CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2017

Đồng Nai - Tháng 8 năm 2017

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	3
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng Cân đối kế toán giữa niên độ	4 - 5
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	6
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	7
Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ	8 - 31

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 giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2017.

CÔNG TY

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 (12) ngày 12/12/2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.

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 LDG 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.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Khánh Hưng	Chủ tịch HĐQT
Ông Thạch Mạnh Sang	Thành viên
Ông Vũ Kim Điền	Thành viên
Ông Nguyễn Phạm Anh Tài	Thành viên
Ông Nguyễn Cao Cường	Thành viên

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Ông Lê Thanh Vinh	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 17/01/2017)
Ông Nguyễn Cao Cường	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 17/01/2017)
Ông Nguyễn Phạm Anh Tài	Giám đốc Tài chính

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ HOẠT ĐỘNG

Theo nhận định của Ban Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2017.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2017 được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế Moore Stephens.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 phán 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 giữa niên độ hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý Báo cáo tài chính giữa niên độ để Báo cáo tài chính giữa niên độ không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

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 giữa niên độ phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

Nguyễn Khánh Hưng
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Đồng Nai, ngày 15 tháng 8 năm 2017

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM
Trụ sở chính TP. Hà Nội:
Tầng 8, Cao ốc Văn phòng VG Building,
Số 235 Nguyễn Trãi, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội.
T +84 (4) 3 783 2121
F +84 (4) 3 783 2122
E info@cpavietnam.vn
W www.cpavietnam.vn

Số: 602/2017/BCSX-BCTC/CPA VIETNAM

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH 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 thực hiện công việc soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư LDG (gọi tắt là "Công ty") và trình bày từ trang 04 đến trang 31 kèm theo *được lập ngày 15 tháng 8 năm 2017*, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30/06/2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2017 và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành 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 Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho 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 giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực 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 Công ty 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 30/06/2017, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2017, 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.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM

Nguyễn Anh Tuấn
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0779-2015-137-1
Thay mặt và đại diện
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM
Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế Moore Stephens
Hà Nội, ngày 15 tháng 8 năm 2017

MOORE STEPHENS INTERNATIONAL LIMITED
A member of *Members in principal cities throughout the world*

Mẫu B 01a-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017

TÀI SẢN	MS	TM	30/06/2017 VND	01/01/2017 VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	**100**		**1.154.060.147.837**	**1.287.673.911.782**
I- Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**5.1**	**65.742.413.508**	**107.045.739.686**
1. Tiền	111		15.367.456.737	56.821.184.236
2. Các khoản tương đương tiền	112		50.374.956.771	50.224.555.450
II- Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		-	-
III- Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**525.947.091.338**	**553.616.247.445**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	424.885.234.505	214.520.948.304
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		84.509.635.450	77.886.273.327
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		3.313.000.000	3.738.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.3	13.239.221.383	257.471.025.814
IV- Hàng tồn kho	**140**	5.4	**561.147.009.023**	**625.804.295.828**
1. Hàng tồn kho	141		561.147.009.023	625.804.295.828
V- Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**1.223.633.968**	**1.207.628.823**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	1.223.633.968	1.206.628.823
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153		-	1.000.000
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+230+240+250+260)	**200**		**1.358.777.481.410**	**936.966.916.106**
I Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**51.574.942.751**	**24.095.762.958**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	5.2	15.277.513.407	13.251.249.499
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.3	36.297.429.344	10.844.513.459
II Tài sản cố định	**220**		**8.708.302.487**	**6.060.070.250**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.5	8.634.598.019	5.950.405.790
- *Nguyên giá*	*222*		*13.216.793.342*	*9.943.102.432*
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*223*		*(4.582.195.323)*	*(3.992.696.642)*
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.6	73.704.468	109.664.460
- *Nguyên giá*	*228*		*220.702.000*	*220.702.000*
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*229*		*(146.997.532)*	*(111.037.540)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**471.578.225.639**	**462.359.287.394**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	5.7	471.548.225.639	462.359.287.394
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		30.000.000	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**5.8**	**775.084.019.250**	**410.464.589.250**
1. Đầu tư vào công ty con	251		736.693.819.250	372.074.389.250
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		38.390.200.000	38.390.200.000
VI Tài sản dài hạn khác	**260**		**51.831.991.283**	**33.987.206.254**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	51.732.643.683	33.987.206.254
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		99.347.600	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	**270**		**2.512.837.629.247**	**2.224.640.827.888**

Mẫu B 01a-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017

NGUỒN VỐN	MS	TM	30/06/2017 VND	01/01/2017 VND
A- NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	**300**		**1.310.849.345.518**	**1.210.796.461.536**
I- Nợ ngắn hạn	**310**		**609.033.746.972**	**476.824.047.316**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.10	14.019.646.915	28.922.462.877
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.11	209.180.520.017	115.469.474.162
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.12	49.498.707.669	45.662.829.511
4. Phải trả người lao động	314		1.765.053.858	1.327.819.492
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.13	496.738.000	1.522.164.666
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.14	290.135.016.264	263.389.221.550
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.15	34.132.016.000	14.700.016.000
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		9.806.048.249	5.830.059.058
II- Nợ dài hạn	**330**		**701.815.598.546**	**733.972.414.220**
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	5.11	35.453.602.690	50.689.050.071
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	5.13	587.709.041.856	597.258.402.149
8. Vay và nợ và thuê tài chính dài hạn	338	5.15	78.652.954.000	86.024.962.000
B- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	**400**		**1.201.988.283.729**	**1.013.844.366.352**
I- Vốn chủ sở hữu	**410**	**5.16**	**1.201.988.283.729**	**1.013.844.366.352**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		884.997.550.000	884.997.550.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		*884.997.550.000*	*884.997.550.000*
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		4.088.741.832	2.426.004.994
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		312.901.991.897	126.420.811.358
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kì trước	421a		*119.156.179.819*	*(26.684.897.179)*
- LNST chưa phân phối kì này	421b		*193.745.812.078*	*153.105.708.537*
II- Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	**440**		**2.512.837.629.247**	**2.224.640.827.888**

Đồng Nai, ngày 15 tháng 8 năm 2017

Người lập	Kế toán trưởng	Chủ tịch HĐQT
Bùi Ái Hiền	Võ Đình Ban	Nguyễn Khánh Hưng

Mẫu B 02a-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2017

	CHỈ TIÊU	MS	TM	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016 VND
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.17	314.176.862.012	102.952.981.459
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		32.692.702.145	2.303.840.399
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	5.17	281.484.159.867	100.649.141.060
4.	Giá vốn hàng bán	11	5.18	75.276.580.042	56.183.802.454
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)**	**20**		**206.207.579.825**	**44.465.338.606**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.19	56.387.920.926	40.727.679.464
7.	Chi phí tài chính	22	5.20	36.445.213	38.168.926
	Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*36.445.213*	*38.168.926*
8.	Chi phí bán hàng	24	5.21	14.186.955.496	11.117.396.636
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.22	18.319.353.667	14.711.767.998
10.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(24+25)}**	**30**		**230.052.746.375**	**59.325.684.510**
11.	Thu nhập khác	31		578.369.790	366.562.957
12.	Chi phí khác	32		1.879.271.451	1.631.926.184
13.	**Lợi nhuận khác (40 = 31-32)**	**40**		**(1.300.901.661)**	**(1.265.363.227)**
14.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)**	**50**		**228.751.844.714**	**58.060.321.283**
15.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.23	35.105.380.236	3.928.062.239
16.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(99.347.600)	-
17.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)**	**60**		**193.745.812.078**	**54.132.259.044**

Đồng Nai, ngày 15 tháng 8 năm 2017

Người lập	Kế toán trưởng	Chủ tịch HĐQT
Bùi Ái Hiền	Võ Đình Ban	Nguyễn Khánh Hưng

Mẫu B 03a-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2017

	CHỈ TIÊU	MS	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016 VND
I.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**			
1.	***Lợi nhuận trước thuế***	*1*	***228.751.844.714***	***58.060.321.283***
2.	***Điều chỉnh cho các khoản:***			
	- Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	2	320.578.141	542.590.138
	- Lãi từ hoạt động đầu tư	5	(56.387.920.926)	(40.727.679.464)
	- Chi phí lãi vay	6	36.445.213	38.168.926
3.	***Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động***	*8*	***172.720.947.142***	***17.913.400.883***
	- Biến động các khoản phải thu	9	(40.826.638.400)	19.065.134.604
	- Biến động hàng tồn kho	10	64.657.286.805	46.598.756.482,00
	- Biến động các khoản phải trả	11	75.115.483.535	(33.343.771.736)
	- Biến động chi phí trả trước	12	(17.762.442.574)	(1.940.981.329)
	- Tăng/giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
	- Tiền lãi vay đã trả	14	(825.334.101)	(38.168.926)
	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(27.408.310.239)	(7.410.000.000,00)
	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	10.145.428.000
	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(1.625.905.510)	(2.764.194.195,00)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	***224.045.086.658***	***48.225.603.783***
II.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ**			
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(10.095.162.876)	(48.493.418.859)
3.	Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	425.000.000	(50.000.000)
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(323.962.740.000)	-
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	56.224.498.040	70.989.464
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	*30*	***(277.408.404.836)***	***(48.472.429.395)***
III.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**			
3.	Tiền thu từ đi vay	33	22.160.000.000	-
4.	Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(10.100.008.000)	(100.008.000)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	*40*	***12.059.992.000***	***(100.008.000)***
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	**(41.303.326.178)**	**(346.833.612)**
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	**107.045.739.686**	**16.649.028.618**
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	**65.742.413.508**	**16.302.195.006**

Đồng Nai, ngày 15 tháng 8 năm 2017

Người lập	Kế toán trưởng	Chủ tịch HĐQT
Bùi Ái Hiền	Võ Đình Ban	Nguyễn Khánh Hưng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ **Mẫu B 09a-DN**

1. THÔNG TIN CHUNG

1.1 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 (12) ngày 12/12/2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.

Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 884.997.550.000 đồng.

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

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30/6/2017 là 367 nhân viên (01/01/2017: 155 nhân viên).

1.3 Cấu trúc Công ty

Công ty có các Chi nhánh và Văn phòng đại diện:

Chi nhánh Sàn Giao Dịch Bất Động Sản LDG 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 30/6/2017 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	55.453.000.000	60,20%	Kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Du lịch Giang Điền	335.776.430.000	87,68%	Kinh doanh bất động sản
3	Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Suối Mơ	87.464.389.250	58,31%	Kinh doanh khu du lịch
4	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn	258.000.000.000	99,99%	Kinh doanh bất động sản

1.4. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính giữa niên độ

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính là có thể so sánh được.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO) **Mẫu B 09a-DN**

2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/06/2017.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND)

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ và Chuẩn mực kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2017.

Hình thức kế toán áp dụng

Công ty sử dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính giữa niên độ

Báo cáo tài chính giữa niên độ 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, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền: Bao gồm Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn)

Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở thực tế phát sinh thu-chi.

Tương đương tiền: Là các khoản đầu tư ngắn hạn, tiền gửi có kỳ hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, gửi tiền có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản cho vay

Là các khoản cho vay theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra.

Các khoản đầu tư vào công ty con và đầu tư khác

- Đầu tư vào công ty con: Các khoản đầu tư vào các công ty con mà công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc trên Báo cáo tài chính.

  Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận 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 đầu tư khác: Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con được trích lập khi các công ty này bị lỗ dẫn đến nhà đầu tư có khả năng mất vốn hoặc khoản dự phòng do suy giảm giá trị các khoản đầu tư vào các công ty này (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư). Mức trích lập dự phòng tương ứng với tỷ lệ góp vốn của Công ty trong các tổ chức kinh tế theo hướng dẫn tại Thông tư 89/2014/TT-BTC ngày 28/6/2014.

Đối với các khoản đầu tư khác, việc trích lập dự phòng tổn thất căn cứ vào giá trị hợp lý của khoản đầu tư tại thời điểm trích lập, trong trường hợp không xác định được giá trị hợp lý việc lập dự phòng căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư.

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản Nợ phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản Nợ phải thu bao gồm phải thu khách hàng và phải thu khác được ghi nhận theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua (là đơn vị độc lập với người bán, gồm cả các khoản phải thu giữa công ty mẹ và công ty con, liên doanh, liên kết). Các khoản phải thu thương mại được ghi nhận phù hợp với chuẩn mực doanh thu về thời điểm ghi nhận căn cứ theo hóa đơn, chứng từ phát sinh.

- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không mang tính thương mại.

Các khoản phải thu được phân loại là Ngắn hạn và Dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày lập Báo cáo Tài chính.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra theo hướng dẫn tại Thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO) **Mẫu B 09a-DN**

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo 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 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. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. 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 trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình và vô hình

Công ty quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ theo hướng dẫn tại Thông tư 45/2013/TT-BTC ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013.

a. Nguyên tắc kế toán

Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong kỳ.

Tài sản cố định vô hình

- Phần mềm máy tính 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.

b. Phương pháp khấu hao

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

	Số năm
Thiết bị văn phòng	03 - 08
Phương tiện vận tải truyền dẫn	08
Tài sản khác	03 - 05

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.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc kế toán thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả là thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai tính trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế thu nhập hiện hành.

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các kỳ kế toán sau.

Chi phí trả trước: được ghi nhận theo giá gốc và được phân loại theo ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ vào thời gian trả trước của từng hợp đồng.

Nguyên tắc kế toán Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán: gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Công ty, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết).
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Bao gồm các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay và nợ thuê tài chính chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực Kế toán Chi phí đi vay.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO) **Mẫu B 09a-DN**

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của chuẩn mức kế toán "Chi phí đi vay".

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm hoặc tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong kỳ.

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận chưa phân phối xác định trên cơ sở kết quả kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và việc phân phối lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Lợi nhuận sau thuế của Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được phê duyệt bởi Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty và sau khi đã trích lập các quỹ dự trữ theo Điều lệ của Công ty.

Cổ tức được công bố và chi trả dựa trên số lợi nhuận ước tính đạt được. Cổ tức chính thức được công bố và chi trả trong niên độ kế tiếp từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối căn cứ vào sự phê duyệt của Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

Đối với doanh thu sản xuất và thương mại

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

(a) 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;
(b) Công ty 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) Công ty 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO) **Mẫu B 09a-DN**

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác (Tiếp theo)

Đối với doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

(a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
(b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
(c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
(d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Đối với tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác: Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm:

- Hàng bán bị trả lại: do vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách.

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong kỳ (kể cả chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động, chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...,) được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong kỳ.

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

- Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO) **Mẫu B 09a-DN**

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành và thu nhập thuế thu nhập hoãn lại) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm; hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất từ 20% trên thu nhập chịu thuế.

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 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 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.

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

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.

Công cụ tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu ngắn hạn và các khoản phải thu khác, các khoản ký quỹ, các khoản cho vay, công cụ tài chính đã được niêm yết và chưa niêm yết và các công cụ tài chính phái sinh.

Công nợ tài chính

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

Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản nợ thuê tài chính, các khoản vay và công cụ tài chính phái sinh.

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.

Các bên liên quan

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp kể cả Công ty Mẹ, các Công ty con của Công ty Mẹ, các cá nhân trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát công ty hoặc chịu sự kiểm soát chung với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty. Những chức trách quản lý chủ chốt như Giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những Công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO) **Mẫu B 09a-DN**

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/06/2017 VND	01/01/2017 VND
Tiền mặt	212.101.359	135.161.151
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	15.155.355.378	56.686.023.085
Tương đương tiền	50.374.956.771	50.224.555.450
Tổng	**65.742.413.508**	**107.045.739.686**

5.2 Phải thu khách hàng

	30/06/2017 VND	01/01/2017 VND
a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn	**424.885.234.505**	**214.520.948.304**
Công Ty TNHH Đầu Tư và Phát Triển Du Lịch Khang Hưng	384.282.934.825	210.910.160.983
Công ty Cổ phần Bất Động Sản LinkGroup	34.855.980.084	-
Phải thu của các khách hàng khác	5.746.319.596	3.610.787.321
b) Phải thu của khách hàng dài hạn	**15.277.513.407**	**13.251.249.499**
Các khách hàng cá nhân mua BĐS	15.277.513.407	13.251.249.499
Trong đó, phải thu của khách hàng là các bên liên quan	**5.746.319.596**	**3.610.787.321**
Công ty CP Du Lịch Giang Điền	5.684.345.732	3.486.839.593
Công ty CP Xây dựng Địa ốc Long Kim Phát	61.973.864	123.947.728
Tổng	**440.162.747.912**	**227.772.197.803**

5.3 Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

	30/06/2017		01/01/2017	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	13.239.221.383	-	257.471.025.814	-
- Phải thu tiền hợp tác, khai thác dự án - Công ty Cổ phần BĐS Linkgroup	-	-	208.000.000.000	-
- Phải thu cổ tức được chia		-	40.656.690.000	-
- Ký cược, ký quỹ	584.423.615	-	102.414.000	-
- Tạm ứng	12.248.518.539	-	8.578.126.585	-
- Phải thu khác	406.279.229	-	133.795.229	-
Dài hạn	36.297.429.344	-	10.844.513.459	-
- Ký cược, ký quỹ	36.297.429.344	-	10.844.513.459	-
Tổng	49.536.650.727	-	268.315.539.273	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO) **Mẫu B 09a-DN**

5.4 Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	30/06/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí SX KDDD	533.582.739.933	-	598.833.386.738	-
Hàng hóa bất động sản	27.564.269.090	-	26.970.909.090	-
Tổng	561.147.009.023	-	625.804.295.828	-

5.5 Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2017	**4.838.768.182**	**4.267.300.001**	**837.034.249**	**9.943.102.432**
Tăng trong kỳ	**97.660.000**	**3.104.980.910**	**71.050.000**	**3.273.690.910**
Mua trong kỳ	97.660.000	3.104.980.910	71.050.000	3.273.690.910
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư tại 30/06/2017	**4.936.428.182**	**7.372.280.911**	**908.084.249**	**13.216.793.342**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2017	**1.190.107.493**	**2.508.921.128**	**293.668.021**	**3.992.696.642**
Tăng trong kỳ	**304.880.532**	**204.046.526**	**80.571.623**	**589.498.681**
Khấu hao trong kỳ	304.880.532	204.046.526	80.571.623	589.498.681
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư tại 30/06/2017	**1.494.988.025**	**2.712.967.654**	**374.239.644**	**4.582.195.323**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2017	**3.648.660.689**	**1.758.378.873**	**543.366.228**	**5.950.405.790**
Tại ngày 30/06/2017	**3.441.440.157**	**4.659.313.257**	**533.844.605**	**8.634.598.019**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO) Mẫu B 09a-DN

5.6 Tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Website	Phần mềm	Tổng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại 01/01/2017	**105.000.000**	**115.702.000**	**220.702.000**
Tăng trong kỳ	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-
Số dư tại 30/6/2017	**105.000.000**	**115.702.000**	**220.702.000**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại 01/01/2017	**41.319.435**	**69.718.105**	**111.037.540**
Tăng trong kỳ	**20.416.662**	**15.543.330**	**35.959.992**
Khấu hao trong kỳ	20.416.662	15.543.330	35.959.992
Giảm trong kỳ	-	-	-
Số dư tại 30/6/2017	**61.736.097**	**85.261.435**	**146.997.532**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2017	**63.680.565**	**45.983.895**	**109.664.460**
Tại ngày 30/6/2017	**43.263.903**	**30.440.565**	**73.704.468**

5.7 Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang

Đơn vị tính: VND

	30/06/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	**471.548.225.639**	**471.548.225.639**	**462.359.287.394**	**462.359.287.394**
Dự án Grand World	331.829.516.418	331.829.516.418	323.912.376.270	323.912.376.270
Dự án Phước Tân - Tam Phước - Quyền Sử dụng đất	65.085.281.013	65.085.281.013	65.085.281.013	65.085.281.013
Dự án xã đồi 61 - Quyền sử dụng đất	74.633.428.208	74.633.428.208	73.361.630.111	73.361.630.111
Tổng	471.548.225.639	471.548.225.639	462.359.287.394	462.359.287.394

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO) **Mẫu B 09a-DN**

5.8 Đầu tư tài chính dài hạn

Đơn vị tính: VND

Đối tượng đầu tư	Tỷ lệ		30/06/2017			01/01/2017		
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty con			**736.693.819.250**	**736.693.819.250**	-	**372.074.389.250**	**372.074.389.250**	-
Cty CP Du Lịch Giang Điền	87,68%	87,68%	335.776.430.000	335.776.430.000	-	239.157.000.000	239.157.000.000	-
Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát	60,20%	60,20%	55.453.000.000	55.453.000.000	-	45.453.000.000	45.453.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Suối Mơ	58,31%	58,31%	87.464.389.250	87.464.389.250	-	87.464.389.250	87.464.389.250	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn	99,99%	99,99%	258.000.000.000	258.000.000.000	-	-	-	-
Đầu tư dài hạn khác			**38.390.200.000**	**38.390.200.000**	-	**38.390.200.000**	**38.390.200.000**	-
Công ty cổ phần King Land			38.390.200.000	38.390.200.000	-	38.390.200.000	38.390.200.000	-
Tổng			**775.084.019.250**	**775.084.019.250**	-	**410.464.589.250**	**410.464.589.250**	-

5.9 Chi phí trả trước

	30/06/2017 VND	01/01/2017 VND
a) Ngắn hạn	**1.223.633.968**	**1.206.628.823**
- Chi phí công cụ, dụng cụ	226.059.315	325.932.723
- Chi phí khác	997.574.653	880.696.100
b) Dài hạn	**51.732.643.683**	**33.987.206.254**
- Chi phí môi giới	22.963.854.375	16.138.928.721
- Chi phí dự án Grand World	17.453.083.291	16.002.362.837
- Chi phí mua lại sản phẩm Viva	9.338.730.315	-
- Chi phí phân bổ dài hạn khác	1.976.975.702	1.845.914.696
Tổng	**52.956.277.651**	**35.193.835.077**

5.10 Phải trả nhà cung cấp

Đơn vị tính: VND

	30/06/2017		01/01/2017	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	**14.019.646.915**	**14.019.646.915**	**28.922.462.877**	**28.922.462.877**
Công ty CP Xây Dựng Phước Thành	4.145.454.545	4.145.454.545	4.145.454.545	4.145.454.545
Công ty TNHH PTW Việt Nam	1.825.527.000	1.825.527.000	1.825.527.000	1.825.527.000
DNTN Thiên Thuận Phú Quốc	1.496.725.500	1.496.725.500	2.876.042.550	2.876.042.550
Công ty TNHH TM Công nghiệp Dầu Khí Đại Thành Phú Quốc	1.123.551.000	1.123.551.000	1.388.393.000	1.388.393.000
Các nhà cung cấp khác	5.428.388.870	5.428.388.870	18.687.045.782	18.687.045.782
b. Dài hạn	-	-	-	-
Tổng	14.019.646.915	14.019.646.915	28.922.462.877	28.922.462.877

5.11 Người mua trả tiền trước

Người mua trả tiền trước thể hiện các khoản khách hàng trả tiền trước để mua đất nền của dự án The Viva được thu theo tiến độ của hợp đồng.

5.12 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2017	Số phải tăng trong kỳ	Số đã giảm trong kỳ	30/06/2017
Phải nộp	**45.662.829.511**	**79.001.776.465**	**75.165.898.307**	**49.498.707.669**
Thuế GTGT	18.012.360.942	38.309.917.644	43.669.184.286	12.653.094.300
Thuế thu nhập doanh nghiệp	27.311.027.785	35.197.149.020	27.408.310.239	35.099.866.566
Thuế thu nhập cá nhân	339.440.784	4.164.492.669	3.892.519.431	611.414.022
Các loại thuế khác	-	1.330.217.132	195.884.351	1.134.332.781
Tổng	45.662.829.511	79.001.776.465	75.165.898.307	49.498.707.669

5.13 Chi phí phải trả

	30/06/2017 VND	01/01/2017 VND
a) Ngắn hạn	**496.738.000**	**1.522.164.666**
Chi phí phải trả - quản lý	496.738.000	1.522.164.666
b) Dài hạn	**587.709.041.856**	**597.258.402.149**
Đường giao thông	154.915.811.193	155.733.686.465
Cấp thoát nước	100.378.084.297	100.870.927.433
Hệ thống điện	64.539.576.365	64.539.576.365
Chuyển quyền SD đất	190.248.925.175	188.293.581.775
Hạ tầng bổ sung	27.017.252.276	27.123.732.276
Chi phí khác	50.609.392.550	60.696.897.835
Tổng	**588.205.779.856**	**598.780.566.815**

5.14 Phải trả ngắn hạn

	30/06/2017 VND	01/01/2017 VND
a) Ngắn hạn	**290.135.016.264**	**263.389.221.550**
Kinh phí công đoàn	50.936.795	58.343.745
Bảo hiểm xã hội	365.386.873	244.797.925
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	7.703.036.000	493.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	282.015.656.596	262.593.079.880
b) Dài hạn	-	-
Tổng	**290.135.016.264**	**263.389.221.550**

Chi tiết các khoản phải trả, phải nộp khác

	30/06/2017 VND	01/01/2017 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Đất Viễn Đông (*)	128.000.000.000	128.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại Xuân Định (*)	132.000.000.000	132.000.000.000
Công Ty TNHH Đầu Tư và Phát Triển Du Lịch Khang Hưng	2.260.026.427	-
Công ty cổ phần bất động sản Linkgroup	17.357.570.822	-
Các khoản khác	2.398.059.347	2.593.079.880
Tổng	**282.015.656.596**	**262.593.079.880**

(*) Là khoản tiền góp trước của 2 đối tác trong thỏa thuận hợp đồng hợp tác kinh doanh. Ngày 19/12/2016 Hợp đồng hợp tác số 2016/HĐHTĐT/LDG-XĐ-VDL được ký giữa 3 bên: Công ty cổ phần Đầu tư LDG, Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương Mại Xuân Định, Công ty Cổ Phần Đầu Tư Đất Viễn Đông, về việc hợp tác đầu tư một phần của dự án Khu du lịch và biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp Grand Word thuộc Khu du lịch sinh thái Bãi Dài, xã Gành Dầu, Huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Tổng số vốn góp của các bên là 800.000.000.000 đồng, trong đó Công ty Cổ Phần Đầu Tư LDG góp bằng Quyền sử dụng đất của khu đất một phần dự án hợp tác với diện tích 163.479 m2 với giá trị là 400.000.000.000 đồng. Vốn góp của 2 bên còn lại là 400.000.000.000 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO) **Mẫu B 09a-DN**

5.15 Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		Trong kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay ngắn hạn	**34.132.016.000**	**34.132.016.000**	**29.432.000.000**	**10.000.000.000**	**14.700.016.000**	**14.700.016.000**
Công ty CP DV và XD Địa ốc Đất Xanh	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả - Vietinbank - CN Kiên Giang	13.500.000.000	13.500.000.000	9.000.000.000	-	4.500.000.000	4.500.000.000
Vay dài hạn đến hạn tả - Sacombank - CN Tân Bình	632.016.000	632.016.000	432.000.000		200.016.000	200.016.000
b) Vay dài hạn	**78.652.954.000**	**78.652.954.000**	**2.160.000.000**	**9.532.008.000**	**86.024.962.000**	**86.024.962.000**
Ngân hàng TMCP Vietin Bank - CN Kiên Giang	76.500.000.000	76.500.000.000		9.000.000.000	85.500.000.000	85.500.000.000
Ngân hàng TMCP Sacombank - CN Tân Bình	2.152.954.000	2.152.954.000	2.160.000.000	532.008.000	524.962.000	524.962.000
Tổng	**112.784.970.000**	**112.784.970.000**	**31.592.000.000**	**19.532.008.000**	**100.724.978.000**	**100.724.978.000**

Tại ngày 18/8/2016, Công ty đã ký hợp đồng vay dài hạn với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Kiên Giang với hạn mức là 900.000.000.000 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 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của 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.

Tại ngày 14/06/2017 Công ty đã ký hợp đồng vay dài hạn với Ngân hàng TMCP Sacombank - CN Tân Bình tổng số tiền vay là 2.160.000.000 đồng; lãi suất vay 8,5%/năm; thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Mục đích vay: Mua xe ô tô.

5.16 Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2016	**750.000.000.000**	**2.426.004.994**	**111.176.475.683**	**863.602.480.677**
Tăng trong năm	**134.997.550.000**	**-**	**153.105.708.537**	**288.103.258.537**
Lợi nhuận sau thuế	-	-	153.105.708.537	153.105.708.537
Tăng vốn	134.997.550.000	-	-	134.997.550.000
Giảm trong năm	**-**	**-**	**137.861.372.862**	**2.863.822.862**
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	2.863.822.862	2.863.822.862
Tăng vốn	-	-	134.997.550.000	
Số dư tại 31/12/2016	**884.997.550.000**	**2.426.004.994**	**126.420.811.358**	**1.013.844.366.352**
Số dư tại 01/01/2017	**884.997.550.000**	**2.426.004.994**	**126.420.811.358**	**1.013.844.366.352**
Tăng trong kỳ	**-**	**1.662.736.838**	**193.745.812.078**	**195.408.548.916**
Lợi nhuận sau thuế	-	-	193.745.812.078	193.745.812.078
Phân phối lợi nhuận	-	1.662.736.838	-	1.662.736.838
Giảm trong kỳ	**-**	**-**	**7.264.631.539**	**7.264.631.539**
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	1.662.736.838	1.662.736.838
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	5.601.894.701	5.601.894.701
Số dư tại 30/06/2017	**884.997.550.000**	**4.088.741.832**	**312.901.991.897**	**1.201.988.283.729**

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/06/2017 VND	01/01/2017 VND
Công ty CP DV và XD Địa ốc Đất Xanh	143.389.120.000	143.389.120.000
Công ty CPXD Địa ốc Long Kim Phát	141.600.000.000	141.600.000.000
Công ty TNHH XD-TM-DV Hà Thuận Hùng	80.797.190.000	80.797.190.000
Cổ đông khác	519.211.240.000	519.211.240.000
Tổng	**884.997.550.000**	**884.997.550.000**

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016 VND
Vốn góp tại ngày 01 tháng 01	**884.997.550.000**	**750.000.000.000**
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp tại ngày 30 tháng 6	**884.997.550.000**	**750.000.000.000**
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO) Mẫu B 09a-DN

5.16 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

d. Cổ phiếu

	30/06/2017 Cổ phiếu	01/01/2017 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	**88.499.755**	**88.499.755**
Cổ phiếu phổ thông	88.499.755	88.499.755
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	**88.499.755**	**88.499.755**
Cổ phiếu phổ thông	88.499.755	88.499.755
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/CP)	10.000	10.000

e. Các quỹ doanh nghiệp

	30/06/2017 VND	01/01/2017 VND
Quỹ đầu tư phát triển	4.088.741.832	2.426.004.994
Tổng	**4.088.741.832**	**2.426.004.994**

5.17 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016 VND
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	266.023.930.142	87.017.151.081
Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	48.152.931.870	15.935.830.378
Tổng	**314.176.862.012**	**102.952.981.459**
Các khoản giảm trừ doanh thu	**32.692.702.145**	**2.303.840.399**
- Hàng bán bị trả lại	32.692.702.145	2.303.840.399
Doanh thu thuần	**281.484.159.867**	**100.649.141.060**

5.18 Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016 VND
Giá vốn của hàng hóa bất động sản	65.250.646.805	46.598.756.482
Giá vốn của dịch vụ môi giới	10.025.933.237	9.585.045.972
Tổng	**75.276.580.042**	**56.183.802.454**

5.19 Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	425.180.926	70.989.464
Cổ tức, lợi nhuận được chia	55.962.740.000	40.656.690.000
Tổng	**56.387.920.926**	**40.727.679.464**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO) Mẫu B 09a-DN

5.20 Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016 VND
Lãi tiền vay	36.445.213	38.168.926
Tổng	**36.445.213**	**38.168.926**

5.21 Chi phí bán hàng

	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016 VND
Chi phí nhân viên	7.848.446.915	9.062.653.542
Chi phí dùng cụ, đồ dùng	110.426.670	101.262.313
Chi phí khấu hao TSCĐ	9.709.998	1.618.333
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.496.699.693	1.000.322.933
Chi phí bằng tiền khác	4.721.672.220	951.539.515
Tổng	**14.186.955.496**	**11.117.396.636**

5.22 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016 VND
Chi phí nhân viên quản lý	10.816.817.095	8.319.188.892
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.521.875.519	1.150.554.548
Chi phí khấu hao TSCĐ	293.322.689	216.024.358
Thuế phí và lệ phí	3.945.930.231	5.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.000.000	1.938.706.167
Chi phí bằng tiền khác	1.733.408.133	3.082.294.033
Tổng	**18.319.353.667**	**14.711.767.998**

5.23 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	**228.751.844.714**	**58.060.321.283**
Điều chỉnh tăng lợi nhuận trước thuế:	***2.737.796.467***	***2.236.679.914***
Chi phí không được trừ	*2.737.796.467*	*2.236.679.914*
Điều chỉnh giảm lợi nhuận trước thuế:	***55.962.740.000***	***40.656.690.000***
Thu nhập từ nhận cổ tức	*55.962.740.000*	*40.656.690.000*
Thu nhập chịu thuế	**175.526.901.181**	**19.640.311.197**
Thuế suất thuế TNDN áp dụng	*20%*	*20%*
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	**35.105.380.236**	**3.928.062.239**
Thuế thu nhập được miễn giảm	-	-
Thuế TNDN hiện hành	**35.105.380.236**	**3.928.062.239**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO) Mẫu B 09a-DN

5.24 Chi phí sản xuất theo yếu tố

	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	76.908.882.231	57.435.619.315
Chi phí nhân công	18.665.264.010	17.381.842.434
Chi phí khấu hao TSCĐ	303.032.687	217.642.691
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.504.699.693	2.939.029.100
Chi phí khác bằng tiền	6.455.080.353	4.033.833.548
Tổng	**103.836.958.974**	**82.007.967.088**

6. THÔNG TIN KHÁC

6.1 Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 17/2017/NQ-HĐQT ngày 10 tháng 7 năm 2017, Hội đồng Quản trị thông qua kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông và phát hành cổ phiếu thưởng theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP) trong Công ty theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/2017/NQ-HĐQT ngày 13/02/2017 như sau: số cổ phiếu để trả cổ tức và cổ phiếu ESOP đã phân phối tương ứng là 17.699.757 cổ phiếu và 258.000 cổ phiếu. Đồng thời, Hội đồng Quản trị cũng thông qua việc chỉnh sửa Điều lệ Công ty tăng Vốn điều lệ của Công ty lên 1.064.575.120.000 đồng, tương ứng 106.457.512 cổ phiếu.

6.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc Công ty

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016 VND
Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Ban Kiểm soát	Thu nhập từ lương, thưởng và các khoản khác	2.545.006.416	5.286.662.595

Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016 VND
Giao dịch bán				
Công ty CP Du Lịch Giang Điền	Công ty con	Dịch vụ môi giới bất động sản	1.958.278.306	4.524.427.634
Công ty CP Xây dựng - Địa ốc Long Kim Phát	Công ty con	Dịch vụ môi giới bất động sản	-	2.517.291.753
Tổng			**1.958.278.306**	**7.041.719.387**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO) Mẫu B 09a-DN

6.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)

Giao dịch với các bên liên quan (Tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016 VND
Giao dịch khác				
Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh	Công ty con	Mua hàng hóa	-	39.992.427
Công ty CP Du Lịch Giang Điền	Công ty liên doanh, liên kết	Lãi vay đã trả	372.222.222	1.023.750.000
		Mua hàng hóa	167.356.729	355.165.818
		Lãi vay nhận được	150.833.332	-
		Cổ tức	55.962.740.000	40.656.690.000
Công ty CP Đầu tư - Xây dựng Đại Thịnh Phát	Công ty con	Lãi vay nhận được	16.811.105	8.493.333
Công ty TNHH Địa Ốc Đảo Ngọc	Công ty con	Lãi vay nhận được	12.589.554	12.659.111
Công ty CP Đầu tư - Du lịch Suối Mơ	Công ty liên doanh, liên kết	Mua hàng hóa	-	196.858.182
Tổng			**56.682.552.942**	**42.293.608.871**

Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	30/06/2017 VND	01/01/2017 VND
Công ty CP Địa Ốc Long Kim Phát	Phải thu khách hàng	5.684.345.732	123.947.728
Công ty CP Du lịch Giang Điền	Phải thu khách hàng	61.973.864	3.486.839.593
	Phải thu khác	234.166.665	40.740.023.333
	Phải trả	19.028.000	67.550.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát	Phải thu cho vay	-	425.000.000
	Phải thu khác	-	8.688.886
Công ty TNHH Du lịch Phú Lạc	Phải thu cho vay	3.000.000.000	3.000.000.000
Công ty TNHH Địa Ốc Đảo Ngọc	Phải thu cho vay	313.000.000	313.000.000
	Phải thu khác	44.445.996	31.856.442
Công ty CP Đầu tư Du lịch Suối Mơ	Phải trả	2.312.000	-
Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh	Phải trả	372.222.222	9.163.562.500
	Vay ngắn hạn	20.000.000.000	10.000.000.000
Tổng		**29.731.494.479**	**67.360.468.482**

6.3 Công cụ tài chính - Quản lý rủi ro

Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số 5. 15 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 4.

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	30/06/2017 VND	01/01/2017 VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	65.742.413.508	107.045.739.686
Phải thu khách hàng và phải thu khác	480.763.880.100	491.247.610.491
Đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-
Tài sản thuê tài chính	-	-
Đầu tư tài chính dài hạn khác	-	-
Tổng	**546.506.293.608**	**598.293.350.177**
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	112.784.970.000	100.724.978.000
Phải trả người bán và phải trả khác	304.154.663.179	292.311.684.427
Chi phí phải trả	588.205.779.856	598.780.566.815
Tổng	**1.005.145.413.035**	**991.817.229.242**

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO) **Mẫu B 09a-DN**

6.3 Công cụ tài chính - Quản lý rủi ro (Tiếp theo)

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái và lãi suất. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

Quản lý rủi ro tỷ giá

Công ty thực hiện một số các giao dịch có gốc ngoại tệ, theo đó, Công ty sẽ chịu rủi ro khi có biến động về tỷ giá. Công ty không thực hiện biện pháp đảm bảo do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất trọng yếu phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ do Công ty quản trị bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

Rủi ro về giá

Công ty chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết. Hội đồng Quản trị của Công ty xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào công ty con và công ty liên kết như ngành nghề kinh doanh, công ty để đầu tư, v.v Các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này trong tương lai gần.

Quản lý rủi ro về giá hàng hóa

Công ty mua nguyên vật liệu, hàng hóa từ các nhà cung cấp trong và ngoài nước để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Do vậy, Công ty sẽ chịu rủi ro từ việc thay đổi giá bán của nguyên vật liệu, hàng hóa.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bố ở các khu vực địa lý khác nhau.

6.3 Công cụ tài chính - Quản lý rủi ro (Tiếp theo)

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả và trình bày dòng tiền của các khoản gốc và tiền lãi. Ngày đáo hạn theo hợp đồng được dựa trên ngày sớm nhất mà Công ty phải trả.

Tại 30/06/2017	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng VND
Phải trả khách hàng và phải trả khác	304.154.663.179	-	304.154.663.179
Chi phí phải trả	496.738.000	587.709.041.856	588.205.779.856
Các khoản vay	34.132.016.000	78.652.954.000	112.784.970.000
Tổng	**338.783.417.179**	**666.361.995.856**	**1.005.145.413.035**

Tại 01/01/2017	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng VND
Phải trả khách hàng và phải trả khác	292.311.684.427	-	292.311.684.427
Chi phí phải trả	1.522.164.666	597.258.402.149	598.780.566.815
Các khoản vay	14.700.016.000	86.024.962.000	100.724.978.000
Tổng	**308.533.865.093**	**683.283.364.149**	**991.817.229.242**

Ban Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức thấp. Ban Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó, nếu có. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

Tại 30/06/2017	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	65.742.413.508	-	65.742.413.508
Phải thu khách hàng và phải thu khác	429.188.937.349	51.574.942.751	480.763.880.100
Đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	-
Tổng	**494.931.350.857**	**51.574.942.751**	**546.506.293.608**

Tại 01/01/2017	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	107.045.739.686	-	107.045.739.686
Phải thu khách hàng và phải thu khác	467.151.847.533	24.095.762.958	491.247.610.491
Đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	-
Tổng	**574.197.587.219**	**24.095.762.958**	**598.293.350.177**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO) **Mẫu B 09a-DN**

6.4 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính giữa niên cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2016 đã được soát xét bởi công ty kiểm toán khác với ý kiến chấp nhận toàn phần.

Đồng Nai, ngày 15 tháng 8 năm 2017

Người lập	Kế toán trưởng	Chủ tịch HĐQT
Bùi Ái Hiền	Võ Đình Ban	Nguyễn Khánh Hưng