



**LDG**  
GROUP

# **BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2018**

Công Ty Cổ Phần Đầu Tư LDG

[HTTPS://WWW.LDGGROUP.VN](https://www.ldggroup.vn)



## MỤC LỤC

### THÔNG ĐIỆP CHỦ TỊCH HĐQT

### THÔNG TIN CHUNG

Thông tin khái quát

Định hướng phát triển

Các rủi ro

### TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Tổ chức và Nhân sự

Tình hình đầu tư tình hình thực hiện các dự án

Tình hình tài chính

Cơ cấu cổ đông, Thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

### BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

3

Tình hình tài chính

4

Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách quản lý

16

### ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Đánh giá Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc công ty

Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

### QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hội đồng quản trị

Ban kiểm soát

Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát

35

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính hợp nhất được kiểm toán

41

42

47

# THÔNGIỆP CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

**Kính thưa Quý Cổ đông, Quý Khách hàng, Quý Đối tác và Toàn thể Cán bộ - Công nhân viên CTCP Đầu tư LDG,**

Năm 2018 là một năm tiếp tục thành công đột phá của LDG với mức lợi nhuận 604 tỷ đồng đạt được khi kết thúc năm tài khóa 2018, LDG đã hoàn thành xuất sắc mục tiêu đề ra và khẳng định lần nữa định hướng phát triển dài hạn và bền vững của Công ty. Trong năm qua, Công ty đã nỗ lực triển khai đưa ra thị trường các dự án mới của riêng LDG, song song đó là các dự án liên kết với các đối tác nhằm đảm bảo tốc độ tăng trưởng bền vững cho Công ty. Ngoài mục tiêu kinh doanh hiệu quả, đem lại lợi ích cho Cổ đông, LDG còn tiếp tục duy trì nhiều hoạt động vì cộng đồng như tặng quà Tết cho trẻ em khiếm thị thuộc Trung tâm khiếm thị Nhật Hồng, tổ chức nhạc hội Giáng sinh yêu thương cho các em nhỏ tại Đồng Nai, tổ chức ngày hội “Để học sinh Chư Sê đến trường” và chương trình “Tiếp sức đến trường” cho học sinh tại Trảng Bom, Đồng Nai.

2018 là năm khó khăn của thị trường bất động sản, chủ yếu nằm ở những chính sách vĩ mô. Điều này ảnh hưởng không nhỏ đến các doanh nghiệp địa ốc và LDG cũng không nằm ngoài những ảnh hưởng này. Khó khăn nhất là việc nhiều dự án vì vướng mắc các quy trình thủ tục, luật định khiến cho các dự án dù đủ điều kiện mở bán nhưng vẫn chưa thể thực hiện. Điều này làm ảnh hưởng không nhỏ đến nguồn doanh thu & lợi nhuận cũng như chiến lược kinh doanh của LDG trong năm vừa qua. Một yếu tố khác là việc giá cả tăng mạnh nhưng không thể tăng giá sản phẩm nhiều cũng làm lợi nhuận bị ảnh hưởng mà chủ yếu là chi phí vật liệu xây dựng, nhân công, biếu phí đền bù thu hồi đất và nhiều



yếu tố cộng hưởng khác. Bước sang năm 2019, thị trường Bất động sản chắc chắn sẽ không dễ dàng và có nhiều thách thức, khó khăn hơn năm 2018. Do đó LDG cũng đã có những chiến lược linh động hết sức cụ thể chuẩn bị trước trong 2 – 3 năm tới. Thời gian sắp tới, LDG sẽ hạn chế phát triển các dự án tại Tp.Hồ Chí Minh và sẽ mở rộng ra các thị trường lân cận. Ngoài Đồng Nai là thị trường vững chắc mà LDG xây dựng trong nhiều năm qua thì Cần Thơ và Bình Dương là hai địa phương mà LDG sẽ đẩy mạnh đầu tư. Trong đó, LDG đã chính thức công bố và khởi động khu đô thị thông minh đầu tiên tại Cần Thơ, mở đầu cho chuỗi đô thị tại khu vực miền Tây Nam Bộ. Ngoài ra, năm 2019, LDG sẽ đầu tư khoảng 3-4 dự án lớn mang tính chiến lược, dài hơi, tạo ra tầm vóc và quy mô cho LDG. Năm 2019 là thời điểm LDG tập trung để tạo một “cú bật xa” cho hoạt động kinh doanh và hoàn thiện kế hoạch kinh doanh dài hạn, có quy mô lớn và doanh thu, lợi nhuận cao hơn nữa.

Chúng tôi tin rằng với sự nỗ lực hết mình, các kế hoạch được chuẩn

bị kỹ lưỡng và sự nhiệt huyết của HĐQT và tập thể cán bộ công nhân viên, LDG sẽ luôn vượt qua được mọi sóng gió & thách thức năm 2019, tiếp tục vững bước trên chặng đường chinh phục những tầm cao mới.

Thay mặt HĐQT, Ban lãnh đạo và toàn thể Cán bộ công nhân viên, tôi cam kết sẽ phấn đấu hết mình vì sự nghiệp phát triển bền vững của LDG. Chúng tôi chân thành cảm ơn sự tin yêu, đồng hành, hỗ trợ của Quý vị dành cho LDG trong suốt thời gian vừa qua và chúng tôi kính mong tiếp tục nhận được sự ủng hộ nhiều hơn nữa của Quý vị trong thời gian tới để chúng ta có thể vững bước trên con đường thực hiện mục tiêu chiến lược của LDG, nâng thương hiệu LDG lên một tầm cao mới, bảo vệ và gia tăng lợi ích lâu dài của Quý Cổ đông và đóng góp nhiều hơn nữa cho xã hội.

Trân trọng,



**Nguyễn Khánh Hưng**  
Chủ tịch HĐQT

# THÔNG TIN CHUNG

## THÔNG TIN KHÁI QUÁT

### CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 3602368420 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, đăng ký lần đầu ngày 19/08/2010.

**Tên giao dịch:** Công ty Cổ phần Đầu tư LDG.

**Vốn điều lệ:** 1.906.144.540.000 VNĐ (Một nghìn chín trăm lẻ sáu tỷ một trăm bốn mươi bốn triệu năm trăm bốn mươi nghìn đồng).

**Vốn đầu tư của chủ sở hữu (31/12/2018):** 2.570.233.384.148 VNĐ.

**Địa chỉ:** Số 104/4 ấp Hòa Bình, Xã Giang Điền, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai.

**Văn phòng tại TPHCM:** 473 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM.

**Mã số thuế:** 3602 368 420

**Số điện thoại:** (0251) 8966 666

**Số fax:** (0251) 8966 668

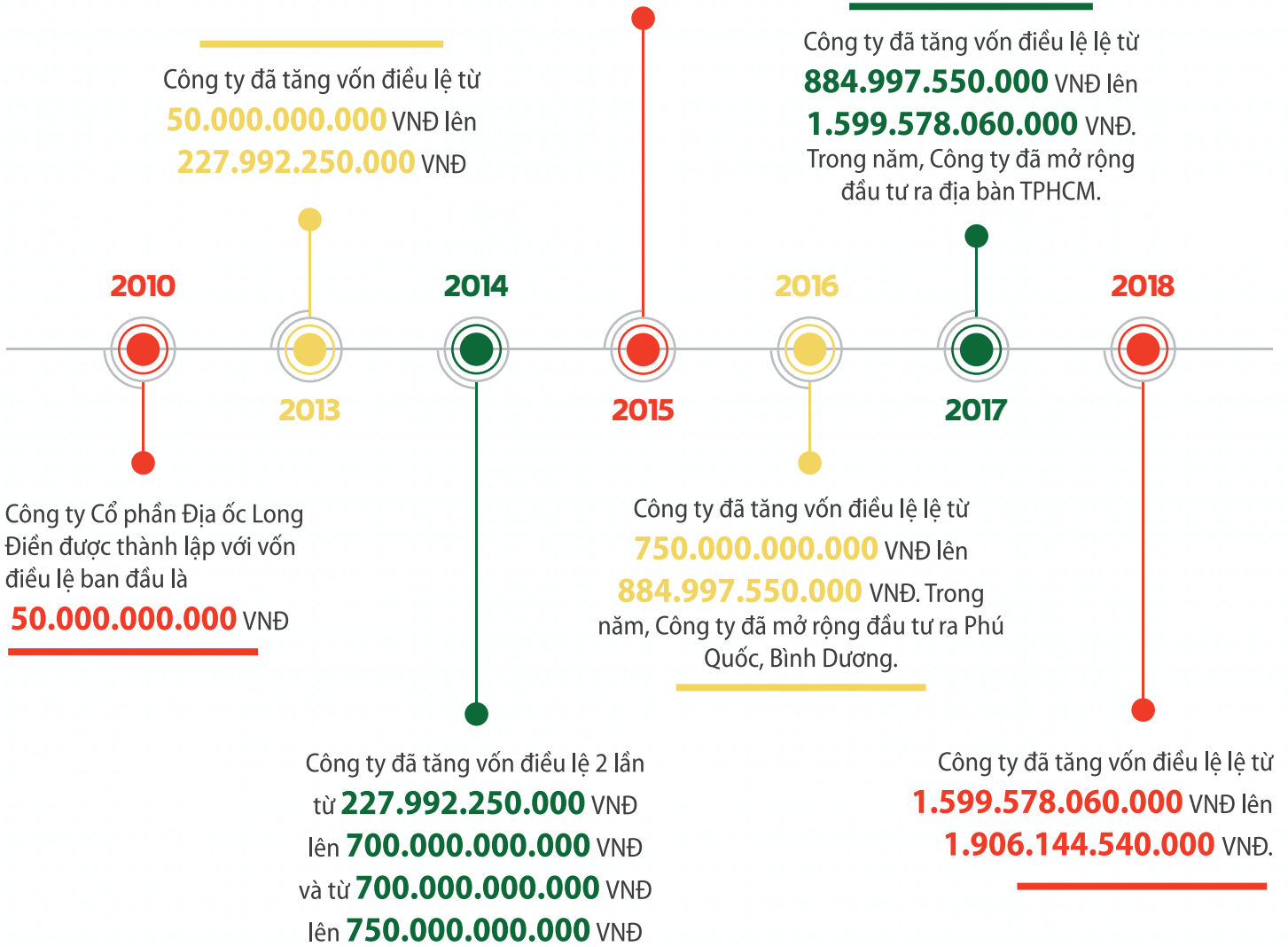
**Website:** [www.ldggroup.vn](http://www.ldggroup.vn)

**Mã cổ phiếu:** **LDG**



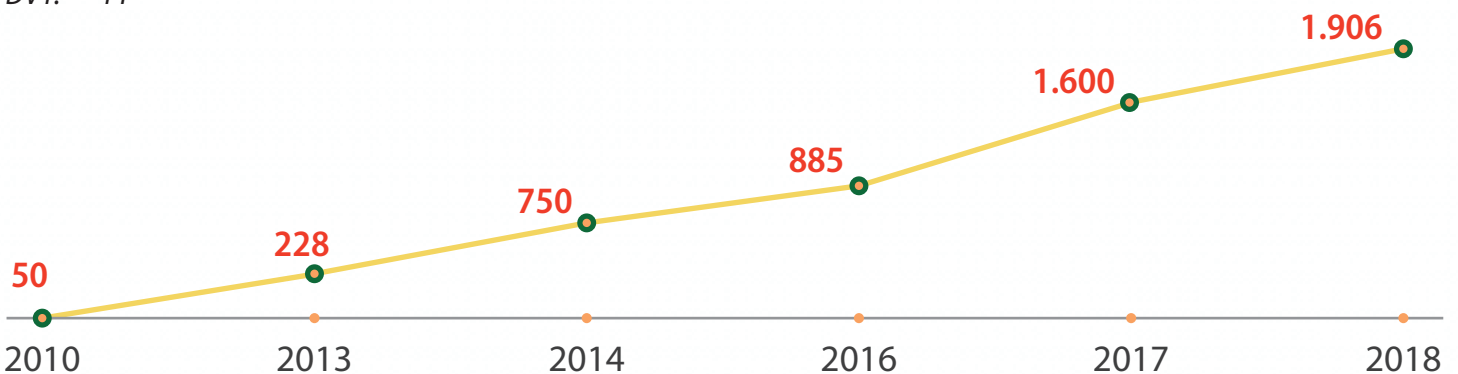
# QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

Cổ phiếu của Công ty chính thức được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM với mã chứng khoán là **LDG**. Cũng trong năm này, Công ty đã chính thức đổi tên từ Công ty Cổ phần Địa ốc Long Điền thành **Công ty Cổ phần Đầu tư LDG**.



## QUÁ TRÌNH TĂNG VỐN CỦA LDG

ĐVT: TỶ



# NHỮNG DẤU ẤN TIÊU BIỂU CỦA LDG TRONG NĂM 2018

Năm 2018 đánh dấu bước chuyển mình trong cơ cấu đầu tư kinh doanh của LDG Group. Đây là năm LDG Group đạt doanh thu và lợi nhuận kỷ lục và là một trong số ít doanh nghiệp đầu tư bất động sản niêm yết có lợi nhuận vượt kế hoạch nhiều năm liền.

Dưới đây là những dấu ấn tiêu biểu của LDG Group trong năm 2018:

## TRIỂN KHAI 3 KHU CĂN HỘ THÔNG MINH TẠI TP. HCM

Tháng 1/2018, LDG Group khởi công xây dựng khu căn hộ thông minh West Intelta. Đây là khu căn hộ thông minh thứ ba trong chuỗi dự án căn hộ thông minh do LDG Group đầu tư phát triển bên cạnh dự án khu căn hộ thông minh Saigon Intelta và High Intelta.

Khu căn hộ thông minh West Intelta đã lọt Top dự án hút dòng tiền tại cuộc bình chọn “Dự án bất động sản dẫn đầu xu thế 2018” do báo Đầu tư tổ chức.



## TIÊN PHONG PHÁT TRIỂN KHU ĐÔ THỊ THÔNG MINH ĐẦU TIÊN TẠI ĐỒNG NAI

Quý II/2018, LDG Group tiến hành khởi công dự án khu đô thị thông minh Viva Park. Đây là dự án có quy mô hơn 680 căn nhà phố và biệt thự xây sẵn với tổng vốn đầu tư gần 1.000 tỷ đồng tại Trảng Bom – Đồng Nai.

Viva Park là dự án khu đô thị thông minh kiểu mẫu đầu tiên tại Đồng Nai ứng dụng những công nghệ hiện đại 4.0 trong từng căn nhà phố và sử dụng nguồn năng lượng sạch, thân thiện với môi trường.

Dự án thu hút đông đảo khách hàng và trở thành khu đô thị được mong đợi nhất năm 2018.

## CHUYỂN NHƯỢNG THÀNH CÔNG NHIỀU DỰ ÁN MANG VỀ NGUỒN VỐN LỚN

Với mục tiêu thay đổi cơ cấu hoạt động và tập trung vào mảng phát triển bất động sản, LDG Group đã chuyển nhượng thành công Khu du lịch sinh thái Giang Điền, Khu nghỉ dưỡng và biệt thự cao cấp Grand World. Thương vụ này đã mang về nguồn vốn lớn cho LDG Group lên tới gần 1.600 tỷ đồng.

Với nguồn vốn này, LDG Group sẽ tập trung M&A nhiều dự án, phát triển quỹ đất để đầu tư các dự án bất động sản như khu đô thị thông minh, khu căn hộ, khu đô thị kết hợp mô hình shop thương mại, khu dịch vụ kinh doanh thương mại ven biển...



## CHÍNH THỨC MỞ RỘNG THỊ TRƯỜNG TẠI TÂY NAM BỘ

Quý IV/2018, LDG Group chính thức mở rộng thị phần tại khu vực Tây Nam Bộ với việc Khởi công xây dựng dự án Khu đô thị thông minh Thành Đô. Đây là khu đô thị thông minh đầu tiên ở Tây Nam Bộ áp dụng những tính năng hiện đại của công nghệ 4.0.

Khu đô thị thông minh Thành Đô tọa lạc tại trung tâm quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ với quy mô 156 căn nhà phố xây sẵn, tổng vốn đầu tư hơn 350 tỷ đồng.



## CẤT NÓC DỰ ÁN KHU CĂN HỘ MARINA TOWER

Tháng 12/2018, chủ đầu tư LDG Group và nhà thầu xây dựng FBV đã thực hiện nghi thức cất nóc dự án Khu căn hộ ven sông Marina Tower tại Bắc Sài Gòn, vượt tiến độ dự kiến 18 ngày.

Marina Tower là dự án khu căn hộ đầu tiên do LDG Group đầu tư xây dựng với mô hình thiết kế độc đáo được đánh giá cao. Dự án đang bước vào phần hoàn thiện chuẩn bị bàn giao cho khách hàng vào đầu năm 2019.

## KỶ NIỆM 8 NĂM “VƯƠN RA BIỂN LỚN”

Năm 2018, LDG Group chính thức kỷ niệm 8 năm thành lập với mục tiêu “Vươn ra biển lớn”. Trong đó, LDG Group đặt mục tiêu trở thành một trong 5 doanh nghiệp đầu tư phát triển bất động sản hàng đầu Việt Nam.

Chương trình kỷ niệm 8 năm thành lập diễn ra trong bối cảnh sau 3 năm niêm yết, vốn và tổng tài sản của LDG Group tăng mạnh, nhiều dự án triển khai thành công và quý đất được phát triển mở rộng.



## GHI NHẬN MỨC LỢI NHUẬN KỶ LỤC CAO NHẤT TỪ KHI THÀNH LẬP

Mức lợi nhuận sau thuế năm 2018 của LDG Group ước đạt 604 tỷ đồng, vượt 9% kế hoạch và cao nhất trong nhiều năm gần đây. Trong đó, tổng tài sản của LDG Group đã tăng mạnh lên gần 5000 tỷ đồng. Đây là năm thứ tư liên tiếp, công ty đạt mức lợi nhuận vượt kế hoạch kể từ khi chính thức niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán TP.HCM và là doanh nghiệp có lãi liên tiếp 8 năm liền kể từ khi thành lập.

## CHUỖI CHƯƠNG TRÌNH HOẠT ĐỘNG XÃ HỘI HƯỚNG ĐẾN CỘNG ĐỒNG

Những chương trình như: Ấm áp nghĩa tình xuân 2018, Tết thiếu nhi, Ngày hội trung thu, Khám bệnh và phát thuốc miễn phí cho hội người cao tuổi, Hội trại rèn luyện cho cán bộ Hội thanh niên, Tặng quà khai trường cho trẻ em vùng cao, Nhạc hội Giáng sinh... đều nằm trong chuỗi hoạt động xã hội mà LDG Group triển khai nhằm thể hiện trách nhiệm doanh nghiệp với cộng đồng, gắn kết hoạt động kinh doanh với đời sống người dân địa phương và tạo những giá trị bền vững cho thương hiệu doanh nghiệp vì cộng đồng.



## TRIỂN LÃM “ỨNG DỤNG CÔNG NGHỆ HIỆN ĐẠI VÀO NHÀ Ở” THU HÚT GẦN 1.000 KHÁCH THAM QUAN

Triển lãm “Ứng dụng công nghệ hiện đại vào nhà ở” được LDG Group tổ chức tại khu đô thị thông minh Viva Park thu hút số lượng lớn khách tham quan. Triển lãm có sự tham gia của nhiều đơn vị uy tín trong lĩnh vực công nghệ và năng lượng sạch.

Nhiều thương hiệu uy tín và nổi tiếng tham gia triển lãm các mô hình công nghệ cung cấp cho nhà ở thông minh như công nghệ lọc nước sạch uống tại vòi, pin năng lượng mặt trời cho nhà ở, hệ thống điện thông minh, hệ thống đèn chiếu sáng năng lượng sạch công nghệ Đức, nội thất thông minh cùng nhiều thiết bị, công nghệ hiện đại khác. Chương trình đã thu hút khoảng 1.000 lượt khách tham quan.

## LDG GROUP ĐƯỢC VINH DANH LÀ DOANH NGHIỆP BỀN VỮNG TẠI VIỆT NAM

Được vinh danh là 1 trong 100 doanh nghiệp bền vững của Việt Nam cùng với nhiều thương hiệu nổi tiếng khác trong ngành địa ốc, tài chính, sản xuất và dịch vụ, LDG Group được đánh giá cao ở các tiêu chí doanh nghiệp có tiềm lực tài chính vững, lợi nhuận vượt kế hoạch nhiều năm, phát triển các dự án thân thiện môi trường và nhiều hoạt động hướng đến cộng đồng.

Top CSI 100 doanh nghiệp bền vững do Hội đồng Doanh nghiệp vì sự Phát triển bền vững Việt Nam - VBCSD thuộc Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam – VCCI tổ chức căn cứ trên 17 tiêu chí hoạt động kinh doanh bền vững của Liên Hiệp Quốc. Đây là một trong những danh hiệu uy tín hàng đầu dành cho các doanh nghiệp tại Việt Nam. Nhiều thương hiệu nổi tiếng như Vingroup, Novaland, Bridgestone, Heinenken, Coca Cola, Pepsi... cũng được vinh danh trong giải thưởng uy tín này.





# NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

## NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

Kinh doanh bất động sản là ngành nghề chủ lực và trọng tâm của LDG kể từ khi thành lập cho đến nay. Ban đầu là những sản phẩm đất nền, nhà phố tại Đồng Nai, tiếp đến là những sản phẩm căn hộ và các sản phẩm khác phục vụ đa dạng nhu cầu của các đối tượng khách hàng.



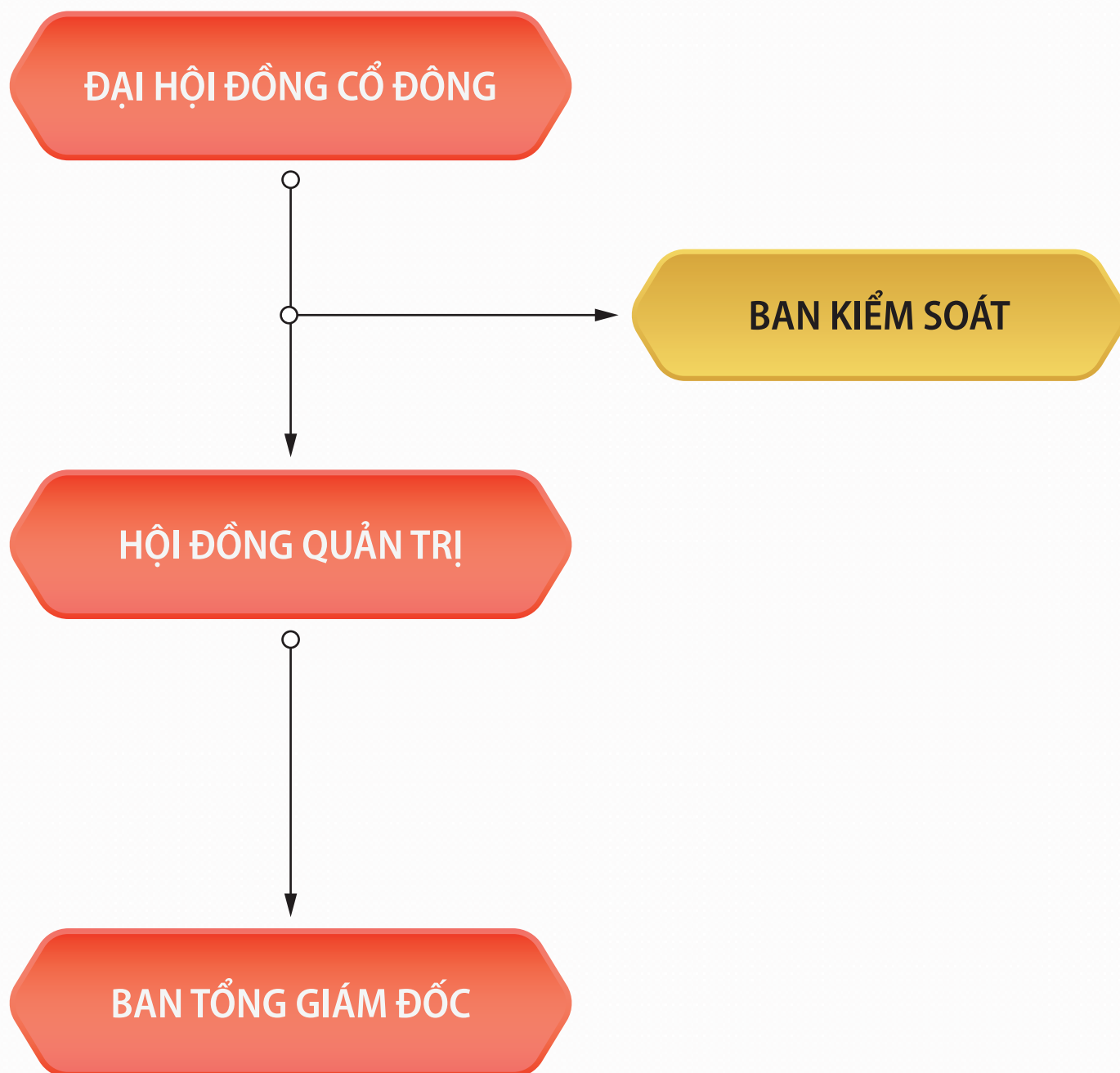
## ĐỊA BÀN KINH DOANH

Hiện tại địa bàn kinh doanh chủ yếu của LDG là Đồng Nai, Thành phố Hồ Chí Minh, Cần Thơ. Từ năm 2019, LDG sẽ mở rộng địa bàn ra các tỉnh miền Trung.

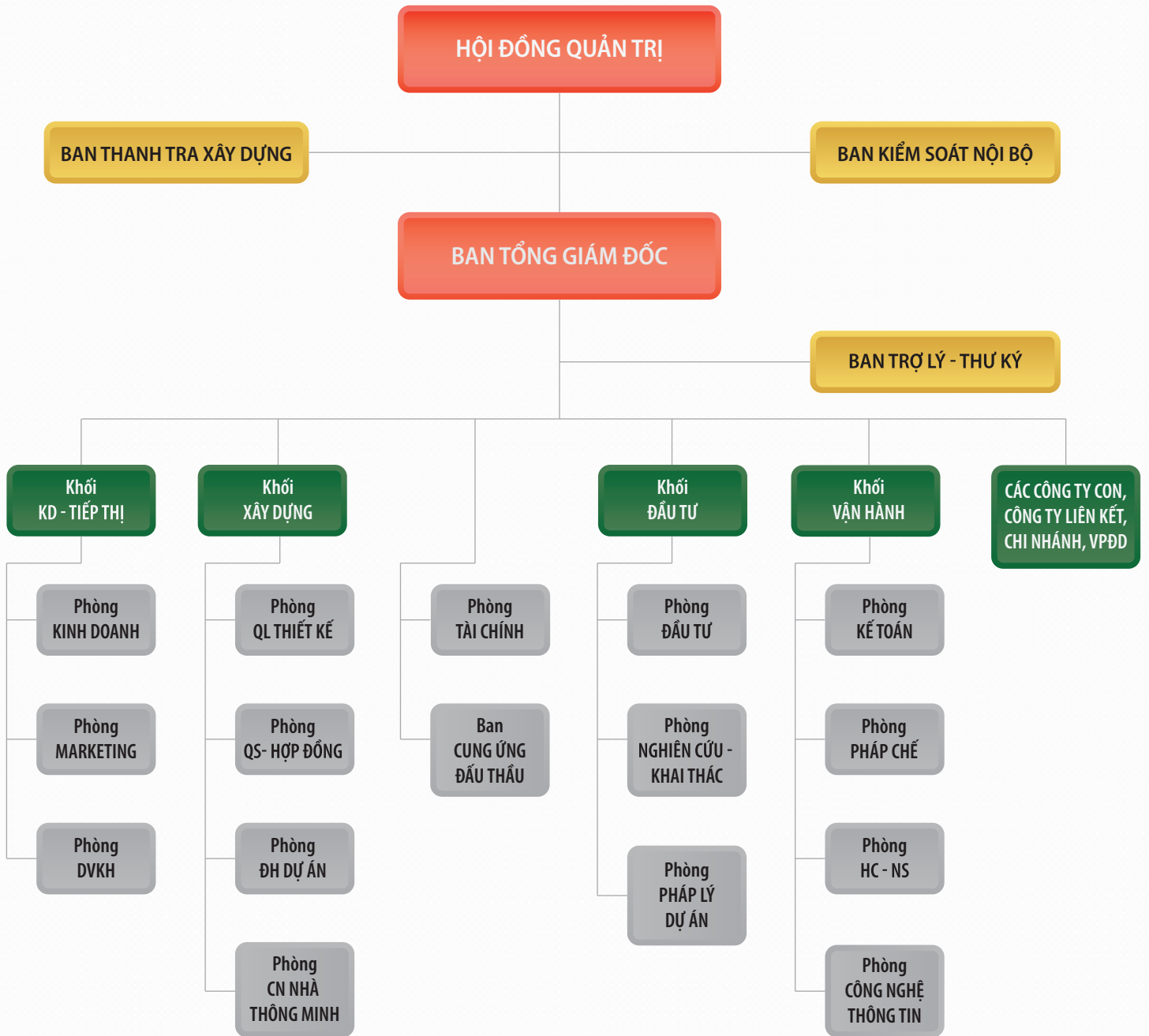


# THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

## MÔ HÌNH QUẢN TRỊ



# SƠ ĐỒ TỔ CHỨC



## CÔNG TY CON - CÔNG TY LIÊN KẾT

STT	Tên Công Ty	Địa Chỉ	Ngành Nghề	Vốn Điều Lệ Đăng Ký (Ngàn Đồng)	Tỷ lệ sở hữu
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát	Tầng 2, tòa nhà 194 Golden Building, 473 Điện Biên Phủ, P. 25, Q. Bình Thạnh, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	150.000.000	99,95 %
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Suối Mơ	9 ấp 6, xã Trà Cổ, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản, du lịch	150.000.000	99,00 %
3	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn	Tầng 2, tòa nhà 194 Golden Building, 473 Điện Biên Phủ, P. 25, Q. Bình Thạnh, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	180.000.000	99,999 %
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Grand World	Dự án Grand World, đường Cửa Cạn – Gành Dầu, Bãi Dài, xã Gành Dầu, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang	Kinh doanh bất động sản	400.000.000	99,90 %
5	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Gia Lộc	114 Nguyễn Cửu Vân, phường 17, quận Bình Thạnh, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	80.000.000	90,00 %



# ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN



## CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU CỦA CÔNG TY

- ✓ Tăng trưởng ổn định, phát triển bền vững.
- ✓ Trở thành một trong các công ty bất động sản hàng đầu ở Việt Nam.

## CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

Công ty Cổ phần Đầu tư LDG tập trung vào 3 mảng chiến lược chính

- ✓ Bất động sản Khu đô thị.
- ✓ Bất động sản căn hộ.
- ✓ Bất động sản Khu đô thị dịch vụ du lịch.



# CÁC RỦI RO

## RỦI RO VỀ KINH TẾ

Công ty Cổ phần Đầu tư LDG là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực chính là kinh doanh bất động sản. Các dự án bất động sản do Công ty đầu tư và phát triển nằm trong lãnh thổ Việt Nam vì vậy hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ phụ thuộc nhiều vào các điều kiện kinh tế trong nước. Các yếu tố quan trọng của nền kinh tế như tốc độ tăng trưởng GDP, lạm phát, tăng trưởng tín dụng, tỷ giá, chỉ số giá tiêu dùng CPI, tỷ lệ tiết kiệm, đầu tư hay tỷ lệ thất nghiệp đều có ảnh hưởng đến hoạt động và kết quả kinh doanh của LDG. Theo số liệu Tổng Cục Thống kê, mức tăng trưởng kinh tế GDP năm 2018 đã đạt được mức tăng trưởng cao nhất trong vòng một thập kỷ trở lại đây là 7,1%, cao hơn mục tiêu 6,7%; CPI bình quân năm 2018 tăng 3,5% dưới mục tiêu Quốc hội đề ra. Các chỉ số kinh tế khác trong năm 2018 khá tích cực nhưng nền kinh tế vẫn chứa đựng nhiều rủi ro và thách thức vì phát triển chưa bền vững và phục hồi không đều; tăng trưởng chủ yếu dựa vào nguồn vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài. Tuy nhiên, Chính phủ

cũng đã và đang thực hiện nhiều biện pháp khuyến khích tăng trưởng kinh tế và phân bổ hợp lý các nguồn lực, hỗ trợ nền kinh tế có những bước tăng trưởng đáng kể.

Theo dự báo, thị trường bất động sản năm 2019 sẽ chịu nhiều tác động bởi tình hình kinh tế, chính trị thế giới như chiến tranh thương mại Mỹ - Trung, chủ nghĩa bảo hộ gia tăng, biến đổi khí hậu toàn cầu, căng thẳng chính trị tại nhiều khu vực tiếp tục leo thang; kinh tế vĩ mô trong nước như nợ công ở mức cao gây áp lực với mục tiêu ổn định kinh tế, cổ phần hóa các doanh nghiệp nhà nước còn chậm, quản lý dòng tiền, xử lý nợ xấu của ngân hàng chưa được triệt để, năng suất lao động còn thấp so với khu vực; chính sách tăng trưởng tín dụng, ổn định lãi suất, tỷ giá; cân đối cung - cầu... Tuy nhiên, với nền chính trị ổn định, lượng cầu về nhà ở lớn, dân số trẻ chiếm tỷ lệ lớn trong cơ cấu dân số, thu nhập bình quân đầu người tăng và việc Chính phủ đẩy mạnh các dự án phát triển cơ sở hạ tầng tại các thành phố lớn là những yếu tố thuận lợi cho sự phát triển của thị trường bất động sản Việt



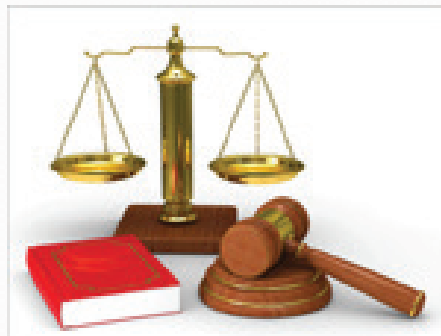
Nam năm 2019. Do đó các chính sách và chủ trương của Chính phủ sẽ tác động không nhỏ đến tình hình kinh doanh trong tương lai của Công ty.

Trước những thuận lợi và khó khăn trên, LDG luôn chú trọng đến việc tăng cường quản trị điều hành nhằm sử dụng vốn một cách hiệu quả và phù hợp với xu thế phát triển chung của thị trường cũng như tập trung phát triển các công trình, hạng mục có độ thanh khoản cao: Các dự án chung cư quy mô nhỏ, đất nền, nhà ở 02 giai đoạn, các sản phẩm thứ cấp ở các quận ven trung tâm Tp.Hồ Chí Minh và các tỉnh lân cận thành phố Hồ Chí Minh. Bên cạnh đó cũng tập trung tìm kiếm các đối tác tiềm năng mạnh về nguồn vốn và/hoặc có quỹ đất sạch để cùng nhau phát triển các dự án tiềm năng, tăng quy mô cũng như vị thế cạnh tranh của Công ty.

## RỦI RO VỀ LUẬT PHÁP

Rủi ro luật pháp là những rủi ro thay đổi chính sách theo chiều hướng bất lợi cho hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp. Rủi ro luật pháp còn là rủi ro phát sinh từ việc không áp dụng kịp thời, phù hợp với các văn bản pháp luật liên quan đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

Hoạt động kinh doanh của CTCP Đầu tư LDG chịu sự chi phối bởi hệ thống pháp luật Việt Nam và những chính sách có liên quan, bao gồm: Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật kinh doanh Bất động sản, các bộ luật về Thuế và các văn bản pháp luật khác liên quan đến các ngành nghề hoạt động kinh doanh của Công ty. Hiện nay, hệ thống pháp luật về đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản, đầu tư vẫn đang trong quá trình hoàn thiện và các văn bản hướng dẫn vẫn còn



gặp nhiều vướng mắc khi áp dụng trên thực tế. Về mặt quy trình, thủ tục đôi khi các văn bản có sự mâu thuẫn và thiếu tính nhất quán, cũng như khó khăn khi áp dụng một số luật mới ban hành trong thực tế do thiếu các văn bản dưới luật hướng dẫn cụ thể quy trình, thủ tục pháp lý dự án, đặc biệt trong lĩnh vực sử dụng và sở hữu đất.

Các yếu tố nói trên không những

góp phần làm tăng chi phí hoạt động kinh doanh và giá vốn đầu tư dự án của LDG, mà còn có thể gây sự gián đoạn hay thậm chí là trì trệ trong phát triển dự án và kinh doanh.

Để kịp thời dự báo, ứng phó cũng như giúp Công ty có sự chuẩn bị tốt nhất đối với những thay đổi trong chính sách của pháp luật, LDG có bộ phận pháp lý thường xuyên theo dõi, dự báo, cập nhật các thay đổi của pháp luật và ảnh hưởng đối với các dự án của công ty, đảm bảo chuẩn bị các thủ tục pháp lý dự án đầu tư cũng như quản trị doanh nghiệp theo đúng quy định pháp luật. Thường xuyên đào tạo, bồi dưỡng nhân sự nắm vững chuyên môn pháp lý, bên cạnh đó, Công ty sẵn sàng trao đổi, hợp tác với khách hàng để cùng tháo gỡ những vướng mắc ngay từ khi mới phát sinh vấn đề, tránh kéo dài phức tạp.

## RỦI RO ĐẶC THÙ NGÀNH



Hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty tập trung chính vào thị trường khu vực Đồng Nai, Bình Dương, các quận vùng ven Thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh thành phố lân cận như Long An, Cần Thơ, Bà Rịa – Vũng Tàu. Do đó hoạt động của Công ty phụ thuộc rất nhiều vào sự phát triển của thị trường bất động sản khu vực này.

Bên cạnh đó, Công ty phải chịu áp lực cạnh tranh mạnh mẽ từ các đối thủ bao gồm các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trong và ngoài nước có tiềm năng tài chính mạnh hơn cũng như có nhận diện thương hiệu có thể so sánh, cạnh tranh với LDG. Sự cạnh tranh ngày càng gay gắt giữa các chủ đầu tư bất động sản có thể dẫn tới tình trạng nguồn cung bất động sản lớn, cạnh tranh về giá bán nhà ở, giá vật liệu thô và chi phí nhân công tăng, sự chậm trễ trong quá trình cấp phép cho các dự án phát triển bất động sản mới của các cơ quan có thẩm quyền, hoặc chi phí đến bù tăng, hoặc gây ra tình trạng thiếu quỹ đất phù hợp cho loại hình

dự án từ đó làm giảm hiệu quả của dự án.

Ngoài ra, việc Ngân hàng Nhà nước ban hành Thông tư 19/2017/TT-NHNN ngày 28/12/2017, có hiệu lực 12/02/2018. Theo đó, hệ số rủi ro áp dụng đối với các khoản vay kinh doanh bất động sản tăng từ 150% lên 200%. Cùng với đó, tỷ lệ dùng vốn ngắn hạn cho vay trung dài hạn xuống 40% từ ngày 01/01/2019 cũng là một áp lực lên lãi suất cho vay bất động sản. Trong ngắn hạn, rủi ro lãi suất sẽ là áp lực lớn lên các dự án và chủ đầu tư sử dụng tỷ lệ vốn vay cao, khả năng huy động vốn tự có hoặc từ khách hàng thấp, dẫn đến chi phí vốn đầu tư dự án tăng sẽ khiến giá bán tăng theo. Về phía người mua nhà, nhu cầu vốn vay mua nhà là khách quan do giá trị bất động sản lớn, trước tác động của Thông tư 19 sẽ làm lãi suất đầu vào tăng, các Ngân hàng điều chỉnh tăng lãi suất cho vay mua nhà tương ứng, sẽ làm giảm khả năng tiếp cận vốn vay của người mua nhà, làm giảm một phần nguồn cầu của thị trường.

Đứng trước những rủi ro này, LDG đã có những biện pháp quản trị cụ thể như:

- Xây dựng quy trình thực hiện các thủ tục pháp lý toàn diện chuyên nghiệp và nhanh chóng. LDG có bộ phận pháp lý thường xuyên theo dõi, cập nhật những biến động luật pháp để kịp thời tham mưu, tư vấn cho Ban

lãnh đạo.

- Công ty luôn duy trì đủ lượng tiền mặt cần cho hoạt động kinh doanh ở mức an toàn nhất cùng với các cam kết, các gói tín dụng tài trợ phát triển dự án từ các ngân hàng lớn. Tăng cường sử dụng linh hoạt các nguồn vốn từ cổ đông, nhà đầu tư chiến lược nhằm duy trì cơ cấu tài chính với mức sử dụng vốn vay hợp lý. Đảm bảo pháp lý dự án, quản lý chặt chẽ tiến độ triển khai dự án để việc sử dụng nguồn vốn được hiệu quả và an toàn.

- Thường xuyên trao đổi và hợp tác với các cơ quan quản lý Nhà nước, tuân thủ đúng các quy định của pháp luật cũng như chủ động hoàn tất các nghĩa vụ tài chính, thuế, chi phí khác,... đảm bảo pháp lý hoàn chỉnh.

- Thực hiện mở rộng quỹ đất thông qua chiến lược mua bán sát nhập dự án, giúp Công ty gia tăng quỹ đất sạch với những vị trí tốt, giá cả hợp lý.

- LDG thường xuyên nghiên cứu và đánh giá toàn cảnh thị trường để thực hiện mở rộng kinh doanh một cách thận trọng, cân đối sản phẩm đầu tư phù hợp với sức mua của đại đa số người dân và phù hợp với nhu cầu thị trường.

- Công ty chú trọng nâng cao chất lượng quản lý vận hành và chăm sóc khách hàng sau khi bán hàng. Sản phẩm chất lượng đi kèm với dịch vụ chuyên nghiệp, giúp Công ty nâng cao năng lực cạnh tranh với các đối thủ trong ngành.

## RỦI RO KHÁC



Ngoài những rủi ro trên, Công ty Cổ phần Đầu tư LDG nói riêng và các doanh nghiệp nói chung còn chịu những rủi ro khác cũng có thể xảy ra trong các trường hợp bất khả kháng không thể lường trước được như thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn, chiến tranh,... nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại đáng kể về tài sản, con người do đó không tránh khỏi ảnh hưởng trực

tiếp hoặc gián tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Vì thế, nhằm hạn chế tối đa ảnh hưởng, ngoài việc luôn tuân thủ chặt chẽ các quy định về phòng chống cháy, nổ, an toàn lao động theo đúng quy định của Nhà nước, LDG còn chủ động phòng ngừa bằng cách mua bảo hiểm cho người lao động và tài sản của Công ty.

# TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Kết thúc năm 2018, LDG đã bán thành công 514 sản phẩm đất nền, nhà liền kề, Kiots, Shop tại khu vực Đồng Nai; 1.741 căn hộ chung cư tại Tp.HCM và chuyển nhượng thành công toàn bộ cổ phần tại Công ty Cổ phần Du lịch Giang Điền và Dự án Grand World tại Phú Quốc mang lại 1.718 tỷ đồng doanh thu, 604 tỷ đồng lợi nhuận sau thuế vượt 9% so với kế hoạch. Năm 2018 đánh dấu một năm

hoạt động thành công của LDG khi kết quả kinh doanh tăng trưởng vượt bậc so với những năm trước. Thành công này sẽ là nền tảng vững chắc để LDG tiếp tục gặt hái được nhiều thành công hơn nữa trong tương lai với 3 mảng kinh doanh chiến lược: Bất động sản khu đô thị; Bất động sản căn hộ và Bất động sản khu đô thị dịch vụ du lịch.

## TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

### DANH SÁCH BAN ĐIỀU HÀNH







Ngô Văn Minh - Phó Tổng Giám Đốc



Đặng Quang Hải - Giám Đốc Tài Chính



Võ Đình Ban - Kế Toán Trưởng

## NHỮNG THAY ĐỔI TRONG BAN ĐIỀU HÀNH

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Ngày thay đổi	Lý do thay đổi
1	Nguyễn Minh Khang	Tổng Giám đốc	17/01/2018	Bổ nhiệm
2	Nguyễn Quốc Vy Liêm	Phó Tổng Giám đốc	12/02/2018	Bổ nhiệm
3	Ngô Văn Minh	Phó Tổng Giám đốc	12/02/2018	Bổ nhiệm
4	Đặng Quang Hải	Giám đốc Tài chính	12/02/2018	Bổ nhiệm
5	Nguyễn Phạm Anh Tài	Giám đốc Tài chính	12/02/2018	Miễn nhiệm

## TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN CÁC DỰ ÁN ĐÃ VÀ ĐANG THỰC HIỆN

### KHU ĐÔ THỊ DÀNH CHO CHUYÊN GIA SAKURA VALLEY

- 📍 **Vị trí:** Giang Điền, Trảng Bom, Đồng Nai
- 📏 **Diện tích đất dự án:** 376.355 m<sup>2</sup>
- 🏡 **Quy mô:** 752 nền đất liền kề và biệt thự
- 💰 **Tổng mức đầu tư:** 350 tỷ VND
- 🏢 **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Du lịch Giang Điền
- 🤝 **Hợp tác đầu tư:** Công ty Cổ phần Đầu tư LDG

Dự án Khu đô thị dành cho chuyên gia Sakura Valley tọa lạc tại vị trí đắc địa thuộc Khu du lịch sinh thái Thác Giang Điền, liền kề Khu đô thị thương mại The Viva City, liền kề Khu công nghệ cao Giang Điền, nằm trong quy hoạch Khu dịch vụ thương mại Cảng

hàng không quốc tế Long Thành, cách trung tâm hành chính mới tỉnh Đồng Nai 8 km, cách trung tâm thành phố Biên Hòa 15 km, cách trung tâm thành phố Hồ Chí Minh 40 km.



## KHU ĐÔ THỊ THE VIVA CITY

- ☑ Vị trí: Giang Điền, Trảng Bom, Đồng Nai
- ☑ Diện tích đất dự án: 940.884 m<sup>2</sup>
- ☑ Tổng vốn đầu tư: 1.113 tỷ VND



## TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI VIVA SQUARE

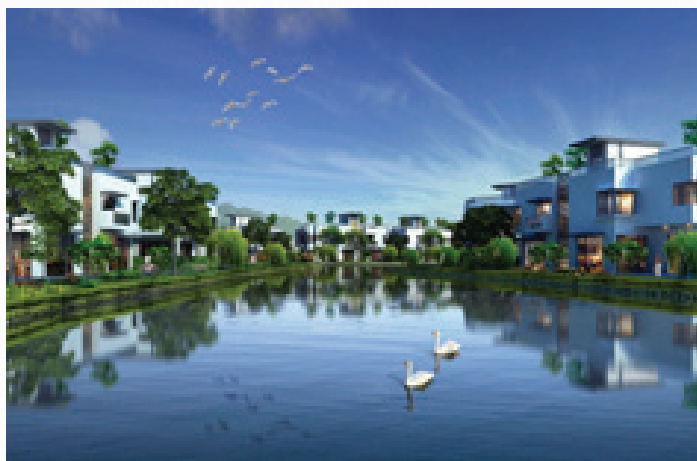
- ☑ Vị trí: Giang Điền, Trảng Bom, Đồng Nai
- ☑ Diện tích đất dự án: 21.158 m<sup>2</sup>
- ☑ Tổng mức vốn đầu tư: 350 tỷ VND



## KHU BIỆT THỰ SINH THÁI THÁC GIANG ĐIỀN

☑ Vị trí:	Giang Điền – Trảng Bom – Đồng Nai.
☑ Tổng diện tích dự án:	42 ha
☑ Diện tích cây xanh đô thị:	59.847,1 m <sup>2</sup>
☑ Đất giao thông:	139.071,4 m <sup>2</sup>
☑ Đất công trình công cộng:	21.901,4 m <sup>2</sup>
☑ Đất công trình kỹ thuật:	2.219,8 m <sup>2</sup>
☑ Đất khu thương mại, trường học:	22.432,4 m <sup>2</sup>
☑ Tổng vốn đầu tư:	422 tỷ VNĐ
☑ Chủ đầu tư:	Công ty Cổ phần Du lịch Giang Điền
☑ Hợp tác đầu tư:	Công ty Cổ phần Đầu tư LDG

Nằm trong Khu đô thị dịch vụ - du lịch – sinh thái Giang Điền, Khu biệt thự sinh thái Giang Điền sở hữu môi trường sống, nghỉ dưỡng lý tưởng. Dự án được quy hoạch trên diện tích đất đá có địa hình và cảnh quan độc đáo sông, thác, đồi, có thiên nhiên và khí hậu trong lành.



## DỰ ÁN KHU DÂN CƯ PHƯỚC TÂN



☑ Vị trí:	Xã Phước Tân – xã Tam Phước, Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
☑ Diện tích đất dự án:	178.737 m <sup>2</sup>
☑ Diện tích đất xây dựng:	110.717 m <sup>2</sup>
☑ Diện tích đất công cộng:	68.020 m <sup>2</sup>
☑ Quy mô:	
<i>Khu nhà liên kế:</i>	52.792 m <sup>2</sup>
<i>Biệt thự:</i>	57.925 m <sup>2</sup>
☑ Tổng mức đầu tư:	200 tỷ VND
☑ Thời gian đầu tư:	2015 - 2018

## KHU ĐÔ THỊ THÔNG MINH VIVA PARK

Khu đất nằm liền kề Khu Du lịch sinh thái thác Giang Điền, nơi có sự phối hợp hài hòa giữa điều kiện tự nhiên với cải tạo, nâng cấp đã tạo nên một khu du lịch sinh thái có cảnh quan thuộc vào loại đẹp nhất vùng.

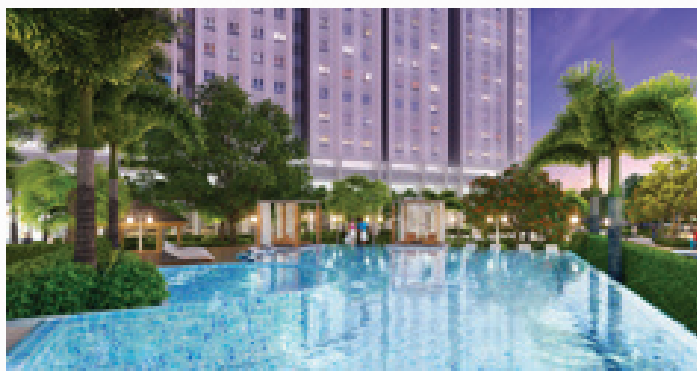
☑ Vị trí:	Trảng Bom, Đồng Nai.
☑ Diện tích đất dự án:	187.453 m <sup>2</sup>
☑ Diện tích đất xây dựng:	140.178 m <sup>2</sup>
☑ Tổng mức đầu tư:	1.178 tỷ VND



## DỰ ÁN KHU CĂN HỘ VEN SÔNG MARINA TOWER



- ✔ **Vị trí:** Thị xã Thuận An, Tỉnh Bình Dương
- ✔ **Diện tích đất:** 10.655 m<sup>2</sup>
- ✔ **Diện tích đất xây dựng:** 4.027 m<sup>2</sup>
- ✔ **Diện tích đất công cộng:** 6.628 m<sup>2</sup>
- ✔ **Quy mô:** 3 Block cao 19 tầng
- ✔ **Tổng mức đầu tư:** 700 tỷ VND
- ✔ **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát.



## KHU DU LỊCH SINH THÁI SUỐI MƠ

Khu du lịch sinh thái Suối Mơ có quy mô 30ha với tổng mức đầu tư 161 tỷ đồng. Tọa lạc tại số 9, ấp 6, xã Trà Cổ, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai với diện tích mặt hồ trên 150.000 m<sup>2</sup>, mặt nước trong xanh quanh năm chảy ra từ các mạch nước ngầm, Suối Mơ được quy hoạch thành một khu du lịch sinh thái nổi tiếng và đẹp vào bậc nhất ở Tỉnh Đồng Nai và khu vực Đông Nam bộ.

Khu du lịch đã mở cửa đón khách và kinh doanh từ năm 2014.



## CĂN HỘ THÔNG MINH VEN SÔNG SAIGON INTELA

Saigon Intelta là một trong những khu căn hộ tiêu chuẩn thông minh đầu tiên tại Việt Nam. Không chỉ đáp ứng cuộc sống hàng ngày, khu căn hộ còn mang đến không gian sống khác biệt, giúp tiết kiệm chi phí vận hành, tiện lợi sinh hoạt gia đình và mang thêm những giá trị ưu việt cho cư dân. Đây là điều mà các căn hộ cùng phân khúc khó có thể đem đến cho khách hàng.



- ✔ **Vị trí:** KDC 13E, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, TP.HCM
- ✔ **Diện tích đất :** 9.016 m<sup>2</sup>
- ✔ **Diện tích đất xây dựng:** 3.614 m<sup>2</sup>
- ✔ **Diện tích đất công cộng:** 5.402 m<sup>2</sup>
- ✔ **Quy mô:** 2 Block cao 24 tầng
- ✔ **Tổng mức đầu tư:** 1.200 tỷ VND
- ✔ **Chủ đầu tư:** CTCP Bắc Phước Kiến  
Value Homes (LDG là đơn vị hợp tác phát triển dự án)



## KHU CĂN HỘ THÔNG MINH HIGH INTELA



Khu căn hộ thông minh High Intelta nằm ngay mặt tiền đại lộ Võ Văn Kiệt, được quản lý bằng phần mềm quản lý tự động với hệ thống hiện đại để phục vụ cư dân.

- ✔ **Vị trí:** Đại lộ Võ Văn Kiệt, P. 16, Q. 8, TP. HCM
- ✔ **Diện tích đất:** 7.825,7 m<sup>2</sup>
- ✔ **Diện tích đất xây dựng:** 3.366 m<sup>2</sup>
- ✔ **Quy mô:** 2 Block cao 21 tầng
- ✔ **Tổng mức đầu tư:** 900 tỷ VND
- ✔ **Chủ đầu tư:** CTCP Đầu Tư Và Phát Triển Địa Ốc Nam Sài Gòn

## KHU CĂN HỘ THÔNG MINH WEST INTELA

- 📍 **Vị trí:** Số 69 đường An Dương Vương, P.16, Q.8, TP.HCM
- 📏 **Diện tích đất:** 2.920,9 m<sup>2</sup>
- 📏 **Diện tích đất xây dựng:** 1.117 m<sup>2</sup>
- 🏢 **Quy mô:** 1 Block cao 20 tầng
- 💰 **Tổng mức đầu tư:** 305 tỷ VND
- 🏢 **Chủ đầu tư:** CTCP Đầu Tư Và Phát Triển Địa Ốc Nam Sài Gòn





## DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ THÔNG MINH THÀNH ĐÔ

Đây là khu đô thị thông minh đầu tiên ở khu vực Tây Nam Bộ áp dụng những tính năng hiện đại của công nghệ 4.0. Khu đô thị Thành Đô tọa lạc tại phường Châu Văn Liêm, quận Ô Môn, Tp.Cần Thơ với quy mô 156 căn nhà phố xây sẵn, tổng vốn đầu tư hơn 350 tỷ đồng.

Dự án có vị trí tại trung tâm thành phố Cần Thơ với tốc độ phát triển kinh tế và đô thị hoá cao. Dự án Thành Đô kết nối những trục đường lớn tại Thành phố Cần Thơ cùng các tiện ích hiện hữu như chợ Ô Môn, bệnh viện Đa Khoa, trường Phổ thông Dân tộc Nội Trú,...

Khu đô thị thông minh Thành Đô được thiết kế theo mô hình đô thị thương mại khép kín, biệt lập đảm bảo an ninh. Đây sẽ là mô hình nhà phố thông minh xây sẵn kiểu mẫu tại các khu đô thị thông minh do LDG đầu tư các tỉnh, thành phố ở miền Tây.

Nhà phố thông minh xây sẵn tại dự án Thành Đô có thiết kế 1 trệt, 2 lầu theo kiến trúc hiện đại, sang trọng. Đặc biệt, khu đô thị này sẽ ứng dụng nguồn năng lượng sạch (năng lượng mặt trời) để phục vụ những tiện ích công cộng nhằm bảo vệ môi trường và tiết kiệm chi phí vận hành.



☑ <b>Vị trí:</b>	Phường Châu Văn Liêm, Quận Ô Môn, Thành phố Cần Thơ
☑ <b>Diện tích đất:</b>	34.400 m <sup>2</sup>
☑ <b>Quy mô:</b>	156 nhà liên kế
☑ <b>Tổng mức đầu tư:</b>	350 tỷ VND
☑ <b>Chủ đầu tư:</b>	Công ty TNHH MTV Xây dựng Sao Vàng Tây Đô



## CÔNG TY CON - CÔNG TY LIÊN KẾT

ĐVT: Đồng

STT	Tên Công ty	Tổng tài sản	Doanh thu thuần	Lợi nhuận
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát	698.190.546.217	-	(678.737.041)
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Suối Mơ	171.080.694.597	53.050.298.493	11.767.983.265
3	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn	385.909.935.350	-	157.540.453
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Grand World	400.025.173.152	-	(120.752.306)
5	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Gia Lộc	82.672.604.032	-	(340.676.926)

## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

### TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	% tăng/giảm
Tổng giá trị tài sản	3.645.523	4.869.110	33,6%
Tổng doanh thu	716.406	1.783.520	148,9%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	358.696	765.672	113,5%
Lợi nhuận khác	1.445	2.291	58,5%
Lợi nhuận trước thuế	360.141	767.963	113,2%
Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	283.397	604.160	112,8%
Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ	282.894	603.153	113,2%
Tỷ lệ cổ tức (%)	20%	25%	

- Kết thúc năm tài chính 2018, Tổng doanh thu hợp nhất LDG đạt hơn 1.783 tỷ đồng với mức tăng trưởng vượt bậc 148,9% so với năm 2017. Doanh thu trong năm 2018 chủ yếu đến từ hoạt động đầu tư và kinh doanh Bất động sản, hoạt động này chiếm tỷ trọng 96% trên tổng doanh thu của LDG.

- Lợi nhuận sau thuế hợp nhất năm 2018 đạt 604 tỷ đồng, vượt 9% kế hoạch đã được Đại hội cổ đông thường niên năm 2018 thông qua và tăng trưởng 112,8% so với năm 2017.

## CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

STT	Khoản mục	Năm 2017	Năm 2018
<b>I</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>		
1	Hệ số thanh toán hiện hành	2,41	2,31
2	Hệ số thanh toán nhanh	0,10	0,36
<b>II</b>	<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>		
1	Hệ số nợ/Tổng tài sản	0,45	0,41
2	Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	0,82	0,77
3	Hệ số nợ vay/Vốn chủ sở hữu	0,04	0,06
<b>III</b>	<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>		
1	Vòng quay hàng tồn kho bình quân	0,22	0,61
2	Doanh thu thuần/ Tổng tài sản	0,18	0,35
<b>IV</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>		
1	Hệ số lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần (ROS)	0,43	0,35
2	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	0,14	0,24
3	Hệ số lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản (ROA)	0,08	0,12

Các chỉ số về khả năng thanh toán của LDG không thay đổi nhiều so với năm trước cho thấy Công ty luôn duy trì được khả năng thanh toán ổn định qua các năm. Hệ số thanh toán ngắn hạn của công ty là 2,31 lần, tuy có suy giảm so với cùng kỳ nhưng vẫn ở mức cao và an toàn. Công ty hoàn toàn có khả năng đảm bảo thanh toán được các khoản nợ đến hạn trả. Sự tăng trưởng của hệ số thanh toán nhanh từ 0,1 lần lên 0,36 lần cũng cho thấy thanh khoản an toàn của công ty và thể hiện được lượng tiền mặt (bao gồm các khoảng tương đương tiền) dồi dào cho phép công ty mở rộng hoạt động đầu tư và phát triển. Hệ số sử dụng nợ trên tổng tài sản của LDG là 0,41 và gấp 0,77 lần vốn chủ sở hữu, cơ cấu nguồn vốn đang biến động theo hướng tích cực khi tăng tỷ trọng ở vốn chủ sở hữu. Cơ cấu vốn hiện nay đối với LDG năm 2017 và 2018 đều nằm trong ngưỡng an toàn về chỉ tiêu tài chính dù nợ phải trả của LDG vẫn còn khá cao nhưng nợ vay ngân hàng của LDG lại rất thấp, nguồn nợ chủ yếu là khoản khách hàng

trả tiền trước, đối tác ký quỹ dự án và chi phí phải trả trích trước tại các dự án của LDG.

Vòng quay hàng tồn kho & vòng quay tổng tài sản trong năm 2018 đều cải thiện so với năm 2017 chứng tỏ các sản phẩm của Công ty được tiêu thụ khá tốt và Công ty xoay được vòng vốn ngày càng nhanh để đầu tư vào các dự án tiếp theo. Hiện nay hàng tồn kho của Công ty tăng cao, nằm chủ yếu tại chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại các dự án. Nguyên nhân do chưa tới tiến độ bàn giao sản phẩm để ghi nhận doanh thu nên các chi phí dở dang này chưa kết chuyển thành giá vốn các dự án. Trong tương lai, khi các dự án đi vào hoàn thiện, hai chỉ số này sẽ được cải thiện rõ nét hơn.

Hầu hết các hệ số sinh lời của LDG đều tăng so với năm 2017, cụ thể chỉ số ROE và ROA tăng lần lượt từ 14%; 8% năm 2017 tăng đến 24%; 12% năm 2018. Riêng hệ số ROS đạt 35% (giảm 8% so với 2017) chủ yếu do tăng tỷ trọng giá vốn hàng bán.

# CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU CỔ PHẦN



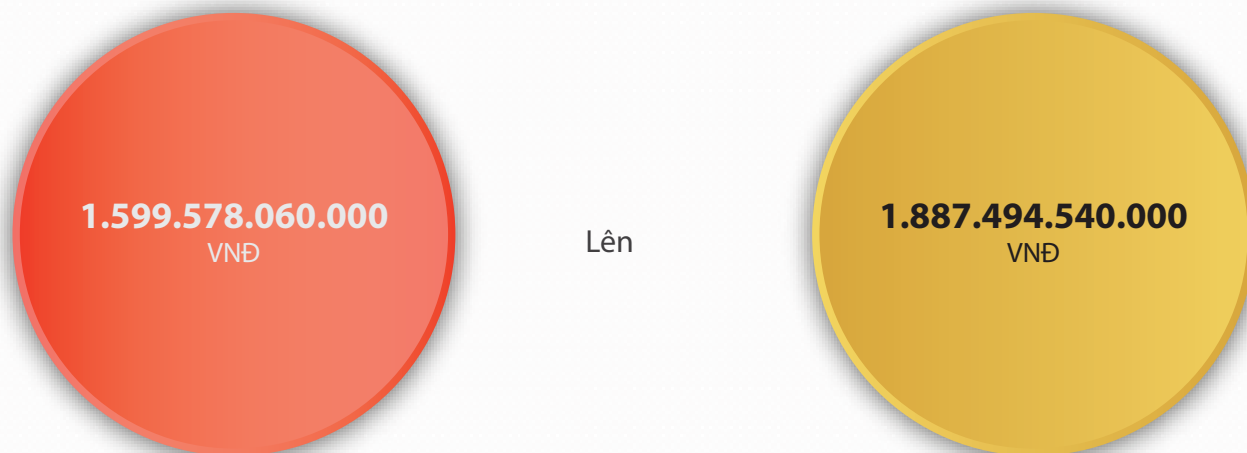
## CƠ CẤU CỔ ĐÔNG (THEO DANH SÁCH CỔ ĐÔNG CHỐT NGÀY 18/09/2018)

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% vốn CP trở lên)	94.052.427	49,34%
	- Trong nước	94.052.427	49,34%
	- Nước ngoài	-	-
2	Cổ phiếu quỹ	62.540	0,03%
	Cổ đông khác	96.499.487	50,63%
3	- Trong nước	88.752.668	46,57%
	- Nước ngoài	7.746.819	4,06%
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>190.614.454</b>	<b>100,00%</b>
- Trong nước		182.867.635	95,94%
- Nước ngoài		7.746.819	4,06%

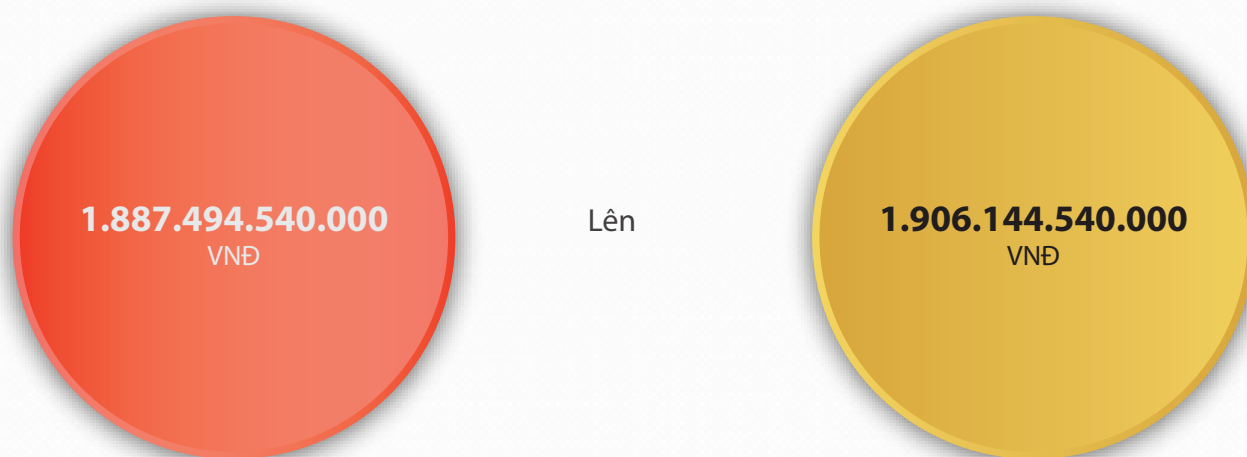
## TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Trong năm 2018, LDG có 02 đợt phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ:

### Phát hành cổ phiếu trả cổ tức để tăng vốn điều lệ



### Phát hành cổ phiếu ESOP để tăng vốn điều lệ



## GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ

Trong năm 2018 Công ty không có giao dịch cổ phiếu quỹ. Tháng 1/2019, Công ty đã thu hồi cổ phiếu của cán bộ nhân viên đã tham gia chương trình ESOP

năm 2017 nghỉ việc trước thời hạn theo quy chế ESOP để làm cổ phiếu quỹ. Tổng số lượng cổ phiếu quỹ tại thời điểm hiện tại là 62.540 cổ phiếu.

## CÁC CHỨNG KHOÁN KHÁC

Không có

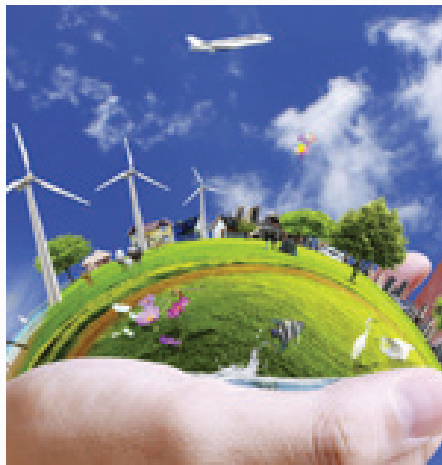
# BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

LDG xác định, doanh nghiệp chỉ có thể thực hiện thành công chiến lược phát triển bền vững khi thực hiện kết hợp mục tiêu tăng trưởng về kinh tế gắn liền với mục tiêu thực thi trách nhiệm đối với môi trường, cộng đồng và xã hội. Vì thế, khi nghiên cứu bất kỳ một dự án nào, bảo vệ và gìn giữ môi trường sống luôn là mục tiêu hàng đầu của LDG để đánh giá và quyết định có tiến hành triển khai dự án.

Trong năm 2018, LDG tiếp tục tuân thủ tuyệt đối pháp luật về bảo vệ môi trường, các quy định pháp luật về đánh giá tác động môi trường và các giải pháp bảo vệ môi trường cho toàn bộ các khu đô thị và dự án do LDG phát triển. Công ty không có bất kỳ trường hợp bị xử phạt nào do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường. Công ty không chịu bất kỳ khoản phạt hay chi phí liên quan đến phạt do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường.

## QUẢN LÝ NGUỒN NGUYÊN VẬT LIỆU

LDG nhận thức được rằng rất nhiều vật liệu xây dựng, bao gồm các nguyên liệu thô được tiêu thụ trong quá trình thi công, có ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường vì vậy các dự án của LDG thực hiện đều cam kết sử dụng các loại vật liệu xây dựng thân thiện với môi trường và tiết kiệm năng lượng. Ngay từ bước thiết kế công trình các dự án mà LDG phát triển, bộ phận kỹ thuật của Công ty đã quan tâm và khuyến khích các đơn vị tư vấn thiết kế đề xuất các giải pháp công nghệ xanh và tư vấn sử dụng các vật liệu xây dựng



mới có những tính năng vượt trội so với những loại vật liệu xây dựng thông thường.

Mỗi dự án mới được triển khai đều được quy hoạch bài bản, khoa học, đồng bộ trong thiết kế bảo vệ môi trường, khai thác tối đa thế mạnh thiên nhiên bằng cách tôn tạo và phát huy lợi thế không gian sẵn có. Bên cạnh đó LDG cũng ưu tiên sử dụng vật liệu xây dựng không nung như gạch nhẹ, tấm vách nhẹ, gạch không nung... thay thế cho gạch đất sét nung truyền thống theo quy định. Những hoạt động này sẽ giúp tiết kiệm tài nguyên thiên nhiên và giải quyết các vấn đề môi trường.

## TIÊU THỤ NĂNG LƯỢNG

Hiện tại, khủng hoảng năng lượng và biến đổi khí hậu đã trở thành thách thức mang tính toàn cầu, có thể tác động trực tiếp đến sự phát triển bền vững của các doanh nghiệp phụ thuộc nhiều vào năng lượng. Do tính đặc thù ngành xây dựng năng lượng tiêu thụ chủ yếu trong quá trình vận hành các thiết bị xây dựng, vận chuyển, vận hành hệ thống nên để tiết kiệm năng lượng tại các dự án đầu tư, LDG đã áp dụng



các hệ thống điều khiển tòa nhà thông minh, sử dụng thiết bị mới có hiệu suất cao, tối ưu hóa tỷ lệ cửa sổ và tường, sử dụng kính cửa sổ có độ bức xạ thấp và sử dụng ứng dụng công nghệ năng lượng mặt trời để giảm thiểu chi phí, tiết kiệm năng lượng.

## TIÊU THỤ NƯỚC



Nhận thức được tầm quan trọng của nước đối với hoạt động kinh doanh nên việc tái sử dụng nguồn nước cũng như xử lý nước thải được nghiên cứu và xử lý ngay từ khâu thiết kế dự án. Ở mỗi dự án, LDG đều tách hệ thống thoát nước mưa và hệ thống thoát nước thải riêng. Nước thải sẽ được xử lý trước khi thải vào hệ thống thoát nước chung của khu vực. Nước thải sau khi xử lý đều đạt quy định. Thường xuyên thực hiện chương trình giám sát môi trường đối với tổng lượng thải và các thông số ô nhiễm đặc trưng của nước thải, khí thải, chất thải rắn sinh hoạt, chất thải nguy hại định kỳ 3 tháng/lần; Giám sát chất lượng môi trường không khí xung quanh và chất lượng nước định kỳ 06 tháng/lần, gửi báo cáo đầy đủ đến Sở Tài Nguyên Môi Trường để có công tác kiểm tra và giám sát.

## TUÂN THỦ PHÁP LUẬT VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Trong giai đoạn hiện nay, sản phẩm xanh gắn với phát triển bền vững là xu hướng của nền kinh tế thế giới và Việt Nam cũng không ngoại lệ. Theo đó, LDG luôn mong muốn duy trì hoạt động kinh doanh có hiệu quả nhưng vẫn bảo vệ môi trường, hạn chế tối đa những tác động tiêu cực đến môi trường. LDG không chỉ tuân thủ các quy định về môi trường mà còn tìm tòi và hướng đến việc áp dụng các biện pháp kỹ thuật tiên tiến nhằm bảo vệ và giảm thiểu ô nhiễm môi trường, kiến tạo những không gian sống hiện đại chan hòa với thiên nhiên.

Công ty cũng đảm bảo tuân thủ theo các quy định về kiểm soát tiếng ồn theo đúng quy chuẩn QCVN 26:2010/BTNMT, sử dụng công nghệ mới cho công tác thi công, che chắn khu vực đang thi công xây dựng chiều cao tối thiểu 2m nhằm hạn chế cát, bụi bay. Các loại chất thải rắn như sắt thép vụn, bao xi măng... được tận dụng hoặc bán phế liệu; đất đá tận dụng để san lấp mặt bằng tại chỗ không thải ra môi trường. Thực hiện định kỳ công tác giám sát môi trường 06 tháng/lần và báo cáo thường xuyên cho các ban ngành liên quan.



# CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG

## SỐ LƯỢNG LAO ĐỘNG

Tính đến thời điểm 31/12/2018, tổng nhân sự của LDG là 255 người, trong đó:

STT	Trình độ	Số lượng	Tỷ lệ
1	Trình độ đại học và sau đại học	195	76,5%
2	Trình độ cao đẳng và trung cấp	51	20,0%
3	Lao động phổ thông	9	3,5%
<b>Tổng cộng</b>		<b>255</b>	<b>100%</b>

## THU NHẬP CỦA NGƯỜI LAO ĐỘNG ĐƯỢC CẢI THIỆN QUA TỪNG NĂM

ĐVT: đồng

	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018
Mức lương trung bình tháng	12.797.474	17.541.977	18.641.623	17.934.522





# CHÍNH SÁCH LAO ĐỘNG NHẪM ĐẢM BẢO SỨC KHỎE, AN TOÀN VÀ PHÚC LỢI CỦA NGƯỜI LAO ĐỘNG

Với mục tiêu tạo điều kiện tốt nhất để đội ngũ nhân viên có thể phát huy hết khả năng và sự sáng tạo, LDG luôn cố gắng để xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, năng động và không ngừng hoàn thiện chính sách nhân sự ngày một tốt hơn

LDG luôn chú trọng đến chính sách đãi ngộ và chính sách phúc lợi dành cho tất cả cán bộ nhân viên. Chính sách này được xây dựng căn cứ trên các tiêu chí: kết quả công việc, những đóng góp cho sự phát triển chung của LDG, hiệu quả hoạt động kinh doanh...



## Chính sách đãi ngộ của LDG bao gồm:

- ✓ Lương: mức lương của nhân viên được trả theo đúng năng lực, kinh nghiệm, chuyên môn và đảm bảo cuộc sống của nhân viên.
- ✓ Phụ cấp: tại LDG nhân viên được phụ cấp cơm trưa, phụ cấp đi lại, phụ cấp kiêm nhiệm và nhiều khoản phụ cấp đặc thù khác.
- ✓ Lương tháng 13, thưởng theo hiệu quả kinh doanh, thưởng vào các dịp lễ tết, sinh nhật.
- ✓ Phúc lợi xã hội: nhân viên của LDG được hưởng các chế độ bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp theo đúng quy định của nhà nước. Các cấp quản lý và nhân viên có thâm niên sẽ được hưởng thêm bảo hiểm sức khỏe cao cấp. Định kỳ hàng năm, LDG sẽ tổ chức các chương trình kiểm tra sức khỏe toàn diện, du lịch cho toàn thể nhân viên. Chương trình teambuilding được tổ chức mỗi năm ít nhất một lần vào dịp sinh nhật công ty.
- ✓ Đối với lao động nữ: Tiệc mừng và quà cho lao động nữ vào dịp Ngày Quốc tế phụ nữ 8/3 và ngày kỷ niệm thành lập Hội liên hiệp Phụ nữ 20/10 hàng năm...

*Chính sách thăng tiến:* LDG luôn tạo điều kiện để cán bộ nhân viên chứng minh năng lực, thể hiện kỹ năng quản lý, lãnh đạo. Công ty khuyến khích và luôn tạo cơ hội bình đẳng cho người lao động được rèn luyện và đào tạo, phát triển thăng tiến trong sự nghiệp. Thực tế ở Công ty nhiều cán bộ trẻ đã được rèn luyện và thăng tiến lên cấp Quản lý.



## HOẠT ĐỘNG ĐÀO TẠO NGƯỜI LAO ĐỘNG

Đào tạo, bồi dưỡng và phát triển nguồn nhân lực là một hoạt động rất cần thiết đối với các doanh nghiệp. Với mục tiêu khuyến khích và tạo điều kiện tốt nhất cho đội ngũ cán bộ nhân viên phát triển toàn diện cả về năng lực chuyên môn và các kỹ năng mềm, LDG đã xây dựng Quy chế đào tạo nhằm đảm bảo thực hiện việc đào tạo một cách khoa học, hệ thống và mang lại hiệu quả cao. Việc xây dựng kế hoạch đào tạo, bồi dưỡng và phát triển nguồn nhân lực được LDG thực hiện hàng năm. Mỗi năm có tổng hợp kết quả, đánh giá kết quả đào tạo thông qua hiệu quả công tác thực tế của CBCNV tham gia đào tạo. Các hình thức đào tạo tại Công ty bao gồm:

- ✓ Đào tạo kỹ năng kinh doanh cho nhân viên mới: nội dung đào tạo gồm phổ biến nội quy, chính sách của Công ty và hướng dẫn về chuyên môn, nghiệp vụ.
- ✓ Đào tạo định kỳ hàng tháng hoàn thiện kỹ năng cho nhân viên đang làm việc: liên tục mở các lớp đào tạo ngắn hạn cho đội ngũ nhân viên đang làm việc tại công ty nhằm nâng cao tác phong làm việc chuyên nghiệp và phục vụ khách hàng một cách tốt nhất.
- ✓ Workshop trao đổi kỹ năng tư vấn và xử lý tình huống: các buổi trao đổi bổ ích này giúp các nhân viên có thể hoàn thiện kỹ năng tư vấn khách hàng, xử lý tình huống, đặc biệt và với các Sàn kinh doanh và Dịch vụ khách hàng
- ✓ Đào tạo bên ngoài: Căn cứ vào nhu cầu công việc nhân viên sẽ được lựa chọn cử đi học bên ngoài tham dự các khóa học về: kỹ năng lãnh đạo, kỹ năng quản lý, kỹ năng làm việc nhóm, kỹ năng marketing, bán hàng... hoặc Công ty sẽ mời những chuyên gia có trình độ chuyên môn cao, có uy tín về giảng dạy cho cán bộ nhân viên tại Công ty như: kỹ năng soạn thảo hợp đồng, kỹ năng đàm phán, văn hóa giao tiếp với khách hàng, tìm hiểu pháp luật, quy định mới..



## BÁO CÁO LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

LDG luôn xem những hoạt động đóng góp cho xã hội là một phần trách nhiệm của mình đối với cộng đồng nhằm đóng góp vào sự phát triển lâu dài, bền vững của xã hội. Những chương trình như: Ấm áp nghĩa tình xuân 2018, Tết thiếu nhi, Ngày hội trung thu, Khám bệnh và phát thuốc miễn phí cho hội người cao tuổi, Hội trại rèn luyện cho cán bộ Hội thanh niên, Tặng quà khai trường cho trẻ em vùng cao, Nhạc hội Giáng sinh... đều nằm trong chuỗi hoạt động xã hội mà LDG Group triển khai nhằm thể hiện trách nhiệm doanh nghiệp với cộng đồng, gắn kết hoạt động kinh doanh với đời sống người dân địa phương và tạo những giá trị bền vững cho thương hiệu doanh nghiệp vì cộng đồng.



# BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

## ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH KẾT QUẢ KINH DOANH

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2017	Kế hoạch 2018	Thực hiện 2018	(%) KH 2018	(+/-) TH2018/ TH2017
Tổng Doanh thu	716.406	2.633.000	1.783.520	67,7%	149,0%
Doanh thu thuần	663.317	-	1.718.949		159,1%
Doanh thu tài chính	47.034	-	59.939		27,4%
Thu nhập khác	6.055	-	4.632		-23,5%
Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	283.397	554.000	604.160	109,1%	113,2%

"Nguồn Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2018"

Doanh thu hợp nhất năm 2018 ghi nhận con số 1.783 tỷ, tăng trưởng 149% so với năm 2017, đạt 67,7% so với kế hoạch trong điều kiện thị trường năm qua có nhiều biến động với sự cạnh tranh khốc liệt của các đối thủ trong ngành. Lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt 604,1 tỷ đồng, tăng 113,2% so với năm 2017, vượt mức 9,1% kỳ vọng của kế hoạch kinh doanh đã đề ra. Sự tăng trưởng này đóng góp chủ yếu từ hoạt động kinh doanh cốt lõi là đầu tư và kinh doanh bất động sản. Đến cuối năm 2018 EPS của công ty đạt mức 3.267 đồng/cổ phiếu tăng 33% so với năm 2017. Hiệu quả kinh doanh tốt giúp đảm bảo chi trả

được mức cổ tức dự kiến 25% bằng cổ phiếu cho cổ đông năm 2018 mà vẫn trích lại được một phần lợi nhuận để tái đầu tư lại cho năm tiếp theo.

Trong năm 2018, chúng tôi đã mở bán thành công và bán được 2.255 sản phẩm. Trong đó 514 sản phẩm tại thị trường Đồng Nai gồm các dự án như The Viva City, Viva Square, Viva Park và 1.741 sản phẩm tại các dự án Căn hộ chung cư tại TP Hồ Chí Minh như Marina Tower, Saigon Intela, West Intela, High Intela. LDG sẽ thúc đẩy hoàn thành những dự án này theo đúng lộ trình đã đặt ra trong năm 2018 – 2019.

## ĐÁNH GIÁ YẾU TỐ CHI PHÍ

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	( +/-) Năm 2018/ Năm 2017	Tỷ trọng so với DTT	
				Năm 2017	Năm 2018
Giá vốn hàng bán	229.636	855.903	272,7%	34,62%	49,79%
Chi phí bán hàng	42.782	55.705	30,2%	6,45%	3,24%
Chi phí QLDN	78.999	101.277	28,2%	11,91%	5,89%
Chi phí tài chính	238	328	37,8%	0,04%	0,02%
Chi phí khác	4.610	2.341	-49,2%	0,69%	0,14%
<b>Tổng chi phí</b>	<b>356.265</b>	<b>1.015.554</b>	<b>185,1%</b>		

"Nguồn Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2018"

Trong năm 2018, tổng chi phí tăng 185,1% so với năm trước, trong đó tăng mạnh nhất là chi phí giá vốn hàng bán tăng 272,7%. Tuy nhiên các yếu tố chi phí không ảnh hưởng tiêu cực đến Lợi nhuận của LDG. Đáng lưu ý, chi phí giá vốn hàng bán năm nay tăng cao, làm cho tỷ trọng giá vốn/doanh thu thuần đã tăng từ mức 34,6% lên 49,8%, nguyên nhân chính là do trong năm Công ty đã chuyển nhượng dự án Grand World cho đối tác, đây là dự án có tỷ trọng Giá

vốn hàng bán/ Doanh thu thuần khá cao nên đã làm tăng tỷ trọng giá vốn chung của cả Công ty.

Trong năm, nhờ vào việc liên tục rà soát và theo dõi chặt chẽ chi phí hoạt động, tái cấu trúc tài chính, nên giúp công ty tiếp tục cắt giảm và duy trì tỷ trọng các chi phí hoạt động trên doanh thu thuần ở mức thấp. Hiện nay tỷ trọng chi phí bán hàng/doanh thu thuần là 3,24%; chi phí quản lý/DTT là 5,89%, chi phí tài chính/DTT là 0,02%.

## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

### TÌNH HÌNH TÀI SẢN

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	% Tăng giảm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>1.889.948</b>	<b>3.749.721</b>	<b>98,4%</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	75.344	586.332	678,2%
Các khoản phải thu ngắn hạn	742.070	1.150.233	55,0%
Hàng tồn kho	1.052.180	1.748.124	66,1%
Tài sản ngắn hạn khác	20.354	265.030	1.202,1%
<b>A. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>1.755.575</b>	<b>1.119.388</b>	<b>-36,2%</b>
Các khoản phải thu dài hạn	145.965	444.381	204,4%
Tài sản cố định	190.179	145.021	-23,7%
Tài sản dở dang dài hạn	1.006.097	150.644	-85,0%
Tài sản dài hạn khác	413.335	379.341	-8,2%
<b>C. TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>3.645.523</b>	<b>4.869.110</b>	<b>33,6%</b>

Tại thời điểm 31/12/2018 tổng tài sản của LDG đạt 4.869 tỷ đồng, tăng 33,6% (tương đương tăng 1.223 tỷ đồng so với năm 2017) chủ yếu do tăng trưởng tài sản ngắn hạn và giảm tài sản dài hạn. Hiện nay tài sản ngắn hạn đạt 3.749 tỷ đồng (tăng 98,4%) và chiếm 77% trong tổng tài sản; và tài sản dài hạn giảm 36,2% hiện có 1.119 tỷ đồng, chiếm 23% tổng tài sản.

Tài sản ngắn hạn của Công ty tăng đến từ các nguyên nhân sau: Tiền và tương đương tiền của Công ty tăng 678% so với năm ngoái, đồng thời các dự án của Công ty đến giai đoạn đủ điều kiện ký hợp đồng mua bán với khách hàng và thu tiền theo tiến độ hợp đồng nên khoản phải thu khách hàng trong ngắn hạn tăng lên, tăng 55% so với năm 2018.

Một nguyên nhân khác là các dự án Công ty đã đầu tư tích lũy quỹ đất trước đây được đưa vào kinh doanh trong năm 2018 nên có sự ghi nhận chuyển từ khoản mục tài sản dở dang dài hạn sang hàng tồn kho phục vụ kinh doanh trong ngắn hạn, đây là một trong những nguyên nhân làm giảm khoản mục tài sản dài hạn của Công ty. Ngoài ra việc giảm tài sản dài hạn còn đến từ nguyên nhân Công ty chuyển nhượng dự án Grand World cho đối tác. Nhìn chung cơ cấu tài sản LDG trong năm 2018 có sự thay đổi sang hướng tích cực với tính thanh khoản tốt hơn, đây là cơ sở cho Công ty tạo được dòng tiền lớn trong ngắn hạn là tiền để cho Công ty thực hiện tham vọng đầu tư vào các dự án chiến lược mang tính dài hạn và tạo đột biến lớn.

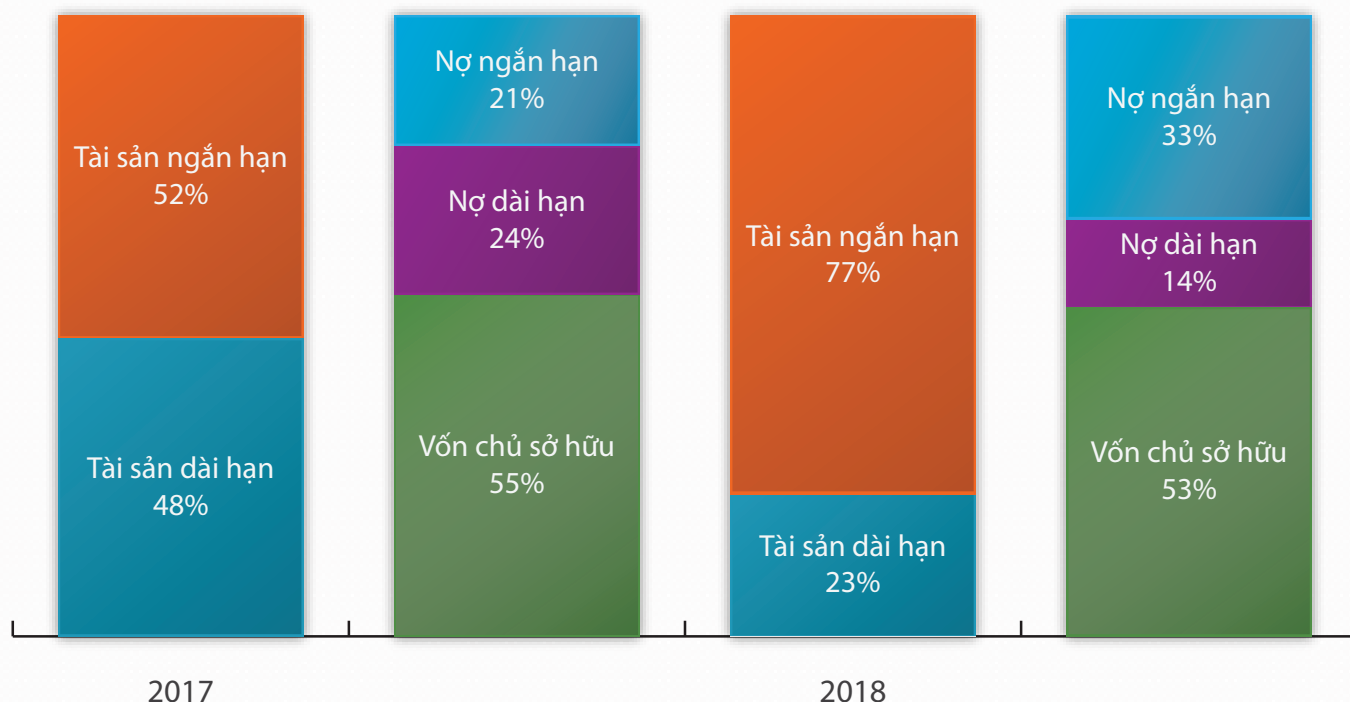
## TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2017		Năm 2018		% Tăng giảm
		Tổng số	Quá hạn	Tổng số	Quá hạn	
<b>I</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>783.734</b>	-	<b>1.624.378</b>	-	<b>107,3%</b>
1	Phải trả người bán ngắn hạn	73.133	-	140.692	-	92,4%
2	Người mua trả tiền trước	364.904	-	523.636	-	43,5%
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	110.441	-	176.997	-	60,3%
4	Phải trả công nhân viên	9.580	-	8.530	-	-11,0%
5	Chi phí phải trả	24.036	-	228.933	-	852,5%
6	Doanh thu chưa thực hiện	1.427	-	3.018	-	111,5%
7	Phải trả ngắn hạn khác	118.795	-	418.672	-	252,4%
8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	69.322	-	103.161	-	48,8%
9	Quỹ khen thưởng và phúc lợi	12.096	-	20.735	-	71,4%
<b>II</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>857.781</b>	-	<b>674.498</b>	-	<b>-21,4%</b>
1	Người mua trả tiền trước dài hạn	13.789	-	844	-	-93,9%
2	Chi phí phải trả dài hạn	785.984	-	475.868	-	-39,5%
3	Phải trả dài hạn khác	40.638	-	144.513	-	255,6%
4	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	17.370	-	53.271	-	206,7%
<b>Tổng cộng</b>		<b>1.641.515</b>		<b>2.298.876</b>		<b>40,0%</b>

Tới thời điểm kết thúc năm 2018 tổng nợ phải trả của LDG là 2.298 tỷ đồng, tăng 40% so với cùng kỳ năm trước. Tỷ trọng nợ ngắn hạn – dài hạn có sự thay đổi đáng kể so với năm 2017, nợ ngắn hạn chiếm 70,7% trong cơ cấu tổng nợ phải trả và tăng 107,3% so với 2017, chủ yếu đến từ việc tăng khoản người mua trả tiền trước ngắn hạn, tăng thêm 158,7 tỷ đồng đây là khoản tiền nhận trước từ khách hàng mua sản phẩm của Công ty và sẽ giảm khi đủ điều kiện ghi nhận doanh thu, nên Công ty không có áp lực trả nợ trong ngắn hạn. Phải trả ngắn hạn khác tăng 299 tỷ là khoản tiền nhận ký quỹ phân phối dự án của các đối tác. Chi phí phải trả tăng 204 tỷ là chi phí đầu tư xây dựng các dự án của LDG.

## CÂN ĐỐI TÀI SẢN – NGUỒN VỐN LDG GIAI ĐOẠN 2017 - 2018



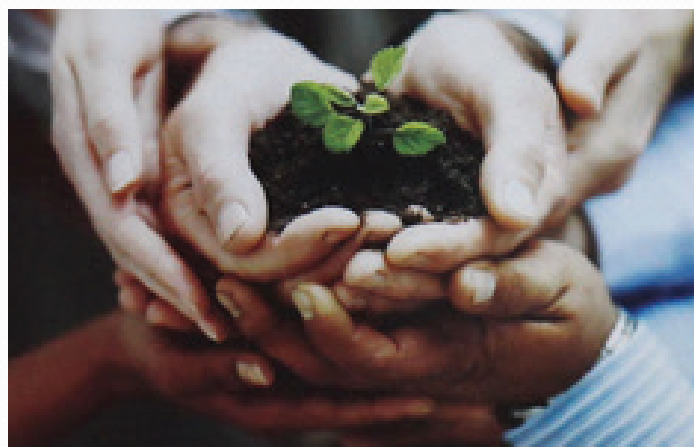
Nhìn chung cơ cấu nguồn vốn của LDG không có nhiều biến động so với cùng kỳ năm trước. Cuối năm 2018, vốn chủ sở hữu của Công ty đạt 2.570 tỷ đồng, tăng 566 tỷ đồng tương ứng tỷ lệ tăng 28% so với cùng kỳ. Với tỷ trọng chiếm 53% tổng nguồn vốn, vốn chủ sở hữu trở thành nguồn vốn chủ lực trong việc hình thành nên tài sản của công ty. Điều này thể hiện Công ty định hướng tự chủ tài chính, giảm sự phụ thuộc vào vốn vay và đảm bảo tính an toàn cao cho cơ cấu tài chính.

## NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ

Với mục tiêu quản trị phát triển bền vững, LDG luôn tập trung cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách quản lý phù hợp với định hướng phát triển từng giai đoạn. Bộ máy nhân sự được đảm bảo tinh gọn, hiệu quả, chuyên nghiệp. Tại LDG mọi công việc được thực hiện theo quy trình đã được ban hành. Định kỳ hoặc khi có thay đổi quan trọng, các bộ phận sẽ cập nhật các quy trình nghiệp vụ để phù hợp với tình hình thực tế. LDG ưu tiên phát triển đội ngũ kế thừa, cán bộ nhân viên làm việc tại LDG có nhiều cơ hội học tập, thăng tiến thông qua việc luân chuyển vị trí công tác. Bên cạnh đó, nhằm tạo nên sự gắn kết lâu dài giữa nhân viên với Công ty, HĐQT và Ban TGD đã hoàn thiện chính sách về lương thưởng và phúc lợi cho nhân viên, đặc biệt là chương trình ESOP. Kế hoạch phát triển trong tương lai

Căn cứ trên những yếu tố vĩ mô của nền kinh tế và những thành quả đạt được trong những năm qua, Ban Điều hành Công ty tin tưởng năm 2019 sẽ

là năm LDG tiếp tục bứt phá sau khi đã hoàn thành tốt giai đoạn chuẩn bị và củng cố năm vừa qua. Trên cơ sở chiến lược đa dạng hóa sản phẩm, mở rộng thị trường kinh doanh và phù hợp với nhu cầu của phần lớn khách hàng Việt Nam, Ban Điều hành đã cân nhắc, quyết định xây dựng kế hoạch đầu tư phát triển các dự án đã có quỹ đất trong năm 2019 như sau:



STT	Tên dự án	Vị trí	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Diện tích thương phẩm (m <sup>2</sup> )	Diện tích SXD (m <sup>2</sup> )	Công năng	Tổng mức đầu tư (triệu đồng)	Tình trạng
1	Sài Gòn Intel	Xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, TP. HCM	9.016	62.525	85.784	Căn hộ chung cư	1.248.000	Đang triển khai xây dựng và kinh doanh. Dự kiến bàn giao năm 2020.
2	High Intel	P. 16, Q. 8, TP. HCM	7.825,7	37.003,5	53.139,2	Căn hộ chung cư	900.000	Đang triển khai xây dựng và kinh doanh. Dự kiến bàn giao năm 2020.
3	West Intel	P. 16, Q. 8, TP. HCM	2.920,9	16.392	23.617,62	Căn hộ chung cư	305.000	Đang triển khai xây dựng và kinh doanh. Dự kiến bàn giao cuối năm 2019.
4	Marina Tower	Thuận An, Bình Dương	10.655	49.189	75.200	Căn hộ chung cư	700.000	Đang triển khai xây dựng và kinh doanh. Dự kiến bàn giao vào cuối năm 2019.
5	Viva City	Giang Điền, Trảng Bom, Đồng Nai	940.884	393.000		Khu đô thị	1.113.550	Đã bán hơn 95% số sản phẩm dự án. Hạ tầng cơ bản đã hoàn thành.
6	Viva Square	Giang Điền, Trảng Bom, Đồng Nai	21.158	9.499	12.453	Trung tâm thương mại	114.138	Bàn giao toàn bộ vào trong năm 2019.
7	Viva Park	Giang Điền, Trảng Bom, Đồng Nai	187.453	82.497,3	140.178	Khu đô thị	1.178.594	Đang triển khai kinh doanh
8	Viva Tower	Đồng Nai	21.000	31.920	34.930	Căn hộ chung cư	498.000	Đang thực hiện thủ tục pháp lý
9	Suối Sơn	Đồng Nai	191.000	69.290	145.367	Khu đô thị	1.070.395	Đang thực hiện thủ tục pháp lý

STT	Tên dự án	Vị trí	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Diện tích thương phẩm (m <sup>2</sup> )	Diện tích SXD (m <sup>2</sup> )	Công năng	Tổng mức đầu tư (triệu đồng)	Tình trạng
10	Phước Tân	Đồng Nai	178.737	76.540		Khu đô thị	200.000	Đang thực hiện thủ tục pháp lý
11	Thành Đô	Quận Ô Môn, TP.Cần Thơ	34.400	15.400	37.337	Khu đô thị	350.000	Đang triển khai xây dựng và kinh doanh
12	Khu đô thị dịch vụ sinh thái Cam Ranh	Cam Ranh, Khánh Hoà	1.719.000	170.528	461.072	Khu đô thị	2.745.000	Đang thực hiện thủ tục pháp lý
13	Khu dân cư Bình Nguyên	Phường Bình Thắng, Dĩ An, Bình Dương	18.031	116.640	192.664	Căn hộ chung cư	2.050.635	Dự kiến triển khai trong năm 2019.
14	Gia Lộc	Xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, TP.Hồ Chí Minh	131.855	220.656	302.269	Căn hộ chung cư		Đang thực hiện thủ tục pháp lý
15	Khu biệt thự sinh thái thác Giang Điền)	Giang Điền, Trảng Bom, Đồng Nai	428.100	210.000		Khu đô thị	422.000	Đã bán hàng hơn 90%
16	Sakura Valley	Giang Điền, Trảng Bom, Đồng Nai	376.355	169.000		Khu đô thị	350.000	Đã bán hàng hơn 90%
17	Khu du lịch sinh thái Suối Mơ	Trà Cổ, Tân Phú, Đồng Nai	300.000			Dịch vụ, Du lịch	161.000	Đang hoạt động

Năm 2019 với kế hoạch kinh doanh các dự án như đã trình bày trên, Công ty dự kiến sẽ bán được hơn 7.587 sản phẩm nhà liên kế, biệt thự, nhà phố thương mại, căn hộ... Dự kiến lợi nhuận là 600 tỷ đồng sau thuế thu nhập doanh nghiệp (bao gồm cả lợi nhuận của nhóm các Công ty con của LDG).

Ngoài những dự án như trên, LDG đang trong quá trình thực hiện đầu tư tích lũy thêm quỹ đất để phát triển dự án Khu đô thị và dự án căn hộ tại các thị trường trọng điểm như Đồng Nai, Bà Rịa – Vũng Tàu, Đà Nẵng, Khánh Hoà, Cần Thơ và TP.HCM để tạo tiền đề cho sự phát triển lâu dài và bền vững trong tương lai.



# ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

## ĐÁNH GIÁ HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Năm 2018 HĐQT đã có những thay đổi lớn trong định hướng hoạt động của LDG khi quyết định thoái vốn khỏi các khu du lịch & Bất động sản nghỉ dưỡng, hạn chế kinh doanh các sản phẩm đất nền để tập trung vào 2 mảng kinh doanh cốt lõi của LDG là phát triển Bất động sản Khu đô thị với quy mô lớn và Bất động sản Khu căn hộ. Đi kèm với định hướng này là chỉ đạo quyết liệt của Chủ tịch HĐQT và các thành viên trong việc cơ cấu lại doanh nghiệp một cách toàn diện.

HĐQT cũng quyết định cơ cấu lại các khoản đầu tư vào công ty con trước đây, thoái vốn khỏi công ty con hoạt động kém hiệu quả để tập trung nguồn vốn cho những cơ hội M&A khác hiệu quả hơn. Trong năm 2018, HĐQT đã quyết định thoái vốn tại Công ty Cổ phần Du lịch Giang Điền.

Công ty đã tiến hành cơ cấu lại bộ máy quản trị của các Công ty thành viên, cùng việc hệ thống và sắp xếp

lại chuỗi các dự án, thực hiện các chính sách chăm sóc khách hàng chu đáo hơn nhờ đó hiệu quả hoạt động kinh doanh được cải thiện đáng kể, sản phẩm bán ra nhanh, tốc độ thu tiền được đẩy mạnh, củng cố thêm niềm tin của khách hàng vào thương hiệu LDG.

Đẩy mạnh tìm kiếm nguồn quỹ đất và dự án mới phù hợp với chiến lược của HĐQT.

HĐQT đánh giá tốt việc thu xếp, cân đối nguồn vốn cũng như dòng tiền đáp ứng nhu cầu thanh khoản, và công tác tiếp xúc các tổ chức tín dụng, các quỹ đầu tư để thiết lập các mối quan hệ, xây dựng phương án thu xếp nguồn vốn cho Công ty.

Luôn chú trọng đến việc công bố thông tin chính xác và kịp thời đến các cổ đông, minh bạch trong toàn bộ hoạt động, thu hút và duy trì tốt mối quan hệ với các cổ đông, tạo thuận lợi trong việc huy động vốn cho hoạt động kinh doanh của Công ty.

## ĐÁNH GIÁ HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Kinh tế vĩ mô năm 2018 đã có những tăng trưởng tích cực, nhưng các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản vẫn gặp nhiều khó khăn. Trong bối cảnh đó, Ban TGD đã kịp thời nắm bắt tình hình, lắng nghe ý kiến của khách hàng, thường xuyên cập nhật thông tin trên thị trường để đưa ra những sản phẩm phù hợp với nhu cầu của khách hàng. Đồng thời có những thay đổi và ban hành những chính sách mới nhằm khắc phục những điểm hạn chế trong quản lý, hướng đến mục tiêu cụ thể về tăng trưởng và hiệu quả kinh doanh.

Hội đồng Quản trị đánh giá cao những nỗ lực và quyết tâm của Ban Tổng Giám đốc Công ty. Ban TGD đã thể hiện quyết tâm cao độ để hoàn thành kế hoạch kinh doanh mà Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng

quản trị giao phó. Trong năm 2018, Ban điều hành đã hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ được giao, đem lại lợi nhuận sau thuế TNDN vượt 9% chỉ tiêu đề ra của ĐHĐCĐ.

Trong năm 2018, Hội đồng quản trị đã đẩy mạnh công tác giám sát Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý nhằm đảm bảo hoạt động của Công ty được an toàn, tuân thủ theo đúng các quy định của pháp luật và các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị. Chủ tịch Hội đồng quản trị đã trực tiếp tham gia một số cuộc họp của Ban điều hành để kịp thời nắm bắt tình hình, đưa ra các định hướng, chỉ đạo sát sao. Ban Tổng Giám đốc thường xuyên chủ động báo cáo tình hình với Hội đồng quản trị.

## CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trong năm 2019, ngoài các dự án đang triển khai, LDG sẽ tập trung chú trọng đầu tư phát triển phân khúc căn hộ tầm trung mang thương hiệu Intela tại TP.HCM mà LDG đã tiên phong đầu tư trong năm qua. Đối với khu vực lân cận TP.HCM như Đồng Nai, Bình Dương, Cần Thơ, Bà Rịa – Vũng Tàu, LDG sẽ đầu tư

phát triển các dự án Khu đô thị thông minh. Bên cạnh đó LDG dự kiến sẽ thực hiện các dự án Khu đô thị sinh thái ở những thành phố du lịch lớn trên cả nước. Với định hướng đó, Hội đồng quản trị đã mạnh dạn đề ra kế hoạch kinh doanh năm 2019 như sau:

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2019 (tỷ đồng)
Tổng doanh thu	3.289
Lợi nhuận sau thuế	600

## QUẢN TRỊ CÔNG TY

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

#### THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Họ tên	Chức vụ	Số lượng CP	Tỷ lệ
1	Nguyễn Khánh Hưng	Chủ tịch HĐQT	12.167.088	6,38%
2	Nguyễn Minh Khang	Thành viên HĐQT	110.000	0,06%
3	Vũ Kim Điền	Thành viên HĐQT	14.160	0,007%
4	Nguyễn Phạm Anh Tài	Thành viên HĐQT	10.620	0,006%
5	Lê Văn Vũ	Thành viên HĐQT	-	-

#### CÁC TIỂU BAN THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Không có

## HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trong năm 2018 Hội đồng quản trị đã họp 25 phiên để thông qua các nội dung quan trọng

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	01/2018/NQ-HĐQT	17/01/2018	Thông qua việc bổ nhiệm Tổng Giám đốc Công ty
2	02/2018/NQ-HĐQT	17/01/2018	Thông qua việc cho CTCP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát vay vốn 10 tỷ đồng
3	03/2018/NQ-HĐQT	18/01/2018	Thông qua việc chốt danh sách cổ đông để tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2018
4	04/2018/NQ-HĐQT	29/01/2018	Thông qua việc góp thêm vốn để tăng vốn điều lệ tại CTCP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát
5	05/2018/NQ-HĐQT	12/02/2018	Thông qua việc bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc Khối Vận hành
6	06/2018/NQ-HĐQT	12/02/2018	Thông qua việc bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc Khối Kinh doanh - Tiếp thị
7	07/2018/NQ-HĐQT	12/02/2018	Thông qua việc thay đổi nhân sự Giám đốc Tài chính
8	08/2018/NQ-HĐQT	16/04/2018	Thông qua việc góp thêm vốn để tăng vốn điều lệ tại CTCP Du lịch Giang Điền
9	09/2018/NQ-HĐQT	09/05/2018	Thông qua việc triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức giai đoạn 1
10	10/2018/NQ-HĐQT	23/05/2018	Thông qua ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu
11	11/2018/NQ-HĐQT	12/06/2018	Thông qua việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của LDG tại Công ty Cổ phần Du lịch Giang Điền
12	12/2018/NQ-HĐQT	12/06/2018	Thông qua việc nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Suối Mơ
13	13/2018/NQ-HĐQT	12/06/2018	Thông qua việc nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát
14	14/2018/NQ-HĐQT	14/06/2018	Thông qua kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức
15	15/2018/NQ-HĐQT	14/06/2018	Thông qua việc lựa chọn công ty kiểm toán để kiểm toán báo cáo tài chính năm 2018
16	16/2018/NQ-HĐQT	25/07/2018	Thông qua Quy chế tổ chức và hoạt động của Hội đồng quản trị

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
17	17/2018/NQ-HĐQT	30/07/2018	Thông qua việc triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động theo Nghị quyết số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09/03/2018 của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư LDG
18	18/2018/NQ-HĐQT	30/07/2018	Thông qua việc thành lập Ban điều hành chương trình phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2018. Thông qua Quy chế phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2018.
19	19/2018/NQ-HĐQT	30/07/2018	Thông qua Danh sách người lao động được tham gia chương trình phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2018
20	20/2018/NQ-HĐQT	18/09/2018	Thông qua kết quả phát hành cổ phiếu thưởng theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty
21	21/2018/NQ-HĐQT	11/10/2018	Thông qua việc giải thể chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư LDG tại Đồng Nai
22	22/2018/NQ-HĐQT	07/11/2018	Thông qua việc chuyển nhượng Dự án Khu Du lịch và Biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp Grand World
23	23/2018/NQ-HĐQT	20/11/2018	Thông qua việc ký hợp đồng chuyển nhượng Dự án Khu Du lịch và Biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp Grand World
24	24/2018/NQ-HĐQT	10/12/2018	Thông qua việc thu hồi cổ phiếu của nhân viên theo Quy chế ESOP năm 2017
25	25/2018/NQ-HĐQT	28/12/2018	Thông qua chủ trương đầu tư thứ cấp dự án Mở rộng Khu tái định cư sau Trường Dân tộc nội trú quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ

## HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP

Đến thời điểm hiện tại, Hội đồng quản trị Công ty có 1 thành viên độc lập là ông Lê Văn Vũ. Ông Vũ đã có nhiều đóng góp tích cực, đưa ra nhiều ý kiến khách quan, độc lập cho hoạt động của Hội đồng

quản trị. Ông Vũ đã hoàn thành việc giám sát bộ máy quản lý, điều hành, ngăn ngừa xung đột lợi ích, góp phần bảo vệ quyền lợi của cổ đông.

# BAN KIỂM SOÁT

## THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU CỦA BAN KIỂM SOÁT

STT	Họ tên	Chức vụ	Số lượng CP	Tỷ lệ
1	Từ Minh Lý	Trưởng BKS	-	-
2	Phạm Hồng Sơn	Thành viên BKS	-	-
3	Phạm Duy Thảo	Thành viên BKS	-	-

## HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Trong năm, Ban Kiểm soát đã thực hiện các công việc sau:

- Trong năm, Ban Kiểm soát tích cực kiểm tra, giám sát các hoạt động của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, đảm bảo tuân thủ đúng các quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông. Các cuộc họp của HĐQT đều mời đại diện Ban Kiểm soát tham dự và Ban Kiểm soát luôn cử đại diện tham dự 100% các cuộc họp của HĐQT.

- Giám sát việc triển khai Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2018 và việc thực thi các Nghị quyết của Hội đồng quản trị;

- Giám sát việc quản lý, điều hành của Ban Tổng Giám đốc;

- Kiểm tra, xem báo cáo tài chính định kỳ do Ban

Tổng Giám đốc cung cấp;

- Phối hợp làm việc với đơn vị kiểm toán độc lập để cùng tìm hiểu và làm rõ các vấn đề phát sinh trong quá trình kiểm toán;

- Kiểm tra tính chính xác, trung thực và hợp pháp của chứng từ, sổ sách kế toán, báo cáo tài chính và hoạt động của hệ thống kiểm tra kiểm soát nội bộ;

- Giám sát việc chấp hành các nghĩa vụ của Công ty theo quy định của pháp luật bao gồm: nghĩa vụ thuế, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và các nghĩa vụ tài chính khác.

Trong năm BKS không phát hiện điều gì bất thường trong hoạt động của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc.

## CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

### LƯƠNG, THƯỞNG, THÙ LAO, CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

ĐVT: đồng

Thu nhập từ lương, thưởng và các khoản khác	Năm 2017	Năm 2018
Hội đồng quản trị, Ban TGD và Ban Kiểm soát	5.054.786.381	5.797.868.286

## GAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA CỔ ĐÔNG NỘI BỘ

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (*)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (**)	
1	Nguyễn Khánh Hưng		141.600	0,089%	12.167.088	6,38%	- Nhận cổ tức bằng cổ phiếu - Mua
2	Nguyễn Minh Khang		0	0%	110.000	0,058%	ESOP
3	Vũ Kim Điền		12.000	0,008%	14.160	0,007%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
4	Nguyễn Phạm Anh Tài		9.000	0,006%	10.620	0,006%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
5	Ngô Văn Minh		9.042	0,006%	100.669	0,053%	- Nhận cổ tức bằng cổ phiếu - ESOP
6	Nguyễn Quốc Vy Liêm		9.000	0,006%	100.620	0,053%	- Nhận cổ tức bằng cổ phiếu - ESOP
7	Võ Đình Ban		23.160	0,014%	87.328	0,046%	- Nhận cổ tức bằng cổ phiếu - ESOP
8	Đặng Quang Hải		0	0%	60.000	0,031%	ESOP
9	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh	Cổ đông lớn – Người có liên quan của TV HĐQT	42.706.694	26,699%	50.393.898	26,438%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
10	Công ty Cổ phần Sun Holdings	Cổ đông lớn – Người có liên quan của TV HĐQT	8.000.000	5,001%	9.440.000	4,952%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
11	Công ty TNHH XD – TM – DV Hà Thuận Hùng	Cổ đông lớn – Người có liên quan của TV HĐQT	16.992.000	10,623%	20.050.560	10,519%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
12	Công ty CP Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh	Cổ đông lớn – Người có liên quan của TV HĐQT	9.695.662	6,061%	11.440.881	6,002%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu

## HỢP ĐỒNG HOẶC GIAO DỊCH VỚI CỔ ĐÔNG NỘI BỘ

Không có

## VIỆC THỰC HIỆN CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Không có

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2018

### MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	48 - 49
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	50 - 51
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	52 - 53
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	54
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	55
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	56 - 79

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

### BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư LDG trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

#### 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 sáu (16) ngày 21/09/2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.

Công ty hiện đang niêm yết tại Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh. Mã cổ phiếu: LDG

Trụ sở chính đặt 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.

Chi nhánh Cần Thơ tại tầng 11, tòa nhà Techcombank Cần Thơ, số 45A-47 Đường 30/4, Phường An Lạc, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ.

Văn phòng đại diện tại 194 Golden Building, Số 473 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 3602368420 thay đổi lần thứ 16 ngày 21 tháng 09 năm 2018 là 1.906.144.540.000 đồng.

#### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Hội đồng Quản trị	Ông Nguyễn Khánh Hưng	Chủ tịch
	Ông Thạch Mạnh Sang	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 09/03/2018)
	Ông Vũ Kim Điền	Thành viên (Từ nhiệm ngày 14/01/2019)
	Ông Nguyễn Phạm Anh Tài	Thành viên
	Ông Nguyễn Minh Khang	Thành viên
	Ông Lê Văn Vũ	Thành viên (Bỏ nhiệm ngày 09/03/2018)

Các thành viên Ban Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo này:

Ban Giám đốc	Ông Nguyễn Minh Khang	Tổng Giám đốc
	Ông Nguyễn Quốc Vy Liêm	Phó Tổng Giám đốc khối Kinh doanh - Tiếp thị (Bỏ nhiệm ngày 12/02/2018)
	Ông Ngô Văn Minh	Phó Tổng Giám đốc khối Vận hành (Bỏ nhiệm ngày 12/02/2018)
	Ông Nguyễn Phạm Anh Tài	Giám đốc Tài chính (Miễn nhiệm ngày 12/02/2018)
	Ông Đặng Quang Hải	Giám đốc Tài chính (Bỏ nhiệm ngày 12/02/2018)

#### CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

#### KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế Moore Stephens.



**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)**

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban 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 hợp nhất 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 các Báo cáo tài chính hợp nhất để Báo cáo tài chính hợp nhất không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban 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 hợp nhất 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 hợp nhất. Ban 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 Giám đốc,



**Nguyễn Khánh Hưng**  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Đông Nai, ngày 11 tháng 02 năm 2019

Số: 81/2019/BCKT-BCTCHN/CPA VIETNAM

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**Về Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018  
của Công ty Cổ phần Đầu tư LDG

**Kính gửi:** Các cổ đông  
Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc  
Công ty Cổ phần Đầu tư LDG

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư LDG, được lập ngày 11 tháng 02 năm 2019, từ trang 05 đến trang 32, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2018, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Trách nhiệm của Ban Giám đốc**

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo 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 hợp nhất 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 hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, 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 hợp nhất.



**Phan Thanh Nam**

**Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1009-2018-137-1

Giấy Ủy quyền số: 02/2019/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2019 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**

**Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế Moore Stephens**

Hà Nội, ngày 11 tháng 02 năm 2019

**Nguyễn Tiến Trinh**

**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1806-2018-137-1

1806-2018-137-1

1806-2018-137-1

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mẫu B 01-DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2018	01/01/2018
			VND	VND
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100 = 110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>3.749.721.971.281</b>	<b>1.889.947.694.722</b>
<b>I- Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>586.332.938.081</b>	<b>75.343.753.493</b>
1. Tiền	111		163.965.175.527	69.243.753.493
2. Các khoản tương đương tiền	112		422.367.762.554	6.100.000.000
<b>II- Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
<b>III- Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.150.233.462.036</b>	<b>742.069.505.649</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	473.752.366.751	537.792.311.577
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		127.114.637.654	76.985.131.673
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		313.000.000	300.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.3	549.053.457.631	126.992.062.399
<b>IV- Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.4</b>	<b>1.748.124.623.002</b>	<b>1.052.180.476.333</b>
1. Hàng tồn kho	141		1.748.124.623.002	1.052.180.476.333
<b>V- Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>265.030.948.162</b>	<b>20.353.959.247</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.5	188.789.633.744	3.121.741.694
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		73.625.411.069	17.105.552.451
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153		2.615.903.349	126.665.102
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200 = 210+220+230+240+250+260)	<b>200</b>		<b>1.119.388.041.647</b>	<b>1.755.575.419.423</b>
<b>I Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>444.381.130.543</b>	<b>145.964.631.343</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	5.2	-	44.372.421.343
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	8.933.162.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.3	444.381.130.543	92.659.048.000
<b>II Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>145.021.296.243</b>	<b>190.179.143.528</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.6	97.831.951.643	134.740.376.867
- Nguyên giá	222		114.557.526.269	188.653.385.507
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(16.725.574.626)	(53.913.008.640)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.7	47.189.344.600	55.438.766.661
- Nguyên giá	228		52.993.323.964	62.419.015.961
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(5.803.979.364)	(6.980.249.300)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>150.644.209.873</b>	<b>1.006.097.035.107</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	5.8	147.811.968.291	1.004.285.950.933
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		2.832.241.582	1.811.084.174
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		-	-
<b>VI Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>379.341.404.988</b>	<b>413.334.609.445</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.5	83.285.765.587	80.466.020.713
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		38.866.001.358	1.190.833.758
5. Lợi thế thương mại	269	5.9	257.189.638.043	331.677.754.974
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>	<b>270</b>		<b>4.869.110.012.928</b>	<b>3.645.523.114.145</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mẫu B 01-DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2018	01/01/2018
			VND	VND
<b>A- NỢ PHẢI TRẢ</b> (300 = 310+330)	<b>300</b>		<b>2.298.876.628.780</b>	<b>1.641.515.186.663</b>
<b>I- Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.624.378.156.022</b>	<b>783.734.360.027</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.10	140.692.388.711	73.132.758.908
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.11	523.636.328.728	364.903.658.055
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.12	176.997.506.825	110.441.085.276
4. Phải trả người lao động	314		8.530.481.202	9.580.248.392
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.13	228.933.321.258	24.036.480.114
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		3.018.161.322	1.427.514.225
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.14	418.672.514.949	118.794.739.058
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.15	103.161.475.404	69.322.020.000
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		20.735.977.623	12.095.855.999
<b>II- Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>674.498.472.758</b>	<b>857.780.826.636</b>
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	5.11	844.725.470	13.789.016.400
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	5.13	475.868.815.767	785.983.534.236
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.14	144.513.286.828	40.638.008.000
8. Vay và nợ và thuê tài chính dài hạn	338	5.15	53.271.644.693	17.370.268.000
<b>B- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b> (400 = 410+430)	<b>400</b>		<b>2.570.233.384.148</b>	<b>2.004.007.927.482</b>
<b>I- Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.16</b>	<b>2.570.233.384.148</b>	<b>2.004.007.927.482</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.906.144.540.000	1.599.578.060.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.906.144.540.000	1.599.578.060.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(66.000.000)	(33.000.000)
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		9.912.097.451	5.823.288.022
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		645.214.007.059	340.331.377.965
- LNST chưa PP lấy kể đến cuối kì trước	421a		42.060.214.517	57.437.004.411
- LNST chưa phân phối kì này	421b		603.153.792.542	282.894.373.554
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	423		9.028.739.638	58.308.201.495
<b>II- Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440 = 300+400)	<b>440</b>		<b>4.869.110.012.928</b>	<b>3.645.523.114.145</b>

Đồng Nai, ngày 11 tháng 02 năm 2019

Người lập

Lê Thị Kim Tiên

Kế toán trưởng

Võ Đình Ban

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Nguyễn Khánh Hưng

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mẫu B 02-DN/HN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

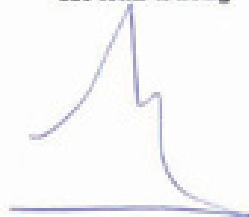
CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2018	Năm 2017
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.17	1.975.300.790.947	722.018.766.884
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		256.351.522.376	58.701.306.053
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	5.17	1.718.949.268.571	663.317.460.831
4. Giá vốn hàng bán	11	5.18	855.903.993.190	229.636.104.826
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		863.045.275.381	433.681.356.005
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.19	59.939.472.353	47.033.832.445
7. Chi phí tài chính	22	5.20	328.483.078	238.200.748
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		328.483.078	197.728.974
8. Lợi nhuận công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	5.21	55.705.728.033	42.781.861.950
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.22	101.277.877.872	78.999.032.891
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20+(21-22)-(24+25))	30		765.672.658.751	358.696.092.861
12. Thu nhập khác	31	5.23	4.632.867.498	6.054.962.349
13. Chi phí khác	32	5.23	2.341.624.816	4.609.644.579
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		2.291.242.682	1.445.317.770
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		767.963.901.433	360.141.410.631
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.24	201.529.374.837	77.462.081.368
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(37.725.544.691)	(717.278.978)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		604.160.071.287	283.396.608.241
19. Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ	61		603.153.792.542	282.894.373.554
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		1.006.278.745	502.234.687
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.25	3.267	2.451

Người lập



Lê Thị Kim Tiến

Kế toán trưởng



Võ Đình Ban

Đồng lập ngày 14 tháng 02 năm 2019



Nguyễn Khánh Hưng

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mẫu B 03-DN/HN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

CHỈ TIÊU	MS	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	1	767.963.901.453	360.141.410.631
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	2	45.744.007.510	32.598.378.740
- Lãi từ hoạt động đầu tư	5	(60.006.278.010)	(47.464.976.429)
- Chi phí lãi vay	6	328.483.078	238.200.748
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	8	754.030.114.011	345.513.013.690
- Biến động các khoản phải thu	9	(578.018.980.277)	(165.461.930.927)
- Biến động hàng tồn kho	10	(298.653.831.074)	28.119.843.976
- Biến động các khoản phải trả	11	742.343.713.266	(37.306.195.099)
- Biến động chi phí trả trước	12	(203.853.328.123)	(33.298.531.336)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(328.483.078)	(238.200.748)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(94.337.869.002)	(49.400.243.326)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(9.390.485.581)	(4.383.264.759)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	311.790.850.142	83.542.491.471
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(34.451.951.586)	(180.686.700.623)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	2.972.727.271	790.909.091
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(300.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	3.300.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(537.882.018.496)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	143.716.509.189	84.458.440.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	10.463.217.475	965.592.445
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	126.000.502.349	(632.653.777.583)
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31	(33.000.000)	534.969.940.000
3. Tiền thu từ đi vay	33	179.628.532.948	37.960.000.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(106.397.700.851)	(61.710.227.919)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	73.197.832.097	511.219.712.081
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	510.989.184.588	(37.891.574.031)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	75.343.783.493	113.235.327.524
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	586.332.938.081	75.343.783.493

Đồng Nai ngày 11 tháng 02 năm 2019

Người lập



Lê Thị Kim Tiến

Kế toán trưởng



Võ Đình Ban

Đang Nai ngày 11 tháng 02 năm 2019  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**  
 Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Nguyễn Khánh Hưng

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu B 09-DN/HN

#### 1. THÔNG TIN KHAI QUÁT

##### 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 sáu (16) ngày 21/09/2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.

Công ty hiện đang niêm yết tại Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh. Mã cổ phiếu: LDG

Trụ sở chính đặt 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.

Chi nhánh Cần Thơ tại tầng 11, tòa nhà Techcombank Cần Thơ, số 45A-47 Đường 30/4, Phường An Lạc, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ.

Văn phòng đại diện tại 194 Golden Building, Số 473 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 3602368420 thay đổi lần thứ 16 ngày 21 tháng 09 năm 2018 là 1.906.144.540.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 365 người (năm 2017: 574 người).

##### 1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

##### 1.3 Cấu trúc Công ty

Tại ngày 31/12/2018, Công ty có các công ty con được hợp nhất như sau:

	Hoạt động chính	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết
<b>Công ty con</b>			
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát	Kinh doanh bất động sản	95,95%	95,95%
Công ty CP Đầu tư Du lịch Suối Mơ	Kinh doanh khu du lịch	99,00%	99,00%
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn	Kinh doanh bất động sản	99,99%	99,99%
Công ty CP Đầu tư Grand World	Kinh doanh bất động sản	99,90%	99,90%
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Gia Lộc	Kinh doanh bất động sản	90,00%	90,00%

Tháng 8 năm 2018, Công ty Cổ phần Đầu tư LDG đã chuyển nhượng Công ty Cổ phần Du lịch Giang Điền, theo đó, Công ty Cổ phần Du lịch Giang Điền và Công ty TNHH Địa Ốc Đảo Ngọc (là công ty con của Công ty Cổ phần Du lịch Giang Điền) không còn là công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư LDG tại thời điểm 31/12/2018.



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/HN

#### 1.4. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

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 hợp nhất là có thể so sánh được.

#### 2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

##### Năm tài chính

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

##### Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam có liên quan 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 hiện hành đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

##### 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 hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất hợp nhất các 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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 trên cơ sở áp dụng Thông tư số 202/2014/TT/BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành. 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 khác 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 trong 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 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.

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

**Nguyên tắc ghi nhận 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.

**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 khác**

- Các khoản đầu tư khác: Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc

**Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư**

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.

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

**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.

**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.

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 số 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 năm.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/HN

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

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình và vô hình (Tiếp theo)

##### Tài sản cố định vô hình

- Tài sản vô hình 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:

	2018
	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30
Máy móc và thiết bị	03 - 10
Thiết bị văn phòng	03 - 10
Phương tiện vận tải	05 - 10
Cây lâu năm	04 - 40
Tài sản khác	10 - 25

TSCĐ vô hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian từ 02 - 20 năm.

##### Nguyên tắc kế toán thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

##### Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại là thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được hoãn lại trong tương lai tính trên các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại: Được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán. Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm mà tài sản được thu hồi dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được bù trừ với Thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi lập Bảng cân đối kế toán tại thời điểm lập Báo cáo.

##### 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. Chi phí hoa hồng môi giới được phân bổ khi doanh thu tương ứng với chi phí hoa hồng được ghi nhận.

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

Bao gồm các khoản tiền vay, 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 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.

**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 mực 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 năm 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 ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện gồm: doanh thu nhận trước (như: số tiền thu trước của khách hàng trong nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, cơ sở hạ tầng, khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ); và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác (như: khoản chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thông...); không bao gồm: tiền nhận trước của người mua mà Công ty chưa cung cấp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; doanh thu chưa thu được tiền của hoạt động cho thuê tài sản, cung cấp dịch vụ nhiều kỳ.

Doanh thu nhận trước được phân bổ theo phương pháp đường thẳng căn cứ trên số kỳ đã thu tiền trước.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/HN

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

##### 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.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

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 nghiệp sản xuất và thương mại

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 chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

###### Đối với doanh nghiệp 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 năm theo kết quả phân 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:

- 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 phân 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.

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.

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

**Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm: Hàng bán bị trả lại.

Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh vào kỳ sau nhưng trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính thì được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ lập báo cáo. Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh vào kỳ sau và sau thời điểm phát hành báo cáo tài chính thì được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh khoản giảm trừ.

**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 năm (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 năm.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

- Các khoản lỗ liên quan đến hoạt động đầu tư tài chính:
  - Lỗ do góp vốn đầu tư ra bên ngoài: Được ghi nhận theo nguyên tắc thực tế phát sinh.
- Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.

**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; hoãn nộp 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 hiện hành 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 TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/HN

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

##### 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, 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.

##### Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông trừ đi số đã trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng việc điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông có tiềm năng suy giảm bao gồm trái phiếu chuyển đổi và quyền chọn cổ phiếu.

##### 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.

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

##### 5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Tiền mặt	2.326.565.958	2.190.324.017
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	161.638.609.569	67.053.429.476
Tương đương tiền	422.367.762.554	6.100.000.000
<b>Tổng</b>	<b>586.332.938.081</b>	<b>75.343.753.493</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN/HN

**5.2 Phải thu khách hàng**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
<b>a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>	<b>473.752.366.751</b>	<b>537.792.311.577</b>
Công Ty TNHH Đầu Tư và Phát Triển Du Lịch Khang Hưng	7.621.357.914	353.066.626.414
Công ty CP Bắc Phước Kiến	427.479.855.879	147.546.727.968
Phải thu của các khách hàng khác	38.651.152.958	37.178.957.195
<b>b) Phải thu của khách hàng dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>44.372.421.343</b>
Các khách hàng cá nhân mua BĐS	-	44.372.421.343
<b>Tổng</b>	<b>473.752.366.751</b>	<b>582.164.732.920</b>

**5.3 Các khoản phải thu khác**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>549.053.457.631</b>	<b>-</b>	<b>126.992.062.399</b>	<b>-</b>
- Phải thu Công ty Cổ phần Vina Holdings	-	-	5.500.000.000	-
- Kỳ cược, kỳ quỹ	443.530.278.000	-	41.950.000	-
- Tạm ứng	40.527.052.116	-	49.723.577.969	-
- Phải thu khác	64.996.127.515	-	71.726.534.430	-
<b>Dài hạn</b>	<b>444.381.130.543</b>	<b>-</b>	<b>92.659.048.000</b>	<b>-</b>
- Phải thu hợp tác vốn đầu tư	282.917.830.543	-	-	-
- Kỳ cược, kỳ quỹ	161.463.300.000	-	92.659.048.000	-
<b>Tổng</b>	<b>993.434.588.174</b>	<b>-</b>	<b>219.651.110.399</b>	<b>-</b>

**5.4 Hàng tồn kho**

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	328.097.566	-	462.918.535	-
Công cụ, dụng cụ	10.250.000	-	196.316.653	-
Chi phí SX KDDD	1.428.719.794.836	-	945.945.945.130	-
Hàng hóa	661.474.888	-	862.891.836	-
Hàng hóa bất động sản	318.405.005.712	-	104.712.404.179	-
<b>Tổng</b>	<b>1.748.124.633.002</b>	<b>-</b>	<b>1.652.180.476.333</b>	<b>-</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN/TH

**5.5 Chi phí trả trước**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>188.789.633.744</b>	<b>3.121.741.694</b>
- Chi phí công cụ, dụng cụ	975.921.614	917.106.681
- Chi phí môi giới, hoa hồng các dự án	174.278.025.072	-
- Chi phí chờ phân bổ các dự án	13.007.790.606	-
- Chi phí khác	527.896.452	2.204.635.013
<b>b) Dài hạn</b>	<b>83.285.765.587</b>	<b>80.466.020.713</b>
- Chi phí môi giới	11.056.517.267	39.787.757.756
- Chi phí dự án Grand World	-	17.523.393.791
- Chi phí chờ phân bổ dự án Viva	9.889.617.906	8.608.642.141
- Chi phí chờ phân bổ dự án Marina tower	-	11.942.273
- Chi phí chờ phân bổ dự án High Intela	41.587.634.275	2.581.575.155
- Chi phí chờ phân bổ dự án Saigon Intela	-	2.931.872.857
- Chi phí phân bổ dài hạn khác	20.751.996.139	9.020.836.740
<b>Tổng</b>	<b>272.075.399.331</b>	<b>83.587.762.407</b>

12/2018

12/2018

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDC**  
Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mẫu B 09-DN/TH

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**5.6 Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cây lâu năm	TSCĐ hữu hình khác		Tổng
<b>NGUỒN GIÁ</b>								
Số dư tại 01/01/2018	105.416.331.437	13.569.819.179	15.231.313.209	1.916.797.274	43.317.929.340	9.201.195.068		188.653.385.507
Tăng trong năm	9.797.971.258	249.136.364	2.310.480.964	74.273.637	-	239.460.239		12.671.322.462
Mua trong năm	9.761.607.622	249.136.364	2.310.480.964	74.273.637	-	239.460.239		12.634.938.826
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	36.363.636	-	-	-	-	-		36.363.636
Giảm trong năm	47.790.403.662	12.948.300.058	7.393.186.806	1.001.825.825	10.261.575.852	7.371.889.437		86.767.181.700
Thanh lý nhượng bán	-	4.813.014.286	1.279.909.091	32.906.830	-	-		6.125.830.257
Chuyển nhượng Công ty con	47.726.845.480	8.057.285.802	6.113.277.715	968.918.945	10.261.575.852	7.371.889.437		80.499.793.261
Giảm khác	63.558.182	78.000.000	-	-	-	-		141.558.182
<b>Số dư tại 31/12/2018</b>	<b>67.423.899.033</b>	<b>870.655.455</b>	<b>10.148.607.367</b>	<b>989.245.086</b>	<b>33.056.353.458</b>	<b>2.068.765.870</b>		<b>114.557.526.369</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÓN LỖY KẾ</b>								
Số dư tại 01/01/2018	25.471.944.798	8.680.423.025	6.290.426.438	1.405.389.406	9.429.998.649	2.634.826.324		53.913.008.640
Tăng trong năm	4.424.482.628	918.283.570	1.494.052.332	191.544.479	1.709.535.627	355.122.310		9.093.020.946
Khấu hao trong năm	4.424.482.628	918.283.570	1.494.052.332	191.544.479	1.709.535.627	355.122.310		9.093.020.946
Giảm trong năm	20.653.689.046	9.257.347.295	5.167.899.685	950.689.421	7.595.153.368	2.656.476.145		46.280.454.960
Chuyển nhượng Công ty con	20.590.130.864	6.633.107.298	4.506.337.919	917.782.541	7.595.153.368	2.656.476.145		42.918.988.135
Thanh lý nhượng bán	-	2.526.239.997	660.761.766	32.906.880	-	-		3.219.908.643
Giảm khác	63.558.182	78.000.000	-	-	-	-		141.558.182
<b>Số dư tại 31/12/2018</b>	<b>9.242.738.380</b>	<b>341.359.300</b>	<b>2.617.379.085</b>	<b>646.244.464</b>	<b>3.544.380.908</b>	<b>333.472.489</b>		<b>16.725.574.626</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>								
Tại ngày 01/01/2018	79.944.386.639	4.889.396.154	8.940.886.771	511.407.868	33.887.930.691	6.566.368.744		134.740.376.867
Tại ngày 31/12/2018	58.181.160.653	529.296.155	7.531.228.282	343.000.622	29.511.973.550	1.735.293.381		97.831.951.643

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN/HN

**5.7 Tài sản cố định vô hình**

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tài sản khác vô hình khác	Tổng
<b>NGUYỄN GIÁ</b>				
Số dư tại 01/01/2018	14.141.934.975	274.946.600	48.002.134.386	62.419.015.961
Tăng trong năm	-	-	-	-
Giảm trong năm	9.231.447.397	194.244.600	-	9.425.691.997
Chuyển nhượng Công ty con	9.231.447.397	194.244.600	-	9.425.691.997
<b>Số dư tại 31/12/2018</b>	<b>4.910.487.578</b>	<b>80.702.000</b>	<b>48.002.134.386</b>	<b>52.993.323.964</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số dư tại 01/01/2018	4.326.850.231	244.150.579	2.409.248.490	6.980.249.300
Tăng trong năm	460.924.817	14.713.757	2.434.233.179	2.909.871.753
Khấu hao trong năm	460.924.817	14.713.757	2.434.233.179	2.909.871.753
Giảm trong năm	3.907.979.353	178.162.336	-	4.086.141.689
Chuyển nhượng Công ty con	3.907.979.353	178.162.336	-	4.086.141.689
<b>Số dư tại 31/12/2018</b>	<b>879.795.695</b>	<b>80.702.000</b>	<b>4.843.481.669</b>	<b>5.803.979.364</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại ngày 01/01/2018	9.815.084.744	30.796.021	45.592.885.896	55.438.766.661
Tại ngày 31/12/2018	4.030.691.883	-	43.158.652.717	47.189.344.600

**5.8 Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2018		01/01/2018	
	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	147.811.968.291	147.811.968.291	1.004.285.950.933	1.004.285.950.933
Dự án Grand World	-	-	423.522.822.052	423.522.822.052
Dự án Phước Tâm - Tam Phước - Quyền Sử dụng đất	65.245.826.468	65.245.826.468	65.085.281.013	65.085.281.013
Dự án xã đội 61 - Quyền sử dụng đất	-	-	81.884.271.396	81.884.271.396
Dự án chung cư Marina Tower	-	-	109.480.009.328	109.480.009.328
Dự án Biệt thự vườn Khoa Nguyễn	-	-	45.452.483.842	45.452.483.842
Dự án High Intelia	-	-	120.996.827.844	120.996.827.844
Dự án West Intelia	-	-	60.692.525.956	60.692.525.956
Dự án Gia Lộc	82.247.960.005	82.247.960.005	82.247.960.005	82.247.960.005
Dự án khác	318.181.818	318.181.818	14.923.769.497	14.923.769.497
<b>Tổng</b>	<b>147.811.968.291</b>	<b>147.811.968.291</b>	<b>1.004.285.950.933</b>	<b>1.004.285.950.933</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN/HN

**5.9 Lợi thế thương mại**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Số dư tại ngày 01 tháng 01	331.677.754.974	51.967.246.648
Tăng trong năm	-	299.892.171.140
Chuyển nhượng Công ty con	40.142.364.168	-
Phân bổ trong năm	34.345.752.763	20.181.662.814
Số dư tại ngày 31 tháng 12	<u>257.189.638.043</u>	<u>331.677.754.974</u>

**5.10 Phải trả người bán***Đơn vị tính: VND*

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Ngắn hạn</b>	140.692.388.711	140.692.388.711	73.132.758.908	73.132.758.908
Công ty CP Xây Dựng Phước Thành	-	-	31.209.496.545	31.209.496.545
Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup	77.290.719.345	77.290.719.345	-	-
Công ty Cổ Phần Thương Mại & Xây Dựng Phước Thuận Phát	10.133.911.573	10.133.911.573	-	-
Công ty CP Đầu Tư và Xây dựng Hưng Long Phát	6.534.008.549	6.534.008.549	-	-
Các nhà cung cấp khác	46.733.749.244	46.733.749.244	41.923.262.363	41.923.262.363
<b>b. Dài hạn</b>	-	-	-	-
<b>Tổng</b>	<u>140.692.388.711</u>	<u>140.692.388.711</u>	<u>73.132.758.908</u>	<u>73.132.758.908</u>

**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 Viva, Viva Square, Marina Tower, Viva Park, Phú An được thu theo tiến độ của hợp đồng.

**5.12 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước***Đơn vị tính: VND*

	01/01/2018	Số tăng trong năm	Số giảm trong năm	31/12/2018
	<b>Phải nộp</b>	110.441.085.276	240.797.630.444	87.869.333.618
Thuế GTGT	10.375.273.451	32.382.952.816	42.186.816.182	571.410.085
Thuế thu nhập doanh nghiệp	95.853.272.780	201.340.925.867	121.471.590.341	175.722.608.306
Thuế thu nhập cá nhân	1.275.210.650	7.050.751.761	7.622.473.977	703.488.434
Các loại thuế khác	2.937.328.395	23.000.000	2.960.328.395	-
<b>Tổng</b>	<u>110.441.085.276</u>	<u>240.797.630.444</u>	<u>87.869.333.618</u>	<u>176.997.506.825</u>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN/HN

**5.13 Chi phí phải trả**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>228.933.321.258</b>	<b>24.036.480.114</b>
Chi phí phải trả lương tháng thứ 13	-	1.712.373.280
Chi phí phải trả dự án Viva Square	36.039.644.837	18.443.472.218
Chi phí phải trả dự án Sài Gòn Intelia	131.025.781.572	528.769.161
Chi phí phải trả dự án Grand World	57.504.513.200	-
Trích trước chi phí khác	4.363.381.649	3.351.865.455
<b>b) Dài hạn</b>	<b>475.868.815.767</b>	<b>785.983.534.236</b>
Trích trước chi phí phải trả của dự án Viva	475.868.815.767	564.544.883.331
Trích trước chi phí phải trả của dự án khu dân cư Giang Điền	-	87.499.995.475
Trích trước chi phí phải trả của dự án Sakura Valleys	-	133.938.655.430
<b>Tổng</b>	<b>704.802.137.025</b>	<b>810.020.014.350</b>

**5.14 Phải trả khác**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>418.672.514.949</b>	<b>118.794.739.058</b>
Kinh phí công đoàn	17.218.285	74.440.335
Bảo hiểm	2.703.673	2.703.673
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	231.004.778.220	10.626.578.712
Các khoản phải trả, phải nộp khác	187.647.814.771	108.091.016.338
<b>b) Dài hạn</b>	<b>144.513.286.828</b>	<b>40.638.008.000</b>
Phải trả hợp tác đầu tư	141.540.118.870	-
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	2.973.167.958	40.638.008.000
<b>Tổng</b>	<b>563.185.801.777</b>	<b>159.432.747.058</b>

**Chi tiết các khoản phải trả, phải nộp khác**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Thu hộ chi hộ	172.127.014.119	96.838.200.935
Các khoản khác	15.520.800.652	11.252.815.403
<b>Tổng</b>	<b>187.647.814.771</b>	<b>108.091.016.338</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mẫu B 09-DN/HN

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****5.15 Vay và nợ thuê tài chính**

	Số cuối năm			Trong năm			Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Số có khả năng trả nợ		Tăng trong năm	Giảm trong năm		Giá trị	Số có khả năng trả nợ		
	Giá trị	103.161.475.404		102.429.451.404	68.589.996.000		69.322.020.000	20.000.000.000	
a) Vay ngân hàng	103.161.475.404	-	-	45.000.000.000	45.000.000.000	45.000.000.000	45.000.000.000	45.000.000.000	
Công ty CP Tập đoàn Dầu Khí Việt Nam	-	-	-	-	-	-	-	-	
Vay dài hạn đến hạn trả - Vietinbank	-	-	-	-	-	-	-	-	
CN Kiên Giang	848.028.000	848.028.000	116.004.000	99.996.000	832.020.000	832.020.000	832.020.000	832.020.000	
Vay dài hạn đến hạn trả - Sacombank - CN Tân Bình	-	-	-	3.490.000.000	3.490.000.000	3.490.000.000	3.490.000.000	-	
Vay có nhân	-	-	-	-	-	-	-	-	
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hồ Chí Minh	102.313.447.404	102.313.447.404	102.313.447.404	-	-	-	-	-	
b) Vay dài hạn	53.271.644.693	53.271.644.693	179.628.532.948	143.727.156.255	17.370.268.000	2.570.268.000	2.570.268.000	2.570.268.000	
Ngân hàng TMCP Vietin Bank - CN Kiên Giang	-	-	-	-	-	-	-	-	
Ngân hàng TMCP Sacombank - CN Tân Bình	2.114.921.000	2.114.921.000	580.000.000	1.035.347.000	2.570.268.000	2.570.268.000	2.570.268.000	2.570.268.000	
Công ty CP Tập đoàn Dầu Khí Việt Nam	-	-	-	14.800.000.000	14.800.000.000	14.800.000.000	14.800.000.000	-	
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hồ Chí Minh	51.156.723.693	51.156.723.693	179.048.532.948	127.891.809.255	-	-	-	-	
<b>Tổng</b>	<b>156.433.120.097</b>	<b>156.433.120.097</b>	<b>282.057.984.352</b>	<b>212.317.152.255</b>	<b>86.691.288.000</b>	<b>68.402.288.000</b>	<b>68.402.288.000</b>	<b>68.402.288.000</b>	

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN/IN

**5.1.6 Vốn chủ sở hữu**  
**Đổi chiều biến động vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư tại 01/01/2017	884.997.550.000	-	4.138.184.467	245.948.059.285	45.116.700.427	1.180.200.444.179
Tăng trong năm	714.500.510.000	-	1.685.183.555	282.894.373.554	31.286.287.656	1.020.446.354.765
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	282.894.373.554	502.234.687	283.396.608.241
Phát hành mới	535.002.940.000	-	-	-	20.781.024.306	555.783.964.306
Phát hành CP theo Chương trình lựa chọn cho NLD	2.580.000.000	-	-	-	-	2.580.000.000
Chia cổ tức bằng phát hành cổ phiếu	176.997.570.000	-	-	-	-	176.997.570.000
Phân phối lợi nhuận	-	-	1.685.183.555	-	-	1.685.183.555
Tăng khác	-	-	-	-	3.028.663	3.028.663
<b>Giảm trong năm</b>	-	33.000.000	-	188.516.159.628	8.089.711.834	196.638.871.462
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	1.685.183.555	-	1.685.183.555
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	7.251.359.982	226.611.834	7.477.971.816
Chia cổ tức	-	-	-	-	7.863.100.000	7.863.100.000
Phát hành CP theo Chương trình lựa chọn cho NLD	-	-	-	2.580.000.000	-	2.580.000.000
Chia cổ tức bằng phát hành cổ phiếu	-	-	-	176.997.570.000	-	176.997.570.000
Giảm khác	-	33.000.000	-	2.046.091	-	35.046.091
<b>Số dư tại 31/12/2017</b>	<b>1.599.578.060.000</b>	<b>(33.000.000)</b>	<b>5.823.288.022</b>	<b>340.326.283.311</b>	<b>58.313.276.249</b>	<b>2.004.007.927.482</b>
Số dư tại 01/01/2018	1.599.578.060.000	(33.000.000)	5.823.288.022	340.326.303.311	58.313.276.249	2.004.007.927.482
Tăng trong năm	306.566.480.000	-	5.796.638.604	639.791.428.292	12.159.608.745	964.414.175.641
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	603.153.792.542	1.006.278.745	604.160.071.287
Phân phối lợi nhuận	-	-	5.796.638.604	-	-	5.796.638.604
Phát hành mới	-	-	-	-	11.253.330.000	11.253.330.000
Phát hành CP theo Chương trình lựa chọn cho NLD	18.650.000.000	-	-	-	-	18.650.000.000
Chia cổ tức bằng phát hành cổ phiếu	287.916.480.000	-	-	-	-	287.916.480.000
Tăng khác	-	33.000.000	1.707.849.175	36.637.635.750	-	36.637.635.750
<b>Giảm trong năm</b>	-	-	-	334.983.724.444	61.544.145.356	398.188.718.975
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	5.796.638.604	38.765.803	5.796.638.604
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	22.540.585.840	-	22.579.331.643
Phát hành CP theo Chương trình lựa chọn cho NLD	-	-	-	18.650.000.000	-	18.650.000.000
Chia cổ tức bằng phát hành cổ phiếu	-	-	-	287.916.480.000	-	287.916.480.000
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	12.266.440.000	12.266.440.000
Giảm khác	-	33.000.000	1.707.849.175	-	49.238.939.553	50.979.788.728
<b>Số dư tại 31/12/2018</b>	<b>1.906.144.540.000</b>	<b>(66.000.000)</b>	<b>9.912.097.451</b>	<b>645.214.007.659</b>	<b>9.028.739.638</b>	<b>2.570.233.384.148</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN/HN

**5.16 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)****b. Chi tiết vốn chủ sở hữu**

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Công ty CP Tập đoàn Đất Xanh	503.938.980.000	427.066.940.000
Công ty CP DV Bất động sản Đất Xanh (tên cũ: Công ty CPXD Địa ốc Long Kim Phát)	114.408.810.000	96.956.620.000
Công ty TNHH XD-TM-DV Hà Thuận Hùng	200.505.600.000	169.920.000.000
Công ty CP Sun Holdings	94.400.000.000	80.000.000.000
Cổ đông khác	992.891.150.000	825.634.500.000
<b>Tổng</b>	<b>1.906.144.540.000</b>	<b>1.599.578.060.000</b>

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

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Vốn góp tại ngày 01 tháng 01	1.599.578.060.000	884.997.550.000
Vốn góp tăng trong năm	306.566.480.000	714.580.510.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại ngày 31 tháng 12	1.906.144.540.000	1.599.578.060.000

**d. Cổ phiếu**

	31/12/2018 Cổ phiếu	01/01/2018 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	190.614.454	159.957.806
Cổ phiếu phổ thông	190.614.454	159.957.806
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	190.614.454	159.957.806
Cổ phiếu phổ thông	190.614.454	159.957.806
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/CP)	10.000	10.000

**5.17 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	1.615.960.409.836	430.477.984.815
Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	359.340.381.111	291.540.782.069
<b>Tổng</b>	<b>1.975.300.790.947</b>	<b>722.018.766.884</b>
Các khoản giảm trừ doanh thu	256.351.522.376	58.701.306.053
- Hàng bán bị trả lại	256.351.522.376	58.701.306.053
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>1.718.949.268.571</b>	<b>663.317.460.831</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN/HN

<b>5.18 Giá vốn hàng bán</b>		<b>Năm 2018</b>	<b>Năm 2017</b>
		<b>VND</b>	<b>VND</b>
	Giá vốn của hàng hóa bất động sản	619.937.693.269	143.117.931.456
	Giá vốn của dịch vụ môi giới	235.966.299.921	86.518.173.370
	<b>Tổng</b>	<b>855.903.993.190</b>	<b>229.636.104.826</b>
<b>5.19 Doanh thu hoạt động tài chính</b>		<b>Năm 2018</b>	<b>Năm 2017</b>
		<b>VND</b>	<b>VND</b>
	Lãi tiền gửi, tiền cho vay	10.455.409.256	951.525.777
	Lãi bán các khoản đầu tư	49.476.254.878	46.068.240.000
	Lãi cho vay cá nhân	7.808.219	14.066.668
	<b>Tổng</b>	<b>59.939.472.353</b>	<b>47.033.832.445</b>
<b>5.20 Chi phí tài chính</b>		<b>Năm 2018</b>	<b>Năm 2017</b>
		<b>VND</b>	<b>VND</b>
	Lãi tiền vay	328.483.078	197.728.974
	Chi phí tài chính khác	-	40.471.774
	<b>Tổng</b>	<b>328.483.078</b>	<b>238.200.748</b>
<b>5.21 Chi phí bán hàng</b>		<b>Năm 2018</b>	<b>Năm 2017</b>
		<b>VND</b>	<b>VND</b>
	Chi phí nhân viên	16.191.553.557	18.727.042.957
	Chi phí nguyên vật liệu, bao bì	-	26.964.000
	Chi phí dùng cụ, đồ dùng	75.649.466	152.639.089
	Chi phí khấu hao TSCĐ	8.091.673	19.419.996
	Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.290.034.465	9.699.920.439
	Chi phí bằng tiền khác	20.140.398.872	14.155.875.469
	<b>Tổng</b>	<b>55.705.728.033</b>	<b>42.781.861.950</b>
<b>5.22 Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		<b>Năm 2018</b>	<b>Năm 2017</b>
		<b>VND</b>	<b>VND</b>
	Chi phí nhân viên quản lý	41.225.264.704	38.009.254.765
	Chi phí vật liệu quản lý	834.417.036	491.404.270
	Chi phí đồ dùng văn phòng	4.277.521.284	4.957.813.338
	Chi phí khấu hao TSCĐ	1.960.965.447	2.124.631.543
	Thuế phí và lệ phí	195.343.250	169.465.596
	Chi phí dịch vụ mua ngoài	16.004.216.687	9.464.184.288
	Phân bổ lợi thế thương mại	34.345.752.763	20.181.662.814
	Chi phí bằng tiền khác	2.434.396.701	3.600.616.277
	<b>Tổng</b>	<b>101.277.877.872</b>	<b>78.999.032.891</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN/HN

**5.23 Lợi nhuận khác**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
<i>Thu nhập khác</i>		
Thanh lý nhượng bán tài sản cố định	66.805.657	431.143.984
Các khoản khác	4.566.061.841	5.623.818.365
<b>Tổng</b>	<b>4.632.867.498</b>	<b>6.054.962.349</b>
<i>Chi phí khác</i>		
Các khoản khác	2.341.624.816	4.609.644.579
<b>Tổng</b>	<b>2.341.624.816</b>	<b>4.609.644.579</b>
<b>Thu nhập khác/chi phí khác thuần</b>	<b>2.291.242.682</b>	<b>1.445.317.770</b>

**5.24 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>767.963.901.433</b>	<b>360.141.410.631</b>
<i>Điều chỉnh tăng lợi nhuận trước thuế:</i>	<i>248.352.209.672</i>	<i>28.392.712.543</i>
Doanh thu chưa thực hiện	5.552.405.920	1.427.514.225
Chi phí trích trước	191.990.715.405	3.860.634.616
Các khoản điều chỉnh khi hợp nhất	46.677.384.415	19.785.499.750
Chi phí không được trừ	3.052.075.884	3.319.063.952
Hoàn nhập giá vốn chưa thực hiện	1.079.628.048	-
<i>Điều chỉnh giảm lợi nhuận trước thuế:</i>	<i>8.669.236.917</i>	<i>1.223.716.329</i>
Giá vốn của doanh thu chưa thực hiện	4.387.673.651	1.223.716.329
Hoàn nhập chi phí trích trước năm trước	3.007.673.600	-
Hoàn nhập doanh thu chưa thực hiện	1.273.889.666	-
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>1.007.646.874.188</b>	<b>387.310.406.845</b>
Thuế suất thuế TNDN áp dụng	20%	20%
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>201.529.374.837</b>	<b>77.462.081.368</b>
Thuế thu nhập được miễn giảm	-	-
<b>Thuế TNDN hiện hành</b>	<b>201.529.374.837</b>	<b>77.462.081.368</b>

**5.25 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	603.153.792.542	282.894.373.554
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-30.157.689.627	-14.144.718.678
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	572.996.102.915	268.749.654.876
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (Cổ phiếu)	175.415.321	109.655.769
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>3.267</b>	<b>2.451</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN/HN

**6. THÔNG TIN KHÁC****6.1 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	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Ban Kiểm soát	Thu nhập từ lương, thưởng và các khoản khác	5.797.868.286	5.054.786.381

**Giao dịch với các bên liên quan**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
<b>Giao dịch khác</b>				
Công ty CP Tập đoàn Đất Xanh	Bên liên quan	Mua hàng hóa, dịch vụ	-	118.825.852
		Lãi vay phải trả	4.135.666.665	1.431.875.000
		Nhận tiền vay	-	34.800.000.000
<b>Tổng</b>			<b>4.135.666.665</b>	<b>36.350.700.852</b>

**Số dư với các bên liên quan**

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Công ty CP Tập đoàn Đất Xanh	Phải trả	5.550.666.665	1.415.000.000
	Vay ngắn hạn	-	20.000.000.000
	Vay dài hạn	-	14.800.000.000
<b>Tổng</b>		<b>5.550.666.665</b>	<b>36.215.000.000</b>

**6.2 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 5.16 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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN/HN

**6.2 Công cụ tài chính - Quản lý rủi ro (Tiếp theo)****Các loại công cụ tài chính**

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	586.332.938.081	75.343.753.493
Phải thu khách hàng và phải thu khác	1.402.335.265.775	604.845.537.382
<b>Tổng</b>	<b>1.988.668.203.856</b>	<b>680.189.290.875</b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Các khoản vay	156.433.120.097	86.692.288.000
Phải trả người bán và phải trả khác	531.751.176.369	134.153.480.634
Chi phí phải trả	704.802.137.025	808.307.641.070
<b>Tổng</b>	<b>1.392.986.433.491</b>	<b>1.029.153.409.704</b>

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.

**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.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/HN

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

##### 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.

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.

##### 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. Tình 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 năm ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong năm 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 tình 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 phải 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.

	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng VND
<b>Tại 31/12/2018</b>			
Phải trả khách hàng và phải trả khác	387.237.889.541	144.513.286.828	531.751.176.369
Chi phí phải trả	228.933.321.258	475.868.815.767	704.802.137.025
Các khoản vay	103.161.475.404	53.271.644.693	156.433.120.097
<b>Tổng</b>	<b>719.332.686.203</b>	<b>673.653.747.288</b>	<b>1.392.986.433.491</b>
	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng VND
<b>Tại 01/01/2018</b>			
Phải trả khách hàng và phải trả khác	93.515.472.634	40.638.008.000	134.153.480.634
Chi phí phải trả	22.324.106.834	785.983.534.236	808.307.641.070
Các khoản vay	69.322.020.000	17.370.268.000	86.692.288.000
<b>Tổng</b>	<b>185.161.599.468</b>	<b>843.991.810.236</b>	<b>1.029.153.409.704</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN/HN

**6.2 Công cụ tài chính - Quản lý rủi ro (Tiếp theo)****Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)**

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.

	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng VND
<b>Tại 31/12/2018</b>			
Phải thu khách hàng và phải thu khác	957.954.135.232	444.381.130.543	1.402.335.265.775
<b>Tổng</b>	<b>957.954.135.232</b>	<b>444.381.130.543</b>	<b>1.402.335.265.775</b>
	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng VND
<b>Tại 01/01/2018</b>			
Phải thu khách hàng và phải thu khác	467.814.068.039	137.031.469.343	604.845.537.382
<b>Tổng</b>	<b>467.814.068.039</b>	<b>137.031.469.343</b>	<b>604.845.537.382</b>

**6.3 Số liệu so sánh**

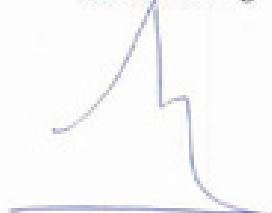
Thông tin số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 đã được kiểm toán.

Người lập



Lê Thị Kim Tiên

Kế toán trưởng



Võ Đình Ban

Đông Nai, ngày 11 tháng 02 năm 2019



Nguyễn Khánh Hưng



## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**

Số 104/4 ấp Hòa Bình, Xã Giang Điền, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai.

Số điện thoại: (0251) 8966 666

Số fax: (0251) 8966 668

[HTTPS://WWW.LDGGROUP.VN](https://www.ldggroup.vn)