



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
QUÝ IV/2018**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG  
VÀ CÁC CÔNG TY CON**



## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÁC CÔNG TY CON**

104/4 ấp Hòa Bình, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

---

### **MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	1 - 2
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho giai đoạn tài chính Quý IV năm 2018	3
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2018 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018	4
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn tài chính Quý IV năm 2018	5 - 24

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÁC CÔNG TY CON

104/4 ấp Hòa Bình, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

### BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Th. minh	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<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</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	6	473.752.366.751	537.792.311.577
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	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	8	549.053.457.631	126.992.062.399
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>1.748.124.623.002</b>	<b>1.052.180.476.333</b>
1. Hàng tồn kho	141	9	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	13	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 khác phải thu Nhà nước	153		2.615.903.349	126.665.102
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<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	6	-	44.372.421.343
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	8.933.162.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	8	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	10	97.831.951.643	134.740.376.867
<i>Nguyên giá</i>	222		114.557.526.269	188.653.385.507
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(16.725.574.626)	(53.913.008.640)
3. Tài sản cố định vô hình	227	11	47.189.344.600	55.438.766.661
<i>Nguyên giá</i>	228		52.993.323.964	62.419.015.961
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	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>12</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		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>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	13	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	14	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 VÀ CÁC CÔNG TY CON

104/4 ấp Hòa Bình, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

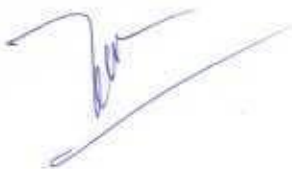
### BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

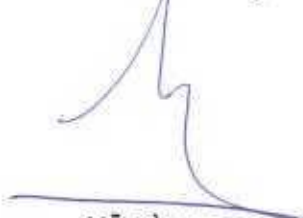
NGUỒN VỐN	Mã số	Th. minh	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2.298.876.628.780</b>	<b>1.641.515.186.663</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.624.378.156.022</b>	<b>783.734.360.027</b>
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	15	140.692.388.711	73.132.758.908
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	523.636.328.728	364.903.658.055
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	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	21	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	18	418.672.514.949	118.794.739.058
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19	103.161.475.404	69.322.020.000
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	20	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	16	844.725.470	13.789.016.400
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	21	475.868.815.767	785.983.534.236
7. Phải trả dài hạn khác	337	18	144.513.286.828	40.638.008.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	19	53.271.644.693	17.370.268.000
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<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>	22	<b>2.570.233.384.148</b>	<b>2.004.007.927.482</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		1.906.144.540.000	1.599.578.060.000
<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	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	340.326.303.211
<i>LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước</i>	421a		42.060.214.517	57.431.929.657
<i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>	421b		603.153.792.542	282.894.373.554
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		9.028.739.638	58.313.276.249
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>4.869.110.012.928</b>	<b>3.645.523.114.145</b>

Người lập biểu



LÊ THỊ KIM TIẾN

Kế toán trưởng



VÕ ĐÌNH BAN

Đồng Nai, ngày 18 tháng 01 năm 2019

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



NGUYỄN KHÁNH HƯNG

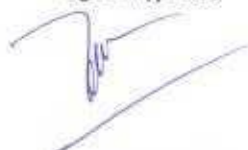
### BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		1.233.608.346.312	241.556.038.257	1.975.300.790.947	722.018.766.884
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		119.892.556.445	14.685.106.746	256.351.522.376	58.701.306.053
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	23	1.113.715.789.867	226.870.931.511	1.718.949.268.571	663.317.460.831
4. Giá vốn hàng bán	11	24	654.079.113.900	64.099.979.588	855.903.993.190	229.636.104.826
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		459.636.675.967	162.770.951.923	863.045.275.381	433.681.356.005
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	6.300.235.091	388.065.669	59.939.472.353	47.033.832.445
7. Chi phí tài chính	22	26	78.398.505	83.170.283	328.483.078	238.200.748
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		78.398.505	83.170.283	328.483.078	238.200.748
9. Chi phí bán hàng	25	27	23.817.070.744	16.128.476.910	55.705.728.033	42.781.861.950
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	31.796.086.581	27.239.284.527	101.277.877.872	78.999.032.891
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		410.245.355.228	119.708.085.872	765.672.658.751	358.696.092.861
12. Thu nhập khác	31		861.920.235	4.377.842.804	4.632.867.498	6.054.962.349
13. Chi phí khác	32		111.353.558	819.555.021	2.341.624.816	4.609.644.579
14. Lợi nhuận khác	40		750.566.677	3.558.287.783	2.291.242.682	1.445.317.770
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		<b>410.995.921.905</b>	<b>123.266.373.655</b>	<b>767.963.901.433</b>	<b>360.141.410.631</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	30	122.279.586.089	27.189.975.039	201.529.374.837	77.462.081.368
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	31	(37.426.273.605)	-594.152.242	(37.725.544.691)	(717.278.978)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<b>326.142.609.421</b>	<b>96.670.550.858</b>	<b>604.160.071.287</b>	<b>283.396.608.241</b>
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		326.162.267.071	96.670.009.101	603.153.792.542	282.894.373.554
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(19.657.650)	541.757	1.006.278.745	502.234.687
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	32	1.626	574	3.267	2.451
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	32	1.626	574	3.267	2.451

Người lập biểu



LÊ THỊ KIM TIẾN

Kế toán trưởng



VÕ ĐÌNH BAN

Đồng Nai, ngày 14 tháng 01 năm 2019  
Chủ tịch Hội Đồng Quản trị



NGUYỄN KHÁNH HƯNG

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÁC CÔNG TY CON

104/4 ấp Hòa Bình, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

### BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

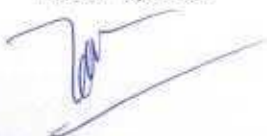
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2018 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý này	
			Năm nay	Năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		767.963.901.433	360.141.410.631
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		45.744.007.510	32.598.378.740
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(799.388.994.700)	(47.464.976.429)
Chi phí lãi vay	06		328.483.078	238.200.748
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		14.647.397.321	345.513.013.690
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(578.018.980.277)	(165.461.930.927)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(743.351.921.867)	28.119.843.976
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		742.343.713.266	(37.306.195.099)
Tăng giảm 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 chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(9.390.485.581)	(4.385.264.759)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(872.289.957.341)	83.542.491.471
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(34.451.951.586)	(180.686.700.623)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.187.053.534.754	790.909.091
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các 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	38.390.200.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		10.463.217.475	47.033.832.445
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		1.310.081.309.832	(632.653.777.583)
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	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 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 = 20+30+40)	50		510.989.184.588	(37.891.574.031)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		75.343.753.493	113.235.327.524
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		586.332.938.081	75.343.753.493

Người lập biểu



LÊ THỊ KIM TIÊN

Kế toán trưởng



VÕ ĐÌNH BAN

Đồng Nai, ngày 11 tháng 01 năm 2019  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị



NGUYỄN KHÁNH HƯNG

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÁC CÔNG TY CON

104/4 Ấp Hòa Bình, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2018 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

*Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm*

#### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

##### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư LDG – tên cũ là Công ty Cổ phần Địa ốc Long Điền (gọi tắt là "Công ty") được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty cổ phần, mã số doanh nghiệp 3602368420, đăng ký lần đầu ngày 19/08/2010 và đăng ký sửa đổi lần thứ mười sáu (16) ngày 21 tháng 09 năm 2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.

Trụ sở chính đặt tại Số 104/4, Ấp Hòa Bình, Xã Giang Điền, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai.

Chi nhánh Phú Quốc tại Số 29, Đường Hùng Vương, Khu phố 5, Thị trấn Dương Đông, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang.

Chi nhánh Công ty CP Đầu tư LDG 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 Lầu 2, Tòa nhà 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.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có các công ty con, liên doanh, liên kết và đơn vị trực thuộc như sau:

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
<b>Công ty con:</b>			
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát	Lầu 2, Tòa nhà 194 Golden Building, Số 473 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	99,95%	99,95%
Công ty CP Đầu tư Du lịch Suối Mơ	9 Ấp 6, Xã Trà Cổ, Huyện Tân Phú, Tỉnh Đồng Nai	99,00%	99,00%
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn	Lầu 2, Tòa nhà 194 Golden Building, Số 473 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	99,99%	99,99%
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand World	Dự án Grand World, đường Cửa Cạn - Gành Dầu, Bãi Dải, Xã Gành Dầu, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang	99,90%	99,90%
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Gia Lộc	114 Nguyễn Cửu Vân, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	90,00%	90,00%

##### Lĩnh vực kinh doanh

Bất động sản và kinh doanh khu du lịch.

##### Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

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

##### Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty từ 01/01 đến 31/12.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÁC CÔNG TY CON**  
104/4 ấp Hòa Bình, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2018 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018.

*Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm*

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam.

### **Cơ sở lập báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam, theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

### **3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

#### **Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam.

#### **Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam**

Công ty tuân thủ Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam để soạn thảo và trình bày các báo cáo tài chính cho giai đoạn từ 01 tháng 10 năm 2018 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018.

#### **Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất**

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

### **4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

#### **Các ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam yêu cầu Chủ tịch Hội đồng Quản trị 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.

#### **Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÁC CÔNG TY CON

104/4 ấp Hòa Bình, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2018 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

*Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm*

#### Hợp nhất kinh doanh

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

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

#### Lợi thế thương mại

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

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

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

#### Bất lợi thương mại

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

#### Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng, 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 nợ phải thu

##### Nguyên tắc ghi nhận

Các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo,

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới một (1) năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản ngắn hạn.

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên một (1) năm (hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản dài hạn.

- Các khoản phải thu được hạch toán theo nguyên tắc giá gốc và các khoản dự phòng.

- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi; căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

##### Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÁC CÔNG TY CON**  
104/4 ấp Hòa Bình, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2018 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

*Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm*

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:

- 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm;
- 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm;
- 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm;
- 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn trên 3 năm

### Hàng tồn kho

#### **Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho**

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Đối với thành phẩm và sản phẩm dở dang, giá gốc bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung đã được phân bổ.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Hàng tồn kho được hạch toán theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hạch toán theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

#### **Phương pháp hạch toán hàng tồn kho**

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

#### **Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho**

Tại ngày lập báo cáo tài chính, khi có những bằng chứng đáng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho, Công ty tiến hành trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

### Tài sản cố định hữu hình

#### **Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu**

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

#### **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 ước tính cho một số nhóm tài sản như sau:

	Năm 2018
<input type="checkbox"/> Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 30 năm
<input type="checkbox"/> Máy móc thiết bị	03 – 10 năm
<input type="checkbox"/> Phương tiện vận tải truyền dẫn	05 – 10 năm
<input type="checkbox"/> Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 10 năm
<input type="checkbox"/> Cây lâu năm	04 – 40 năm
<input type="checkbox"/> Tài sản khác	10 – 25 năm

### Tài sản cố định vô hình

#### **Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu**

Giá trị ban đầu của tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, sau khi ghi nhận ban đầu, trong quá trình sử dụng, TSCĐ vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, khấu hao lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự tính.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÁC CÔNG TY CON

104/4 ấp Hòa Bình, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2018 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

*Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm*

#### Phương pháp khấu hao

Tài sản cố định vô hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản như sau:

- Phần mềm, website và tài sản vô hình khác

Năm 2018  
02 – 20 năm

#### Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ và tiền thuê đất trả trước,.... Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoản thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh:

- Tiền thuê văn phòng trả trước được phân bổ theo thời hạn thuê.
- Công cụ, dụng cụ được phân bổ dần từ 01 năm đến 03 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh.
- Chi phí hoa hồng môi giới được phân bổ khi doanh thu tương ứng với chi phí hoa hồng được ghi nhận.

#### Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

##### Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác

Khoản phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác, khoản vay tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thanh toán dưới một (1) năm (hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là nợ ngắn hạn.
- Có thời hạn thanh toán trên một (1) năm (hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là nợ dài hạn.

##### Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp

- Bảo hiểm xã hội được trích trên mức lương chính hoặc tiền công theo hợp đồng lao động, hạch toán vào chi phí hoạt động là 17,0% và trừ lương cán bộ công nhân viên 8,0%.
- Bảo hiểm tai nạn lao động - bệnh nghề nghiệp được trích trên mức lương chính hoặc tiền công theo hợp đồng lao động, hạch toán vào chi phí hoạt động là 0,5% và trừ lương cán bộ công nhân viên 0%.
- Bảo hiểm y tế được trích trên mức lương chính hoặc tiền công theo hợp đồng lao động, hạch toán vào chi phí hoạt động là 3,0% và trừ lương cán bộ công nhân viên 1,5%.
- Bảo hiểm thất nghiệp được trích trên mức lương chính hoặc tiền công theo hợp đồng lao động, hạch toán vào chi phí hoạt động là 1,0% và trừ lương cán bộ công nhân viên 1,0%.
- Theo luật Bảo hiểm xã hội và Bảo hiểm y tế, mức đóng bởi mỗi bên được tính bằng tỷ lệ như đã nêu trên của mức thấp hơn giữa mức lương chính hoặc tiền công của nhân viên hoặc 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ quy định trong từng thời kỳ.

#### Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuế tài chính

Các khoản có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính được trình bày là vay và nợ thuế tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính được trình bày là vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn.

Số dư nợ thuế tài chính là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuế tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuế.

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

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÁC CÔNG TY CON**  
104/4 ấp Hòa Bình, xã Giang Điền, huyện Trảng Borm, tỉnh Đồng Nai

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2018 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

*Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm*

Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

### Chi phí phải trả và dự phòng phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo và các khoản phải trả cho người lao động trong kỳ như phải trả về tiền lương nghỉ phép và các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo phải trích trước.

### Vốn chủ sở hữu

#### Vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

#### Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày công bố cổ tức.

#### Quỹ dự trữ

Quỹ đầu tư và phát triển; Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích lập theo nghị quyết Đại hội cổ đông dựa trên lợi nhuận sau thuế trước khi chia cổ tức cho cổ đông theo tỷ lệ góp vốn.

#### Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Hội đồng quản trị phê duyệt theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

### Doanh thu, thu nhập khác

#### Doanh thu bán hàng

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

- Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Doanh nghiệp 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;
- Doanh nghiệp 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.

#### Doanh thu dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả 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 phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

#### Thu nhập khác

Thu nhập khác là khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp, bao gồm:

- Thu nhập từ phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng;
- Thu nhập do khách chuyển nhượng lại hợp đồng;
- Các khoản thu nhập khác ngoài các khoản nêu trên.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÁC CÔNG TY CON

104/4 ấp Hòa Bình, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2018 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

*Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm*

#### Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và 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.

#### Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

#### Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng là chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển, ....

Chi phí quản lý doanh nghiệp là chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

#### Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

#### Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

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

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 20%.

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

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

#### 5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Tiền mặt	2.326.565.958	2.190.324.017
Tiền gửi ngân hàng	161.638.609.569	67.053.429.476
Các khoản tương đương tiền	422.367.762.554	6.100.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>586.332.938.081</b>	<b>75.343.753.493</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÁC CÔNG TY CON**  
104/4 ấp Hòa Bình, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2018 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018  
Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### 6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>		
Công ty CP Bắc Phước Kiên	427.479.855.879	147.546.727.968
Công ty TNHH ĐT PT DL Khang Hưng	7.621.357.914	353.066.626.414
Khách hàng cá nhân mua đất nền dự án The Viva	30.852.541.231	-
Khách hàng cá nhân mua dự án Viva Square	885.208.809	-
Các khách hàng khác	6.913.402.918	37.178.957.195
<b>Tổng cộng</b>	<b>473.752.366.751</b>	<b>537.792.311.577</b>
<b>Phải thu dài hạn của khách hàng</b>		
Khách hàng cá nhân mua đất nền dự án The Viva	-	20.303.081.993
Khách hàng cá nhân mua đất nền dự án Sakura Valley	-	7.750.269.175
Khách hàng cá nhân mua đất nền dự án khu dân cư Giang Điền	-	16.319.070.175
<b>Tổng cộng</b>	<b>-</b>	<b>44.372.421.343</b>

### 7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Du lịch Giang Điền	24.017.747.380	-
Công ty CP Xây Dựng FBV (tên trước đây là "ECI")	91.304.807.283	-
Công ty TNHH Du lịch Phú Lạc	-	37.624.512.746
Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Sài Gòn	-	10.702.393.381
Khác	11.792.082.991	28.658.225.546
<b>Tổng cộng</b>	<b>127.114.637.654</b>	<b>76.985.131.673</b>

### 8. PHẢI THU KHÁC

#### Phải thu ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Công ty Cổ phần Vina Holdings	-	5.500.000.000
Tạm ứng	40.527.052.116	49.723.577.969
Thu hộ, chi hộ	24.637.637.034	-
Các khoản đặt cọc, kỹ quỹ, ký cược ngắn hạn	443.530.278.000	41.950.000
Các khoản phải thu khác	40.358.490.481	71.726.534.430
<b>Tổng cộng</b>	<b>549.053.457.631</b>	<b>126.992.062.399</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÁC CÔNG TY CON**  
104/4 ấp Hòa Bình, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2018 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

*Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm*

### 8. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

#### Phải thu dài hạn khác

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Phải thu vốn hợp tác đầu tư	282.917.830.543	-
Đặt cọc, ký quỹ ký cược dài hạn	161.463.300.000	92.659.048.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>444.381.130.543</b>	<b>92.659.048.000</b>

### 9. HÀNG TỒN KHO

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Nguyên vật liệu	328.097.566	462.918.535
Công cụ, dụng cụ	10.250.000	196.316.653
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang:	1.428.719.794.836	945.945.945.130
- Dự án The Viva	626.719.311.694	501.435.144.424
- Dự án Marina Tower	306.831.498.624	-
- Dự án High Intela	150.829.531.916	-
- Dự án West Intela	85.663.214.599	-
- Dự án Viva Park (Xã Đồi 61 - Đồng Nai)	144.103.879.298	-
- Dự án Viva Square	68.597.649.245	18.733.127.937
- Dự án Viva House	15.333.719.501	-
- Dự án Sakura Valley	-	172.260.348.549
- Dự án khu dân cư Giang Điền	-	253.517.324.220
- Dự án khác	30.640.989.959	-
Hàng hoá	661.474.888	862.891.836
Hàng hóa bất động sản	318.405.005.712	104.712.404.179
- Căn hộ TMDV Phú Gia Hưng, Quận Gò Vấp, TP.HCM	27.712.609.090	27.564.269.090
- Khu dân cư Phú An, Trảng Bom, Đồng Nai	77.148.135.089	77.148.135.089
- Khu dân cư mật độ thấp và du lịch sinh thái Thác Giang Điền-Khu C	176.355.653.533	-
- Khu dân cư Giang Điền	37.188.608.000	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.748.124.623.002</b>	<b>1.052.180.476.333</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÁC CÔNG TY CON

104/4 ấp Hòa Bình, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2018 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018.

Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

#### 10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa & vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Cây lâu năm	TSCĐ khác	Tổng cộng
Đơn vị tính : triệu đồng							
<b>Nguyên giá</b>							
Số dư đầu kỳ	105.416	13.570	15.231	1.917	43.318	9.201	188.653
Mua trong kỳ	9.763	250	2.310	74	-	239	12.636
Kết chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	36	-	-	-	-	-	36
Xóa sổ	(64)	(78)	-	-	-	-	(142)
Thanh lý trong kỳ	-	(4.813)	(1.280)	(33)	-	-	(6.126)
Chuyển nhượng công ty con	(47.727)	(8.057)	(6.113)	(969)	(10.261)	(7.372)	(80.499)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>67.424</b>	<b>872</b>	<b>10.148</b>	<b>989</b>	<b>33.057</b>	<b>2.068</b>	<b>114.558</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>							
Số dư đầu kỳ	25.471	8.680	6.291	1.406	9.430	2.635	53.913
Khấu hao trong kỳ	4.424	918	1.494	192	1.710	355	9.093
Xóa sổ	(64)	(78)	-	-	-	-	(142)
Thanh lý trong kỳ	-	(2.526)	(661)	(33)	-	-	(3.220)
Chuyển nhượng công ty con	(20.590)	(6.653)	(4.506)	(918)	(7.595)	(2.656)	(42.918)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>9.241</b>	<b>341</b>	<b>2.618</b>	<b>647</b>	<b>3.545</b>	<b>334</b>	<b>16.726</b>
<b>Giá trị còn lại</b>							
Tại ngày 01/01/2018	<b>79.945</b>	<b>4.890</b>	<b>8.940</b>	<b>511</b>	<b>33.888</b>	<b>6.566</b>	<b>134.740</b>
Tại ngày 31/12/2018	<b>58.183</b>	<b>531</b>	<b>7.530</b>	<b>342</b>	<b>29.512</b>	<b>1.734</b>	<b>97.832</b>

Tại ngày 31/12/2018, nguyên giá tài sản cố định hữu hình khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 1.263 triệu đồng (31/12/2017: 10.228 triệu đồng).

Tại ngày 31/12/2018, giá trị còn lại của TSCĐ đem đi thế chấp cho các khoản vay tại ngân hàng là 5.160 triệu đồng (31/12/2017: 5.598 triệu đồng).

#### 11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Tài sản khác VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu kỳ	14.141.934.975	274.946.600	48.002.134.386	62.419.015.961
Chuyển nhượng công ty con	(9.231.447.397)	(194.244.600)	-	(9.425.691.997)
<b>Số dư cuối kỳ</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 đầu kỳ	4.326.850.231	244.150.579	2.409.248.490	6.980.249.300
Khấu hao trong kỳ	460.924.817	14.713.757	2.434.233.179	2.909.871.753
Chuyển nhượng công ty con	(3.907.979.353)	(178.162.336)	-	(4.086.141.689)
<b>Số dư cuối kỳ</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	<b>9.815.084.744</b>	<b>30.796.021</b>	<b>45.592.885.896</b>	<b>55.438.766.661</b>
Tại ngày 31/12/2018	<b>4.030.691.883</b>	<b>-</b>	<b>43.158.652.717</b>	<b>47.189.344.600</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÁC CÔNG TY CON**  
104/4 ấp Hòa Bình, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2018 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018.

*Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm*

Tại ngày 31/12/2018, nguyên giá tài sản cố định vô hình khấu hao hết vẫn còn sử dụng là 220.702.000 đồng (31/12/2017: 122.585.100 đồng).

### 12. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
<b>Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn</b>		
Dự án Grand World - Phú Quốc	-	423.522.822.052
Dự án Gia Lộc	82.247.960.005	82.247.960.005
Dự án Phước Tân - Đồng Nai	65.245.826.468	65.085.281.013
Dự án Xã Đồi 61 - Đồng Nai	-	81.884.271.396
Dự án chung cư Marina Tower	-	109.480.009.328
Dự án Biệt thự vườn Khoa Nguyễn	-	45.452.483.842
Dự án High Intela	-	120.996.827.844
Dự án West Intela	-	60.692.525.956
Dự án khác	318.181.818	14.923.769.497
<b>Tổng cộng</b>	<b>147.811.968.291</b>	<b>1.004.285.950.933</b>
<b>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</b>		
Công trình xây dựng dở dang của Suối Mơ	2.435.344.309	1.774.720.538
Công trình xây dựng dở dang của Giang Điền	-	36.363.636
Khác	396.897.273	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.832.241.582</b>	<b>1.811.084.174</b>

### 13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
<b>Chi phí trả trước ngắn hạn</b>		
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 trả trước ngắn hạn chờ phân bổ	527.896.452	2.204.635.013
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	975.921.614	917.106.681
<b>Tổng cộng</b>	<b>188.789.633.744</b>	<b>3.121.741.694</b>
<b>Chi phí trả trước dài hạn</b>		
Chi phí chờ phân bổ dự án High Intela	41.587.634.275	2.581.575.155
Chi phí chờ phân bổ dự án West Intela	15.550.948.375	-
Chi phí môi giới các dự án	11.056.517.267	39.787.757.756
Chi phí chờ phân bổ dự án Viva	9.889.617.906	8.608.642.141
Chi phí trả trước dự án Grand World	-	17.523.393.791
Chi phí chờ phân bổ dự án Marina Tower	-	11.942.273
Chi phí chờ phân bổ dự án Saigon Intela	-	2.931.872.857
Chi phí công cụ dụng cụ đang phân bổ	2.814.335.067	2.528.238.303
Chi phí khác chờ phân bổ	2.386.712.697	6.492.598.437
<b>Tổng cộng</b>	<b>83.285.765.587</b>	<b>80.466.020.713</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÁC CÔNG TY CON**  
104/4 ấp Hòa Bình, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2018 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018  
*Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm*

### 14. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	VND
Tại ngày 01/01/2018	331.677.754.974
Chuyển nhượng công ty con	(40.142.364.168)
Phân bổ vào chi phí trong kỳ	(34.345.752.763)
Tại ngày 31/12/2018	<u>257.189.638.043</u>

### 15. NỢ PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
<b><i>Nợ phải trả người bán ngắn hạn</i></b>		
Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup	77.290.719.345	-
Công ty Cổ phần Thương Mại & Xây Dựng Phúc Thuận Phát	10.133.911.573	-
Công ty CP Đầu Tư và Xây dựng Hưng Long Phát	6.534.008.549	-
Công ty Cổ phần Xây dựng FBV	-	11.145.873.075
Phải trả người bán bên liên quan	5.550.666.665	1.415.000.000
Công ty CP DV và ĐT Đất Xanh Đông Nam Bộ	7.520.576.000	-
Công ty TNHH Vân Nga Phát	6.451.107.618	935.271.601
Công ty CP Xây Dựng Phước Thành	-	31.209.496.545
Công ty TNHH XD TM DV Thành Trí	-	8.501.090.000
Khác	27.211.398.961	19.926.027.687
<b>Tổng cộng</b>	<u>140.692.388.711</u>	<u>73.132.758.908</u>
<b><i>Trong đó : Phải trả người bán bên liên quan bao gồm</i></b>		
Công ty CP Tập đoàn Đất Xanh	5.550.666.665	1.415.000.000

### 16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
<b><i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i></b>		
Khách hàng cá nhân mua căn hộ Marina Tower	300.279.099.927	-
Khách hàng cá nhân mua đất nền dự án Viva	106.782.861.303	213.520.365.405
Khách hàng cá nhân mua trung tâm thương mại Viva Square	80.162.416.480	48.846.011.907
Khách hàng cá nhân mua đất nền Viva Park	17.873.753.345	-
Khách hàng cá nhân mua đất nền Phú An	3.234.878.167	-
Khách hàng cá nhân mua đất nền dự án Sakura Valley	-	40.985.841.208
Khách hàng cá nhân mua đất nền dự án khu dân cư Giang Điền	-	55.286.196.688
Khác	15.303.319.506	6.265.242.847
<b>Tổng cộng</b>	<u>523.636.328.728</u>	<u>364.903.658.055</u>
<b><i>Người mua trả tiền trước dài hạn</i></b>		
Khách hàng cá nhân mua đất nền dự án Viva	844.725.470	10.985.042.968
Khách hàng cá nhân mua đất nền dự án Sakura Valley	-	2.803.973.432
<b>Tổng cộng</b>	<u>844.725.470</u>	<u>13.789.016.400</u>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÁC CÔNG TY CON**  
104/4 ấp Hòa Bình, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2018 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

*Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm*

### 17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Thuế giá trị gia tăng	571.410.085	10.375.273.451
Thuế thu nhập doanh nghiệp	175.722.608.306	95.853.272.780
Thuế thu nhập cá nhân	703.488.434	1.275.210.650
Các khoản thuế phải nộp khác	-	2.937.328.395
<b>Tổng cộng</b>	<b>176.997.506.825</b>	<b>110.441.085.276</b>

### 18. PHẢI TRẢ KHÁC

#### *Phải trả ngắn hạn khác*

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Kinh phí công đoàn	17.218.285	74.440.335
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp	2.703.673	2.703.673
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	231.004.778.220	10.626.578.712
Thu hộ, chi hộ	172.127.014.119	96.838.200.935
Các khoản phải trả, phải nộp khác	15.520.800.652	11.252.815.403
<b>Tổng cộng</b>	<b>418.672.514.949</b>	<b>118.794.739.058</b>

#### *Phải trả dài hạn khác*

Phải trả vốn hợp tác đầu tư	141.540.118.870	-
Nhận ký quỹ bảo lãnh hợp đồng dài hạn dự án Viva Square	2.599.671.958	-
Nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược dài hạn	373.496.000	40.638.008.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>144.513.286.828</b>	<b>40.638.008.000</b>

### 19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
<b><i>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</i></b>		
Công ty CP Tập đoàn Đất Xanh	-	20.000.000.000
Vay cá nhân	-	3.490.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả:	103.161.475.404	45.832.020.000
- Ngân hàng TMCP Vietinbank - CN Kiên Giang	-	45.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN TP Hồ Chí Minh	102.313.447.404	-
- Ngân hàng TMCP Sacombank	848.028.000	832.020.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>103.161.475.404</b>	<b>69.322.020.000</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÁC CÔNG TY CON**  
104/4 ấp Hòa Bình, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2018 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018.  
Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### 20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
<b>Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</b>		
Ngân hàng TMCP Vietinbank - CN Kiên Giang	-	45.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN TP Hồ Chí Minh	153.470.171.097	-
Công ty CP Tập đoàn Đất Xanh	-	14.800.000.000
Ngân hàng TMCP Sacombank	2.962.949.000	3.402.288.000
	156.433.120.097	63.202.288.000
Vay dài hạn đến hạn trả	(103.161.475.404)	(45.832.020.000)
<b>Tổng cộng</b>	<b>53.271.644.693</b>	<b>17.370.268.000</b>

### 20. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI

	Tại ngày 01/01/2018 VND
Trích lập trong kỳ	12.095.855.999
Chuyển nhượng công ty con	21.891.351.643
Sử dụng trong kỳ	(4.261.036.587)
Tại ngày 31/12/2018	(8.990.193.432)
<b>Tổng cộng</b>	<b>20.735.977.623</b>

### 21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>		
Chi phí phải trả dự án Viva Square	36.039.644.837	18.443.472.218
Chi phí phải trả dự án Marina	2.477.487.092	-
Chi phí phải trả dự án Phú Lạc	1.760.894.557	3.196.865.455
Chi phí phải trả dự án Sài Gòn Intela	131.025.781.572	528.769.161
Chi phí phải trả dự án Grand World	57.504.513.200	-
Trích trước lương tháng 13	-	1.712.373.280
Khác	125.000.000	155.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>228.933.321.258</b>	<b>24.036.480.114</b>
<b>Chi phí phải trả dài hạn</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 cộng</b>	<b>475.868.815.767</b>	<b>785.983.534.236</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2018 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018  
Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### 22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### Bảng biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn điều lệ VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ Đầu tư & Phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 01/01/2017	884.997.550.000	-	4.138.104.467	245.948.089.285	45.116.700.427	1.180.200.444.179
Phát hành mới/tăng vốn trong kỳ	535.002.940.000	-	-	-	20.781.024.306	555.783.964.306
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(7.251.359.982)	(226.611.834)	(7.477.971.816)
Trích quỹ đầu tư và phát triển	-	-	1.685.183.555	(1.685.183.555)	-	-
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	282.894.373.554	502.234.687	283.396.608.241
Chia cổ tức bằng phát hành cổ phiếu	176.997.570.000	-	-	(176.997.570.000)	-	-
Phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho người lao động	2.580.000.000	-	-	(2.580.000.000)	-	-
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(7.863.100.000)	(7.863.100.000)
Giảm trong kỳ	-	(33.000.000)	-	-	-	(33.000.000)
Điều chỉnh khác	-	-	-	(2.046.091)	3.028.663	982.572
Tại ngày 31/12/2017	<b>1.599.578.060.000</b>	<b>(33.000.000)</b>	<b>5.823.288.022</b>	<b>340.326.303.211</b>	<b>58.313.276.249</b>	<b>2.004.007.927.482</b>
Tại ngày 01/01/2018	1.599.578.060.000	(33.000.000)	5.823.288.022	340.326.303.211	58.313.276.249	2.004.007.927.482
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(22.540.585.840)	(38.765.803)	(22.579.351.643)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	5.796.658.604	(5.796.658.604)	-	-
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	603.153.792.542	1.006.278.745	604.160.071.287
Phát hành mới/tăng vốn trong kỳ	-	-	-	-	11.253.330.000	11.253.330.000
Phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho người lao động	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 trong kỳ	-	(33.000.000)	-	-	-	(33.000.000)
Điều chỉnh khác	-	-	(1.707.849.175)	36.637.635.750	(49.238.939.553)	(14.309.152.978)
Tại ngày 31/12/2018	<b>1.906.144.540.000</b>	<b>(66.000.000)</b>	<b>9.912.097.451</b>	<b>645.214.007.059</b>	<b>9.028.739.638</b>	<b>2.570.233.384.148</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÁC CÔNG TY CON**  
104/4 ấp Hòa Bình, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2018 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018  
Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

### Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
Số lượng cổ phiếu đang ký phát hành	190.614.454	159.957.806
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: 10.000 VND	-	-

### 23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

#### Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý IV năm nay VND	Quý IV năm trước VND	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>				
Doanh thu bán hàng bất động sản	1.216.189.453.070	54.695.285.129	1.615.960.409.836	430.477.984.815
Doanh thu bán hàng khác và cung cấp dịch vụ	17.418.893.242	186.860.753.128	359.340.381.111	291.321.045.251
Doanh thu cung cấp dịch vụ-bên liên quan	-	-	-	219.736.818
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.233.608.346.312</b>	<b>241.556.038.257</b>	<b>1.975.300.790.947</b>	<b>722.018.766.884</b>

<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	119.892.556.445	14.685.106.746	256.351.522.376	58.701.306.053
-------------------------------------	-----------------	----------------	-----------------	----------------

#### Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

Doanh thu thuần bán hàng bất động sản	1.096.296.896.625	40.010.178.383	1.359.608.887.460	371.776.678.762
Doanh thu thuần bán hàng khác và cung cấp dịch vụ	17.418.893.242	186.860.753.128	359.340.381.111	291.321.045.251
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ-bên liên quan	-	-	-	219.736.818
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.113.715.789.867</b>	<b>226.870.931.511</b>	<b>1.718.949.268.571</b>	<b>663.317.460.831</b>

#### Trong đó doanh thu đối với các bên liên quan bao gồm

Doanh thu cung cấp dịch vụ Công ty CP Tập đoàn Đất Xanh	-	215.373.182	-	219.736.818
---	---	-------------	---	-------------

### 24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý IV năm nay VND	Quý IV năm trước VND	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước VND
Giá vốn của hàng hóa bất động sản đã bán	498.520.063.232	20.188.434.588	619.937.693.269	143.117.931.456
Giá vốn của hàng hoá khác đã bán và dịch vụ đã cung cấp	155.559.050.668	43.911.545.000	235.966.299.921	86.518.173.370
<b>Tổng cộng</b>	<b>654.079.113.900</b>	<b>64.099.979.588</b>	<b>855.903.993.190</b>	<b>229.636.104.826</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÁC CÔNG TY CON**  
104/4 Ấp Hòa Bình, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2018 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

*Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm*

### 25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý IV năm nay VND	Quý IV năm trước VND	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước VND
Tiền thu từ lãi tiền gửi	6.232.279.804	375.799.001	10.333.132.216	951.525.777
Tiền thu từ thanh lý khoản đầu tư dài hạn khác	-	-	49.476.254.878	46.068.240.000
Tiền lãi cho vay khác	67.955.287	12.266.668	130.085.259	14.066.668
<b>Tổng cộng</b>	<b>6.300.235.091</b>	<b>388.065.669</b>	<b>59.939.472.353</b>	<b>47.033.832.445</b>

### 26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý IV năm nay VND	Quý IV năm trước VND	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước VND
Lãi tiền vay ngân hàng	78.398.505	83.170.283	328.483.078	197.728.974
Lãi vay-Công ty CP Tập đoàn Đất Xanh	-	-	-	40.471.774
<b>Tổng cộng</b>	<b>78.398.505</b>	<b>83.170.283</b>	<b>328.483.078</b>	<b>238.200.748</b>

### 27. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý IV năm nay VND	Quý IV năm trước VND	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước VND
Chi phí nhân viên	3.138.202.427	5.519.491.563	16.191.553.557	18.727.042.957
Chi phí vật liệu	-	-	-	26.964.000
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	14.859.713	5.403.534	75.649.466	152.639.089
Chi phí khấu hao TSCĐ	-	4.854.999	8.091.673	19.419.996
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.204.866.061	4.348.995.995	19.290.034.465	9.699.920.439
Chi phí bằng tiền khác	2.459.142.543	6.249.730.819	20.140.398.872	14.155.875.469
<b>Tổng cộng</b>	<b>23.817.070.744</b>	<b>16.128.476.910</b>	<b>55.705.728.033</b>	<b>42.781.861.950</b>

### 28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý IV năm nay VND	Quý IV năm trước VND	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước VND
Chi phí nhân viên	11.577.952.637	11.493.988.189	41.225.264.704	38.009.254.765
Chi phí vật liệu	502.377.337	136.667.454	834.417.036	491.404.270
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	597.737.386	1.802.807.063	4.277.521.284	4.957.813.338
Chi phí khấu hao TSCĐ	343.611.880	690.616.404	1.960.965.447	2.124.631.543
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.377.695.357	2.890.497.349	16.004.216.687	9.464.184.288
Phân bổ lợi thế thương mại	12.495.507.129	9.364.390.985	34.345.752.763	20.181.662.814
Phí và lệ phí	11.568.000	47.829.036	195.343.250	169.465.596
Chi phí bằng tiền khác	889.636.855	812.488.047	2.434.396.701	3.600.616.277
<b>Tổng cộng</b>	<b>31.796.086.581</b>	<b>27.239.284.527</b>	<b>101.277.877.872</b>	<b>78.999.032.891</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÁC CÔNG TY CON**  
104/4 ấp Hòa Bình, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2018 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018  
*Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm*

### 29. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Quý IV năm nay VND	Quý IV năm trước VND	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước VND
Chi phí vật liệu	502.377.337	136.667.454	834.417.036	518.368.270
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	612.597.099	1.808.210.597	4.353.170.750	5.110.452.427
Chi phí nhân công	14.716.155.064	17.013.479.752	57.416.818.261	56.736.297.722
Phân bổ lợi thế thương mại	12.495.507.129	9.364.390.985	34.345.752.763	20.181.662.814
Chi phí khấu hao TSCĐ	343.611.880	695.471.403	1.969.057.120	2.144.051.539
Chi phí dịch vụ mua ngoài	23.582.561.418	7.239.493.344	35.294.251.152	19.164.104.727
Chi phí bằng tiền khác	3.360.347.398	7.110.047.902	22.770.138.823	17.925.957.342
<b>Tổng cộng</b>	<b>55.613.157.325</b>	<b>43.367.761.437</b>	<b>156.983.605.905</b>	<b>121.780.894.841</b>

### 30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý IV năm nay VND	Quý IV năm trước VND	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	122.279.586.089	27.189.975.039	201.529.374.837	77.462.081.368

### 31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

	Quý IV năm nay VND	Quý IV năm trước VND	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải	(37.426.273.605)	(594.152.242)	(37.725.544.691)	(717.278.978)

### 32. LÃI CƠ BẢN VÀ LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

	Quý IV năm nay VND	Quý IV năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	326.162.267.071	96.670.009.101
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(16.308.113.354)	(4.833.500.455)
Lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	309.854.153.717	91.836.508.646
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	190.614.454	159.957.806
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>1.626</b>	<b>574</b>
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>1.626</b>	<b>574</b>

Lợi nhuận sau thuế TNDN Quý IV/2018 tăng 237% so với Quý IV/2017. Biến động này chủ yếu do hoạt động chuyển nhượng dự án đầu tư trong kỳ.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÁC CÔNG TY CON**  
104/4 ấp Hòa Bình, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2018 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018  
*Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm*

### 33. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ

	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước VND
Mua TSCĐ và xây dựng cơ bản dở dang chưa thanh toán/Ứng tiền trước mua TSCĐ và xây dựng cơ bản dở dang	-	27.987.195.154
Chia cổ tức bằng cổ phiếu và phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho người lao động từ lợi nhuận sau thuế	306.566.480.000	179.544.570.000
Lãi vay vốn hóa	-	16.875.000
Kết chuyển khấu hao và phân bổ vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang và chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	576.342.480	594.773.688

### 34. THÔNG TIN VỀ BÊN LIÊN QUAN

Theo quy định của chuẩn mực kế toán Việt Nam, các đơn vị và các cá nhân sau đây được xem là các bên có liên quan với Công ty:

#### Tên bên liên quan

Công ty CP Tập đoàn Đất Xanh  
Ông Nguyễn Khánh Hưng  
Ông Nguyễn Phạm Anh Tài  
Ông Lê Văn Vũ  
Ông Vũ Kim Điền  
Ông Nguyễn Minh Khang

#### Mối quan hệ

Công ty liên kết  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Thành viên HĐQT  
Thành viên HĐQT  
Thành viên HĐQT  
Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

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

	Quý IV năm nay	Quý IV năm trước
Lãi vay	1.057.777.777	531.666.667
Vay	-	14.800.000.000
Cung cấp dịch vụ	-	118.825.852

Số dư với các bên liên quan:

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Các khoản phải trả	5.550.666.665	1.415.000.000
Các khoản vay	-	34.800.000.000

Thu lao Hội đồng Quản trị và thu nhập của Ban Tổng Giám đốc

	Quý IV năm nay VND	Quý IV năm trước VND
Thu lao Hội đồng Quản trị và thu nhập của Ban Tổng Giám đốc	1.447.219.597	1.181.486.505

### 35. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG SAU NGÀY KẾT THÚC QUÝ

(\*) Theo Công văn số 12/2019/CV-LDG ngày 10/01/2019, Hội đồng Quản trị Công ty công bố thông tin giao dịch mua lại 62.540 cổ phiếu quỹ.

(\*\*) Theo Công văn số 19/2019/CV-LDG ngày 14/01/2019, Hội đồng Quản trị Công ty công bố thông tin việc nhận được đơn xin từ nhiệm chức vụ Thành viên Hội đồng Quản trị của ông Vũ Kim Điền và theo điểm b khoản 3 điều 26 Điều lệ Công ty, ông Vũ Kim Điền không còn tư cách thành viên HĐQT kể từ ngày 14/01/2019.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÁC CÔNG TY CON**  
104/4 ấp Hòa Bình, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2018 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018  
*Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm*

### 35. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG SAU NGÀY KẾT THÚC QUÝ (tiếp theo)

(\*\*\*) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 01/2019/NQ-HĐQT ngày 14 tháng 01 năm 2019, Công ty đã thông qua việc chốt danh sách cổ đông để tổ chức Đại hội đồng cổ đông năm 2019.

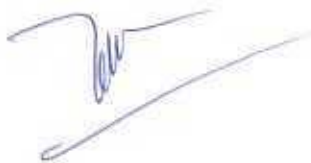
(\*\*\*\*) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 02/2019/NQ-HĐQT ngày 14 tháng 01 năm 2019, Công ty đã thông qua việc trích lập các quỹ năm 2018 và dự kiến chia cổ tức năm 2019.

(\*\*\*\*\*) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 03/2019/NQ-HĐQT ngày 15 tháng 01 năm 2019, Công ty đã thông qua việc nhận chuyển nhượng 28.650.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Dầu khí Nha Trang để nhận quyền phát triển Dự án bất động sản 171 ha tại Cam Ranh, Cam Lâm, Khánh Hoà.

### 36. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

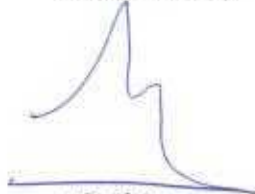
Báo cáo tài chính cho giai đoạn tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 được Chủ tịch Hội đồng Quản trị phê duyệt và phát hành vào ngày 18 tháng 01 năm 2019.

Người lập biểu



LÊ THỊ KIM TIÊN

Kế toán trưởng



VÕ ĐÌNH BAN

Đồng Nai, ngày 18 tháng 01 năm 2019

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



NGUYỄN KHÁNH HƯNG

