

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**  
**CHO KỶ HOẠT ĐỘNG TỪ NGÀY 01/01/2016 ĐẾN NGÀY 30/6/2016**

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
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 - 17

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư LDG (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 2016 đến ngày 30 tháng 6 năm 2016.

### **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/ Tổng Giám đốc (từ nhiệm ngày 4/4/2016)
Ông Bùi Đắc Tuấn	Thành viên (từ nhiệm ngày 27/4/2016)
Ông Thạch Mạnh Sang	Thành viên
Ông Vũ Kim Điền	Thành viên/ Phó Tổng Giám đốc (từ nhiệm ngày 28/4/2016)
Ông Nguyễn Phạm Anh Tài	Thành viên/ Giám đốc Tài chính (bổ nhiệm ngày 27/4/2016)
Ông Lê Thanh Vinh	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 4/4/2016)
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,



**Lê Kỳ Phùng**  
**Chủ tịch Hội đồng Quản trị**  
Ngày 01 tháng 8 năm 2016

Số: 169R/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 Đầu tư LDG**

Chúng tôi đã tiến hành soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư LDG (gọi tắt là "Công ty") gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, 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 01 tháng 8 năm 2016, từ trang 3 đến trang 17 kèm theo.

**Trách nhiệm của Ban Giám đốc**

Ban 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 2016, 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 01 tháng 8 năm 2016*  
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 2016

**MẪU B 01-DN**  
Đơn vị: VNĐ

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>30/6/2016</b>	<b>01/01/2016</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>860.773.332.722</b>	<b>890.061.980.012</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>16.302.195.006</b>	<b>16.649.028.618</b>
1. Tiền	111		6.302.195.006	16.649.028.618
2. Các khoản tương đương tiền	112		10.000.000.000	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>	<b>5</b>	<b>152.665.905.460</b>	<b>134.798.198.073</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		29.819.021.406	30.495.235.614
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		76.717.676.377	100.528.147.700
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		573.000.000	523.000.000
4. Các khoản phải thu khác	136		45.556.207.677	3.251.814.759
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>6</b>	<b>690.853.343.993</b>	<b>737.452.100.475</b>
1. Hàng tồn kho	141		690.853.343.993	737.452.100.475
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>951.888.263</b>	<b>1.162.652.846</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		950.888.263	1.161.652.846
2. Thuế phải thu Ngân sách Nhà nước	153		1.000.000	1.000.000
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>887.113.856.957</b>	<b>826.414.427.170</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>23.166.501.743</b>	<b>29.538.081.734</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		12.594.954.784	9.260.667.734
2. Phải thu dài hạn khác	216	<b>7</b>	10.571.546.959	20.277.414.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>6.625.727.949</b>	<b>6.700.432.537</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	<b>8</b>	6.519.478.496	6.613.904.722
Nguyên giá	222		9.943.102.432	9.514.056.882
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.423.623.936)	(2.900.152.160)
3. Tài sản cố định vô hình	227		106.249.453	86.527.815
Nguyên giá	228		185.702.000	146.862.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(79.452.547)	(60.334.185)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>427.503.765.287</b>	<b>362.509.796.833</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	241	<b>9</b>	427.503.765.287	362.509.796.833
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>410.464.589.250</b>	<b>410.464.589.250</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	<b>10</b>	372.074.389.250	372.074.389.250
2. Đầu tư dài hạn khác	253	<b>11</b>	38.390.200.000	38.390.200.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>19.353.272.728</b>	<b>17.201.526.816</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		19.353.272.728	17.201.526.816
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.747.887.189.679</b>	<b>1.716.476.407.182</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**(tiếp theo)  
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016

**MẪU B 01-DN**  
Đơn vị: VNĐ

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2016		01/01/2016	
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>833.016.272.820</b>		<b>852.873.926.505</b>	
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>171.780.926.554</b>		<b>143.454.020.609</b>	
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		33.859.411.724		29.178.741.299	
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	12	85.462.024.345		54.702.178.460	
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	13	29.128.992.473		33.392.000.575	
4. Phải trả công nhân viên	314		1.540.462.922		3.623.952.659	
5. Chi phí phải trả	315		-		1.506.036.592	
6. Doanh thu chưa thực hiện	318		-		5.454.545	
7. Phải trả ngắn hạn khác	319		4.725.555.032		3.980.797.088	
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	14	10.100.008.000		10.200.016.000	
9. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		6.964.472.058		6.864.843.391	
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>661.235.346.266</b>		<b>709.419.905.896</b>	
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		16.240.583.597		53.805.823.967	
2. Chi phí phải trả dài hạn	333	15	603.587.063.079		614.206.382.339	
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	16	41.407.699.590		41.407.699.590	
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>914.870.916.859</b>		<b>863.602.480.677</b>	
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	17	<b>914.870.916.859</b>		<b>863.602.480.677</b>	
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	
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		2.426.004.994		2.426.004.994	
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		162.444.911.865		111.176.475.683	
- LNSTCPP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		108.312.652.821		4.986.315.677	
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		54.132.259.044		106.190.160.006	
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-		-	
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.747.887.189.679</b>		<b>1.716.476.407.182</b>	

*Bùi Ái Hiền*

Bùi Ái Hiền  
Người lập  
Ngày 01 tháng 8 năm 2016

*Võ Đình Ban*

Võ Đình Ban  
Kế toán trưởng




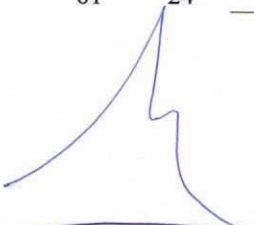
Lê Kỳ Phùng  
Chủ tịch HĐQT

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

**MẪU B 02-DN**  
Đơn vị: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	2016	2015
1. Doanh thu bán hàng	01		102.952.981.459	46.807.656.556
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		(2.303.840.399)	(1.331.847.286)
3. Doanh thu thuần bán hàng	10	18	100.649.141.060	45.475.809.270
4. Giá vốn hàng bán	11	19	56.183.802.454	20.468.139.171
<b>5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>44.465.338.606</b>	<b>25.007.670.099</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	20	40.727.679.464	616.046.462
7. Chi phí hoạt động tài chính	22		38.168.926	-
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		38.168.926	-
8. Chi phí bán hàng	24	21	11.117.396.636	7.290.686.899
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	22	14.711.767.998	7.260.425.883
<b>10. Lãi từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>59.325.684.510</b>	<b>11.072.603.779</b>
11. Thu nhập khác	31		366.562.957	305.605.010
12. Chi phí khác	32		1.631.926.184	-
13. Lợi nhuận khác	40		(1.265.363.227)	305.605.010
<b>14. Lãi kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>58.060.321.283</b>	<b>11.378.208.789</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	23	3.928.062.239	2.573.159.480
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
<b>17. Lãi sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>54.132.259.044</b>	<b>8.805.049.309</b>
<b>18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>61</b>	<b>24</b>	<b>684</b>	<b>113</b>

  
**Bùi Ái Hiền**  
Người lập  
Ngày 01 tháng 8 năm 2016


  
**Võ Đình Ban**  
Kế toán trưởng

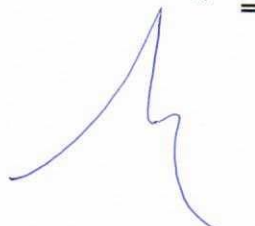
  
**Lê Kỳ Phùng**  
Chủ tịch HĐQT

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**  
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 6 năm 2016

**MẪU B 03-DN**  
Đơn vị: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	2016	2015
<b>I, LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>1, Lãi trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>58.060.321.283</b>	<b>11.378.208.789</b>
<b>2, Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
Khấu hao tài sản cố định	02	542.590.138	351.390.757
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(40.727.679.464)	(616.046.462)
Chi phí lãi vay	06	38.168.926	-
<b>3, Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>17.913.400.883</b>	<b>11.113.553.084</b>
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	19.065.134.604	228.674.547.216
Giảm/ (tăng) hàng tồn kho	10	46.598.756.482	(47.594.757.441)
(Giảm)/Tăng các khoản phải trả	11	(33.343.771.736)	36.024.488.603
Tăng chi phí trả trước	12	(1.940.981.329)	(4.178.533.434)
Tiền lãi vay đã trả	14	(38.168.926)	(2.570.921.990)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(7.410.000.000)	(2.200.000.000)
Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh	16	10.145.428.000	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(2.764.194.195)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>48.225.603.783</b>	<b>219.268.376.038</b>
<b>II, LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
Tiền chi để mua sắm TSCĐ và tài sản dài hạn khác	21	(48.493.418.859)	(94.080.321.695)
Tiền chi cho vay	23	(50.000.000)	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(128.378.389.250)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức nhận được	27	70.989.464	616.046.462
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(48.472.429.395)</b>	<b>(221.842.664.483)</b>
<b>III, LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(100.008.000)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(100.008.000)</b>	<b>-</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>	<b>(346.833.612)</b>	<b>(2.574.288.445)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>16.649.028.618</b>	<b>29.442.228.166</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>16.302.195.006</b>	<b>26.867.939.721</b>

  
**Bùi Ái Hiền**  
Người lập  
Ngày 01 tháng 8 năm 2016

  
**Võ Đình Ban**  
Kế toán trưởng

  
  
**Lê Kỳ Phùng**  
Chủ tịch HĐQT



**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*

**1. THÔNG TIN CHUNG**

**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư LDG (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 mười (10) ngày 20/10/2015 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.

Văn phòng đại diện tại 10 Cát Linh, phường Cát Linh, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

Chi tiết các công ty con tại ngày 30/6/2016 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	58,31%	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 30/6/2016 là 166 nhân viên (01/01/2016: 302 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 (VNĐ), 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/m<sup>2</sup>; 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**

**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*

**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, 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.

**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 truyền dẫn	08
Tài sản khác	03-05

**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.

**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*

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.

**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 bàn 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.

**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*

**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.

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	30/6/2016	01/01/2016
	VNĐ	VNĐ
Tiền mặt	36.434.677	227.956.062
Tiền gửi ngân hàng	6.265.760.329	16.421.072.556
Các khoản tương đương tiền	10.000.000.000	-
	<b>16.302.195.006</b>	<b>16.649.028.618</b>

**5. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN**

	30/6/2016	01/01/2016
	VNĐ	VNĐ
Phải thu khách hàng	29.819.021.406	30.495.235.614
Trả trước cho người bán	76.717.676.377	100.528.147.700
Phải thu về cho vay ngắn hạn	573.000.000	523.000.000
Phải thu khác	45.556.207.677	3.251.814.759
	<b>152.665.905.460</b>	<b>134.798.198.073</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn	-	-
	<b>152.665.905.460</b>	<b>134.798.198.073</b>

**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*

**6. HÀNG TỒN KHO**

	30/6/2016	01/01/2016
	VNĐ	VNĐ
Chi phí sản xuất kinh doanh KDC DV Giang Điền (a)	635.637.790.732	682.236.547.214
Hàng hóa bất động sản (b)	55.215.553.261	55.215.553.261
	<b>690.853.343.993</b>	<b>737.452.100.475</b>
	<b>690.853.343.993</b>	<b>737.452.100.475</b>

(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	30/6/2016	
	Số lượng	VNĐ
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
		<b>55.215.553.261</b>

**7. CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC**

	30/6/2016	01/01/2016
	VNĐ	VNĐ
Ký quỹ tại NH TMCP BIDV VN - PGD Phú Quốc	10.000.000.000	20.000.000.000
Ký quỹ, ký cược dài hạn khác	571.546.959	277.414.000
	<b>10.571.546.959</b>	<b>20.277.414.000</b>

**8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

NGUYÊN GIÁ	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	
Tại ngày 01/01/2016	4.838.768.182	4.267.300.001	407.988.699	9.514.056.882
Tăng trong kỳ	-	-	429.045.550	429.045.550
Tại ngày 30/6/2016	4.838.768.182	4.267.300.001	837.034.249	9.943.102.432
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Tại ngày 01/01/2016	(601.136.841)	(2.121.209.312)	(177.806.007)	(2.900.152.160)
Khấu hao trong năm	(301.553.508)	(193.855.908)	(28.062.360)	(523.471.776)
Tại ngày 30/6/2016	(902.690.349)	(2.315.065.220)	(205.868.367)	(3.423.623.936)
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại ngày 01/01/2016	<b>4.237.631.341</b>	<b>2.146.090.689</b>	<b>230.182.692</b>	<b>6.613.904.722</b>
Tại ngày 30/6/2016	<b>3.936.077.833</b>	<b>1.952.234.781</b>	<b>631.165.882</b>	<b>6.519.478.496</b>

**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. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	30/6/2016	01/01/2016
	<u>VNĐ</u>	<u>VNĐ</u>
Dự án Grand World - Phú Quốc	296.769.647.057	231.775.678.603
Dự án Phước Tân - Tam Phước - Quyền sử dụng đất	65.085.281.013	65.085.281.013
Dự án xã đồi 61 - Quyền sử dụng đất	65.648.837.217	65.648.837.217
	<u><b>427.503.765.287</b></u>	<u><b>362.509.796.833</b></u>

**10. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON**

	30/6/2016	01/01/2016
	<u>VNĐ</u>	<u>VNĐ</u>
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	239.157.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Suối Mơ	87.464.389.250	87.464.389.250
	<u><b>372.074.389.250</b></u>	<u><b>372.074.389.250</b></u>

**11. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC**

	30/6/2016	01/01/2016
	<u>VNĐ</u>	<u>VNĐ</u>
Công ty Cổ phần King Land	38.390.200.000	38.390.200.000
	<u><b>38.390.200.000</b></u>	<u><b>38.390.200.000</b></u>

Tại ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty chưa nhận được báo cáo tài chính gần nhất của Công ty Cổ phần King Land nên không có thông tin để đánh giá giá trị hợp lý của khoản đầu tư này, do vậy khoản đầu tư được trình bày theo giá gốc.

**12. 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.

**13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	30/6/2016	01/01/2016
	<u>VNĐ</u>	<u>VNĐ</u>
Thuế Giá trị gia tăng	1.343.052.674	3.057.053.602
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	25.721.139.453	29.203.077.214
Thuế Thu nhập cá nhân	2.064.800.346	1.131.869.759
	<u><b>29.128.992.473</b></u>	<u><b>33.392.000.575</b></u>

**14. VAY NGẮN HẠN**

Đây là các khoản vay từ Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất xanh theo 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 30/6/2016: 10.000.000.000 VND.

**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*

**15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

Hạng mục	30/6/2016	01/01/2016
	VND	VND
San nền	18.554.752.540	18.554.752.540
Đường Giao thông	156.182.629.765	160.287.720.364
Hệ thống cấp thoát nước	100.870.927.433	100.870.927.433
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	188.293.581.775	193.293.581.775
Hạng mục hạ tầng bổ sung (QĐ 1038)	27.123.732.276	27.123.732.276
Khác	9.592.304.003	10.696.410.770
Chi phí dự phòng	22.920.168.185	23.330.290.079
	<b>603.587.063.079</b>	<b>614.206.382.339</b>

**16. 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.

**17. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

	Vốn điều lệ	Quỹ Đầu tư & Phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2015	750.000.000.000	-	4.986.315.677	754.986.315.677
Lợi nhuận	-	-	117.021.609.678	117.021.609.678
Trích quỹ ĐTPT	-	2.426.004.994	(2.426.004.994)	-
Trích quỹ KTPL	-	-	(8.405.444.678)	(8.405.444.678)
<b>Tại ngày 31/12/2015</b>	<b>750.000.000.000</b>	<b>2.426.004.994</b>	<b>111.176.475.683</b>	<b>863.602.480.677</b>
Lợi nhuận	-	-	54.132.259.044	54.132.259.044
Trích quỹ KTPL	-	-	(2.863.822.862)	(2.863.822.862)
<b>Tại ngày 30/6/2016</b>	<b>750.000.000.000</b>	<b>2.426.004.994</b>	<b>162.444.911.865</b>	<b>914.870.916.859</b>

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 2016, vốn điều lệ đã được cổ đông góp đủ như sau:

	Vốn thực góp			
	30/06/2016		01/01/2016	
	VND	%	VND	%
Công ty TNHH Du lịch Phú Lạc	62.990.030.000	8,40	125.980.060.000	16,80
Công ty CP DV và XD Địa ốc Đất Xanh	121.516.210.000	16,20	121.516.210.000	16,20
Ông Bùi Đắc Tuấn	1.495.980.000	0,20	1.495.980.000	0,20
Công ty CPXD Địa ốc Long Kim Phát	68.472.200.000	9,13	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
Ông Lê Kỳ Phùng	47.054.900.000	6,27	94.109.800.000	12,55
Các cổ đông khác	328.470.680.000	43,80	216.897.950.000	28,92
	<b>750.000.000.000</b>	<b>100</b>	<b>750.000.000.000</b>	<b>100</b>

**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*

Cổ phiếu	30/6/2016	01/01/2016
	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		
<b>18. DOANH THU THUẦN</b>		
	Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016	Từ 01/01/2015 đến 30/6/2015
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	87.017.151.081	46.457.996.814
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	15.935.830.378	349.659.742
Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản	<b>102.952.981.459</b>	<b>46.807.656.556</b>
<i>Các khoản giảm trừ</i>		
- Hàng bán bị trả lại	(2.303.840.399)	(1.331.847.286)
	<b>100.649.141.060</b>	<b>45.475.809.270</b>
<b>19. GIÁ VỐN HÀNG BÁN</b>		
	Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016	Từ 01/01/2015 đến 30/6/2015
	VND	VND
Giá vốn hàng hóa bất động sản	47.953.283.389	21.165.759.207
Giá vốn dịch vụ môi giới bất động sản	9.585.045.972	147.290.662
	<b>57.538.329.361</b>	<b>21.313.049.869</b>
Giá vốn của hàng bán bị trả lại	(1.354.526.907)	(844.910.698)
	<b>56.183.802.454</b>	<b>20.468.139.171</b>
<b>20. DOANH THU TÀI CHÍNH</b>		
	Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016	Từ 01/01/2015 đến 30/6/2015
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	70.989.464	616.046.462
Cổ tức	40.656.690.000	-
	<b>40.727.679.464</b>	<b>616.046.462</b>
<b>21. CHI PHÍ BÁN HÀNG</b>		
	Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016	Từ 01/01/2015 đến 30/6/2015
	VND	VND
Chi phí lương nhân viên	9.062.653.542	5.160.200.505
Chi phí công cụ, dụng cụ	101.262.313	-
Chi phí khấu hao	1.618.333	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.000.322.933	-
Chi phí khác bằng tiền	951.539.515	2.130.486.394
	<b>11.117.396.636</b>	<b>7.290.686.899</b>



**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*

**22. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016	Từ 01/01/2015 đến 30/6/2015
	VNĐ	VNĐ
Chi phí Nhân viên quản lý	8.319.188.892	4.507.229.534
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.150.554.548	29.547.983
Chi phí khấu hao TSCĐ	216.024.358	103.743.498
Thuế, phí và lệ phí	5.000.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.938.706.167	95.613.555
Chi phí khác	3.082.294.033	2.524.291.313
	<b>14.711.767.998</b>	<b>7.260.425.883</b>

**23. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

	Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016	Từ 01/01/2015 đến 30/6/2015
	VNĐ	VNĐ
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho kỳ hiện tại</b>		
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>58.060.321.283</b>	<b>11.378.208.789</b>
<b>Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế</b>		
Trừ: + Thu nhập không chịu thuế	(40.656.690.000)	-
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	2.236.679.914	317.970.666
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>19.640.311.197</b>	<b>11.696.179.455</b>
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	22%
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</i>	3.928.062.239	2.573.159.480
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn giảm</i>	-	-
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>3.928.062.239</b>	<b>2.573.159.480</b>

**24. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	đến 30/6/2016	đến 30/6/2015
	VNĐ	VNĐ
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	54.132.259.044	8.805.049.309
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	(2.863.822.862)	(299.504.800)
Lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	51.268.436.182	8.505.544.509
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	75.000.000	75.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>684</b>	<b>113</b>

**25. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016	Từ 01/01/2015 đến 30/6/2015
	VNĐ	VNĐ
Giá vốn hàng bán	56.183.802.454	20.468.139.171
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.251.816.861	29.547.983
Chi phí nhân công	17.381.842.434	4.507.229.534
Chi phí khấu hao TSCĐ	217.642.691	103.743.498
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.939.029.100	95.613.555
Chi phí khác	4.033.833.548	9.814.978.212
	<b>82.007.967.088</b>	<b>35.019.251.953</b>

**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*

**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	Cổ đông góp vốn
Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh	Cổ đông góp vốn
Công ty CP Xây dựng Địa ốc Long Kim Phát	Cổ đông góp vốn
Công ty CP Du Lịch Giang Điền	Công ty con
Công ty CP Đầu tư - Xây dựng Đại Thịnh Phát	Công ty con
Công ty CP Đầu tư - Du lịch Suối Mơ	Công ty con
Công ty TNHH Địa Ốc Đào Ngọc	Công ty con
Bùi Đắc 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 01/01/2016 đến 30/6/2016 VNĐ	Từ 01/01/2015 đến 30/6/2015 VNĐ
<b>Cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản</b>		
Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh	-	144.066.870
Công ty CP Du Lịch Giang Điền	4.524.427.634	65.832.582
Công ty CP Xây dựng Địa ốc Long Kim Phát	2.517.291.753	-
<b>Mua hàng</b>		
Công ty TNHH Du lịch Phú Lạc	-	12.548.832.681
Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh	39.992.427	-
Công ty CP Du Lịch Giang Điền	355.165.818	188.028.182
Công ty CP Đầu tư - Du lịch Suối Mơ	196.858.182	-
<b>Cho vay</b>		
Công ty CP Đầu tư - Xây dựng Đại Thịnh Phát	50.000.000	50.000.000
Công ty TNHH Du lịch Phú Lạc	-	4.000.000.000
<b>Lãi vay nhận được/ (đã trả)</b>		
Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh	(1.023.750.000)	(1.582.500.000)
Công ty CP Đầu tư - Xây dựng Đại Thịnh Phát	8.493.333	5.004.444
Công ty TNHH Địa Ốc Đào Ngọc	12.659.111	12.589.556
Công ty TNHH Du lịch Phú Lạc	-	226.500.000
<b>Mua cổ phần từ ông Lê Kỳ Phùng</b>		
Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh	-	40.914.000.000
Công ty TNHH Đầu tư & Du lịch Suối Mơ	-	53.900.000.000
<b>Chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Lê Kỳ Phùng</b>		
Dự án Phước Tân-Tam Phước	-	30.679.098.450
Dự án Xã Đồi 61	-	53.204.636.264

**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)**

**Số dư với các bên liên quan:**

	30/6/2016	01/01/2016
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Phải thu cho vay</b>		
Công ty TNHH Địa Ốc Đảo Ngọc	313.000.000	313.000.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát	260.000.000	210.000.000

	30/6/2016	01/01/2016
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Các khoản phải thu khác</b>		
Công ty CP Du Lịch Giang Điền	40.656.690.000	-
Công ty TNHH Địa Ốc Đảo Ngọc	19.058.222	6.399.111
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát	4.200.000	4.293.333

<b>Các khoản phải trả</b>		
Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh	8.128.562.500	7.104.812.500
Công ty CP Du Lịch Giang Điền	213.024.000	32.500.000
Công ty CP Đầu tư - Du lịch Suối Mơ	111.850.000	53.900.000

<b>Vay ngắn hạn</b>		
Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh	10.000.000.000	10.000.000.000

**Thu nhập của Ban Giám đốc**

Thu nhập Ban Giám đốc được hưởng trong kỳ như sau:	Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016	Từ 01/01/2015 đến 30/6/2015
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Lương	1.863.438.058	532.300.000

**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.

**Bùi Ái Hiền**  
Người lập  
Ngày 01 tháng 8 năm 2016

**Võ Đình Ban**  
Kế toán trưởng



**Lê Kỳ Phùng**  
Chủ tịch HĐQT