LĐ-LKP ngày 18/11/2013.
- (c) Trả trước cho Ông Lê Kỳ Phùng thực hiện chuyển nhượng các quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng dự án khu dân cư Phước Tân theo thỏa thuận hợp đồng số 06/2013/HĐCN/LĐ-LKP ngày 18/11/2013.

4.5 Các khoản phải thu khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
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
Bà Lý Thị Tổ Trinh (Thuế thu nhập cá nhân)	65.000.000	33.301.700.000
Ông Lê Kỳ Phùng (Chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Du lịch Giang Điền)	-	3.360.000.000
Công ty TNHH Du lịch Phú Lạc	13.657.333.600 (*)	13.657.333.600
Phải thu khác	215.342.007	-
Cộng	13.937.675.600	51.638.033.600

(*) 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.

4.6 Hàng tồn kho

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Nguyên vật liệu	219.510.239	-
Công cụ, dụng cụ	305.842.628	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.377.320.212.849 (a)	748.424.410.304
Hàng hóa	337.530.530	-
Hàng hóa bất động sản	42.666.720.580 (b)	42.666.720.580
Cộng	1.420.849.816.826	791.091.130.884

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo***(a)** Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án bất động sản như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Dự án khu dân cư Suối Sơn tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai	713.564.828.445	748.424.410.304
Dự án Hồ Thiên Nga	343.628.706.165	-
Dự án khu dân cư Giang Điền	320.126.678.239	-
Cộng	1.377.320.212.849	748.424.410.304

Giá trị còn lại của các dự án bất động sản 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 tiền độ thu tiền thực tế và tổng số tiền phải thu khách hàng.

(b) 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

4.7 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
Chi phí thuê văn phòng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát	3.780.000	3.780.000
Công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	203.129.032	15.934.848
Cộng	222.567.772	34.011.877

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo***4.8 Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty Cổ phần Địa ốc Long Điền	438.463.059	2.272.336.964
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát	4.016.994.909	756.000
Công ty Cổ phần Du lịch Giang Điền	174.613.054	-
Công ty TNHH MTV Địa ốc Đảo Ngọc	7.336.834	4.352.834
Cộng	4.637.407.856	2.277.445.798

4.9 Thuế và các khoản phải thu Nhà nước

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Thuế chuyển quyền sử dụng đất	10.404.731.103 (*)	-
Cộng	10.404.731.103	-

(*) Khoản tạm nộp tiền chuyển quyền sử dụng đất dự án khu dân cư Giang Điền (Đợt 1) từ năm 2010 cho đến nay.

4.10 Tài sản ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tạm ứng nhân viên	776.854.308	1.137.676.235
Ký quỹ ngắn hạn	250.000	-
Cộng	777.104.308	1.137.676.235

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**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 hợp nhất kèm theo

4.11 Tài sản cố định hữu hình

	Nhà xưởng vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cây lâu năm	Tài sản khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	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	41.484.363.652	8.505.300.088	6.442.105.842	968.918.945	10.261.575.882	7.371.889.437	75.034.153.846
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	41.484.363.652	8.555.186.452	9.209.405.843	1.125.418.945	10.261.575.882	7.371.889.437	78.007.840.211
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	12.871.435.051	4.306.518.697	2.034.286.010	727.133.893	6.359.337.040	1.757.039.340	28.055.750.031
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	12.871.435.051	4.356.405.061	3.684.759.190	883.633.893	6.359.337.040	1.757.039.340	29.912.609.575
Giá trị còn lại							
Số dư đầu năm	-	-	1.116.826.821	-	-	-	1.116.826.821
Số dư cuối năm	28.612.928.601	4.198.781.391	5.524.646.653	241.785.052	3.902.238.842	5.614.850.097	48.095.230.636

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 hợp nhất kèm theo

4.12 Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm bất động sản	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	41.862.000	-	-	41.862.000
Tăng trong năm	-	9.231.447.397	194.244.600	9.425.691.997
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư cuối năm	41.862.000	9.231.447.397	194.244.600	9.467.553.997
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	26.745.128	-	-	26.745.128
Khấu hao trong năm	13.953.996	2.584.805.240	113.266.932	2.712.026.168
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư cuối năm	40.699.124	2.584.805.240	113.266.932	2.738.771.296
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	15.116.872	-	-	15.116.872
Số dư cuối năm	1.162.876	6.646.642.157	80.977.668	6.728.782.701

Như đã thuyết minh tại mục 3.10, Quyền sử dụng đất tại ngày 31/12/2014 bao gồm:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
	VND	VND	VND
Chi phí đền bù và thuê sử dụng đất	3.895.300.507	1.090.684.136	2.804.616.371
Chi phí san lấp và thiết kế mặt bằng	5.336.146.890	1.494.121.104	3.842.025.786
Cộng	9.231.447.397	2.584.805.240	6.646.642.157

4.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Dự án khu dân cư Phước Tân - Tam Phước	49.578.913	-
Dự án nhà biệt thự Palmela Residence Phú Quốc	6.596.231.222 (a)	-
Dự án chung cư Marina Tower	65.987.244.091 (b)	-
Đất chưa rõ mục đích sử dụng – Giang Điền	9.787.123.636	-
Cộng	82.420.177.862	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo***(a) Dự án khu du lịch và biệt thự Palmela Residence tại Phú Quốc, bao gồm các chi phí sau:**

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 và khảo sát địa chính	699.340.545
Phí xây dựng và báo cáo bản đồ	390.500.000
Chi phí nhân công thuê ngoài	558.236.849
Phí thẩm định dự án đầu tư	90.342.000
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
Cộng	6.596.231.222

(b) Dự án chung cư Marina Tower (Trước đây là dự án Chung cư 3B và khu dân cư nhà vườn “Tân Vũ Minh”) phường Vĩnh Phú, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương từ Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng địa ốc Đất Xanh cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát. Giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất không chịu thuế là 25.859.685.000 VND và giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất chịu thuế là: 40.127.559.091 VND. Đến ngày 31/12/2014, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát đã hoàn tất thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của dự án.

4.14 Bất động sản đầu tư

	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá	-	2.435.863.725	-	2.435.863.725
Hao mòn lũy kế	-	-	-	-
Giá trị còn lại	-	2.435.863.725	-	2.435.863.725

4.15 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm
	VND		VND
Đầu tư tài chính khác của Công ty TNHH một thành viên Đảo Ngọc	45.452.483.842	(a)	45.452.483.842
Đầu tư tài chính khác của Công ty Cổ phần Địa ốc Long Điền	38.390.200.000	(b)	-
Đầu tư tài chính khác của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát	5.500.000.000	(c)	5.500.000.000
Cộng	89.342.683.842		50.952.483.842

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo*

- (a) Khoản đầu tư vào dự án khu trang trại – Nuôi trồng sinh thái du lịch – Nhà biệt thự vườn Khoa Nguyên tại xã An Phú, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương, diện tích dự án là 100 ha. Dự án này được triển khai đầu tư từ trước năm 2008, đến nay vẫn chưa có thông tin và quy hoạch dự án chấp thuận và phê duyệt của các cơ quan chức năng Nhà nước. Chi phí đầu tư bao gồm:

Chi phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất (204.196 m ²)	11.285.467.000
Chi phí hỗ trợ và đền bù hoa màu	34.167.016.842
Cộng	45.452.483.842

- (b) 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.
- Trụ sở chính Công ty tọa lạc tại L14-08B, lầu 14, toà nhà Vincom, số 72 đường 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.

- (c) Theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 02/2013/QĐ-ĐTP/ĐHĐCĐ ngày 16/12/2013 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát về việc đầu tư mua lại 15% vốn điều lệ (50.000.000.000 đồng – Năm mươi tỷ đồng) của Ông Lý Khai Thuận và Nguyễn Đức Minh với tỷ lệ lần lượt là 5% và 10% vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Khang Hưng, tọa lạc tại số 14D đường Đặng Văn Ngữ, phường 10, quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh. Cụ thể như sau:

Tên thành viên	Hợp đồng	Ngày hợp đồng	Giá trị hợp đồng chuyển nhượng	Thực tế chuyển nhượng đến 31/12/2014	Tỷ lệ sở hữu vốn
			VND	VND	%
Lý Khai Thuận	02/HĐCN	16/12/2013	2.500.000.000	2.500.000.000	5%
Nguyễn Đức Minh	03/HĐCN	16/12/2013	5.000.000.000	3.000.000.000	6%
Cộng			7.500.000.000	5.500.000.000	11%

Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Khang Hưng hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, mã số doanh nghiệp 0312506271 đăng ký lần đầu ngày 16/10/2013 và đăng ký thay đổi lần thứ hai (02) ngày 24/12/2013, vốn điều lệ và vốn pháp định Công ty lần lượt là 50.000.000.000 VND và 6.000.000.000 VND. Tuy nhiên, cho đến ngày 31/12/2014, Công ty chỉ sở hữu 11% vốn điều lệ tại Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Khang Hưng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

4.16 Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công cụ dụng cụ đang sử dụng	690.685.949	97.960.466
Trang thiết bị văn phòng đang sử dụng	301.442.751	238.411.010
Chi phí lãi vay phải trả của dự án Palmela Residence Phú Quốc	2.290.076.834 (a)	-
Chi phí dịch vụ môi giới dự án khu dân cư Giang Điền	4.406.748.898	-
Chi phí môi giới dự án Hồ Thiên Nga	7.007.751.236	-
Chi phí sửa chữa quầy bán hàng, chòi bán vé, khu cắm trại... tại khu du lịch Giang Điền	550.603.954	-
Chi phí sửa chữa trạm biến áp điện	79.861.114	-
Chi phí xây dựng kè bờ đá	901.658.501	-
Các chi phí khác chờ phân bổ	158.361.767	-
Chi phí chờ phân bổ của dự án khu dân cư – dịch vụ Giang Điền (Khu A – Suối Sơn) tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai	1.920.485.213 (b)	3.267.830.093
Cộng	18.307.676.217	3.604.201.569

(a) Chi phí lãi vay phải trả của các hợp đồng vay như sau:

	Số cuối năm
	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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

4.17 Tài sản dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Ký quỹ dài hạn thuê văn phòng Công ty tại số 63 đường Phạm Ngọc Thạch, phường 6, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng thuê số 43A/HĐKT/KNB/14 ngày 25/01/2014	126.201.000	-
Ký quỹ dài hạn thuê văn phòng Công ty tại số R98 đường Võ Thị Sáu, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai theo hợp đồng thuê không số ngày 05/11/2014.	55.500.000	-
Ký quỹ dài hạn thuê văn phòng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát theo hợp đồng thuê văn phòng số 165/2013 ký ngày 25/10/2013	500.000	500.000
Cộng	182.201.000	500.000

4.18 Lợi thế thương mại

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Lợi thế thương mại đầu năm	74.377.640.943	-
Lợi thế thương mại phát sinh trong năm	-	74.688.844.462
Phân bổ lợi thế thương mại	(7.468.884.446)	(311.203.519)
Lợi thế thương mại cuối năm	66.908.756.497	74.377.640.943

Lợi thế thương mại phát sinh từ các khoản đầu tư tài chính vào các Công ty con như sau:

Đầu tư tài chính vào Công ty con	Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc	Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát	Cộng
	VND	VND	VND
Tỷ lệ đầu tư vốn vào Công ty con	100,00%	99,90%	
Giá phí mua khoản đầu tư tại Công ty con	120.000.000.000	69.930.000.000	
Giá trị ghi sổ tài sản thuần Công ty con tại ngày mua	45.316.531.720	69.994.618.436	
Vốn chủ sở hữu Công ty con tại ngày mua	48.000.000.000	70.000.000.000	
Lợi nhuận chưa phân phối Công ty con tại ngày mua	(2.683.468.280)	(5.381.564)	
Giá trị hợp lý tài sản thuần Công ty con tại ngày mua	45.316.531.720	69.924.623.818	
Lợi thế thương mại tại ngày mua	74.683.468.280	5.376.182	74.688.844.462
Lợi thế thương mại đã phân bổ lũy kế	(311.181.118)	(22.401)	(311.203.519)
Lợi thế thương mại phân bổ trong năm	(7.468.346.828)	(537.618)	(7.468.884.446)
Lợi thế thương mại chưa phân bổ đến 31/12/2014	66.903.940.334	4.816.163	66.908.756.497

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo***4.19 Vay và nợ ngắn hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm
	VND		VND
Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh	25.000.000.000	(a)	-
Ngân hàng TM Cổ phần Công thương Việt Nam	736.423.865	(b)	-
Cộng	25.736.423.865		-

(a) Vay ngắn hạn của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh theo các hợp đồng vay như sau:

- Hợp đồng vay số 02/2013/ĐX-LĐ ngày 16/01/2014 và phụ lục hợp đồng vay số 03/2014/PLHĐ/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.
- 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 ký hợp đồng. 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.

(b) Vay ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Khu công nghiệp Biên Hòa theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 01/2014-HĐTDHM/NHCT 682-GIANGDIEN ngày 20/10/2014 với hạn mức vay tín dụng để bổ sung vốn lưu động là 3.000.000.000 VND; thời hạn vay là từ ngày 20/10/2014 đến ngày 20/10/2015; lãi suất vay được điều chỉnh theo từng lần giải ngân.

4.20 Phải trả người bán

	Số cuối năm		Số đầu năm
	VND		VND
Phải trả người bán	10.289.522.286	(*)	1.040.485.884
Cộng	10.289.522.286		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 Đức 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	2.792.625.000	-
Công ty TNHH Archetype Việt Nam CN Tp HCM	477.114.000	-
Công ty Cổ phần Cấp nước Long Khánh	2.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi	2.918.119.634	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Địa ốc Việt Phát	409.597.229	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo***4.21 Người mua trả tiền trước**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Người mua trả tiền trước	10.433.853.696 (*)	13.415.045.123
Cộng	10.433.853.696	13.415.045.123

(*) Chủ yếu là thu tiền đặt cọc hoặc thu theo tiến độ hợp đồng của các 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.

4.22 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	9.743.185.639	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	20.550.527.689	3.829.926.175
Thuế tiêu thụ đặc biệt	1.237.761	-
Thuế thu nhập cá nhân	209.748.295	21.030.632
Khác	356.220.660	
Cộng	30.860.920.044	3.850.956.807

4.23 Phải trả người lao động

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải trả người lao động lương tháng 12/2014 và 13/2014 tại Công ty Cổ phần Địa ốc Long Điền	1.053.164.947	95.159.467
Phải trả người lao động tại Công ty Cổ phần Du lịch Giang Điền	1.231.881.795	4.200.000
Cộng	2.285.046.742	99.359.467

4.24 Chi phí phải trả

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty Cổ phần Địa ốc Long Điền: Trích trước chi phí phải trả dự án khu dân cư Suối Sơn	570.132.464.525 (a)	585.555.435.048
Công ty Cổ phần Du lịch Giang Điền: Trích trước chi phí phải trả dự án khu dân cư Giang Điền và dự án Hồ Thiên Nga	337.711.771.327 (b)	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư XD Đại Thịnh Phát	446.667	-
Công ty TNHH một thành viên Địa ốc Đào Ngọc	5.219.556	4.333.333
Cộng	907.844.235.853	585.559.768.381

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo*

- (a) 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 Suối Sơn - Giang Điền và chi phí thực tế đã phát sinh tại dự án đến ngày 31/12/2014.

	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 biến 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
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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo*

- (b) 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 Giang Điền và dự án Hồ Thiên Nga và chi phí thực tế đã phát sinh tại dự án đến ngày 31/12/2014.

	Số cuối năm
	VND
Chi phí trích trước dự án Giang Điền, trong đó:	
Giá trị QSDĐ và tài sản gắn liền trên đất trước DA	102.782.074.753
Giá trị cơ sở hạ tầng trên đất (dự toán)	24.900.341.925
Chi phí thiết kế	67.296.336
Lãi vay (tạm tính)	2.475.807.047
PS các mục ngoài dự toán (Dự phòng XD+khác)	3.863.636.364
Chi phí trích trước dự án Hồ Thiên Nga, trong đó:	
Giá trị QSDĐ và tài sản gắn liền trên đất trước DA	115.255.053.637
Giá trị cơ sở hạ tầng trên đất (dự toán)	77.912.599.878
Chi phí thiết kế	2.904.040.182
Lãi vay (tạm tính)	4.703.757.236
Chi phí các mục ngoài dự toán (Dự phòng XD+khác)	2.847.163.969
Cộng	337.711.771.327

4.25 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	283.496.944	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	6.525.900.000
Công ty Sun Holding	-	11.510.000
Nhận ký quỹ của Công ty Địa ốc Kim Oanh theo hợp đồng kinh tế số 01/2012 ngày 25/09/2012 về môi giới và phân phối sản phẩm bất động sản	1.513.229.315	-
Cá nhân cho vay tiền: Tạ Minh Thiện	400.000.000	-
Cá nhân cho vay tiền: Phạm Ngọc Hà	900.000.000	-
Phải trả khác	70.562.390	7.500
Cộng	3.184.258.684	435.306.646.780

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

4.26 Vay và nợ dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh	-	100.000.000
Ngân hàng TM Cổ phần Việt Á	40.682.721.590 (a)	-
Ngân hàng TM Cổ phần Công thương Việt Nam	11.400.000.000 (b)	-
Cộng	52.082.721.590	100.000.000

- (a) 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.

- (b) Theo hợp đồng tín dụng số 01/2013- HĐTDDA/NHCT682-GD9 ngày 10/07/2013 với nội dung chủ yếu sau: Hạn mức vay: 18.000.000.000 VND; thời gian ân hạn nợ vay là 06 tháng, thời gian thanh toán các khoản nợ gốc là 30 kỳ liên tiếp trên cơ sở kỳ hạn 01 tháng; lãi suất: bằng lãi suất cơ sở cộng với biên độ tối thiểu 5,5%/năm; mục đích sử dụng vốn vay: dùng để thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của dự án Khu dân cư Giang Điền.

4.27 Doanh thu chưa thực hiện

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Dự án Khu dân cư Giang Điền	120.741.595.200	-
Dự án khu dân cư Hồ Thiên Nga	55.288.767.484	-
Cộng	176.030.362.684 (*)	-

(*) Khoản nhận tiền trả trước của các khách hàng mua bất động sản theo tiến độ thỏa thuận hợp đồng giao dịch bất động sản tại khu dân cư Giang Điền nhưng chưa được bàn giao bất động sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo***4.28 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		7.228.217.060	7.228.217.060
Chia cổ tức cho cổ đông	-	(13.160.000.000)	(13.160.000.000)
Số dư cuối năm trước	227.992.250.000	7.232.095.498	235.224.345.498
Tăng vốn trong năm nay	522.007.750.000		522.007.750.000
Lợi nhuận trong năm nay		37.528.357.771	37.528.357.771
Chia cổ tức cho cổ đông		(6.840.000.000)	(6.840.000.000)
Điều chỉnh khác		12.338.947.224	-
Số dư cuối năm nay	750.000.000.000	50.259.400.493	800.259.400.493

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:

	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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo***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 phát hành trong năm	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

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	74.199.254.214	50.013.777.680
Doanh thu cung cấp dịch vụ	14.919.322.796	-
Cộng	89.118.577.010	50.013.777.680
Giảm trừ doanh thu	2.452.451	-
Doanh thu thuần	89.116.124.559	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	59.000.060.324 (*)	33.917.416.676
Cộng	59.000.060.324	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		57.053.089
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	55.996.934 (*)	368.603.672
Cộng	55.996.934	425.656.761

5.4 Chi phí hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí lãi vay	6.955.556	177.777
Khác	46.563.344	
Cộng	53.518.900	177.777

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo***5.5 Chi phí bán hàng**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí tư vấn môi giới và quảng cáo	2.179.293.441	3.008.730.739
Chi phí nhân viên		
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	1.365.000	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	812.478.253	
Chi phí bằng tiền khác	1.861.873.694	
Cộng	4.855.010.388	3.008.730.739

5.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	9.801.027.895	2.104.311.133
Chi phí vật liệu quản lý	406.113.743	28.839.238
Chi phí đồ dùng văn phòng	779.923.012	296.614.172
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.022.404.831	225.773.729
Thuế, phí và lệ phí	65.812.109	3.200.000
Phân bổ lợi thế thương mại	7.468.884.446	311.203.519
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	(477.772.056)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.411.602.320	208.727.287
Chi phí bằng tiền khác	3.618.512.725	1.087.985.916
Cộng	24.574.281.081	3.788.882.938

5.7 Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Bất lợi thương mại phân bổ	39.723.708.414	-
Thu vi phạm hợp đồng		12.339.057
Thu bồi thường, hỗ trợ kinh phí thu hồi đất		148.626.900
Điều chỉnh khác	(696.451.377)	91.229.000
Cộng	39.027.257.037	252.194.957

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo***5.8 Chi phí khác**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Phạt chậm nộp thuế	5.250.000	
Chi phí truy thu thuế	139.617.859	
Chi phí phạt vi phạm hành chính	423.728	
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
Cộng	145.291.587	168.278.846

5.9 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	39.571.216.250	9.808.142.422
- Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		200.355.509
Trừ: Thu nhập không chịu thuế		-
Cộng: Các khoản chi phí không được trừ	(228.850.692)	200.355.509
+ Các khoản chi phí không được trừ		195.978.848
+ Lỗ của các Công ty con	(228.850.692)	4.376.661
Chuyển lỗ		-
Cộng: Ảnh hưởng bởi các bút toán hợp nhất không chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	(30.285.495.891)	311.203.519
Thu nhập chịu thuế	9.285.720.359	10.319.701.450
Thuế suất thông thường	22%	25%
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.042.858.479	2.579.925.362
Thuế thu nhập hoãn lại		-
Cộng Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.042.858.479	2.579.925.362
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	37.528.357.771	7.228.217.060

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo***5.10 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế của Công ty trong năm	37.202.877.077	7.228.217.060
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	37.202.877.077	7.228.217.060
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân năm	68.165.914	15.382.881
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS)	546	470

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	1500
Cổ phiếu phổ thông mua lại trong năm	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân năm		68.165.914

5.11 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí nhân viên	16.494.461.539	2.104.311.133
Chi phí vật liệu quản lý	4.614.571.041	28.839.238
Chi phí đồ dùng văn phòng	2.156.205.480	296.614.172
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.981.193.032	225.773.729
Thuế, phí, lệ phí	65.812.109	3.200.000
Phân bổ lợi thế thương mại	7.468.884.446	311.203.519
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	(477.772.056)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.833.446.612	3.217.458.026
Chi phí bằng tiền khác	16.912.110.578	35.005.402.592
Cộng	55.526.684.837	40.715.030.353

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo***6. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****6.1 Thông tin các bên liên quan**

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

<u>Tên bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty TNHH du lịch Phú Lạc (Trước đây là Công ty TNHH Phú An)	Công ty liên kết
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:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
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:		
	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
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	-	33.301.700.000
Công ty TNHH du lịch Phú Lạc	13.657.333.600	13.657.333.600
Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh	-	40.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo***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

6.2 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.

6.3 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 HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo***6.3.1 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 HỢP NHẤT (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 hợp nhất 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.

6.3.2 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 5.1 và 5.2. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với ngân hàng là thấp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo

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.

6.3.3 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.

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.

6.4 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 10 tháng 03 năm 2015

