

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC LONG ĐIỀN

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2013**

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	01 – 02
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 – 04
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	05 – 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	09 – 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	11 – 32

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty cổ phần địa ốc Long Điền (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính từ kết thúc ngày 31/12/2013

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

Ông Lê Kỳ Phùng	Chủ tịch
Ông Hà Đức Hiếu	Phó Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 27/12/2013)
Ông Lương Trí Thìn	Phó Chủ tịch (Bãi nhiệm ngày 27/12/2013)
Ông Bùi Đắc Tuấn	Thành viên
Ông Lý Khai Thuận	Thành viên
Ông Trần Công Luận	Thành Viên

Ban Giám đốc

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

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lợi nhuận thuần/(Lỗ) sau thuế	7.543.797.240	16.481.800.312
Lợi nhuận/(Lỗ) lũy kế cuối năm	7.547.675.678	13.163.878.438

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty cổ phần địa ốc Long Điền có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hàng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc lập các báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan đến lập và trình bày báo cáo tài chính. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC LONG ĐIỀN

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

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

Ý KIẾN BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám Đốc nhận thấy báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh đúng tình hình tài chính của Công ty cổ phần Địa ốc Long Điền tại ngày 31/12/2013 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

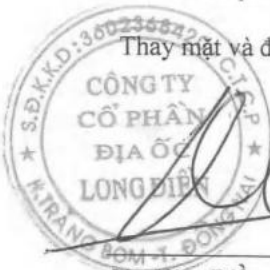
Ngoài ra, Ban Giám đốc nhận thấy không có vấn đề bất thường xảy ra có thể ảnh hưởng đến khả năng hoàn trả các khoản nợ đến hạn trong vòng 12 tháng tới.

CÁC SỰ KIỆN SAU NIÊN ĐỘ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần, mã số doanh nghiệp 3602368420, đăng ký thay đổi lần thứ năm (05) ngày 14/01/2014, Công ty cổ phần địa ốc Long Điền điều chỉnh tăng vốn điều lệ như sau:

- Vốn điều lệ là 700.000.000.000 đồng (Bảy trăm tỷ đồng)
Trong đó: Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng
Tổng số cổ phần: 70.000.000
- Số cổ phần được quyền chào bán: 0

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,



Vũ Kim Điền
Tổng Giám đốc

Ngày 21 tháng 02 năm 2014

Số: 89/HDKT2013

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty cổ phần địa ốc Long Điền (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 12/01/2014, từ trang 05 đến trang 32, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính (dưới đây gọi chung là "báo cáo tài chính").

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty cổ phần địa ốc Long Điền tại ngày 31/12/2013 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 02 năm 2014

Công ty TNHH kiểm toán Việt Nhất

Giám đốc



Nguyễn Nhân Bào

Nguyễn Nhân Bào

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

Kiểm toán viên

Phan Thị Thủy Tiên

Phan Thị Thủy Tiên

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013**MẪU SỐ B 01-DN**
Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	
			Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.074.547.187.025	814.264.321.799
(100=110+120+130+140+150)				
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		2.892.857.229	18.123.419.413
1. Tiền	111	5.1	2.892.857.229	18.123.419.413
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	5.2	277.122.953.836	13.602.079.572
1. Phải thu khách hàng	131		27.272.152.198	11.035.516.703
2. Trả trước cho người bán	132		198.212.768.038	2.086.934.925
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		51.638.033.600	957.400.000
6. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	139		-	(477.772.056)
IV. Hàng tồn kho	140	5.3	791.091.130.884	782.341.826.980
1. Hàng tồn kho	141		791.091.130.884	782.341.826.980
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		3.440.245.076	196.995.834
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.4	30.231.877	10.627.147
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		2.272.336.964	-
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154		-	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	5.5	1.137.676.235	186.368.687

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 32 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	MẪU SỐ B 01-DN	
			Số cuối năm	Số đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		200.160.645.262	5.830.826.170
(200 = 210+220+240+250+260)				
I. Các khoản phải thu dài hạn	210			-
II. Tài sản cố định	220		1.131.943.693	1.387.098.981
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.6	1.116.826.821	1.341.430.980
- Nguyên giá	222		2.973.686.365	3.033.363.365
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.856.859.544)	(1.691.932.385)
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	5.7	15.116.872	45.668.001
- Nguyên giá	228		41.862.000	65.762.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(26.745.128)	(20.093.999)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		-	-
II. Bất động sản đầu tư	240		-	-
- Nguyên giá	241		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		195.424.500.000	-
1. Đầu tư vào công ty con	251	5.8	195.424.500.000	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3. Đầu tư dài hạn khác	253		-	-
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		3.604.201.569	4.443.727.189
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	3.604.201.569	4.361.727.189
2. Tài sản thuế hoãn lại	261		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	82.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.274.707.832.287	820.095.147.969

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 32 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	MẪU SỐ B 01-DN	
			Số cuối năm	Đơn vị: VND Số đầu năm
A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		1.039.167.906.609	756.931.269.531
I. Nợ ngắn hạn	310		1.039.167.906.609	756.891.269.531
1. Vay và nợ ngắn hạn	311		-	-
2. Phải trả người bán	312	5.10	1.040.485.884	1.682.070.238
3. Người mua trả tiền trước	313	5.11	13.415.045.123	20.726.496.386
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	5.12	3.844.144.307	9.316.892.265
5. Phải trả người lao động	315	5.13	95.159.467	251.557.685
6. Chi phí phải trả	316	5.14	585.555.435.048	601.210.700.415
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	5.15	435.217.636.780	123.703.552.542
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		-	-
II. Nợ dài hạn	330		-	40.000.000
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333		-	-
4. Vay và nợ dài hạn	334		-	-
B. NGUỒN VỐN (400=410+430)	400		235.539.925.678	63.163.878.438
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.16	235.539.925.678	63.163.878.438
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		227.992.250.000	50.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		-	-
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		-	-
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		7.547.675.678	13.163.878.438
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+ 400)	440		1.274.707.832.287	820.095.147.969

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 32 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

MÃU SỐ B 01-DN
Đơn vị: VND

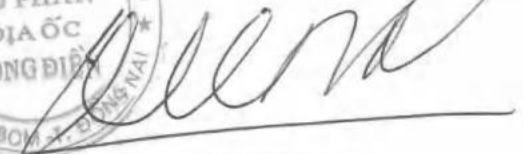
CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	Thuyết minh	Số cuối năm	
		Số cuối năm	Số đầu năm
1. Tài sản thuê ngoài		-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược		-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
5. Ngoại tệ các loại		-	-



Nguyễn Thị Thu Hà
Người lập biểu



Trương Bích Trân
Kế toán trưởng

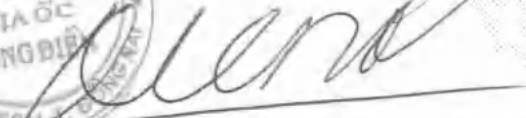
Vũ Kim Điền
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 01 năm 2014

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013MẪU 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	6.1	50.013.777.680	88.960.578.397
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.1	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	6.1	50.013.777.680	88.960.578.397
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	6.2	33.917.416.676	53.493.149.531
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		16.096.361.004	35.467.428.866
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	425.655.645	515.998.779
7. Chi phí tài chính	22		-	-
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	24	6.4	3.008.730.739	10.798.000.927
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.5	3.473.479.419	4.292.994.040
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25))	30		10.039.806.491	20.892.432.678
11. Thu nhập khác	31	6.6	252.194.957	311.100.406
12. Chi phí khác	32	6.7	168.278.846	269.941.959
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		83.916.111	41.158.447
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		10.123.722.602	20.933.591.125
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	6.8	2.579.925.362	4.451.790.813
16. (Thu nhập)/chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60	5.16	7.543.797.240	16.481.800.312
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	6.9	490	3.296


Nguyễn Thị Thu Hà
Người lập biểu

Trương Bích Trân
Kế toán trưởng

Vũ Kim Điền
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 01 năm 2014

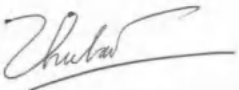
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013MẪU SỐ B 03-DN
Đơn vị: VND

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		10.123.722.602	20.933.591.125
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao tài sản cố định	02		228.095.310	1.482.706.127
Các khoản dự phòng	03		(477.772.056)	136.506.302
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(425.655.645)	(515.998.779)
Chi phí lãi vay	06		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		9.448.390.211	22.036.804.775
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(266.508.133.625)	(4.440.650.171)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(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		393.296.585.596	(80.670.164.327)
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		764.980.868	8.226.276.269
Tiền lãi vay đã trả	13		-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(3.201.790.000)	-
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		363.386.905	66.334.028.498
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(40.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		125.374.116.051	11.486.295.044
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		-	(2.510.970.836)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(195.424.500.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		425.655.645	515.998.779
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(194.998.844.355)	(1.994.972.057)

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 32 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013MẪU 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		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		-	-
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(123.598.083.880)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		54.394.166.120	-
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(15.230.562.184)	9.491.322.987
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		18.123.419.413	8.632.096.426
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		2.892.857.229	18.123.419.413


Nguyễn Thị Thu Hà
Người lập biểu


Trương Bích Trân
Kế toán trưởng


Vũ Kim Điền
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 01 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU SỐ B 09-DN

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***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 tư (04) ngày 22/05/2013 do Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.

Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 227.992.250.000 đồng.

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

Văn phòng đại diện tại tầng 11, số 27 Đinh Bộ Lĩnh, phường 24, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2013 là 25 nhân viên (31/12/2012: 24 nhân viên).

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là xây dựng và dịch vụ môi giới bất động sản.

Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, tư vấn, môi giới bất động sản. Xây nhà các loại, công trình kỹ thuật dân dụng, công trình đường bộ, công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chuẩn bị mặt bằng. Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, trồng hoa, cây cảnh...

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

STT	Tên công ty con	Địa chỉ	Quyền biểu quyết của công ty mẹ	Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ
1	Công ty TNHH một thành viên Địa ốc Đào Ngọc (Tiền thân là Công ty TNHH Du lịch Thương mại Sản xuất và Xây dựng Lý Khoa Nguyên)	Số 27, đường Đinh Bộ Lĩnh, phường 24, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh	100%	100%
2	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	99,90%	99,90%

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***2.2 Chế độ kế toán áp dụng, kỳ kế toán và hình thức sổ kế toán**

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

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

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

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

3. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI NHƯNG CHƯA ÁP DỤNG

Ngày 06/11/2009, Bộ tài chính đã ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC (“Thông tư 210”) hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với các công cụ tài chính. Việc áp dụng Thông tư 210 sẽ yêu cầu trình bày các thông tin cũng như ảnh hưởng của việc trình bày này đối với một số các công cụ tài chính nhất định trong báo cáo tài chính của doanh nghiệp. Thông tư này sẽ có hiệu lực cho năm tài chính kết thúc vào hoặc sau ngày 31/12/2010.

Theo Thông tư 210, Công ty phải xem xét các điều khoản trong công cụ tài chính phát sinh do Công ty phát hành để xác định liệu công cụ đó có bao gồm cả thành phần nợ phải trả lẫn thành phần vốn chủ sở hữu hay không. Các thành phần này được phân loại riêng biệt là nợ phải trả tài chính, tài sản tài chính hoặc vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán. Yêu cầu này không có ảnh hưởng đến tình hình tài chính hoặc kết quả hoạt động của Công ty vì Công ty chưa phát hành công cụ này.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

4.1 Ước tính kế toán

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

4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

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

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

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

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

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

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

4.4 Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho 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 (m²) và diện tích bất động sản đã được bàn giao cho người mua theo quy định pháp luật.

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

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

4.5 Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

Thay đổi so với năm trước

Tài sản cố định hữu hình được phân loại lại theo quy định tại Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 (Thay thế thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20/10/2009 của Bộ Tài Chính) do Bộ Tài Chính ban hành hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Theo đó, những tài sản cố định của Công ty đang theo dõi, quản lý và trích khấu hao theo Thông tư số 203/2009/TT-BTC nay không đủ tiêu chuẩn về nguyên giá tài sản cố định theo quy định, thì giá

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

trị còn lại của các tài sản này sẽ được phân loại vào chi phí trả trước và phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ với thời gian phân bổ không quá 03 năm kể từ ngày 10/06/2013.

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

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

Khấu hao tài sản cố định vô hình

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

4.7 Các khoản đầu tư tài chính**Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính**

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

Phân loại các khoản đầu tư

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

Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính

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

4.8 Các khoản trả trước dài hạn

Các khoản chi phí trả trước dài hạn khác bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng, các chi phí khác và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty với thời hạn từ một năm trở lên. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng trong vòng ba năm theo các quy định kế toán hiện hành.

4.9 Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác

Các khoản phải trả người bán, phải trả khác, khoản vay tại thời điểm báo cáo, nếu:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***4.10 Chi phí trích trước**

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

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

- Bảo hiểm xã hội được trích trên tiền lương cơ bản theo hợp đồng lao động, hạch toán vào chi phí hoạt động là 17% và trừ lương cán bộ công nhân viên 7%.
- 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.

4.12 Nguồn vốn chủ sở hữu

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

4.13 Ghi nhận doanh thu

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

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

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

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

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

4.14 Chi phí thuế

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

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

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

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

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

4.15 Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	91.015.750	16.436.826
Tiền gửi ngân hàng	2.801.841.479	18.106.982.587
Cộng	2.892.857.229	18.123.419.413

5.2 Các khoản phải thu ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải thu khách hàng	27.272.152.198 (a)	11.035.516.703
Trả trước cho người bán	198.212.768.038 (b)	2.086.934.925
Các khoản phải thu khác	51.638.033.600 (c)	957.400.000
Cộng	277.122.953.836	6.531.594.903
Dự phòng phải thu khó đòi	- (d)	(477.772.056)
Giá trị thuần của các khoản phải thu	277.122.953.836	13.602.079.572

(a) Bao gồm

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty cổ phần Du lịch Giang Điền	-	682.531.508
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Du lịch Khang Hưng	21.144.958.450	-
Công ty cổ phần xây lắp cơ điện Kim Long	93.633.000	-
Các khoản phải thu của khách hàng mua đất nền dự án Khu dân cư Suối Sơn	6.033.560.748	10.352.985.195
Cộng	27.272.152.198	11.035.516.703

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty TNHH Tư Vấn và Xây Dựng Điện Biên	2.058.190.000	1.614.540.000
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	66.215.325
Công ty cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh	255.000.000	-
Ông Lê Kỳ Phùng	195.346.050.000	-
- Chuyển nhượng QSDĐ Dự án Xã Đồi 61	104.575.000.000	
- Chuyển nhượng QSDĐ Dự án Phước Tân	90.771.050.000	

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty CP DV và XD Địa Ốc Đất Xanh	-	40.000.000
Phải thu tạm ứng của các nhân viên đã nghỉ việc	-	417.400.000
Ông Lý Khai Thuận (Tạm ứng khai thác dự án)	500.000.000	500.000.000
Ông Nguyễn Quốc Huy (Tạm ứng khai thác dự án)	819.000.000	-
Ông Lê Kỳ Phùng (Chuyển nhượng cổ phần Công ty cổ phần Du lịch Giang Điền)	33.301.700.000 (a)	-
Bà Lý Thị Tố Trinh (Chuyển nhượng cổ phần Công ty cổ phần Du lịch Giang Điền)	3.360.000.000 (b)	-
Công ty TNHH Du lịch Phú Lạc	13.657.333.600 (γ)	-
Cộng	51.638.033.600	957.400.000

(a) Giá trị chuyển nhượng vốn cổ phần tại Công ty cổ phần Du lịch Giang Điền giữa Công ty cổ phần Địa ốc Long Điền và Ông Lê Kỳ Phùng theo thỏa thuận tại hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 03/2013/HĐCN-LĐ-LKP ngày 19/11/2013. Cho đến thời điểm này, Công ty đã thanh toán đủ 100% giá trị chuyển nhượng nhưng các thủ tục sang tên và thay đổi Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần theo thỏa thuận tại hợp đồng chuyển nhượng vốn cổ phần nêu trên vẫn chưa hoàn tất.

(b) Giá trị chuyển nhượng vốn cổ phần tại Công ty cổ phần Du lịch Giang Điền giữa Công ty cổ phần Địa ốc Long Điền và Bà Lý Thị Tố Trinh theo thỏa thuận tại hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 04/2013/HĐCN-LĐ-LKP ngày 19/11/2013. Cho đến thời điểm này, Công ty đã thanh toán đủ 100% giá trị chuyển nhượng nhưng các thủ tục sang tên và thay đổi Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần theo thỏa thuận tại hợp đồng chuyển nhượng vốn cổ phần nêu trên vẫn chưa hoàn tất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

(γ) 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.

(d) Hoàn nhập khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi của Công ty Cổ Phần Du Lịch Giang Điền trong năm 2013 do Công ty đã thu hồi được công nợ khó đòi này.

5.3 Hàng tồn kho

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Hàng hóa bất động sản	42.666.720.580 (a)	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dự án Suối Sơn	748.424.410.304 (b)	782.341.826.980
Cộng	791.091.130.884	782.341.826.980

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

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

(b) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của dự án Khu dân cư Suối Sơn tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai tại ngày 31/12/2013. Giá trị còn lại này được xác định bằng tổng chi phí phát sinh thực tế dự án và chi phí ước tính trích trước theo dự toán của các khoản mục dự án trừ (-) chi phí giá vốn hàng bán ước tính tương ứng theo doanh thu bất động sản đã ghi nhận trong kỳ theo tỷ lệ của tiến độ thu tiền thực tế thực tế và tổng số tiền phải thu khách hàng.

5.4 Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí bảo hiểm xe	13.667.029	8.977.147
Chi phí website văn phòng	630.000	-
Công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	15.934.848	1.650.000
Cộng	30.231.877	10.627.147

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

5.5 Tài sản ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tạm ứng nhân viên	1.137.676.235 (*)	186.368.687
Cộng	1.137.676.235	186.368.687

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Nguyễn Quốc Huy	-	100.000.000
Lý Khai Thuận	429.900.000	-
Nguyễn Phi Diệp	-	10.000.000
Nguyễn Quốc Việt	-	15.165.000
Nguyễn Đa Khoa	75.500.000	12.750.000
Phạm Ngọc Bắc	563.691.235	18.060.687
Đào Anh Tuấn	35.000.000	-

5.6 Tài sản cố định hữu hình

	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	71.936.364	2.767.300.001	194.127.000	3.033.363.365
Tăng trong năm	-	-	-	-
Giảm trong năm	(22.050.000)	-	(37.627.000)	(59.677.000)
- Phân loại theo TT45/2013 (*)	(22.050.000)	-	(37.627.000)	(59.677.000)
Số dư cuối năm	49.886.364	2.767.300.001	156.500.000	2.973.686.365
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	65.811.364	1.450.261.364	175.859.657	1.691.932.385
Khấu hao trong năm	3.675.000	200.211.816	6.271.164	210.157.980
Giảm trong năm	(19.600.000)	-	(25.630.821)	(45.230.821)
- Phân loại theo TT45/2013 (*)	(19.600.000)	-	(25.630.821)	(45.230.821)
Số dư cuối năm	49.886.364	1.650.473.180	156.500.000	1.856.859.544
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	6.125.000	1.317.038.637	18.267.343	1.341.430.980
Số dư cuối năm	-	1.116.826.821	-	1.116.826.821

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

(*) Phân loại các tài sản không đủ tiêu chuẩn giá trị là tài sản cố định theo quy định tại Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 do Bộ Tài Chính ban hành (Xem thuyết minh tại **mục 4.5**).

5.7 Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm bất động sản	Thiết kế website	Tổng cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	41.862.000	23.900.000	65.762.000
Tăng trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	(23.900.000)	(23.900.000)
- Phân loại theo TT45/2013 (*)		(23.900.000)	(23.900.000)
Số dư cuối năm	41.862.000	23.900.000	65.762.000
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	12.791.132	7.302.867	20.093.999
Khấu hao trong năm	13.953.996	3.983.334	17.937.330
Giảm trong năm	-	(11.286.201)	(11.286.201)
- Phân loại theo TT45/2013 (*)		(11.286.201)	(11.286.201)
Số dư cuối năm	26.745.128	-	26.745.128
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	29.070.868	16.597.133	45.668.001
Số dư cuối năm	15.116.872	-	15.116.872

(*) Phân loại các tài sản không đủ tiêu chuẩn giá trị là tài sản cố định theo quy định tại Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 do Bộ Tài Chính ban hành (Xem thuyết minh tại **mục 4.5**).

5.8 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Đầu tư vào Công ty con sau:		
Công ty TNHH địa ốc Đảo Ngọc	120.000.000.000 (a)	-
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Đại Thịnh Phát	75.424.500.000 (b)	-
Cộng	195.424.500.000	-

(a) Theo hợp đồng chuyển nhượng số 01/HĐCN/2013 ngày 23/08/2013 và phụ lục hợp đồng lập ngày 29/10/2013, Công ty mua lại 100% vốn góp của Công ty cổ phần đầu tư BBC trong 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) với giá chuyển nhượng là 120.000.000.000 VND. Một số thông tin về Công ty TNHH địa ốc Đảo Ngọc như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

- Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH một thành viên, mã số doanh nghiệp 0302975806, đăng ký lần đầu ngày 09/10/2002 và đăng ký thay đổi lần thứ 18 vào ngày 17/12/2013.
- Trụ sở chính Công ty tọa lạc tại số 27 đường Đinh Bộ Lĩnh, phường 24, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.
- Vốn điều lệ đăng ký theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 48.000.000.000 VND.

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

- Công ty hoạt động theo giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh cổ phần với mã doanh nghiệp 0312384640, đăng ký lần đầu ngày 24/07/2013 và đăng ký thay đổi lần thứ 3 vào ngày 31/12/2013.
- Trụ sở chính Công ty tọa lạc tại phòng 802, tòa nhà Vietnam Business Center, số 57-59 đường Hồ Tùng Mậu, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.
- Vốn pháp định và vốn điều lệ đăng ký theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh lần lượt là 6.000.000.000 VND và 75.500.000.000 VND.

5.9 Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công cụ dụng cụ đang sử dụng	97.960.466	158.822.853
Trang thiết bị văn phòng đang sử dụng	238.411.010	43.715.349
Chi phí chờ phân bổ của dự án khu dân cư – dịch vụ Giang Điền (Khu A) tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai	3.267.830.093 (*)	4.159.188.987
Cộng	3.604.201.569	4.361.727.189

(*) Giá trị còn lại chờ phân bổ vào chi phí bán hàng tại ngày 31/12/2013 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.

5.10 Phải trả người bán

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải trả người bán	1.040.485.884 (*)	1.682.070.238
Cộng	1.040.485.884	1.682.070.238

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

(*) 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	631.799.970	1.437.167.060
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	102.192.750	-
Nhà máy bê tông đúc sẵn Hùng Vương	87.001.490	-
Công ty cổ phần thế giới công nghệ Phần Mềm	2.082.000	-
Nguyễn Văn Đù	9.198.943	-
Phạm Văn Bính	7.624.000	-

5.11 Người mua trả tiền trước

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Người mua trả tiền trước	13.415.045.123 (*)	20.726.496.386
Cộng	13.415.045.123	20.726.496.386

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

5.12 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	4.826.455.175
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.829.926.175	4.451.790.813
Thuế thu nhập cá nhân	14.218.132	38.646.277
Cộng	3.844.144.307	9.316.892.265

5.13 Phải trả người lao động

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải trả người lao động	95.159.467 (*)	251.557.685
Cộng	95.159.467	251.557.685

(*) Lương tháng 12/2013 phải trả cho người lao động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

5.14 Chi phí phải trả

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí san nền toàn khu	18.580.207.085	19.695.214.585
Chi phí hệ thống đường giao thông	162.527.947.895	171.446.094.127
Chi phí hệ thống cấp thoát nước mưa	31.907.355.280	35.616.347.664
Chi phí hệ thống thoát nước thải sinh hoạt	22.921.455.233	23.045.552.795
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	7.785.443.208	8.126.634.208
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	1.863.521.429	1.863.521.429
Chi phí cơ sở hạ tầng khác	1.771.308.401	1.771.308.401
Chi phí tư vấn xây dựng hạ tầng	6.716.332.796	7.003.174.246
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	27.968.762.834
Cộng	585.555.435.048 (*)	601.210.700.415

(*) Chi phí phải trả là giá trị trích trước chi phí còn lại phải trả khi so sánh giá trị thẩm tra của toàn bộ dự án Khu dân cư dịch vụ Giang Điền và chi phí thực tế đã phát sinh tại dự án đến ngày 31/12/2013.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

5.15 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 (a)	-
Công ty TNHH XD-TM-DV Hà Thuận Hùng	120.000.000.000 (a)	-
Ông Lê Kỳ Phùng	32.500.000.000 (a)	-
Bà Lý Thị Tố Trinh	65.000.000.000 (a)	-
Bà Lý Thị Tố Lan	32.500.000.000 (a)	-
Bà Nguyễn Thị Kiều Loan	24.007.750.000 (a)	-
Bà Phạm Nguyễn Thúy An	45.500.000.000 (a)	-
Bà Phạm Thủy Nhung	32.500.000.000 (a)	-
Kinh phí công đoàn	3.151.325	-
Bảo hiểm xã hội	46.727.955	105.468.662
Công ty TNHH du lịch Phú Lạc	6.685.280.000 (b)	62.861.528.836
Ông Bùi Đắc Tuấn	26.320.000 (b)	247.486.334
Công ty CP Dịch Vụ và Xây Dựng Địa Ốc Đất Xanh	6.448.400.000 (b)	60.489.068.710
Phải trả khác	7.500	-
Cộng	435.217.636.780	123.703.552.542

(a) Phải trả cho các cổ đông góp vốn về khoản tạm thu phát hành cổ phiếu (đợt 1) theo biên bản họp Hội đồng Quản trị số 06/2013/BB-LĐ/ĐHĐCĐ ngày 08/07/2013 về việc tăng vốn chủ sở hữu của Công ty phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

(b) Cổ tức năm 2012 phải trả cho các cổ đông góp vốn theo biên bản họp Hội đồng Quản trị số 04/2013/BB-LĐ/HĐQT ngày 20/06/2013 là 13.160.000.000 VND cụ thể như sau:

Cổ đông góp vốn	Lợi nhuận chia cổ tức	Tỷ lệ sở hữu vốn cổ phần	Cổ tức được chia
	VND	%	VND
Công ty TNHH du lịch Phú Lạc	13.160.000.000	50,80	6.685.280.000
Công ty CP Dịch Vụ và Xây Dựng Địa Ốc Đất Xanh	13.160.000.000	49,00	6.448.400.000
Ông Bùi Đắc Tuấn	13.160.000.000	0,20	26.320.000
Cộng		100	13.160.000.000

(*) Công ty TNHH du lịch Phú Lạc kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Công ty TNHH Phú An theo đúng quy định pháp luật doanh nghiệp khi thực hiện sáp nhập toàn bộ Công ty TNHH Phú An (giải thể vào ngày 15/10/2013) vào Công ty TNHH Phú Lạc theo biên bản thỏa thuận số 02/BB-PA-PL ngày 15/10/2013 giữa Công ty TNHH Phú Lạc và Công ty TNHH Phú An về việc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

sáp nhập và giải thể Công ty TNHH Phú An. Sau khi sáp nhập, Công ty TNHH Phú Lạc được chuyển đổi thành Công ty TNHH du lịch Phú Lạc.

5.16 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	(3.317.921.874)	46.682.078.126
Tăng vốn trong năm	-	-	-
Lợi nhuận trong năm	-	16.481.800.312	16.481.800.312
Chia cổ tức cho cổ đông	-	-	-
Số dư cuối năm trước	50.000.000.000	13.163.878.438	63.163.878.438
Tăng vốn trong năm nay	177.992.250.000	-	177.992.250.000
Lợi nhuận trong năm nay	-	7.543.797.240	7.543.797.240
Chia cổ tức cho cổ đông	-	(13.160.000.000)	(13.160.000.000)
Số dư cuối năm nay	227.992.250.000	7.547.675.678	235.539.925.678

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, vốn điều lệ của Công ty là 227.992.500.000 VND (năm 2012: 50.000.000.000 VND). Tại ngày 31/12/2013, các Cổ đông đã góp đủ vốn, chi tiết như sau:

Cổ đông	Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp		Vốn thực tế đã góp	
	VND	%	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Công ty TNHH du lịch Phú Lạc	115.820.060.000	50,80%	115.820.060.000	25.400.000.000
Công ty cổ phần dịch vụ và xây dựng địa ốc Đất Xanh	111.716.210.000	49,00%	111.716.210.000	24.500.000.000
Ông Bùi Đắc Tuấn	455.980.000	0,20%	455.980.000	100.000.000
Cộng	227.992.250.000	100,00%	227.992.250.000	50.000.000.000

Cổ phiếu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

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

6.1 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	50.013.777.680	88.960.578.397
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	-
Cộng	50.013.777.680	88.960.578.397
Giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	50.013.777.680	88.960.578.397

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Giá vốn hàng bán hàng hóa bất động sản	33.917.416.676	53.493.149.531
Cộng	33.917.416.676	53.493.149.531

Như đã thuyết minh trong chính sách kế toán, mục 4.4 – Thuyết minh báo cáo tài chính, giá vốn hàng bán này được xác định theo đơn giá bình quân theo giá trị dự toán của toàn bộ dự án Khu dân cư dịch vụ Giang Điền tại huyện Trảng Bom.

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	57.051.973	223.875.737
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	368.603.672 (*)	292.123.042
Cộng	425.655.645	515.998.779

(*) Lãi tiền gửi trong năm 2013 của các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng.

6.4 Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí tư vấn môi giới và quảng cáo	3.008.730.739	10.798.000.927
Cộng	3.008.730.739	10.798.000.927

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

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

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	2.100.111.133	2.595.970.816
Chi phí vật liệu quản lý	28.839.238	19.215.001
Chi phí đồ dùng văn phòng	296.614.172	264.574.763
Chi phí khấu hao tài sản cố định	225.773.729	208.673.057
Thuế, phí và lệ phí	3.200.000	3.000.000
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	136.506.302
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(477.772.056)	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	208.727.287	246.064.746
Chi phí bằng tiền khác	1.087.985.916	818.989.355
Cộng	3.473.479.419	4.292.994.040

6.6 Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Thu từ hủy cọc của khách hàng	-	146.000.000
Thu vi phạm hợp đồng	12.339.057	165.100.406
Thu bồi thường, hỗ trợ kinh phí thu hồi đất	148.626.900 (*)	-
Khác	91.229.000	-
Cộng	252.194.957	311.100.406

(*) Thu theo Quyết định số 2384/QĐ-UBND ngày 05/08/2013 của Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bom về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ cho Công ty do thu hồi đất để thực hiện dự án tuyến mương thoát nước cho Khu công nghiệp Giang Điền tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom.

6.7 Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí chấm dứt hợp đồng lao động	9.778.846	185.394.000
Chi phí thanh lý hợp đồng thuê văn phòng trước thời hạn thỏa thuận thuê	41.000.000	-
Chi phí thanh lý hợp đồng môi giới	-	82.392.873
Chi phí phạt vi phạm hành chính	117.500.000	-
Khác	-	2.155.086
Cộng	168.278.846	269.941.959

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

6.8 Thuế thu nhập doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ		
- Lợi nhuận/(Lỗ) trước thuế trong kỳ	10.123.722.602	20.933.591.125
- Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	195.978.848	191.494.000
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	-	-
Cộng: Các khoản chi phí không được trừ	195.978.848	191.494.000
Chuyển lỗ	-	(3.317.921.874)
Thu nhập chịu thuế	10.319.701.450	17.807.163.251
Thuế suất thông thường	25%	25%
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.579.925.362	4.451.790.813
Thuế thu nhập hoãn lại	-	-
Cộng Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.579.925.362	4.451.790.813

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.

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế của Công ty trong năm	7.543.797.240	16.481.800.312
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	7.543.797.240	16.481.800.312
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân năm	15.382.881	5.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS)	490	3.296

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	5.000.000	5.000.000
Cổ phiếu phổ thông phát hành thêm trong năm (Phát hành ngày 22/05/2013)	17.799.225	10.382.881
Cổ phiếu phổ thông mua lại trong năm	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân năm		15.382.881

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

6.10 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí nhân viên	2.100.111.133	2.854.747.699
Chi phí vật liệu quản lý	28.839.238	19.215.001
Chi phí đồ dùng văn phòng	296.614.172	264.574.763
Chi phí khấu hao tài sản cố định	225.773.729	208.673.057
Thuế, phí, lệ phí	3.200.000	3.000.000
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	136.506.302
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(477.772.056)	-
Chi phí giá vốn hàng bán bất động sản	33.917.416.676	53.493.149.531
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.217.458.026	10.785.288.790
Chi phí bằng tiền khác	1.087.985.916	818.989.355
Cộng	40.399.626.834	68.584.144.498

7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**7.1 Thông tin các bên liên quan**

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

Tên bên liên quan

Công ty TNHH du lịch Phú Lạc
(Trước đây là Công ty TNHH Phú An)

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

Bùi Đắc Tuấn

Lê Kỳ Phùng

Mối quan hệ

Công ty mẹ

Công ty liên kết

Cổ đông góp vốn

Chủ tịch Hội đồng quản trị

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Mua hàng hóa bất động sản		
Công ty TNHH Phú An	15.695.811.490	-
Mượn tiền cổ đông sáng lập		
Công ty TNHH Phú An	-	62.861.528.836
Bùi Đắc Tuấn	-	247.486.334
Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh	-	60.489.068.710

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MÃ SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***Số dư với các bên liên quan:**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Các khoản trả tiền trước cho người bán		
Ông Lê Kỳ Phùng	195.346.050.000	-
Các khoản phải thu khác		
Ông Lê Kỳ Phùng	33.301.700.000	-
Công ty TNHH du lịch Phú Lạc	13.657.333.600	
Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh	40.000.000	40.000.000
Các khoản phải trả		
Ông Lê Kỳ Phùng	32.500.000.000	-
Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh	-	5.367.010.560
Các khoản phải trả khác (Cổ tức 2012)		
Công ty TNHH Phú An	6.685.283.000	62.861.528.836
Bùi Đắc Tuấn	26.320.000	247.486.334
Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh	6.448.400.000	60.489.068.710
Thu nhập của Ban Giám đốc		
Thu nhập Ban Giám đốc được hưởng trong năm như sau:		
	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lương	738.254.131	788.351.780
Cộng	738.254.131	788.351.780

7.2 Các sự kiện sau ngày kết thúc năm tài chính

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần, mã số doanh nghiệp 3602368420, đăng ký thay đổi lần thứ năm (05) ngày 14/01/2014, Công ty cổ phần địa ốc Long Điền điều chỉnh tăng vốn điều lệ như sau:

- Vốn điều lệ là 700.000.000.000 đồng (Bảy trăm tỷ đồng)

Trong đó: Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng

Tổng số cổ phần: 70.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

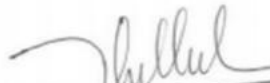
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

- Số cổ phần được quyền chào bán: 0

Ngoài sự kiện này, Công ty không có bất kỳ sự kiện quan trọng khác xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đến ngày phát hành báo cáo.



Nguyễn Thị Thu Hà
Người lập biểu



Trương Bích Trân
Kế toán trưởng



Vũ Kim Điền
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 01 năm 2014