

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	8
Thuyết minh Báo cáo tài chính	9 - 33

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư LDG (gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính 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 (Bổ 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 (Bổ nhiệm ngày 12/02/2018)
	Ông Ngô Văn Minh	Phó Tổng Giám đốc khối Vận hành (Bổ 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 (Bổ 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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 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. 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
Đồng Nai, ngày 11 tháng 02 năm 2019

Số: 77 /2019/BCKT-BCTC/CPA VIETNAM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬPVề Báo cáo tài chính 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 kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư LDG, được lập ngày 11 tháng 02 năm 2019, từ trang 05 đến trang 33, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2018, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

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 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 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 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 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 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. 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 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 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.

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 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 và các luồng lưu chuyển tiền tệ 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 và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



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 Trình

Kiểm toán viên

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

Mẫu B 01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2018	01/01/2018
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		2.838.178.581.233	1.309.985.959.115
I- Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	554.583.694.702	62.648.724.947
1. Tiền	111		150.315.932.148	62.648.724.947
2. Các khoản tương đương tiền	112		404.267.762.554	-
II- Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III- Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.031.717.076.261	621.516.994.373
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	473.985.297.652	499.372.586.872
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		31.338.601.889	63.320.672.313
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.3	893.000.000	13.113.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4	525.500.176.720	45.710.735.188
IV- Hàng tồn kho	140	5.5	1.198.749.711.628	624.880.676.540
1. Hàng tồn kho	141		1.198.749.711.628	624.880.676.540
V- Tài sản ngắn hạn khác	150		53.128.098.642	939.563.255
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.6	15.825.899.157	939.563.255
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		37.302.199.485	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+230+240+250+260)	200		1.831.312.705.700	2.176.096.656.990
I Các khoản phải thu dài hạn	210		444.067.630.543	112.864.129.993
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	5.2	-	20.303.081.993
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.4	444.067.630.543	92.561.048.000
II Tài sản cố định	220		5.894.359.839	9.408.307.505
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.7	5.894.359.839	9.370.563.029
- Nguyên giá	222		9.062.224.646	13.545.748.798
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.167.864.807)	(4.175.185.769)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.8	-	37.744.476
- Nguyên giá	228		220.702.000	220.702.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(220.702.000)	(182.957.524)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		65.942.535.559	573.193.629.733
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	5.9	65.564.008.286	573.193.629.733
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		378.527.273	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		1.249.224.538.450	1.416.296.759.250
1. Đầu tư vào công ty con	251	5.10	1.249.224.538.450	1.416.296.759.250
VI Tài sản dài hạn khác	260		66.183.641.309	64.333.830.509
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.6	27.380.052.315	63.520.944.007
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		38.803.588.994	812.886.502
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		4.669.491.286.933	3.486.082.616.105

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

Mẫu B 01-DN

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

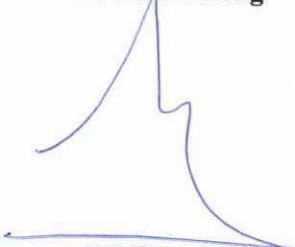
NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2018	01/01/2018
			VND	VND
A- NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300		2.069.938.120.965	1.591.080.074.822
I- Nợ ngắn hạn	310		1.373.504.867.900	998.179.880.523
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.11	52.655.343.588	49.883.405.436
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.12	222.214.216.687	268.542.105.084
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.13	176.244.435.313	70.864.525.211
4. Phải trả người lao động	314		6.804.927.642	6.702.735.308
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.14	228.883.321.258	24.016.480.114
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		5.706.030.479	1.427.514.225
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.15	659.627.784.667	503.438.917.353
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.16	848.028.000	65.832.020.000
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		20.520.780.266	7.472.177.792
II- Nợ dài hạn	330		696.433.253.065	592.900.194.299
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	5.12	844.725.470	10.985.042.968
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	5.14	475.868.815.767	564.544.883.331
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.15	217.604.790.828	-
8. Vay và nợ và thuê tài chính dài hạn	338	5.16	2.114.921.000	17.370.268.000
B- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	400		2.599.553.165.968	1.895.002.541.283
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.17	2.599.553.165.968	1.895.002.541.283
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		9.756.673.997	4.088.741.832
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		683.717.951.971	291.368.739.451
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kì trước	421a		-	-
- LNST chưa phân phối kì này	421b		683.717.951.971	291.368.739.451
II- Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		4.669.491.286.933	3.486.082.616.105

Người lập



Bùi Ái Hiền

Kế toán trưởng



Võ Đình Ban

Đồng Nai, ngày 11 tháng 02 năm 2019

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Nguyễn Khánh Hưng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

Mẫu B 02-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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	5.18	1.892.152.617.982	621.626.803.301
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		253.979.371.376	57.722.798.100
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	5.18	1.638.173.246.606	563.904.005.201
4. Giá vốn hàng bán	11	5.19	806.953.871.750	161.603.546.319
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		831.219.374.856	402.300.458.882
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.20	159.187.048.341	102.921.007.060
7. Chi phí tài chính	22	5.21	328.483.078	197.728.974
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		328.483.078	197.728.974
8. Chi phí bán hàng	24	5.22	54.863.212.064	38.687.917.691
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.23	51.521.527.246	41.034.394.235
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(24+25)}	30		883.693.200.809	425.301.425.042
11. Thu nhập khác	31	5.24	3.255.350.945	4.372.316.931
12. Chi phí khác	32	5.24	710.029.353	3.096.998.944
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		2.545.321.592	1.275.317.987
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		886.238.522.401	426.576.743.029
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.25	198.388.448.148	75.599.499.899
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	5.26	(37.990.702.492)	(812.886.502)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		725.840.776.745	351.790.129.632

Người lập

Bùi Ái Hiền

Kế toán trưởng

Võ Đình Ban

Đồng Nai, ngày 11 tháng 02 năm 2019

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Nguyễn Khánh Hưng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

Mẫu B 03-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

CHỈ TIÊU	MS	Năm 2018	Năm 2017
		VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	1	886.238.522.401	426.576.743.029
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	2	1.056.917.869	879.923.438
- Lãi từ hoạt động đầu tư	5	(159.187.048.341)	(103.352.151.044)
- Chi phí lãi vay	6	236.003.107	197.728.974
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	8	728.344.395.036	324.302.244.397
- Biến động các khoản phải thu	9	(489.618.125.125)	-188.419.711.369
- Biến động hàng tồn kho	10	(44.903.599.445)	923.619.288,00
- Biến động các khoản phải trả	11	471.763.640.459	333.778.341.552
- Biến động chi phí trả trước	12	21.254.555.790	-29.266.672.185
- Tiền lãi vay đã trả	14	(328.483.078)	-986.617.862
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(86.084.307.974)	(39.594.310.239)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(8.208.549.586)	(3.959.775.967)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	592.219.526.077	396.777.117.615
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(22.029.490.808)	(87.439.839.409)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	2.836.363.635	790.909.091,00
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(4.353.000.000)	(9.800.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	16.573.000.000	425.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(256.006.079.200)	(1.003.565.680.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	146.204.209.200	84.458.440.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	96.762.779.851	56.509.787.964
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(20.012.217.322)	(958.621.382.354)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
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	580.000.000	37.960.000.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(80.819.339.000)	(55.482.690.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(80.272.339.000)	517.447.250.000
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	491.934.969.755	(44.397.014.739)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	62.648.724.947	107.045.739.686
<i>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</i>	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	554.583.694.702	62.648.724.947


Đồng Nai, ngày 11 tháng 02 năm 2019

Người lập



Bùi Ái Hiền

Kế toán trưởng



Võ Đình Ban



Nguyễn Khánh Hưng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu B 09-DN

1. THÔNG TIN KHÁI 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 255 người (năm 2017: 337 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 như sau:

	Hoạt động chính	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty con			
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát	Kinh doanh bất động sản	99,95%	99,95%
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%

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

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

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 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 đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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.

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

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

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

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phân thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

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

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

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

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

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)**Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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 kỳ.

Tài sản cố định vô hình

- Phần mềm, website và tài sản vô hình khác 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
Máy móc và thiết bị	03 - 08
Thiết bị văn phòng	03 - 08
Phương tiện vận tải	05 - 08

TSCĐ vô hình là Phần mềm, website và tài sản vô hình khác từ 02 - 03 năm.

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

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 hoàn 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.

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.

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

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 kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Nguyên tắc 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 thống...); 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.

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

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

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:

- (a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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 kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

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

Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

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

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 kỳ (kể cả chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động, chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...) được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong kỳ.

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.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

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

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

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

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Công cụ tài chính**Ghi nhận ban đầu**

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

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

Công nợ tài chính

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

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Các bên liên quan

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Tiền mặt	627.483.627	470.731.297
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	149.688.448.521	62.177.993.650
Tương đương tiền	404.267.762.554	-
Tổng	554.583.694.702	62.648.724.947

Khoản tương đương tiền trình bày khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có thời gian gửi dưới 3 tháng.

5.2 Phải thu khách hàng

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn	473.985.297.652	499.372.586.872
Công ty TNHH Đầu Tư và Phát Triển Du Lịch Khang Hưng	7.621.357.914	307.896.777.624
Công ty Cổ phần Bất Động Sản LinkGroup	-	6.234.310.293
Công ty TNHH DL Phú Lạc	1.760.730.343	30.745.095.000
Công ty CP Bắc Phước Kiên	427.479.855.879	147.546.727.968
Phải thu của các khách hàng khác	37.123.353.516	6.949.675.987
b) Phải thu của khách hàng dài hạn	-	20.303.081.993
Các khách hàng cá nhân mua BĐS	-	20.303.081.993
Trong đó, phải thu của khách hàng là các bên liên quan	265.555.401	6.916.532.350
Công ty CP Du Lịch Giang Điền	-	6.916.532.350
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn	174.794.255	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát	90.761.146	-
Tổng	473.985.297.652	519.675.668.865

5.3 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Công ty TNHH Địa Ốc Đảo Ngọc	313.000.000	313.000.000
Công ty Cổ Phần Du Lịch Giang Điền	-	3.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát Triển Địa ốc Nam Sài Gòn	-	9.800.000.000
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Xây Dựng Gia Lộc	400.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Grand World	180.000.000	-
Tổng	893.000.000	13.113.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.4 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
Ngắn hạn	525.500.176.720	-	45.710.735.188	-
- Phải thu hộ, chi hộ	-	-	900.000.000	-
- Đặt cọc, ký cược, ký quỹ	443.270.150.000	-	41.950.000	-
- Tạm ứng	40.139.852.116	-	44.009.901.795	-
- Phải thu khác	42.090.174.604	-	758.883.393	-
Dài hạn	444.067.630.543	-	92.561.048.000	-
- Ký cược, ký quỹ	161.149.800.000	-	92.561.048.000	-
- Phải thu vốn hợp tác đầu tư	282.917.830.543	-	-	-
Tổng	969.567.807.263	-	138.271.783.188	-

5.5 Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí SX KDDD	885.395.549.697	-	520.168.272.361	-
Hàng hóa bất động sản	313.354.161.931	-	104.712.404.179	-
Tổng	1.198.749.711.628	-	624.880.676.540	-

5.6 Chi phí trả trước

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
a) Ngắn hạn	15.825.899.157	939.563.255
- Chi phí công cụ, dụng cụ	175.832.021	124.423.716
- Chi phí môi giới, hoa hồng các dự án	8.675.783.976	-
- Chi phí chờ phân bổ các dự án	6.590.929.481	-
- Chi phí khác	383.353.679	815.139.539
b) Dài hạn	27.380.052.315	63.520.944.007
- Chi phí môi giới	13.913.707.504	29.680.976.205
- Chi phí dự án Grand World	-	17.523.393.791
- Chi phí chờ phân bổ dự án Viva	9.889.617.906	7.945.222.111
- 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 phân bổ dài hạn khác	3.576.726.905	5.427.536.770
Tổng	43.205.951.472	64.460.507.262

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.7 Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2018	4.936.428.182	7.701.236.367	908.084.249	13.545.748.798
Tăng trong năm	-	817.218.182	74.273.637	891.491.819
Mua trong năm	-	817.218.182	74.273.637	891.491.819
Giảm trong năm	4.451.200.000	890.909.091	32.906.880	5.375.015.971
Thanh lý nhượng bán	4.451.200.000	890.909.091	32.906.880	5.375.015.971
Số dư tại 31/12/2018	485.228.182	7.627.545.458	949.451.006	9.062.224.646
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2018	1.806.522.605	1.908.918.564	459.744.600	4.175.185.769
Tăng trong năm	604.637.952	839.560.729	179.612.664	1.623.811.345
Khấu hao trong năm	604.637.952	839.560.729	179.612.664	1.623.811.345
Giảm trong năm	2.164.425.711	433.799.716	32.906.880	2.631.132.307
Thanh lý nhượng bán	2.164.425.711	433.799.716	32.906.880	2.631.132.307
Số dư tại 31/12/2018	246.734.846	2.314.679.577	606.450.384	3.167.864.807
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2018	3.129.905.577	5.792.317.803	448.339.649	9.370.563.029
Tại ngày 31/12/2018	238.493.336	5.312.865.881	343.000.622	5.894.359.839

5.8 Tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Website	Phần mềm	Tổng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại 01/01/2018	105.000.000	115.702.000	220.702.000
Tăng trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư tại 31/12/2018	105.000.000	115.702.000	220.702.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại 01/01/2018	82.152.759	100.804.765	182.957.524
Tăng trong năm	22.847.241	14.897.235	37.744.476
Khấu hao trong năm	22.847.241	14.897.235	37.744.476
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư tại 31/12/2018	105.000.000	115.702.000	220.702.000
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2018	22.847.241	14.897.235	37.744.476
Tại ngày 31/12/2018	-	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.9 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	65.564.008.286	65.564.008.286	573.193.629.733	573.193.629.733
Dự án Grand World	-	-	423.522.822.052	423.522.822.052
Dự án Phước Tân - 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 đôi 61 - Quyền sử dụng đất	-	-	81.884.271.396	81.884.271.396
Dự án khác	318.181.818	318.181.818	2.701.255.272	2.701.255.272
Tổng	65.564.008.286	65.564.008.286	573.193.629.733	573.193.629.733

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.10 Đầu tư vào công ty con*Đơn vị tính: VND*

Đối tượng đầu tư	Tỷ lệ		31/12/2018			01/01/2018		
	Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty con			1.249.224.538.450	1.249.224.538.450	-	1.416.296.759.250	1.416.296.759.250	-
Công ty CP Du Lịch Giang Điền	0,00%	0,00%	-	-	-	335.776.430.000	335.776.430.000	-
Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát	99,95%	99,95%	149.924.500.000	149.924.500.000	-	55.453.000.000	55.453.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Suối Mơ	99,00%	99,00%	161.697.098.450	161.697.098.450	-	87.464.389.250	87.464.389.250	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn	99,99%	99,99%	258.000.000.000	258.000.000.000	-	258.000.000.000	258.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand World	99,90%	99,90%	399.600.000.000	399.600.000.000	-	399.600.000.000	399.600.000.000	-
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Gia Lộc	90,00%	90,00%	280.002.940.000	280.002.940.000	-	280.002.940.000	280.002.940.000	-
Tổng			1.249.224.538.450	1.249.224.538.450	-	1.416.296.759.250	1.416.296.759.250	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.11 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
a. Ngắn hạn	52.655.343.588	52.655.343.588	49.883.405.436	49.883.405.436
Công ty CP Xây Dựng Phước Thành	-	-	31.209.496.545	31.209.496.545
Công ty TNHH PTW Việt Nam	-	-	1.825.527.000	1.825.527.000
Công ty CP Thương mại & Xây dựng Phúc Thuận Phát	10.133.911.573	10.133.911.573	-	-
Công ty TNHH Vân Nga Phát	6.451.107.618	6.451.107.618	114.359.350	114.359.350
Công ty CP DV và ĐT Đất Xanh Đông Nam Bộ	7.520.576.000	7.520.576.000	-	-
Công ty CP Tập đoàn Đất Xanh	5.550.666.665	5.550.666.665	1.415.000.000	1.415.000.000
Các nhà cung cấp khác	22.999.081.732	22.999.081.732	15.319.022.541	15.319.022.541
b. Dài hạn	-	-	-	-
Tổng	52.655.343.588	52.655.343.588	49.883.405.436	49.883.405.436

5.12 Người mua trả tiền trước

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

5.13 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2018	Số phải tăng trong năm	Số đã giảm trong năm	31/12/2018
	Phải nộp	70.864.525.211	236.263.878.735	130.883.968.633
Thuế GTGT	6.386.798.349	31.235.145.501	37.595.034.712	26.909.138
Thuế thu nhập doanh nghiệp	63.407.986.229	198.388.448.148	86.084.307.974	175.712.126.403
Thuế thu nhập cá nhân	1.069.740.633	6.632.285.086	7.196.625.947	505.399.772
Các loại thuế khác	-	8.000.000	8.000.000	-
Tổng	70.864.525.211	236.263.878.735	130.883.968.633	176.244.435.313

5.14 Chi phí phải trả

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
a) Ngắn hạn	228.883.321.258	24.016.480.114
Chi phí phải trả - quản lý	-	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 Marina	2.477.487.092	-
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	-
Chi phí phải trả dự án Phú Lạc	1.760.894.557	3.196.865.455
Trích trước chi phí khác	75.000.000	135.000.000
b) Dài hạn	475.868.815.767	564.544.883.331
Chi phí phải trả ước tính để hoàn thành dự án	475.868.815.767	564.544.883.331
Tổng	704.752.137.025	588.561.363.445

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.15 Phải trả khác

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
a) Ngắn hạn	659.627.784.667	503.438.917.353
Kinh phí công đoàn	17.218.285	56.774.575
Bảo hiểm	2.668.673	2.668.673
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	418.559.796.659	404.535.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	241.048.101.050	98.844.474.105
b) Dài hạn	217.604.790.828	-
Phải trả vốn hợp tác đầu tư	215.005.118.870	-
Nhận ký quỹ bảo lãnh hợp đồng dài hạn dự án Viva Square	2.599.671.958	-
Tổng	877.232.575.495	503.438.917.353

Chi tiết các khoản phải trả, phải nộp khác

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Thu hộ chi hộ	240.008.674.028	98.147.535.332
Các khoản khác	1.039.427.022	696.938.773
Tổng	241.048.101.050	98.844.474.105

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

Bảo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mẫu B 09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.16 Vay và nợ thuê tài chính***Đơn vị tính: VND*

	Số cuối năm		Trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay ngắn hạn	848.028.000	848.028.000	16.008.000	65.000.000.000	65.832.020.000	65.832.020.000
Công ty CP Tập đoàn Đất Xanh	-	-	-	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả - Vietinbank CN Kiên Giang	-	-	-	45.000.000.000	45.000.000.000	45.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả - Sacombank - CN Tân Bình	848.028.000	848.028.000	16.008.000	-	832.020.000	832.020.000
b) Vay dài hạn	2.114.921.000	2.114.921.000	580.000.000	15.835.347.000	17.370.268.000	17.370.268.000
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
Công ty CP Tập đoàn Đất Xanh	-	-	-	14.800.000.000	14.800.000.000	14.800.000.000
Tổng	2.962.949.000	2.962.949.000	596.008.000	80.835.347.000	83.202.288.000	83.202.288.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.17 Vốn chủ sở hữu

a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2017	884.997.550.000	-	2.426.004.994	126.420.811.358	1.013.844.366.352
Tăng trong năm	714.580.510.000	-	1.662.736.838	351.790.129.632	1.068.033.376.470
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	351.790.129.632	351.790.129.632
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	1.662.736.838	-	1.662.736.838
Phát hành mới	535.002.940.000	-	-	-	535.002.940.000
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 phát hành cổ phiếu	176.997.570.000	-	-	-	176.997.570.000
Giảm trong năm	-	33.000.000	-	186.842.201.539	186.875.201.539
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	1.662.736.838	1.662.736.838
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	5.601.894.701	5.601.894.701
Tặng vốn	-	-	-	179.577.570.000	179.577.570.000
Giảm khác	-	33.000.000	-	-	33.000.000
Số dư tại 31/12/2017	1.599.578.060.000	(33.000.000)	4.088.741.832	291.368.739.451	1.895.002.541.283
Số dư tại 01/01/2018	1.599.578.060.000	(33.000.000)	4.088.741.832	291.368.739.451	1.895.002.541.283
Tăng trong năm	306.566.480.000	-	5.667.932.165	725.840.776.745	1.038.075.188.910
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	725.840.776.745	725.840.776.745
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	5.667.932.165	-	5.667.932.165
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
Giảm trong năm	-	33.000.000	-	333.491.564.225	333.524.564.225
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	5.667.932.165	5.667.932.165
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	21.257.152.060	21.257.152.060
Tặng vốn	-	-	-	306.566.480.000	306.566.480.000
Giảm khác	-	33.000.000	-	-	33.000.000
Số dư tại 31/12/2018	1.906.144.540.000	(66.000.000)	9.756.673.997	683.717.951.971	2.599.553.165.968

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

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

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	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
Tổng	1.906.144.540.000	1.599.578.060.000

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

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	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
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	306.566.480.000	179.577.570.000

d. Cổ phiếu

	31/12/2018	01/01/2018
	Cổ phiếu	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

5.18 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	1.605.911.540.223	383.165.532.511
Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	286.241.077.759	238.461.270.790
Tổng	1.892.152.617.982	621.626.803.301
Các khoản giảm trừ doanh thu	253.979.371.376	57.722.798.100
- Hàng bán bị trả lại	253.979.371.376	57.722.798.100
Doanh thu thuần	1.638.173.246.606	563.904.005.201

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.19 Giá vốn hàng bán

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Giá vốn của hàng hóa bất động sản	616.338.552.428	115.841.714.532
Giá vốn của dịch vụ môi giới	190.615.319.322	45.761.831.787
Tổng	806.953.871.750	161.603.546.319

5.20 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	9.808.218.341	530.236.859
Lãi bán các khoản đầu tư	62.076.960.000	46.068.240.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	87.301.870.000	55.962.740.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	359.790.201
Tổng	159.187.048.341	102.921.007.060

5.21 Chi phí tài chính

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lãi tiền vay	328.483.078	197.728.974
Tổng	328.483.078	197.728.974

5.22 Chi phí bán hàng

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí nhân viên	16.191.254.984	18.727.042.957
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	19.167.409.881	5.682.728.558
Chi phí bằng tiền khác	19.420.806.060	14.106.087.091
Tổng	54.863.212.064	38.687.917.691

5.23 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí nhân viên quản lý	30.166.893.843	24.545.832.643
Chi phí vật liệu quản lý	-	142.952.800
Chi phí đồ dùng văn phòng	4.009.931.169	3.750.048.178
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.048.826.196	842.957.988
Thuế phí và lệ phí	8.000.000	8.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.498.470.496	8.413.624.134
Chi phí bằng tiền khác	1.789.405.542	3.330.978.492
Tổng	51.521.527.246	41.034.394.235

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.24 Lợi nhuận khác

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Thu nhập khác		
Thanh lý nhượng bán tài sản cố định	92.479.971	431.143.984
Các khoản khác	3.162.870.974	3.941.172.947
Tổng	3.255.350.945	4.372.316.931
Chi phí khác		
Các khoản khác	710.029.353	3.096.998.944
Tổng	710.029.353	3.096.998.944
Thu nhập khác/chi phí khác thuần	2.545.321.592	1.275.317.987

5.25 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	886.238.522.401	426.576.743.029
Điều chỉnh tăng lợi nhuận trước thuế:	201.674.825.257	8.607.212.793
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
Chi phí không được trừ	3.052.075.884	3.319.063.952
Hoàn nhập giá vốn chưa thực hiện	1.079.628.048	-
Điều chỉnh giảm lợi nhuận trước thuế:	95.971.106.917	57.186.456.329
Thu nhập từ nhận cổ tức	87.301.870.000	55.962.740.000
Giá vốn phần 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	-
Thu nhập chịu thuế	991.942.240.741	377.997.499.493
Thuế suất thuế TNDN áp dụng	20%	20%
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	198.388.448.148	75.599.499.899
Thuế thu nhập được miễn giảm	-	-
Điều chỉnh thuế TNDN truy thu các năm trước	-	-
Thuế TNDN hiện hành	198.388.448.148	75.599.499.899

5.26 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(38.803.588.994)	(812.886.502)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	812.886.502	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(37.990.702.492)	(812.886.502)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

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
Giao dịch bán				
Công ty CP Du Lịch Giang Điền	Công ty con	Dịch vụ môi giới bất động sản	134.694.545	3.055.266.142
		Cho thuê xe	-	24.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn	Công ty con	Dịch vụ môi giới bất động sản	2.687.869.157	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát	Công ty con	Dịch vụ môi giới bất động sản	971.853.383	-
Tổng			3.794.417.085	3.079.266.142
Giao dịch khác				
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
Công ty CP Du Lịch Giang Điền	Công ty con	Mua hàng hóa, dịch vụ	-	507.104.000
		Lãi cho vay nhận được	174.246.575	304.166.664
		Cổ tức	87.301.870.000	55.962.740.000
		Góp vốn	87.301.870.000	96.619.430.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát	Công ty con	Lãi cho vay nhận được	68.857.535	16.811.105
		Góp vốn	42.432.686.127	10.000.000.000
		Cho vay	6.130.000.000	-
Công ty TNHH Địa Ốc Đảo Ngọc	Công ty con	Lãi cho vay nhận được	14.543.782	25.387.774
Công ty CP Đầu tư Du lịch Suối Mơ	Công ty con	Mua hàng hóa	-	42.524.273
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn	Công ty con	Lãi cho vay nhận được	87.284.658	13.424.658
		Cho vay	643.000.000	9.800.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand World	Công ty con	Góp vốn	-	399.600.000.000
		Cho vay	180.000.000	-
		Lãi cho vay nhận được	10.816.437	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Gia Lộc	Công ty con	Lãi cho vay nhận được	25.424.656	-
Tổng			228.506.266.435	609.242.289.326

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

Bảo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

6.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)**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 Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát	Phải thu khác	90.761.146	-
	Phải trả khác	73.465.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn	Phải thu cho vay	-	9.800.000.000
	Phải thu khách hàng	174.794.255	13.424.658
	Phải thu khác	1.858.867.281	-
	Phải trả khác	67.534.607.509	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand World	Phải thu cho vay	180.000.000	-
	Phải trả khác	399.600.000.000	-
	Phải thu khác	10.816.437	-
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
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Gia Lộc	Phải thu cho vay	400.000.000	-
	Phải thu khác	25.424.656	-
Tổng		548.890.937.949	46.028.424.658

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

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
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	554.583.694.702	62.648.724.947
Phải thu khách hàng và phải thu khác	1.404.306.252.799	479.503.822.290
Tổng	1.958.889.947.501	542.152.547.237
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	2.962.949.000	83.202.288.000
Phải trả người bán và phải trả khác	689.879.245.055	453.462.414.177
Chi phí phải trả	704.752.137.025	588.561.363.445
Tổng	1.397.594.331.080	1.125.226.065.622

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

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

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

	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng VND
Tại 31/12/2018			
Phải trả khách hàng và phải trả khác	472.274.454.227	217.604.790.828	689.879.245.055
Chi phí phải trả	228.883.321.258	475.868.815.767	704.752.137.025
Các khoản vay	848.028.000	2.114.921.000	2.962.949.000
Tổng	702.005.803.485	695.588.527.595	1.397.594.331.080
Tại 01/01/2018			
Phải trả khách hàng và phải trả khác	453.462.414.177	-	453.462.414.177
Chi phí phải trả	24.016.480.114	564.544.883.331	588.561.363.445
Các khoản vay	65.832.020.000	17.370.268.000	83.202.288.000
Tổng	543.310.914.291	581.915.151.331	1.125.226.065.622

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

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
Tại 31/12/2018			
Phải thu khách hàng và phải thu khác	960.238.622.256	444.067.630.543	1.404.306.252.799
Tổng	960.238.622.256	444.067.630.543	1.404.306.252.799
	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng VND
Tại 01/01/2018			
Phải thu khách hàng và phải thu khác	366.639.692.297	112.864.129.993	479.503.822.290
Tổng	366.639.692.297	112.864.129.993	479.503.822.290

6.3 Thông tin so sánh

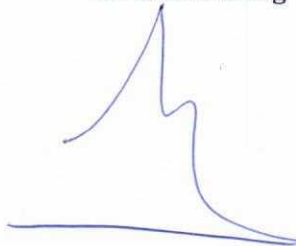
Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 đã được kiểm toán

Người lập



Bùi Ái Hiền

Kế toán trưởng



Võ Đình Ban

Đồng Nai, ngày 11 tháng 02 năm 2019

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Nguyễn Khánh Hưng