

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
CHO KỶ HOẠT ĐỘNG TỪ NGÀY 01/01/2016 ĐẾN NGÀY 30/06/2016**

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	7 - 22

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 hợp nhất 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 hợp nhất 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: 169-HN/DFK-HCM

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 tiến hành soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư LDG (gọi tắt là "Công ty") gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, được lập ngày 01 tháng 8 năm 2016, từ trang 3 đến trang 22 kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính 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 hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 HỢP NHẤT
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016

MẪU B 01-DN
Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	2016	2015
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.501.426.543.411	1.527.240.260.643
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	23.771.620.925	22.026.575.465
1. Tiền	111		10.271.620.925	22.026.575.465
2. Các khoản tương đương tiền	111		13.500.000.000	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		311.495.830.972	211.080.462.538
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	72.642.385.928	26.942.932.036
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	156.809.848.534	180.307.725.457
3. Các khoản phải thu khác	136	7	82.038.558.894	3.829.805.045
4. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		5.037.616	-
IV. Hàng tồn kho	140		1.150.194.449.873	1.277.761.006.836
1. Hàng tồn kho	141	8	1.150.194.449.873	1.277.761.006.836
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		15.964.641.641	16.372.215.804
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.883.007.582	1.401.769.651
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		4.080.634.059	4.969.446.153
3. Thuế phải thu Ngân sách Nhà nước	153		10.001.000.000	10.001.000.000
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		851.546.078.916	787.396.226.786
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		52.379.058.828	43.824.782.451
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	5	32.923.456.869	14.663.313.451
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	6	8.883.555.000	8.883.555.000
3. Phải thu dài hạn khác	216	7	10.572.046.959	20.277.914.000
II. Tài sản cố định	220		115.176.206.319	118.690.942.679
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9	103.088.496.174	106.274.334.642
Nguyên giá	222		143.954.306.165	143.153.696.615
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(40.865.809.991)	(36.879.361.973)
2. Tài sản cố định vô hình	227	10	12.087.710.145	12.416.608.037
Nguyên giá	228		15.782.528.159	15.743.688.159
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.694.818.014)	(3.327.080.122)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		556.929.015.119	491.956.106.665
1. Chi phí đầu tư dự án dài hạn	241	11	551.166.007.445	486.172.038.991
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		5.763.007.674	5.784.067.674
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		38.390.200.000	43.890.200.000
1. Đầu tư dài hạn khác	253	12	38.390.200.000	43.890.200.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		88.671.598.650	89.034.194.991
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		32.480.744.139	29.376.129.099
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		489.434.449	218.193.871
3. Lợi thế thương mại	269	13	55.701.420.062	59.439.872.021
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.352.972.622.327	2.314.636.487.429

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

Mẫu B 01-DN
Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	2016	2015
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.260.801.652.865	1.312.519.838.935
I. Nợ ngắn hạn	310		367.980.123.088	248.136.801.348
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		50.163.880.714	48.683.277.838
2. Người mua trả tiền trước	312	14	193.511.037.030	96.305.734.725
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	94.100.589.572	69.676.400.657
4. Phải trả công nhân viên	314		2.873.710.431	5.510.961.587
5. Chi phí phải trả	315		201.670.000	1.506.036.592
6. Doanh thu chưa thực hiện	318		-	5.454.545
7. Phải trả ngắn hạn khác	319		5.568.168.065	5.184.076.013
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	16	10.800.016.000	14.400.016.000
9. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		10.761.051.276	6.864.843.391
II. Nợ dài hạn	330		892.821.529.777	1.064.383.037.587
1. Phải trả dài hạn cho người bán	331		-	11.209.391
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		16.240.583.597	100.587.488.981
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	17	835.273.254.590	922.376.639.625
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	18	41.307.691.590	41.407.699.590
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.092.170.969.462	1.002.116.648.494
I. Vốn chủ sở hữu	410	19	1.092.170.969.462	1.002.116.648.494
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		4.138.104.467	4.138.104.467
3. Lợi nhuận chưa phân phối	421		287.009.472.338	207.194.713.833
- LNST chưa phân phối cuối kỳ trước	421a		200.946.548.873	152.569.729.007
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		86.062.923.465	54.624.984.826
4. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		51.023.392.657	40.783.830.194
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	450		2.352.972.622.327	2.314.636.487.429

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

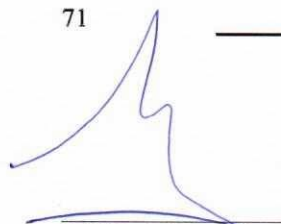
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 6 năm 2016

MẪU B 02-DN
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	2016	2015
1. Doanh thu bán hàng	01		249.440.104.158	234.993.300.035
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		4.035.237.926	1.333.685.049
3. Doanh thu thuần bán hàng	10	20	245.404.866.232	233.659.614.986
4. Giá vốn hàng bán	11	21	79.097.762.616	125.383.309.660
5. Lợi nhuận gộp	20		166.307.103.616	108.276.305.326
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		63.425.040	600.991.987
7. Chi phí hoạt động tài chính	22		47.164.926	64.513.723
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		47.164.926	64.513.723
8. Lợi nhuận công ty liên doanh, liên kết			-	-
9. Chi phí bán hàng	24	22	11.815.716.081	13.167.728.266
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	23	25.281.878.100	15.878.654.509
11. Lãi từ hoạt động kinh doanh	30		129.225.769.549	79.766.400.815
12. Thu nhập khác	31		468.437.062	432.377.445
13. Chi phí khác	32		4.574.995.494	3.790.957
14. Lợi nhuận khác	40		(4.106.558.432)	428.586.488
15. Lãi kế toán trước thuế	50		125.119.211.117	80.194.987.303
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	24	28.612.428.647	18.584.688.237
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	53		(271.240.578)	-
18. Lãi sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		96.778.023.048	61.610.299.066
<i>Phân bổ cho:</i>				
18.1 Lợi ích của cổ đông của Công ty mẹ	61		86.062.923.465	54.624.984.826
18.2 Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	62		10.715.099.583	6.985.314.240
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	25	1.064	724
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		1.064	724



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 HỢP NHẤT
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
I, LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1, Lãi trước thuế	01	125.119.211.117	80.194.987.303
2, Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	4.354.185.910	3.168.634.998
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(63.425.040)	(618.585.987)
Chi phí lãi vay	06	47.164.926	64.513.723
3, Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	129.457.136.913	82.809.550.037
(Tăng)/Giảm các khoản phải thu	09	(112.286.699.758)	60.494.187.582
(Tăng)/Giảm hàng tồn kho	10	127.566.556.963	47.287.520.985
(Giảm)/Tăng các khoản phải trả	11	(83.797.791.377)	92.686.268.623
(Tăng)/Giảm chi phí trả trước	12	(3.585.852.971)	336.655.770
Tiền lãi vay đã trả	14	(47.164.926)	(2.570.986.743)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(10.434.543.531)	(2.200.000.000)
Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh	16	9.705.867.041	182.201.000
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(2.351.957.075)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	54.225.551.279	279.025.397.254
II, LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi để mua sắm TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(48.843.922.859)	(150.290.641.267)
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	63.425.040	618.585.987
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(48.780.497.819)	(278.050.444.530)
III, LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	-	721.614.926
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(3.700.008.000)	(3.600.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(3.700.008.000)	(2.878.385.074)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	1.745.045.460	(1.903.432.350)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	22.026.575.465	29.739.628.388
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	23.771.620.925	27.836.196.038

ahien

Bùi Ái Hiền
Người lập
Ngày 01 tháng 8 năm 2016

[Signature]

Võ Đình Ban
Kế toán trưởng



Lê Kỳ Phùng
Chủ tịch HĐQT

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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.

Công ty con

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	95,01%	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	93,99%	Kinh doanh khu du lịch
4	Công ty TNHH MTV Địa Ốc Đảo Ngọc	48.000.000.000	87,68%	Kinh doanh bất động sản

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 374 nhân viên (01/01/2016: 491 nhân viên).

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

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

Công ty đã và đang ghi nhận giá vốn các nền thuộc Khu dân cư và dịch vụ Giang Điền (Khu A), Dự án Hồ Thiên Nga và Dự án Khu dân cư Giang Điền 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 các dự án tương ứng là 1.570.466 đồng/m², 2.042.749 đồng/m² và 1.350.883 đồng/m², đang được 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 HỢP NHẤT

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.

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này 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.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con

Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó là 10 năm.

Lợi thế kinh doanh có được từ việc mua công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Lợi thế kinh doanh từ việc mua các công ty con được trình bày riêng như một loại tài sản có khác trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bất lợi thế thương mại

Bất lợi thế thương mại là phần phụ trội lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng đánh giá được của công ty con, công ty liên kết, và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát tại ngày phát sinh nghiệp vụ mua công ty so với giá phí hợp nhất kinh doanh. Bất lợi kinh doanh được hạch toán ngay vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm phát sinh.

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.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng, vật kiến trúc do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Công ty không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 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.

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.

Doanh thu dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn cả bốn (4) điều kiện sau:

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

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.

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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Thuế

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

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/06/2016	01/01/2016
	<u>VNĐ</u>	<u>VNĐ</u>
Tiền mặt	702.111.347	934.498.555
Tiền gửi ngân hàng	9.569.509.578	21.092.076.910
<i>VNĐ</i>	9.569.509.578	21.092.076.910
Các khoản tương đương tiền	13.500.000.000	-
	<u>23.771.620.925</u>	<u>22.026.575.465</u>

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

<u>Phải thu ngắn hạn khách hàng:</u>	30/06/2016	01/01/2016
	<u>VNĐ</u>	<u>VNĐ</u>
+ Công ty TNHH ĐT PT DL Khang Hưng	72.314.616.450	26.062.417.493
+ Trương Bích Trân	-	831.935.756
+ Công ty CP Xây dựng Địa ốc Long Kim Phát	188.443.978	-
+ Các khách hàng khác	139.325.500	48.578.787
	<u>72.642.385.928</u>	<u>26.942.932.036</u>

<u>Phải thu dài hạn khách hàng:</u>	30/06/2016	01/01/2016
	<u>VNĐ</u>	<u>VNĐ</u>
+ Mua đất nền dự án Khu dân cư dịch vụ Giang Điền	12.501.321.784	9.167.034.734
+ Mua đất nền dự án Sakura Valley	4.563.833.050	4.100.753.952
+ Mua đất nền dự án khu dân cư Giang Điền	15.764.669.035	1.301.891.765
+ Công ty CP Xây Lắp Cơ Điện Kim Long	93.633.000	93.633.000
	<u>32.923.456.869</u>	<u>14.663.313.451</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

<u>Trả trước cho người bán ngắn hạn</u>	30/06/2016	01/01/2016
	<u>VNĐ</u>	<u>VNĐ</u>
+ Công ty TNHH Tư Vấn và Xây Dựng Điện Biên	2.354.545.000	2.354.545.000
+ Công ty CP Xây Dựng ECI	4.000.000.000	4.000.000.000
+ Công ty CP Trang Trí Nội Thất An Nam Đô	1.085.624.160	1.085.624.160
+ Công ty TNHH TM DV Nam Giang Phát	-	12.240.000.000
+ Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Sài Gòn	144.598.277.920	157.926.710.557
+ Khác	4.771.401.454	2.700.845.740
	156.809.848.534	180.307.725.457

<u>Trả trước cho người bán dài hạn</u>	30/06/2016	01/01/2016
	<u>VNĐ</u>	<u>VNĐ</u>
Kho Bạc Huyện Trảng Bom	1.000.000.000	1.000.000.000
Nguyễn Thị Quyết	2.993.120.000	2.993.120.000
Nguyễn Thị Thảo	848.100.000	848.100.000
Tạ Thị Lưu	811.330.000	811.330.000
Nguyễn Văn Trang	2.470.725.000	2.470.725.000
Nguyễn Hữu Thông	557.280.000	557.280.000
Khác	203.000.000	203.000.000
	8.883.555.000	8.883.555.000

7. PHẢI THU KHÁC

<u>Phải thu ngắn hạn khác</u>	30/06/2016	01/01/2016
	<u>VNĐ</u>	<u>VNĐ</u>
Công ty Cổ phần Vina Holdings	5.500.000.000	-
Tạm ứng nhân viên mua vật tư hàng hóa	5.368.928.456	2.256.933.016
Tạm ứng nhân viên thực hiện dự án	70.312.000.000	-
Các khoản phải thu khác	524.716.438	386.225.070
Ký quỹ thuê văn phòng tại TP.HCM, TP.Biên Hòa	332.914.000	1.186.646.959
	82.038.558.894	3.829.805.045

<u>Phải thu dài hạn khác</u>	30/06/2016	01/01/2016
	<u>VNĐ</u>	<u>VNĐ</u>
Ký quỹ thực hiện Dự án tại BIDV - CN Phú Quốc	10.000.000.000	20.000.000.000
Ký quỹ dài hạn khác	572.046.959	277.914.000
	10.572.046.959	20.277.914.000

8. HÀNG TỒN KHO

	30/06/2016	01/01/2016
	<u>VNĐ</u>	<u>VNĐ</u>
Nguyên vật liệu	311.221.421	403.928.993
Công cụ dụng cụ	220.986.199	269.311.492
Chi phí sản xuất dở dang	(1) 1.093.974.306.286	1.221.242.218.579
Thành phẩm	472.382.706	629.994.511
Hàng hóa bất động sản	(2) 55.215.553.261	55.215.553.261
	1.150.194.449.873	1.277.761.006.836
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
	1.150.194.449.873	1.277.761.006.836

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

(1) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của dự án:	30/06/2016	01/01/2016
	<u>VNĐ</u>	<u>VNĐ</u>
+ Dự án KDC Dịch vụ Giang Điền (Khu A)	635.637.790.732	682.236.547.214
+ Dự án Sakura Valley	204.052.291.233	256.688.789.870
+ Dự án Khu Dân cư Giang Điền	254.284.224.321	282.316.881.495
	<u>1.093.974.306.286</u>	<u>1.221.242.218.579</u>

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang là giá trị còn lại của các dự án. 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.

Tên Dự án	30/06/2016	
	<u>Số lượng</u>	<u>VNĐ</u>
Căn hộ TMDV 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
		<u>55.215.553.261</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU B 09-DN

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

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

NGUYÊN GIÁ	Nhà cửa & vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Cây lâu năm	TSCĐ khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2016	96.648.952.492	13.257.868.270	10.709.405.843	1.376.907.644	13.277.309.292	7.883.253.074	143.153.696.615
Tăng trong kỳ	371.564.000	-	-	429.045.550	-	-	800.609.550
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 30/06/2016	97.020.516.492	13.257.868.270	10.709.405.843	1.805.953.194	13.277.309.292	7.883.253.074	143.954.306.165
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ							
Tại ngày 01/01/2016	(16.001.402.019)	(5.731.630.100)	(4.768.162.366)	(988.722.648)	(7.366.418.823)	(2.023.026.017)	(36.879.361.973)
Khấu hao trong năm	(2.286.387.529)	(714.565.644)	(600.295.338)	(65.715.853)	(181.139.938)	(138.343.716)	(3.986.448.018)
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 30/06/2016	(18.287.789.548)	(6.446.195.744)	(5.368.457.704)	(1.054.438.501)	(7.547.558.761)	(2.161.369.733)	(40.865.809.991)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI							
Tại ngày 01/01/2016	80.647.550.473	7.526.238.170	5.941.243.477	388.184.996	5.910.890.469	5.860.227.057	106.274.334.642
Tại ngày 30/06/2016	78.732.726.944	6.811.672.526	5.340.948.139	751.514.693	5.729.750.531	5.721.883.341	103.088.496.174

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tài sản khác	Tổng cộng
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
NGUYÊN GIÁ				
Tại ngày 01/01/2016	14.141.934.975	236.106.600	1.365.646.584	15.743.688.159
Tăng trong năm	-	38.840.000	-	38.840.000
Tại ngày 30/06/2016	<u>14.141.934.975</u>	<u>274.946.600</u>	<u>1.365.646.584</u>	<u>15.782.528.159</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại ngày 01/01/2016	(3.097.285.687)	(174.553.359)	(55.241.076)	(3.327.080.122)
Khấu hao trong năm	(307.391.136)	(11.330.596)	(49.016.160)	(367.737.892)
Tại ngày 30/06/2016	<u>(3.404.676.823)</u>	<u>(185.883.955)</u>	<u>(104.257.236)</u>	<u>(3.694.818.014)</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2016	<u>11.044.649.288</u>	<u>61.553.241</u>	<u>1.310.405.508</u>	<u>12.416.608.037</u>
Tại ngày 30/06/2016	<u>10.737.258.152</u>	<u>89.062.645</u>	<u>1.261.389.348</u>	<u>12.087.710.145</u>

11. CHI PHÍ ĐẦU TƯ DỰ ÁN DÀI HẠN

	30/06/2016 VNĐ	01/01/2016 VNĐ
Dự án Grand World - Phú Quốc	296.769.647.057	231.775.678.603
Dự án Phước Tân - Tam Phước - Quyền sử dụng đất	65.648.837.217	65.648.837.217
Dự án xã đồi 61 - Quyền sử dụng đất	65.085.281.013	65.085.281.013
Đất dự án khác - Giang Điền	65.987.244.091	65.987.244.091
Dự án chung cư Marina Tower	45.452.483.842	45.452.483.842
Dự án Biệt thự vườn Khoa Nguyễn	12.222.514.225	12.222.514.225
	<u>551.166.007.445</u>	<u>486.172.038.991</u>

12. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC

	30/06/2016 VNĐ	01/01/2016 VNĐ
Công ty Cổ phần King Land	38.390.200.000	38.390.200.000
Công ty TNHH ĐT&PT Du lịch Khang Hưng	-	5.500.000.000
	<u>38.390.200.000</u>	<u>43.890.200.000</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.

13. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	2016 VNĐ	2015 VNĐ
Tại ngày 01 tháng 01	59.439.872.021	66.908.756.497
Tăng trong năm	-	28.380.014
Phân bổ vào chi phí trong năm	(3.738.451.959)	(7.497.264.490)
Tại ngày 30 tháng 6	<u>55.701.420.062</u>	<u>59.439.872.021</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

Đây là khoản thu tiền đặt cọc của khách hàng mua sản phẩm thuộc các Dự án: Khu Dân cư – Dịch vụ Giang Điền (Khu A), Hồ Thiên Nga và Khu Dân cư Giang Điền tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	30/06/2016	01/01/2016
	<u>VNĐ</u>	<u>VNĐ</u>
Thuế giá trị gia tăng	16.200.266.394	13.696.369.285
Thuế thu nhập doanh nghiệp	72.839.218.747	54.661.333.631
Thuế tiêu thụ đặc biệt	523.428	438.466
Thuế thu nhập cá nhân	2.123.252.608	1.318.259.275
Khác	2.937.328.395	-
	<u>94.100.589.572</u>	<u>69.676.400.657</u>

16. VAY NGẮN HẠN

	30/06/2016	01/01/2016
	<u>VNĐ</u>	<u>VNĐ</u>
Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh	10.000.000.000	10.000.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả:	800.016.000	4.400.016.000
<i>NH TMCP Vietinbank - CN KCN Biên Hòa</i>	<i>600.000.000</i>	<i>4.200.000.000</i>
<i>NH TMCP Sacombank</i>	<i>200.016.000</i>	<i>200.016.000</i>
	<u>10.800.016.000</u>	<u>14.400.016.000</u>

Khoản vay từ Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất xanh theo các Hợp đồng vay số 02/2013/ĐX-LĐ ngày 16/01/2014 và phụ lục hợp đồng vay số 03/2014/PLHD/DXG-LĐ ngày 30/07/2014 với nội dung chủ yếu như sau: tổng số tiền vay là 20.000.000.000 đồng; lãi suất vay 13,5%/năm; thời hạn vay: kể từ ngày ký hợp đồng vay cho đến ngày 30/06/2015. Mục đích vay: thực hiện dự án Khu du lịch và Biệt thự 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 VNĐ.

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	30/06/2016	01/01/2016
	<u>VNĐ</u>	<u>VNĐ</u>
<i>Trích trước chi phí phải trả của:</i>		
+ Dự án khu dân cư dịch vụ Giang Điền (Khu A)	603.587.063.079	614.206.382.339
+ Dự án Khu dân cư Giang Điền	97.499.995.474	131.436.320.394
+ Dự án Sakura Valley	134.186.196.037	176.733.936.892
	<u>835.273.254.590</u>	<u>922.376.639.625</u>

18. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	30/06/2016	01/01/2016
	<u>VNĐ</u>	<u>VNĐ</u>
Ngân hàng TMCP Việt Á	40.682.721.590	40.682.721.590
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	724.978.000	724.978.000
	<u>41.407.699.590</u>	<u>41.407.699.590</u>

Khoản vay từ Ngân hàng TMCP Việt Á với hạn mức là 260.000.000.000 đồng. Khoản vay này chịu lãi suất vay theo từng lần nhận nợ với thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày nhận giải ngân lần đầu tiên. Mục đích vay: thực hiện dự án Khu du lịch và Biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp Grand World tại Bãi Dài, xã Gành Dầu, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Công ty sử dụng 144 quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, Đồng Nai và toàn bộ dự án Khu du lịch và Biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp Grand World tại xã Gành Dầu, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang để đảm bảo cho khoản vay này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

Khoản vay từ Ngân hàng Thương mại cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh khu công nghiệp Biên Hòa theo Hợp đồng tín dụng số 01/2013- HDTDDA/NHCT682-GD9 ngày 10/07/2013. Hạn mức vay: 18.000.000.000 VND, thời gian ân hạn nợ vay là 06 tháng, thời gian thanh toán các khoản nợ gốc là 30 kỳ liên tiếp trên cơ sở kỳ hạn 01 tháng. Lãi suất được quy định trên từng giấy nhận nợ. Mục đích sử dụng vốn vay: dùng để thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của dự án Khu dân cư Giang Điền.

Tài sản thế chấp: được thể hiện theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01-2013-GĐ/HĐTC ngày 04/07/2013. Công ty thế chấp 24 thửa đất tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom với giá trị hai bên cùng thống nhất là 36.000.000.000 VND.

Các khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	30/06/2016	01/01/2016
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Trong vòng một năm	100.008.000	200.016.000
Trong năm thứ hai	29.088.904.889	29.088.904.889
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	12.318.794.701	12.318.794.701
Sau năm năm	-	-
	41.507.707.590	41.607.715.590
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng	(100.008.000)	(200.016.000)
Số phải trả sau 12 tháng	41.407.699.590	41.407.699.590

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn điều lệ VNĐ	Quỹ Đầu tư & Phát triển VNĐ	Lợi nhuận chưa phân phối VNĐ	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VNĐ	Tổng cộng VNĐ
Tại ngày 01/01/2015	750.000.000.000	419.051.184	49.840.349.309	100.482.287.803	900.741.688.296
Điều chỉnh số đầu kỳ	-	1.000.148.060	23.669.034.190	(24.717.692.693)	(48.510.443)
Lợi nhuận	-	-	154.319.114.307	8.173.775.796	162.492.890.103
Trích quỹ ĐTPT	-	2.426.004.994	(2.426.004.994)	-	-
Cổ tức	-	-	(8.405.444.678)	-	(8.405.444.678)
Điều chỉnh hợp nhất	-	292.900.229	(9.802.334.301)	(43.154.540.712)	(52.663.974.784)
Tại ngày 31/12/2015	750.000.000.000	4.138.104.467	207.194.713.833	40.783.830.194	1.002.116.648.494
Lợi nhuận	-	-	86.062.923.465	10.715.099.583	96.778.023.048
Trích quỹ KTPL	-	-	(6.248.164.960)	(475.537.120)	(6.723.702.080)
Tại ngày 30/6/2016	750.000.000.000	4.138.104.467	287.009.472.338	51.023.392.657	1.092.170.969.462

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

Theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh, vốn điều lệ của Công ty là 750.000.000.000 VND. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, vốn điều lệ đã được cổ đông góp 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
	750.000.000.000	100	750.000.000.000	100

	30/06/2016	01/01/2016
Cổ phiếu	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	75.000.000	75.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	75.000.000	75.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	75.000.000	75.000.000
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	75.000.000	75.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	75.000.000	75.000.000

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VNĐ

20. DOANH THU THUẦN

	2016	2015
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VNĐ	VNĐ
Trong đó:		
- Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	213.960.871.180	220.725.681.790
- Doanh thu dịch vụ	35.479.232.978	14.267.618.245
	249.440.104.158	234.993.300.035
Các khoản giảm trừ		
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	(1.837.763)
- Hàng bán bị trả lại	(4.035.237.926)	(1.331.847.286)
	245.404.866.232	233.659.614.986

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	2016	2015
Trong đó:	VNĐ	VNĐ
- Giá vốn của hàng hóa bất động sản	61.449.225.917	116.300.025.044
- Giá vốn của dịch vụ	19.003.063.606	9.928.195.314
	80.452.289.523	126.228.220.358
- Giá vốn của hàng bán bị trả lại	(1.354.526.907)	(844.910.698)
	79.097.762.616	125.383.309.660

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 BÁN HÀNG

	2016	2015
	VNĐ	VNĐ
Chi phí tiền lương nhân viên	9.062.653.542	4.374.375.934
Chi phí công cụ, dụng cụ	105.717.449	541.319.854
Chi phí khấu hao	1.618.333	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.633.513.417	6.483.020.738
Chi phí khác bằng tiền	1.012.213.340	1.769.011.740
	11.815.716.081	13.167.728.266

23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2016	2015
	VNĐ	VNĐ
Chi phí Nhân viên quản lý	13.118.666.700	7.545.282.615
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.779.140.849	466.632.634
Chi phí khấu hao TSCĐ	784.162.847	677.850.028
Thuế, phí và lệ phí	47.817.200	46.910.100
Chi phí lợi thế thương mại phân bổ	3.738.451.959	3.738.139.951
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.521.579.720	859.412.323
Chi phí khác	3.292.058.825	2.544.426.858
	25.281.878.100	15.878.654.509

24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	2016	2015
	VNĐ	VNĐ
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho năm hiện tại		
Lợi nhuận trước thuế	125.119.211.117	80.194.987.303
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	-	-
Lỗi năm trước chuyển sang	(1.162.650.232)	-
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	5.174.008.309	317.970.666
Các khoản điều chỉnh hợp nhất	5.201.690.042	3.962.897.656
Thu nhập chịu thuế:	134.332.259.236	84.475.855.625
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	27.967.561.555	18.584.688.237
Thuế thu nhập doanh nghiệp truy thu 2010 - 2013	644.867.092	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	28.612.428.647	18.584.688.237

25. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	2016	2015
	VNĐ	VNĐ
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	86.062.923.465	54.624.984.826
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	(6.248.164.960)	(299.504.800)
Lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	79.814.758.505	54.325.480.026
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	75.000.000	75.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.064	724

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	2016	2015
	<u>VNĐ</u>	<u>VNĐ</u>
Chi phí nhân công	22.181.320.242	11.919.658.549
Chi phí công cụ, dụng cụ	1.884.858.298	1.007.952.488
Chi phí khấu hao TSCĐ	785.781.180	677.850.028
Chi phí giá vốn hàng bán	79.097.762.616	125.383.309.660
Phân bổ lợi thế thương mại	3.738.451.959	3.738.139.951
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.155.093.137	7.342.433.061
Chi phí khác	4.352.089.365	4.360.348.698
	<u>116.195.356.797</u>	<u>154.429.692.435</u>

27. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Theo quy định của chuẩn mực kế toán Việt Nam, các đơn vị và các cá nhân sau đây được xem là các

<u>Tên bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty TNHH Du lịch Phú Lạc	Công ty góp vốn
Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Địa Ốc Đất Xanh	Công ty góp vốn
Công ty Cổ phần XD Địa Ốc Long Kim Phát	Công ty góp vốn
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	Từ 01/01/2015 đến 30/6/2015
	<u>VNĐ</u>	<u>VNĐ</u>
Cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản		
Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Địa Ốc Đất Xanh	-	144.066.870
Công ty Cổ phần XD Địa Ốc Long Kim Phát	2.517.291.753	-
Mua hàng		
Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Địa Ốc Đất Xanh	39.992.427	-
Công ty TNHH Du lịch Phú Lạc	-	12.548.832.681
Cho vay		
Công ty TNHH Du lịch Phú Lạc	-	4.000.000.000
Lãi vay phải thu/(phải trả)		
Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Địa Ốc Đất Xanh	(1.023.750.000)	(1.582.500.000)
Công ty TNHH Du lịch Phú Lạc	-	226.500.000
Mua cổ phần từ ông Lê Kỳ Phùng:		
Công ty TNHH Đầu tư & Du lịch Suối Mơ	-	53.900.000.000
Công ty CP Du lịch Giang Điền	-	40.914.000.000
Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Lê Kỳ Phùng		
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 HỢP NHẤT

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
	VND	VND
Các khoản phải trả		
Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Địa Ốc Đất Xanh	8.128.562.500	7.104.812.500

Vay ngắn hạn

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 Tổng Giám đốc được hưởng trong kỳ như sau:

	Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016	Từ 01/01/2015 đến 30/6/2015
	VND	VND
Lương	1.863.438.058	532.300.000

28. 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