

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC LONG ĐIỀN

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
CHO KỶ HOẠT ĐỘNG TỪ NGÀY 01/01/2015 ĐẾN NGÀY 30/6/2015**

MỤC LỤC

| <u>NỘI DUNG</u> | <u>TRANG</u> |
|---|---------------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC | 1 |
| BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ | 2 |
| BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG | 3-4 |
| BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG | 5 |
| BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG | 6 |
| THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG | 7-18 |

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng 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 soát xét của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 đến ngày 30 tháng 6 năm 2015.

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 kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

| | |
|-------------------------|---|
| Ông Lê Kỳ Phùng | Chủ tịch |
| Ông Nguyễn Khánh Hưng | Phó Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 21/01/2015) |
| Ông Hà Đức Hiếu | Phó Chủ tịch (từ nhiệm ngày 13/02/2015) |
| Ông Bùi Đắc Tuấn | Thành viên |
| Ông Lý Khai Thuận | Thành viên / Phó Tổng Giám đốc (từ nhiệm ngày 21/01/2015) |
| Ông Thạch Mạnh Sang | Thành viên |
| Ông Vũ Kim Điền | Thành viên (bổ nhiệm ngày 25/4/2015) / Tổng Giám đốc |
| Ông Nguyễn Phạm Anh Tài | Thành viên (bổ nhiệm ngày 13/02/2015 và miễn nhiệm 25/4/2015) |
| Ông Nguyễn Cao Cường | 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 giữa niên độ hàng năm 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 kỳ phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến lập và trình bày báo cáo tài chính. Trong việc lập 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 trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- 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 Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách 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 Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc 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.

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,


Vũ Kim Điền
Tổng Giám đốc
Ngày 17 tháng 8 năm 2015

Số: 91R/DFK-HCM

BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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 tiến hành soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc Long Điền (gọi tắt là "Công ty") gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 30 tháng 6 năm 2015, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng và Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, được lập ngày 17 tháng 8 năm 2015, từ trang 3 đến trang 18 kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã tiến hành soát xét theo Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.



Nguyễn Lương Nhân
Giám đốc

Chứng chỉ hành nghề Kiểm toán viên
số 0182-2013-042-101

Thay mặt và đại diện cho:

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DFK VIỆT NAM

Ngày 17 tháng 8 năm 2015

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam



Nguyễn Anh Tuấn
Kiểm toán viên

Chứng chỉ hành nghề Kiểm toán viên
số 0985-2013-042-101

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2015

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | MÁU B 01-DN Đơn vị: VNĐ | |
|--|------------|-------------|----------------------------|--------------------------|
| | | | 30/6/2015 | 01/01/2015 |
| A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 911.945.818.590 | 1.096.032.793.486 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | 5 | 26.867.939.721 | 29.442.228.166 |
| 1. Tiền | 111 | | 26.867.939.721 | 4.442.228.166 |
| 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 | 6 | 81.219.234.829 | 309.795.877.601 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | | 24.034.045.227 | 57.670.922.321 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | | 52.388.406.978 | 237.154.986.383 |
| 6. Các khoản phải thu khác | 136 | | 4.796.782.624 | 14.969.968.897 |
| III. Hàng tồn kho | 140 | 7 | 803.826.306.466 | 756.231.549.025 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 803.826.306.466 | 756.231.549.025 |
| IV. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 32.337.574 | 563.138.694 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | | 31.087.574 | 124.425.635 |
| 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | 152 | | - | 438.463.059 |
| 3. Thuế phải thu Ngân sách Nhà nước | 153 | | 1.000.000 | - |
| 4. Tài sản ngắn hạn khác | 155 | | 250.000 | 250.000 |
| B. TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 601.687.107.882 | 314.629.577.502 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 20.521.259.615 | 20.181.701.000 |
| 6. Phải thu dài hạn khác | 216 | 8 | 20.521.259.615 | 20.181.701.000 |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 5.469.173.778 | 1.001.928.171 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | 9 | 5.401.118.189 | 1.000.765.295 |
| Nguyên giá | 222 | | 7.808.522.729 | 3.059.886.365 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (2.407.404.540) | (2.059.121.070) |
| 3. Tài sản cố định vô hình | 227 | | 68.055.589 | 1.162.876 |
| Nguyên giá | 228 | | 111.862.000 | 41.862.000 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | (43.806.411) | (40.699.124) |
| III. Bất động sản đầu tư | 230 | | - | - |
| IV. Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | 158.536.352.382 | 8.935.886.969 |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | 10 | 158.536.352.382 | 8.935.886.969 |
| V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn | 250 | | 410.464.589.250 | 282.086.200.000 |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 251 | 11 | 372.074.389.250 | 243.696.000.000 |
| 3. Đầu tư dài hạn khác | 253 | 12 | 38.390.200.000 | 38.390.200.000 |
| VI. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 6.695.732.857 | 2.423.861.362 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | | 6.695.732.857 | 2.423.861.362 |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 270 | | 1.513.632.926.472 | 1.410.662.370.988 |

Các Thuyết minh kèm theo từ trang 7 đến trang 18 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG(tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2015

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | Mẫu B 01-DN Đơn vị: VNĐ | |
|--|------------|-------------|----------------------------|--------------------------|
| | | | 30/6/2015 | 01/01/2015 |
| C. NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 750.055.493.486 | 655.676.055.311 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 85.869.646.300 | 44.844.869.196 |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | | 7.993.955.294 | 4.339.891.115 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | 13 | 43.188.520.195 | 10.413.282.998 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | 14 | 6.023.293.871 | 3.916.894.291 |
| 4. Phải trả công nhân viên | 314 | | 2.726.437.517 | 1.053.164.947 |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | | 725.107.423 | 121.635.845 |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | 15 | 25.000.000.000 | 25.000.000.000 |
| 12. Quỹ khen thưởng và phúc lợi | 322 | | 212.332.000 | - |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 664.185.847.186 | 610.831.186.115 |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn | 333 | 16 | 623.470.125.596 | 570.132.464.525 |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 336 | | - | 5.000.000 |
| 7. Phải trả dài hạn khác | 337 | | 33.000.000 | 11.000.000 |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | 17 | 40.682.721.590 | 40.682.721.590 |
| D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 763.577.432.986 | 754.986.315.677 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | 18 | 763.577.432.986 | 754.986.315.677 |
| 1. Vốn điều lệ | 411 | | 750.000.000.000 | 750.000.000.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông | 411a | | 750.000.000.000 | 750.000.000.000 |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 85.572.800 | - |
| 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | 13.491.860.186 | 4.986.315.677 |
| - LNSTCPP lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a | | 4.686.810.877 | - |
| - LNST chưa phân phối kỳ này | 421b | | 8.805.049.309 | 4.986.315.677 |
| II. Nguồn kinh phí và quỹ khác | 430 | | - | - |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 440 | | 1.513.632.926.472 | 1.410.662.370.988 |



Trương Bích Trân
Người lập
Ngày 17 tháng 8 năm 2015



Võ Đình Ban
Kế toán trưởng



Vũ Kim Điền
Tổng Giám đốc


BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2015 đến ngày 30/6/2015

MẪU B 02-DN
Đơn vị: VNĐ

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Từ 01/01/2015 đến 30/6/2015 | Từ 01/01/2014 đến 30/6/2014 |
|--|--------------|--------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 1. Doanh thu bán hàng | 01 | | 46.807.656.556 | 35.766.358.214 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | (1.331.847.286) | - |
| 3. Doanh thu thuần bán hàng | 10 | 19 | 45.475.809.270 | 35.766.358.214 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | 20 | 20.468.139.171 | 24.240.160.862 |
| 5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20 | | 25.007.670.099 | 11.526.197.352 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | | 616.046.462 | 14.027.743 |
| 7. Chi phí hoạt động tài chính | 22 | | - | - |
| 8. Chi phí bán hàng | 24 | 21 | 7.290.686.899 | 799.912.668 |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 25 | 22 | 7.260.425.883 | 2.997.369.576 |
| 10. Lãi từ hoạt động kinh doanh | 30 | | 11.072.603.779 | 7.742.942.851 |
| 11. Thu nhập khác | 31 | | 305.605.010 | 1.613.448 |
| 12. Chi phí khác | 32 | | - | - |
| 13. Lợi nhuận khác | 40 | | 305.605.010 | 1.613.448 |
| 14. Lãi kế toán trước thuế | 50 | | 11.378.208.789 | 7.744.556.299 |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | 23 | 2.573.159.480 | 1.703.802.385 |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | | - | - |
| 17. Lãi sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 60 | | 8.805.049.309 | 6.040.753.914 |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 61 | 24 | | 91 |




Trương Bích Trân
Người lập
Ngày 17 tháng 8 năm 2015



Võ Đình Ban
Kế toán trưởng




Vũ Kim Điền
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2015 đến ngày 30/6/2015

MẪU B 03-DN
Đơn vị: VNĐ

| CHỈ TIÊU | Mã số | Từ 01/01/2015 đến 30/6/2015 | Từ 01/01/2014 đến 30/6/2014 |
|--|-----------|--------------------------------|--------------------------------|
| I, LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | |
| 1, Lãi trước thuế | 01 | 11.378.208.789 | 7.744.556.299 |
| 2, Điều chỉnh cho các khoản: | | | |
| Khấu hao tài sản cố định | 02 | 351.390.757 | 107.082.906 |
| (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | (616.046.462) | (547.813.854) |
| 3, Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 08 | 11.113.553.084 | 7.303.825.351 |
| (Tăng)/Giảm các khoản phải thu | 09 | 228.674.547.216 | (80.069.999.200) |
| (Tăng)/Giảm hàng tồn kho | 10 | (47.594.757.441) | 24.144.830.884 |
| (Giảm)/Tăng các khoản phải trả | 11 | 36.024.488.603 | (3.428.514.448) |
| (Tăng)/Giảm chi phí trả trước | 12 | (4.178.533.434) | (403.469.321) |
| Tiền lãi vay đã trả | 14 | (2.570.921.990) | - |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | (2.200.000.000) | - |
| Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh | 16 | - | 1.137.676.235 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | 219.268.376.038 | (51.315.650.499) |
| II, LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | |
| 1, Tiền chi để mua sắm TSCĐ và tài sản dài hạn khác | 21 | (94.080.321.695) | (1.595.863.273) |
| 5, Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | (128.378.389.250) | - |
| 7, Tiền thu lãi cho vay, cổ tức nhận được | 27 | 616.046.462 | 547.813.854 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | (221.842.664.483) | (1.048.049.419) |
| III, LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | |
| 1, Tiền thu từ phát hành cổ phiếu và nhận vốn góp | 31 | - | 50.000.000.000 |
| 3, Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được | 33 | - | 20.000.000.000 |
| 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 | - | 50.002.000.000 |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ | 50 | (2.574.288.445) | (2.361.699.918) |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm | 60 | 29.442.228.166 | 2.892.857.229 |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ | 70 | 26.867.939.721 | 531.157.311 |



Trương Bích Trân
Người lập
Ngày 17 tháng 8 năm 2015



Võ Đình Ban
Kế toán trưởng



Vũ Kim Điền
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**MẪU B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính***I. THÔNG TIN CHUNG****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 tám (08) ngày 02/04/2015 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.

Chi tiết các công ty con tại ngày 30/6/2015 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 | 87,68% | Kinh doanh bất động sản |
| 3 | Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Suối Mơ | 150.000.000.000 | 58,30% | Kinh doanh khu du lịch |

Hoạt động chính

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30/6/2015 là 208 nhân viên (01/01/2015: 132 nhân viên).

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH**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 Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

Công ty đã và đang ghi nhận giá vốn các nền thuộc Khu dân cư dịch vụ Giang Điền (Khu A) 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 của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MÀU B 09-DN

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

3. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200") hướng dẫn chế độ kế toán Doanh nghiệp. Thông tư này có hiệu lực áp dụng cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01/01/2015. Thông tư 200 thay thế cho các quy định về chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ("Quyết định 15") ngày 20/3/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính. Ban Tổng Giám đốc Công ty đã áp dụng các hướng dẫn của thông tư 200 kể từ ngày 01/01/2015 trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ. Bên cạnh đó, Ban Tổng Giám đốc cũng đang nghiên cứu ảnh hưởng của việc thay đổi chính sách kế toán theo Thông tư 200 để áp dụng trong việc ghi nhận và hạch toán kế toán của Công ty trong năm tài chính 2015. Do đó, trong báo cáo tài chính này Công ty vẫn áp dụng một số hướng dẫn kế toán theo Quyết định 15 trong việc ghi chép và hạch toán.

Để thông tin trên báo cáo tài chính có thể so sánh được, công ty đã trình bày lại hoặc phân loại lại một số nội dung trên Báo cáo tài chính cùng kỳ năm 2014 (được soạn lập dựa trên Quyết định số 15 và thông tư 244 của Bộ Tài chính) (chi tiết xem **thuyết minh 28**), do đó các thông tin và số liệu kế toán trình bày trên Báo cáo tài chính là có thể so sánh được do đã được tính toán và trình bày nhất quán.

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:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam yêu cầu Ban 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 kết thúc niên độ kế toán cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản phải thu và dự phòng nợ khó đòi

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

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập 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.

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 bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MÀU B 09-DN

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

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:

| | |
|--------------------------------|--------|
| Thiết bị văn phòng | Số năm |
| Phương tiện vận tải truyền dẫn | 03-08 |
| Tài sản khác | 08 |
| | 03 |

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Bản quyền phần mềm 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 là 3 năm.

Đầu tư vào công ty con

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con được trích lập theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7/12/2009 của Bộ Tài chính về "Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp". Thông tư 89/2013/TT-BTC ngày 28/6/2013 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC và các quy định kế toán hiện hành.

Đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ đi các khoản dự phòng giảm giá 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU B 09-DN

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

Ghi nhận doanh thu

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

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

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.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bán giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại. Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. 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.

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 B 09-DN

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | 30/6/2015 | 01/01/2015 |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Tiền mặt | 580.706.042 | 527.507 |
| Tiền gửi ngân hàng | 26.287.233.679 | 4.441.700.659 |
| Các khoản tương đương tiền | - | 25.000.000.000 |
| | 26.867.939.721 | 29.442.228.166 |

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN

| | 30/6/2015 | 01/01/2015 |
|----------------------------|-----------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Phải thu khách hàng | 24.034.045.227 | 57.670.922.321 |
| Trả trước cho người bán | 52.388.406.978 | 237.154.986.383 |
| Phải thu khác | 4.796.782.624 | 14.969.968.897 |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn | 81.219.234.829 | 309.795.877.601 |
| | 81.219.234.829 | 309.795.877.601 |

7. HÀNG TỒN KHO

| | 30/6/2015 | 01/01/2015 |
|---|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí sản xuất kinh doanh KDC DV Giang Điền (a) | 748.610.753.205 | 713.564.828.445 |
| Hàng hóa bất động sản (b) | 55.215.553.261 | 42.666.720.580 |
| | 803.826.306.466 | 756.231.549.025 |
| | 803.826.306.466 | 756.231.549.025 |

(a) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang là giá trị còn lại của dự án Khu dân cư dịch vụ Giang Điền (Khu A) tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Giá trị này được xác định bằng tổng chi phí thực tế dự án và chi phí ước tính trích trước theo dự toán của các hạng mục dự án trừ (-) giá vốn ước tính tương ứng với diện tích đã ghi nhận doanh thu trong kỳ.

(b) Hàng hóa bất động sản thuộc các dự án đang làm thủ tục chuyển nhượng, chi tiết như sau:

| Tên Dự án | 30/6/2015 | |
|---|-----------|-----------------------|
| | Số lượng | VND |
| Căn hộ DVTM Phú Gia Hưng - Gò Vấp, Tp. HCM | 07 căn hộ | 26.970.909.090 |
| Khu Dân cư Phú An - Tam Phước, Biên Hòa, Đồng Nai | 55 nền | 28.244.644.171 |
| | | 55.215.553.261 |

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

| | 30/6/2015 | 01/01/2015 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Ký quỹ tại NH TMCP BIDV VN - PGD Phú Quốc | 20.000.000.000 | 20.000.000.000 |
| Ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 521.259.615 | 181.701.000 |
| | 20.521.259.615 | 20.181.701.000 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU B 09-DN

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

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

| NGUYÊN GIÁ | Máy móc thiết bị VND | Phương tiện vận tải VND | Thiết bị văn phòng VND | Tổng cộng VND |
|-------------------------------|-------------------------------------|--|---------------------------------------|-----------------------------|
| Tại ngày 01/01/2015 | 121.950.000 | 2.767.300.001 | 170.636.364 | 3.059.886.365 |
| Tăng trong kỳ | 4.716.818.182 | - | 31.818.182 | 4.748.636.364 |
| Giảm trong kỳ | - | - | - | - |
| - Thanh lý | - | - | - | - |
| Tại ngày 30/6/2015 | <u>4.838.768.182</u> | <u>2.767.300.001</u> | <u>202.454.546</u> | <u>7.808.522.729</u> |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ | | | | |
| Tại ngày 01/01/2015 | (51.936.074) | (1.850.684.996) | (156.500.000) | (2.059.121.070) |
| Khấu hao trong năm | (247.647.259) | (100.105.908) | (530.303) | (348.283.470) |
| Giảm trong kỳ | - | - | - | - |
| - Thanh lý | - | - | - | - |
| Tại ngày 30/6/2015 | <u>(299.583.333)</u> | <u>(1.950.790.904)</u> | <u>(157.030.303)</u> | <u>(2.407.404.540)</u> |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | | | | |
| Tại ngày 01/01/2015 | <u>70.013.926</u> | <u>916.615.005</u> | <u>14.136.364</u> | <u>1.000.765.295</u> |
| Tại ngày 30/6/2015 | <u><u>4.539.184.849</u></u> | <u><u>816.509.097</u></u> | <u><u>45.424.243</u></u> | <u><u>5.401.118.189</u></u> |

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

| | 30/6/2015 VND | 01/01/2015 VND |
|---|-------------------------------|-----------------------------|
| Dự án Grand World - Phú Quốc | 27.811.321.852 | 8.886.308.056 |
| Dự án Phước Tân - Tam Phước - Quyền sử dụng đất | 65.076.823.013 | 49.578.913 |
| Dự án xã đôi 61 - Quyền sử dụng đất | 65.648.207.517 | - |
| | <u>158.536.352.382</u> | <u>8.935.886.969</u> |

11. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

| | 30/6/2015 VND | 01/01/2015 VND |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát | 45.453.000.000 | 45.453.000.000 |
| Công ty CP Du lịch Giang Điền | 239.157.000.000 | 198.243.000.000 |
| Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Suối Mơ | 87.464.389.250 | - |
| | <u>372.074.389.250</u> | <u>243.696.000.000</u> |

12. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC

| | 30/6/2015 VND | 01/01/2015 VND |
|---------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Công ty Cổ phần King Land | 38.390.200.000 | 38.390.200.000 |
| | <u>38.390.200.000</u> | <u>38.390.200.000</u> |

Theo hợp đồng chuyển nhượng số 01/2014/HDCN/Kingland ngày 29/9/2014, Công ty mua lại 19,2% vốn của các cổ đông sáng lập trong Công ty Cổ phần King Land

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MÀU B 09-DN

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

13. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

Đây là khoản thu tiền đặt cọc của khách hàng mua sản phẩm thuộc dự án Khu Dân cư – Dịch vụ Giang Điền (Khu A), xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| | 30/6/2015 | 01/01/2015 |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Thuế Giá trị gia tăng | 1.291.384.714 | 164.234.189 |
| Thuế Thu nhập doanh nghiệp | 3.998.436.602 | 3.625.277.122 |
| Thuế Thu nhập cá nhân | 733.472.555 | 127.382.980 |
| | 6.023.293.871 | 3.916.894.291 |

15. VAY NGẮN HẠN

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

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

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

| Hạng mục | 30/6/2015 | 01/01/2015 |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Sàn nền | 18.580.207.085 | 18.580.207.085 |
| Đường Giao thông | 168.403.758.383 | 152.165.458.071 |
| Hệ thống cấp thoát nước | 100.870.927.433 | 98.668.337.569 |
| Hệ thống chiếu sáng công cộng | 15.509.390.737 | 15.509.390.737 |
| Hệ thống điện | 64.539.576.365 | 64.539.576.365 |
| Chuyển quyền sử dụng đất | 193.293.581.775 | 182.717.081.775 |
| Hạng mục hạ tầng bổ sung (QĐ 1038) | 27.123.732.276 | - |
| Khác | 11.560.329.894 | 14.363.791.275 |
| Chi phí dự phòng | 23.588.621.648 | 23.588.621.648 |
| | 623.470.125.596 | 570.132.464.525 |

17. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

Tại ngày 16/10/2014, Công ty đã ký hợp đồng vay dài hạn với Ngân hàng TMCP Việt Á với hạn mức là 260.000.000.000 đồng. Khoản vay này chịu lãi suất vay theo từng lần nhận nợ với thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày nhận giải ngân lần đầu tiên. Mục đích vay: thực hiện dự án Khu du lịch và Biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp Grand World tại Bãi Dài, xã Gành Dầu, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Công ty sử dụng 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 và toàn bộ dự án Khu du lịch và Biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp Grand World tại xã Gành Dầu, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang để đảm bảo cho khoản vay này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU B 09-DN

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

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

| | Vốn điều lệ VND | Quỹ Đầu tư & Phát triển VND | Lợi nhuận chưa phân phối VND | Tổng cộng VND |
|---------------------------------|------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| Tại ngày 01/01/2014 | 227.992.250.000 | - | 7.547.675.678 | 235.539.925.678 |
| Tăng vốn trong năm | 522.007.750.000 | - | - | 522.007.750.000 |
| Lợi nhuận | - | - | 4.278.639.999 | 4.278.639.999 |
| Cổ tức | - | - | (6.840.000.000) | (6.840.000.000) |
| Tại ngày 31/12/2014 | 750.000.000.000 | - | 4.986.315.677 | 754.986.315.677 |
| Lợi nhuận | - | - | 8.805.049.309 | 8.805.049.309 |
| Trích quỹ ĐTPT | - | 85.572.800 | (85.572.800) | - |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi | - | - | (213.932.000) | (213.932.000) |
| Tại ngày 30/6/2015 | 750.000.000.000 | 85.572.800 | 13.491.860.186 | 763.577.432.986 |

Theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh, vốn điều lệ của Công ty là 750.000.000.000 VND (năm 2014: 750.000.000.000 VND). Tại ngày 30 tháng 6 năm 2015, vốn điều lệ đã được cổ đông góp đủ như sau:

| | Theo Giấy Đăng ký Kinh doanh | | Vốn thực góp | | | |
|-------------------------------------|---------------------------------|------------|------------------------|------------|------------------------|------------|
| | VND | % | 30/6/2015 | | 01/01/2015 | |
| | VND | % | VND | % | VND | % |
| Công ty TNHH Du lịch Phú Lạc | 115.820.060.000 | 50,80 | 125.980.060.000 | 16,80 | 125.980.060.000 | 16,80 |
| Công ty CP DV và XD Địa ốc Đất Xanh | 111.716.210.000 | 49,00 | 121.516.210.000 | 16,20 | 121.516.210.000 | 16,20 |
| Ông Bùi Đức Tuấn | 455.980.000 | 0,20 | 1.495.980.000 | 0,20 | 1.495.980.000 | 0,20 |
| Công ty CPXD Địa ốc Long Kim Phát | - | - | 70.000.000.000 | 9,33 | 70.000.000.000 | 9,33 |
| Công ty TNHH XD-TM-DV Hà Thuận Hùng | - | - | 120.000.000.000 | 16,00 | 120.000.000.000 | 16,00 |
| Lê Kỳ Phùng | - | - | 94.109.800.000 | 12,55 | 94.109.800.000 | 12,55 |
| Các cổ đông khác | - | - | 216.897.950.000 | 28,92 | 216.897.950.000 | 28,92 |
| | 227.992.250.000 | 100 | 750.000.000.000 | 100 | 750.000.000.000 | 100 |

Cổ phiếu

| | 30/6/2015 | 01/01/2015 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| | Cổ phiếu | Cổ phiếu |
| Số lượng cổ phần đăng ký phát hành | 75.000.000 | 75.000.000 |
| Số lượng cổ phần đã bán ra công chúng | 75.000.000 | 75.000.000 |
| - Cổ phần phổ thông | 75.000.000 | 75.000.000 |
| - Cổ phần ưu đãi | - | - |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 75.000.000 | 75.000.000 |
| - Cổ phần phổ thông | 75.000.000 | 75.000.000 |
| - Cổ phần ưu đãi | - | - |
| Mệnh giá: 10.000 VND/Cổ phần | - | - |

19. DOANH THU THUẬN

| | Từ 01/01/2015 đến 30/6/2015 | Từ 01/01/2014 đến 30/6/2014 |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| | VND | VND |
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | | |
| Doanh thu bán hàng hóa bất động sản | 46.457.996.814 | 35.530.539.961 |
| Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản | 349.659.742 | 235.818.253 |
| | 46.807.656.556 | 35.766.358.214 |
| Các khoản giảm trừ | | |
| - Hàng bán bị trả lại | (1.331.847.286) | - |
| | 45.475.809.270 | 35.766.358.214 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

MẪU B 09-DN

20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

| | Từ 01/01/2015 đến 30/6/2015 | Từ 01/01/2014 đến 30/6/2014 |
|---------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | VND | VND |
| Giá vốn hàng hóa bất động sản | 21.165.759.207 | 24.144.830.884 |
| Giá vốn dịch vụ môi giới bất động sản | 147.290.662 | 95.329.978 |
| | 21.313.049.869 | 24.240.160.862 |
| Giá vốn của hàng bán bị trả lại | (844.910.698) | - |
| | 20.468.139.171 | 24.240.160.862 |

21. CHI PHÍ BÁN HÀNG

| | Từ 01/01/2015 đến 30/6/2015 | Từ 01/01/2014 đến 30/6/2014 |
|---------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí hoa hồng môi giới | 5.160.200.505 | 605.473.542 |
| Chi phí khác bằng tiền | 2.130.486.394 | 194.439.126 |
| | 7.290.686.899 | 799.912.668 |

22. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | Từ 01/01/2015 đến 30/6/2015 | Từ 01/01/2014 đến 30/6/2014 |
|---------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí Nhân viên quản lý | 4.507.229.534 | 1.374.137.770 |
| Chi phí đồ dùng văn phòng | 29.547.983 | 117.889.733 |
| Chi phí khấu hao TSCĐ | 103.743.498 | 107.082.906 |
| Thuế, phí và lệ phí | - | 5.000.000 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 95.613.555 | 129.343.828 |
| Chi phí khác | 2.524.291.313 | 1.263.915.339 |
| | 7.260.425.883 | 2.997.369.576 |

23. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

| | Từ 01/01/2015 | Từ 01/01/2014 |
|--|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho năm hiện tại | 11.378.208.789 | 7.744.556.299 |
| Lợi nhuận trước thuế | - | - |
| Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế | - | - |
| Trừ: + Thu nhập không chịu thuế | - | - |
| + Lỗ từ các năm trước chuyển sang | - | - |
| Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ | 317.970.666 | - |
| Thu nhập chịu thuế | 11.696.179.455 | 7.744.556.299 |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp | 22% | 22% |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp | 2.573.159.480 | 1.703.802.385 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn giảm | - | - |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 2.573.159.480 | 1.703.802.385 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

MẪU B 09-DN

24. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

| | Từ 01/01/2015 VNĐ | Từ 01/01/2014 VNĐ |
|---|----------------------|----------------------|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 8.805.049.309 | 6.040.753.914 |
| Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận để xác định lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông | - | - |
| Lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông | 8.805.049.309 | 6.040.753.914 |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm | 75.000.000 | 66.328.829 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 117 | 91 |

25. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

| | Từ 01/01/2015 đến 30/6/2015 VNĐ | Từ 01/01/2014 đến 30/6/2014 VNĐ |
|---------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Giá vốn hàng bán | 20.468.139.171 | 24.240.160.862 |
| Chi phí đồ dùng văn phòng | 29.547.983 | 122.509.733 |
| Chi phí nhân công | 4.507.229.534 | 1.546.021.879 |
| Chi phí khấu hao TSCĐ | 103.743.498 | 107.082.906 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 95.613.555 | 147.278.845 |
| Chi phí khác | 9.814.978.212 | 2.674.301.549 |
| | 35.019.251.953 | 28.837.355.774 |

26. GIAO DỊCH VỚI 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

| <u>Tên bên liên quan</u> | <u>Mối quan hệ</u> |
|--|----------------------------|
| Công ty TNHH Du lịch Phú Lạc | Công ty liên kết |
| Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh | Công ty liên kết |
| Công ty CP Du Lịch Giang Điền | Công ty con |
| Công ty CP Đầu tư - Xây dựng Đại Thịnh Phát | Công ty con |
| Bùi Đức Tuấn | Cổ đông góp vốn |
| Lê Kỳ Phùng | Chủ tịch Hội đồng quản trị |

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

| | Từ 01/01/2015 đến 30/6/2015 VNĐ | Từ 01/01/2014 đến 30/6/2014 VNĐ |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản | | |
| Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh | 144.066.870 | 235.818.253 |
| Công ty CP Du Lịch Giang Điền | 65.832.582 | - |
| Mua hàng | | |
| Công ty TNHH Du lịch Phú Lạc | 12.548.832.681 | - |
| Công ty CP Du Lịch Giang Điền | 188.028.182 | - |
| Cho vay | | |
| Công ty CP Đầu tư - Xây dựng Đại Thịnh Phát | 50.000.000 | - |
| Công ty TNHH Du lịch Phú Lạc | 4.000.000.000 | - |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU B 09-DN

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

GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

| | | | |
|--|--------------------------------|--------------------------------|---|
| Lãi vay | | | |
| Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh | 1.582.500.000 | | - |
| Công ty CP Đầu tư - Xây dựng Đại Thịnh Phát | 5.004.444 | | - |
| Công ty TNHH Du lịch Phú Lạc | 226.500.000 | | - |
| Mua cổ phần từ ông Lê Kỳ Phùng | | | |
| Công ty CP Du Lịch Giang Điền | 40.914.000.000 | 3.360.000.000 | |
| Công ty TNHH Đầu tư & Du lịch Suối Mơ | 53.900.000.000 | | - |
| Nhận tiền góp vốn | | | |
| 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 | |
| Ông Lê Kỳ Phùng | | 32.500.000.000 | |
| Ông Bùi Đặc Tuấn | | 40.000.000 | |
| Nhận tiền vay | | | |
| Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh | | 20.000.000.000 | |
| | Từ 01/01/2015 đến 30/6/2015 | Từ 01/01/2014 đến 30/6/2014 | |
| | <u>VND</u> | <u>VND</u> | |
| Chi trả cổ tức | | | |
| 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 Đặc Tuấn | - | 40.000.000 | |
| Số dư với các bên liên quan: | | | |
| | 30/6/2015 | 01/01/2015 | |
| | <u>VND</u> | <u>VND</u> | |
| Phải thu cho vay | | | |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát | 170.000.000 | 120.000.000 | |
| Các khoản trả tiền trước cho người bán | | | |
| Ông Lê Kỳ Phùng | - | 225.346.050.000 | |
| Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh | 255.000.000 | 255.000.000 | |
| Các khoản phải thu khác | | | |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát | 177.777 | 3.263.333 | |
| Công ty TNHH du lịch Phú Lạc | 45.000.000 | 13.657.333.600 | |
| Các khoản phải trả | | | |
| Công ty CP Du Lịch Giang Điền | 30.834.000 | | |
| Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh | 4.375.125.000 | 2.792.625.000 | |
| Vay ngắn hạn | | | |
| Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh | 25.000.000.000 | 25.000.000.000 | |
| Thu nhập của Ban Giám đốc | | | |
| Thu nhập Ban Giám đốc được hưởng trong kỳ như sau: | | | |
| | 2015 | 2014 | |
| Lương | <u>VND</u> | <u>VND</u> | |
| | 532.300.000 | 408.763.477 | |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

MẪU B 09-DN

27. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Công ty không lập báo cáo bộ phận theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 28 vì lĩnh vực hoạt động sản xuất, kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, ngoài ra các hàng hóa, dịch vụ khác chủ yếu là phục vụ cho việc sản xuất kinh doanh chính.

Do đó Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá và tin tưởng việc không lập báo cáo theo bộ phận là phù hợp với hoạt động kinh doanh hiện nay của Công ty và báo cáo tài chính của Công ty không thuộc phạm vi áp dụng yêu cầu trình bày như quy định của chuẩn mực.


28. THÔNG TIN SO SÁNH

Công ty đã áp dụng các hướng dẫn của Thông tư 200 kể từ ngày 01/01/2015. Để thông tin trên báo cáo tài chính có thể so sánh được, công ty đã trình bày lại hoặc phân loại lại một số nội dung trên Báo cáo tài chính đầu kỳ như sau :

| TÀI SẢN | Mã số | Theo QĐ15 | Theo TT 200 |
|---|--------------|--------------------------|--------------------------|
| | | 31/12/2014 | 01/01/2015 |
| A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | 1.116.032.793.486 | 1.096.032.793.486 |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | 309.215.523.293 | 309.795.877.601 |
| 6. Các khoản phải thu khác | 136 | 14.389.614.589 | 14.969.968.897 |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | 21.143.493.002 | 563.138.694 |
| 4. Tài sản ngắn hạn khác | 155 | 20.580.604.308 | 250.000 |
| B. TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | 294.629.577.502 | 314.629.577.502 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | - | 20.181.701.000 |
| 6. Phải thu dài hạn khác | 216 | - | 20.181.701.000 |
| II. Tài sản cố định | 220 | 9.937.815.140 | 1.001.928.171 |
| 4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | | 8.935.886.969 | - |
| IV. Tài sản dở dang dài hạn | 240 | - | 8.935.886.969 |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | - | 8.935.886.969 |
| VI. Tài sản dài hạn khác | 260 | 2.605.562.362 | 2.423.861.362 |
| 3. Tài sản dài hạn khác | 268 | 181.701.000 | - |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 270 | 1.410.662.370.988 | 1.410.662.370.988 |
| NGUỒN VỐN | | Theo QĐ15 | Theo TT 200 |
| | Mã số | 31/12/2014 | 01/01/2015 |
| C. NỢ PHẢI TRẢ | 300 | 655.676.055.311 | 655.676.055.311 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | 614.982.333.721 | 44.844.869.196 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | 570.132.464.525 | - |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | 126.635.845 | 121.635.845 |
| II. Nợ dài hạn | 330 | 40.693.721.590 | 610.831.186.115 |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn | 333 | - | 570.132.464.525 |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 336 | - | 5.000.000 |
| D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | 754.986.315.677 | 754.986.315.677 |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 440 | 1.410.662.370.988 | 1.410.662.370.988 |



Trương Bích Trân
Người lập
Ngày 17 tháng 8 năm 2015



Võ Đình Ban
Kế toán trưởng





Vũ Kim Điền
Tổng Giám đốc