

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC LONG ĐIỀN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 – 02
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 – 04
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	05 – 06
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	07
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	08 – 09
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	10 – 31

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng. Trong việc lập các báo cáo tài chính 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 hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính riêng hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng 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 riêng 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 Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC LONG ĐIỀN

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Vũ Kim Điền
Tổng Giám đốc

Ngày 21 tháng 04 năm 2015

Số: 270BCR/BCKT2014-DFK

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc Long Điền (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 21 tháng 4 năm 2015, từ trang 05 đến trang 31 bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (dưới đây gọi chung là "báo cáo tài chính riêng").

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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



NGUYỄN LƯƠNG NHÂN

Giám đốc

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

Thay mặt và đại diện

Công ty TNHH Kiểm toán DFK Việt Nam

Tp. HCM, ngày 21 tháng 04 năm 2015

NGUYỄN ANH TUẤN

Kiểm toán viên

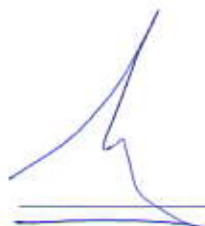
Chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 0985-2013-042-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014MÃ SỐ B 01-DN
Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014	31/12/2013
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		1.116.032.793.486	1.074.547.187.025
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	29.442.228.166	2.892.857.229
1. Tiền	111		4.442.228.166	2.892.857.229
2. Các khoản tương đương tiền	112		25.000.000.000	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	5	309.215.523.293	277.122.953.836
1. Phải thu khách hàng	131		57.670.922.321	27.272.152.198
2. Trả trước cho người bán	132		237.154.986.383	198.212.768.038
5. Các khoản phải thu khác	135		14.389.614.589	51.638.033.600
IV. Hàng tồn kho	140	6	756.231.549.025	791.091.130.884
1. Hàng tồn kho	141		756.231.549.025	791.091.130.884
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		21.143.493.002	3.440.245.076
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		124.425.635	30.231.877
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		438.463.059	2.272.336.964
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	7	20.580.604.308	1.137.676.235
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260)	200		294.629.577.502	200.160.645.262
II. Tài sản cố định	220		9.937.815.140	1.131.943.693
1. Tài sản cố định hữu hình	221	8	1.000.765.295	1.116.826.821
- Nguyên giá	222		3.059.886.365	2.973.686.365
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.059.121.070)	(1.856.859.544)
3. Tài sản cố định vô hình	227	9	1.162.876	15.116.872
- Nguyên giá	228		41.862.000	41.862.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(40.699.124)	(26.745.128)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	10	8.935.886.969	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		282.086.200.000	195.424.500.000
1. Đầu tư vào công ty con	251	11	243.696.000.000	195.424.500.000
3. Đầu tư dài hạn khác	253	12	38.390.200.000	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		2.605.562.362	3.604.201.569
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	13	2.423.861.362	3.604.201.569
3. Tài sản dài hạn khác	268		181.701.000	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.410.662.370.988	1.274.707.832.287

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014MẪU SỐ B 01-DN
Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014	31/12/2013
A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		655.676.055.311	1.039.167.906.609
I. Nợ ngắn hạn	310		614.982.333.721	1.039.167.906.609
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	14	25.000.000.000	-
2. Phải trả người bán	312		4.339.891.115	1.040.485.884
3. Người mua trả tiền trước	313	15	10.413.282.998	13.415.045.123
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	16	3.916.894.291	3.844.144.307
5. Phải trả người lao động	315		1.053.164.947	95.159.467
6. Chi phí phải trả	316	17	570.132.464.525	585.555.435.048
9. Các khoản phải trả ngắn hạn khác	319	18	126.635.845	435.217.636.780
II. Nợ dài hạn	330		40.693.721.590	-
3. Phải trả dài hạn khác	333		11.000.000	-
4. Vay và nợ dài hạn	334	19	40.682.721.590	-
B. NGUỒN VỐN (400=410+430)	400		754.986.315.677	235.539.925.678
I. Vốn chủ sở hữu	410	20	754.986.315.677	235.539.925.678
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		750.000.000.000	227.992.250.000
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		4.986.315.677	7.547.675.678
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.410.662.370.988	1.274.707.832.287


Trương Bích Trân
Người lập biểu

Võ Đình Ban
Kế toán trưởng

Vũ Kim Điền
Tổng Giám đốc

Ngày 21 tháng 4 năm 2015

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014MẪU SỐ B 02-DN
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2014	Năm 2013
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	21	53.082.791.467	50.013.777.680
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		53.082.791.467	50.013.777.680
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	22	35.269.323.511	33.917.416.676
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		17.813.467.956	16.096.361.004
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	23	55.857.364	425.655.645
7. Chi phí tài chính	22		-	-
8. Chi phí bán hàng	24	24	3.970.342.109	3.008.730.739
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	25	8.086.477.975	3.473.479.419
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25))	30		5.812.505.236	10.039.806.491
11. Thu nhập khác	31	26	26.311.516	252.194.957
12. Chi phí khác	32	27	114.825.806	168.278.846
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(88.514.290)	83.916.111
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		5.723.990.946	10.123.722.602
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	28	1.445.350.947	2.579.925.362
16. (Thu nhập)/chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		4.278.639.999	7.543.797.240
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		63	490


Trương Bích Trân
Người lập biểu

Võ Đình Ban
Kế toán trưởng

Vũ Kim Điền
Tổng Giám đốc

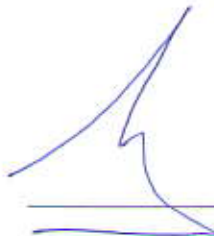
Ngày 21 tháng 4 năm 2015

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014*MẪU SỐ B 03-DN
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2014	Năm 2013
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	5.723.990.946	10.123.722.602
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	216.215.522	228.095.310
Các khoản dự phòng	03	-	(477.772.056)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(55.857.364)	(425.655.645)
Chi phí lãi vay	06	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	5.884.349.104	9.448.390.211
Tăng các khoản phải thu	09	(117.500.749.860)	(266.508.133.625)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	34.859.581.859	(8.749.303.904)
Tăng các khoản phải trả	11	22.936.026.165	393.296.585.596
Giảm chi phí trả trước	12	1.086.146.449	764.980.868
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	955.725.235	363.386.905
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	-	(40.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(51.778.921.048)	125.374.116.051
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(9.022.086.969)	-
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(20.000.000.000)	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(188.361.700.000)	(195.424.500.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	149.971.500.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	55.857.364	425.655.645
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(67.356.429.605)	(194.998.844.355)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014MÃ SỐ B 03-DN
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2014	Năm 2013
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	100.000.000.000	177.992.250.000
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	65.682.721.590	-
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	-	(123.598.083.880)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(19.998.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	145.684.721.590	54.394.166.120
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	26.549.370.937	(15.230.562.184)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	2.892.857.229	18.123.419.413
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	29.442.228.166	2.892.857.229


Trương Bích Trân
Người lập biểu

Võ Đình Ban
Kế toán trưởng

Vũ Kim Điền
Tổng Giám đốc
Ngày 21 tháng 4 năm 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B 09-DN

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo***1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT****Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Địa ốc Long Điền (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).

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

STT	Tên công ty con	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát	75.500.000.000	60,20%	Kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Du lịch Giang Điền	272.760.000.000	72,68%	Kinh doanh bất động sản

Hoạt động chính

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG VÀ NĂM TÀI CHÍNH**Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng**

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.

Công ty đã và đang ghi nhận giá vốn các nền thuộc Khu dân cư Suối Sơn tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Giá vốn tạm tính dựa trên các chi phí ước tính để hoàn thành cơ sở hạ tầng, bao gồm: tiền thuê đất, chi phí đền bù giải tỏa, san lấp, hệ thống đường nội bộ, cầu, hệ thống cấp thoát nước, hệ thống chiếu sáng... của dự án là 1.570.466 đồng/m²; và đang ghi nhận trên tài khoản chi phí phải trả. Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc tin rằng việc áp dụng đơn giá này sẽ phản ánh hợp lý giá vốn hàng bán của Công ty.

Năm tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 riêng kèm theo***3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

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

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 pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám Đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính giả định đặt ra. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Công cụ tài chính**Ghi nhận ban đầu*****Tài sản tài chính***

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu, các khoản đầu tư và các tài sản tài chính khác.

Công nợ tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Công nợ tài chính bao gồm các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả khác và công nợ tài chính khác.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

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.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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:

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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 của tài sản là 3 năm.

Đầu tư vào công ty con

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

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B 09-DN

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

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.

Phân phối lợi nhuận

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 hành thêm cổ phần tăng vốn chủ sở hữu năm 2014.

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.

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.

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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B 09-DN

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

4. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2014		31/12/2013
	VND		VND
Tiền mặt	527.507		91.015.750
Tiền gửi ngân hàng	4.441.700.659		2.801.841.479
Các khoản tương đương tiền	25.000.000.000 (*)		-
Cộng	29.442.228.166		2.892.857.229

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

5. Các khoản phải thu ngắn hạn

	31/12/2014		31/12/2013
	VND		VND
Phải thu khách hàng	57.670.922.321 (a)		27.272.152.198
Trả trước cho người bán	237.154.986.383 (b)		198.212.768.038
Các khoản phải thu khác	14.389.614.589 (c)		51.638.033.600
Cộng	309.215.523.293		277.122.953.836
Dự phòng phải thu khó đòi	-		-
Giá trị thuần của các khoản phải thu	309.215.523.293		277.122.953.836

(a) Bao gồm

	31/12/2014		31/12/2013
	VND		VND
Công ty TNHH ĐTPT 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
Khách hàng dự án Khu dân cư Suối Sơn	9.254.417.775		6.033.560.748
Cộng	57.670.922.321		27.272.152.198

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

	31/12/2014		31/12/2013
	VND		VND
Công ty TNHH Tư Vấn và Xây Dựng Điện Biên	2.058.190.000		2.058.190.000
Công ty TNHH Dưới Số Không	298.199.600		298.199.600
Công ty Cổ phần Tôi Học	39.600.000		39.600.000
Công ty Cổ phần phim Vũ Bảo	-		190.728.438
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh	255.000.000 (*)		255.000.000
Ông Lê Kỳ Phùng	225.346.050.000		195.346.050.000
- Chuyển nhượng QSDĐ Dự án Xã Đồi 61	119.575.000.000		104.575.000.000
- Chuyển nhượng QSDĐ Dự án Phước Tân	105.771.050.000		90.771.050.000

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B 09-DN

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

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

	31/12/2014	31/12/2013
	VND	VND
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát	123.263.333	-
Công ty TNHH MTV Địa ốc Đảo Ngọc	318.219.556	-
Công ty CP Asia Holdings	71.000.000	-
Ông Lý Khai Thuận (Tạm ứng khai thác dự án)	-	500.000.000
Ông Nguyễn Quốc Huy (Tạm ứng khai thác dự án)	-	819.000.000
Ông Lê Kỳ Phùng (Chuyển nhượng cổ phần Công ty cổ phần Du lịch Giang Điền)	-	3.360.000.000
Bà Lý Thị Tố Trinh (Chuyển nhượng cổ phần Công ty cổ phần Du lịch Giang Điền)	65.000.000	33.301.700.000
Công ty TNHH Du lịch Phú Lạc	13.657.333.600 (*)	13.657.333.600

(*) Khoản phải thu từ Công ty TNHH Du lịch 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) 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 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.

6. Hàng tồn kho

	31/12/2014	31/12/2013
	VND	VND
Hàng hóa bất động sản	42.666.720.580 (a)	42.666.720.580
Chi phí sản xuất kinh doanh dự án Suối Sơn	713.564.828.445 (b)	748.424.410.304
Cộng	756.231.549.025	791.091.130.884

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B 09-DN

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

7. Tài sản ngắn hạn khác

	31/12/2014	31/12/2013
	VND	VND
Tạm ứng nhân viên	580.354.308	1.137.676.235
Ký quỹ đảm bảo tại ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát Triển Việt Nam – Chi nhánh Phú Quốc	20.000.000.000 (*)	-
Ký quỹ bình nước uống	250.000	-
Cộng	20.580.604.308	1.137.676.235

(*) Khoản ký quỹ đảm bảo đầu tư thực hiện dự án Khu du lịch và biệt thự Palmela Residence tại Phú Quốc, theo hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 01/2014/HĐTG và 02/2014/HĐTG ngày 27/01/2014 tại ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Kiên Giang. Lãi phát sinh từ khoản ký quỹ này không được ghi nhận doanh thu tài chính mà được ghi giảm chi phí lãi vay phát sinh trong kỳ của khoản vay ngắn hạn như đã nêu tại mục 9, thuyết minh báo cáo tài chính.

8. Tài sản cố định hữu hình

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B 09-DN

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

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2014
	VND
Chi phí xây dựng của dự án khu du lịch và biệt thự Palmela Residence Phú Quốc	
- Tư vấn thiết kế quy hoạch dự án	3.437.054.545
- Phí kiểm kê cây rừng và đất	424.800.000
- Phí trích đo địa chính, khảo sát địa chính	699.340.545
- Phí xây dựng báo cáo và bản đồ	390.500.000
- Chi phí nhân công thuê ngoài	558.236.849
- Phí thẩm định dự án	90.342.000
- Chi phí vật tư, xăng dầu	163.834.171
- Phí thuê xe thi công	324.655.272
- Phí dò tìm bom mìn	354.000.000
- Phí khác	153.467.840
- Chi phí lãi vay được vốn hoá (*)	2.290.076.834
Chi phí biên vẽ lập hồ sơ và xây dựng toạ độ dự án Phước Tân – Tam Phước	49.578.913
Cộng	8.935.886.969

(*) Bao gồm:

	31/12/2014
	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 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 18)	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 7)	(1.119.569.444)
Cộng	2.290.076.834

10. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2014	31/12/2013
	VND	VND
Đầu tư vào Công ty con sau:		
Công ty TNHH MTV Địa ốc Đảo Ngọc	-	(a) 120.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát	45.453.000.000	(b) 75.424.500.000
Công ty Cổ phần Du Lịch Giang Điền	198.243.000.000	(c) -
Cộng	243.696.000.000	195.424.500.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B 09-DN

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

(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 Đào 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.

Theo hợp đồng chuyển nhượng số 01/CNVG/LĐ-GĐ ngày 03/10/2014 Công ty chuyển nhượng 100% vốn chủ sở hữu tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Đào Ngọc cho Công ty Cổ phần Du lịch Giang Điền với giá trị 120.000.000.000 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 tương đương 75.424.500.000 VND.

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

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

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

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

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

11. Đầu tư dài hạn khác

	31/12/2014		31/12/2013
	VND		VND
Công ty Cổ phần King Land	38.390.200.000	(*)	-
Cộng	38.390.200.000		-

(*) Theo hợp đồng chuyển nhượng số 01/2014/HĐCN/ Kingland ngày 20/09/2014, 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B 09-DN

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

12. Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2014		31/12/2013
	VND		VND
Công cụ dụng cụ đang sử dụng	201.933.398		97.960.466
Trang thiết bị văn phòng đang sử dụng	301.442.751		238.411.010
Chi phí chờ phân bổ của dự án khu dân cư – dịch vụ Giang Điền (Khu A) tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai	1.920.485.213 (*)		3.267.830.093
Cộng	2.423.861.362		3.604.201.569

(*) 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.

13. Vay và nợ ngắn hạn

		31/12/2014
		VND
Vay ngắn hạn (*)		25.000.000.000
Cộng		25.000.000.000

(*) Đây là các khoản vay từ Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất xanh theo các hợp đồng:

- Hợp đồng vay số 02/2013/ĐX-LĐ ngày 16/01/2014 và phụ lục hợp đồng vay số 03/2014/PLHD/DXG-LĐ ngày 30/07/2014 với nội dung chủ yếu như sau: tổng số tiền vay là 20.000.000.000 đồng; lãi suất vay 13,5%/năm; thời hạn vay: kể từ ngày ký hợp đồng vay cho đến ngày 30/06/2015. 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: 6 tháng kể từ ngày nhận nợ vay 05/09/2014. Mục đích vay: thực hiện dự án Khu du lịch và Biệt thự Palmela Residence tại Bãi Dài, xã Gành Dầu, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Số dư tại ngày 31/12/2014: 5.000.000.000 VND.

14. Người mua trả tiền trước

	31/12/2014		31/12/2013
	VND		VND
Người mua trả tiền trước	10.413.282.998 (*)		13.415.045.123
Cộng	10.413.282.998		13.415.045.123

(*) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B 09-DN

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo***15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

	31/12/2014	31/12/2013
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	164.234.189	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.625.277.122	3.829.926.175
Thuế thu nhập cá nhân	127.382.980	14.218.132
Cộng	3.916.894.291	3.844.144.307

16. Chi phí phải trả

	31/12/2014	31/12/2013
	VND	VND
Chi phí san nền toàn khu	18.580.207.085	18.580.207.085
Chi phí hệ thống đường giao thông	152.165.458.071	162.527.947.895
Chi phí hệ thống cấp thoát nước mưa	31.907.355.280	31.907.355.280
Chi phí hệ thống thoát nước thải sinh hoạt	22.921.455.233	22.921.455.233
Chi phí hệ thống cấp nước sinh hoạt	9.807.809.439	9.807.809.439
Chi phí hệ thống hồ chứa nước, mương, lòng suối	3.826.225.026	7.785.443.208
Chi phí trạm xử lý nước thải (03 trạm)	9.925.030.274	9.925.030.274
Chi phí tường chắn mái dốc	12.410.935.499	12.410.935.499
Chi phí thiết bị hạ tầng cấp nước sinh hoạt	4.000.000.000	4.000.000.000
Chi phí hạ tầng xử lý nước thải	3.119.526.818	3.119.526.818
Chi phí hạ tầng trạm xử lý nước thải (03 biển áp)	750.000.000	750.000.000
Chi phí thiết bị hạ tầng chiếu sáng công cộng	1.936.942.218	1.936.942.218
Chi phí lương và các khoản trích theo lương	1.046.663.301	1.863.521.429
Chi phí cơ sở hạ tầng khác	1.705.273.997	1.771.308.401
Chi phí tư vấn xây dựng hạ tầng	6.497.962.811	6.716.332.796
Chi phí tư vấn hệ thống điện hạ tầng	1.894.739.219	1.894.739.219
Chi phí hệ thống hạ tầng chiếu sáng công cộng	12.491.608.100	12.491.608.100
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 RIÊNG**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo***17. Phải trả, phải nộp ngắn hạn khác**

	31/12/2014	31/12/2013
	VND	VND
Công ty cổ phần xây dựng Địa ốc Long Kim Phát	-	70.000.000.000
Công ty TNHH XD-TM-DV Hà Thuận Hùng	-	120.000.000.000
Ông Lê Kỳ Phùng	-	32.500.000.000
Bà Lý Thị Tố Trinh	-	65.000.000.000
Bà Lý Tố Lan	-	32.500.000.000
Bà Nguyễn Thị Kiều Loan	-	24.007.750.000
Bà Phạm Nguyễn Thúy An	-	45.500.000.000
Bà Phạm Thủy Nhung	-	32.500.000.000
Kinh phí công đoàn	6.970.035	3.151.325
Bảo hiểm xã hội	103.665.810	46.727.955
Công ty TNHH du lịch Phú Lạc	-	6.685.280.000
Ông Bùi Đắc Tuấn	-	26.320.000
Công ty CP Dịch Vụ và Xây Dựng Địa Ốc Đất Xanh	10.000.000	6.448.400.000
Vũ Hoàng Anh	1.000.000	-
Phải trả khác	5.000.000	7.500
Cộng	126.635.845	435.217.636.780

18. Vay và nợ dài hạn

		31/12/2014
		VND
Vay dài hạn ngân hàng TMCP Việt Á	(*)	40.682.721.590
Cộng		40.682.721.590

(*) Bao gồm:

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B 09-DN

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

19. Vốn chủ sở hữu

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

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

Vốn điều lệ

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

	Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh		Vốn thực tế đã góp	
	VND	%	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Công ty TNHH du lịch Phú Lạc	115.820.060.000	50,08	125.980.060.000	115.820.060.000
Công ty cổ phần dịch vụ và xây dựng địa ốc Đất Xanh	111.716.210.000	49,00	121.516.210.000	111.716.210.000
Ông Bùi Đức 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 Tố 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	750.000.000.000	227.992.250.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B 09-DN

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

	31/12/2014	31/12/2013
Số lượng cổ phần phổ thông đăng ký phát hành	22.799.225	5.000.000
Số lượng cổ phần phổ thông được quyền chào bán	-	-
Số lượng cổ phần phổ thông đã bán ra công chúng	52.200.775	17.799.225
Số lượng cổ phần phổ thông đang lưu hành	75.000.000	22.799.225
Mệnh giá cổ phần đang lưu hành (VND/cổ phần)	10.000	10.000

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

	Năm 2014	Năm 2013
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	53.082.791.467	50.013.777.680
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	-
Cộng	53.082.791.467	50.013.777.680
Giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	53.082.791.467	50.013.777.680

21. Giá vốn hàng bán

	Năm 2014	Năm 2013
	VND	VND
Giá vốn hàng bán hàng hóa bất động sản	35.269.323.511 (*)	33.917.416.676
Cộng	35.269.323.511	33.917.416.676

22. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2014	Năm 2013
	VND	VND
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	-	57.051.973
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	55.857.364 (*)	368.603.672
Cộng	55.857.364	425.655.645

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

23. Chi phí bán hàng

	Năm 2014	Năm 2013
	VND	VND
Chi phí môi giới bán hàng	2.179.293.441	3.008.730.739
Chi phí bán hàng khác	1.791.048.668	-
Cộng	3.970.342.109	3.008.730.739

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B 09-DN

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo***24. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2014	Năm 2013
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	3.650.916.658	2.100.111.133
Chi phí vật liệu quản lý	39.911.225	28.839.238
Chi phí đồ dùng văn phòng	270.749.221	296.614.172
Chi phí khấu hao tài sản cố định	214.165.812	228.095.310
Thuế, phí và lệ phí	5.000.000	3.200.000
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	(477.772.056)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	326.287.676	208.727.287
Chi phí bằng tiền khác	3.579.447.383	1.085.664.335
Cộng	8.086.477.975	3.473.479.419

25. Thuế thu nhập doanh nghiệp

	Năm 2014	Năm 2013
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ		
- Lợi nhuận/(Lỗ) trước thuế trong kỳ	5.723.990.946	10.123.722.602
- Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	845.786.086	195.978.848
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	-	-
Cộng: Các khoản chi phí không được trừ	845.786.086	195.978.848
Chuyển lỗ	-	-
Thu nhập chịu thuế	6.569.777.032	10.319.701.450
Thuế suất thông thường	22%	25%
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.445.350.947	2.579.925.362
Thuế thu nhập hoãn lại	-	-
Cộng Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.445.350.947	2.579.925.362

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

26. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2014	Năm 2013
	VND	VND
Chi phí quản lý	5.795.434.702	2.653.659.853
Thuế, phí, lệ phí	5.000.000	3.200.000
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	(477.772.056)
Chi phí giá vốn hàng bán bất động sản	35.269.323.511	33.917.416.676
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.258.435.092	4.303.122.361
Cộng	47.328.193.305	40.399.626.834

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B 09-DN

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

27. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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	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:

	Năm 2014	Năm 2013
	VND	VND
Mua hàng hóa bất động sản		
Công ty TNHH Du lịch Phú Lạc	-	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
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:		
	31/12/2014	31/12/2013
	VND	VND
Các khoản trả tiền trước cho người bán		
Ông Lê Kỳ Phùng	225.346.050.000	195.346.050.000
Công ty cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh	255.000.000	255.000.000
Các khoản phải thu khác		
Ông Lê Kỳ Phùng	-	3.360.000.000
Công ty TNHH du lịch Phú Lạc	13.657.333.600	13.657.333.600
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

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

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

	Năm 2014	Năm 2013
	VND	VND
Lương	973.306.601	738.254.131
Cộng	973.306.601	738.254.131

Báo cáo 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.

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:

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.

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

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 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.

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

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Công ty thường xuyên theo dõi các khoản phải thu khách hàng chưa thu được và tìm cách duy trì kiểm soát chặt chẽ đối với các khoản phải thu tồn đọng. Đối với các khách hàng lớn, công ty thực hiện xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo.

Trên cơ sở này và việc các khoản phải thu khách hàng của Công ty có liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau, rủi ro tín dụng không bị tập trung đáng kể vào khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán tại mỗi kỳ lập báo cáo tài chính hợp nhất là giá trị ghi sổ như trình bày trong thuyết minh báo cáo tài chính tại mục số 4. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với ngân hàng là thấp.

Các công cụ tài chính khác

Ban Giám đốc của Công ty đánh giá rằng tất cả các tài sản chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt.

Đơn vị tính: VND

Tài sản tài chính	Tổng cộng	Không quá hạn và không bị suy giảm	Quá hạn nhưng không bị suy giảm			
			< 90 ngày	91-180 ngày	180-210 ngày	> 210 ngày
Ngày 31/12/2014						
Tiền và các khoản tương đương tiền	29.442.228.166	29.442.228.166	-	-	-	-
Các khoản đầu tư tài chính	38.390.200.000	38.390.200.000	-	-	-	-
Các khoản phải thu	57.670.922.321	57.670.922.321	-	-	-	-
Phải thu khác	14.389.614.589	14.389.614.589	-	-	-	-
Ngày 31/12/2013						
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.892.857.229	2.892.857.229	-	-	-	-
Các khoản phải thu	27.272.152.198	27.272.152.198	-	-	-	-
Phải thu khác	51.638.033.600	51.638.033.600	-	-	-	-

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

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty và dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa chiết khấu.

Nợ phải trả tài chính	Dưới 1 năm	Từ 1 – 5 năm	Tổng cộng
Ngày 31/12/2014			
Các khoản vay và nợ	40.682.721.590	-	40.682.721.590
Phải trả nhà cung cấp	4.339.891.115	-	4.339.891.115
Chi phí phải trả	570.132.464.525	-	570.132.464.525
Các khoản phải trả khác	126.635.845	11.000.000	137.635.845
	615.281.713.075	11.000.000	615.292.713.075
Ngày 31/12/2013			
Các khoản vay và nợ	-	-	-
Phải trả nhà cung cấp	1.040.485.884	-	1.040.485.884
Chi phí phải trả	585.555.435.048	-	585.555.435.048
Các khoản phải trả khác	435.217.636.780	-	435.217.636.780
	1.021.813.557.712	-	1.021.813.557.712

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

Tài sản đảm bảo

Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 31/12/2014 và ngày 31/12/2013.

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

MÃU SỐ B 09-DN

	Giá trị ghi số			Đơn vị tính: VND		
	31/12/2014	Dự phòng	Giá gốc	31/12/2013	Giá gốc	Dự phòng
Tài sản tài chính						
Tiền và đầu tư tài chính ngắn hạn	29.442.228.166	-	2.892.857.229	-	29.442.228.166	2.892.857.229
Phải thu khách hàng	57.670.922.321		27.272.152.198	-	57.670.922.321	27.272.152.198
Các khoản phải thu khác	14.389.614.589		51.638.033.600	-	14.389.614.589	51.638.033.600
Đầu tư tài chính dài hạn	38.390.200.000		-	-	38.390.200.000	-
Tổng cộng	139.892.965.076	-	81.803.043.027	-	139.892.965.076	81.803.043.027

	Giá trị ghi số			Đơn vị tính: VND		
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013	Giá trị hợp lý	31/12/2013
Nợ phải trả tài chính						
Vay và nợ ngắn hạn	40.682.721.590	-	40.682.721.590	-	-	-
Phải trả nhà cung cấp	4.339.891.115	1.040.485.884	4.339.891.115	1.040.485.884	1.040.485.884	
Chi phí phải trả và chi phí trích trước	570.132.464.525	585.555.435.048	570.132.464.525	585.555.435.048	585.555.435.048	
Phải trả khác	137.635.845	435.217.636.780	137.635.845	435.217.636.780	435.217.636.780	
Tổng cộng	615.292.713.075	1.021.813.557.712	615.292.713.075	1.021.813.557.712	1.021.813.557.712	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B 09-DN

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

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

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

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

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

28. 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 21 tháng 04 năm 2015