



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ IV/2019**

**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

	Trang
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	1 - 2
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho giai đoạn tài chính Quý IV năm 2019	3
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho giai đoạn tài chính Quý IV năm 2019	4
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	5 - 23

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 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Th. minh	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 01/01/2019
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3.943.309.591.344	3.749.721.971.281
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	40.049.658.795	586.332.938.081
1. Tiền	111		35.002.472.034	163.965.175.527
2. Các khoản tương đương tiền	112		5.047.186.761	422.367.762.554
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.833.964.292.728	1.150.233.462.036
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	502.997.048.550	473.752.366.751
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	210.503.506.413	127.114.637.654
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		913.000.000	313.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	1.119.550.737.765	549.053.457.631
IV. Hàng tồn kho	140		1.735.304.670.831	1.748.124.623.002
1. Hàng tồn kho	141	9	1.735.304.670.831	1.748.124.623.002
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		333.990.968.990	265.030.948.162
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	13	276.396.383.407	188.789.633.744
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		51.829.239.157	73.625.411.069
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		5.765.346.426	2.615.903.349
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.905.181.825.884	1.119.388.041.647
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.385.863.562.848	444.381.130.543
6. Phải thu dài hạn khác	216	8	1.385.863.562.848	444.381.130.543
II. Tài sản cố định	220		6.156.127.749	145.021.296.243
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	5.127.387.191	97.831.951.643
<i>Nguyên giá</i>	222		8.874.173.737	114.557.526.269
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(3.746.786.546)	(16.725.574.626)
3. Tài sản cố định vô hình	227	11	1.028.740.558	47.189.344.600
<i>Nguyên giá</i>	228		1.461.041.429	52.993.323.964
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(432.300.871)	(5.803.979.364)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	12	339.075.792.040	150.644.209.873
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		339.059.583.217	147.811.968.291
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		16.208.823	2.832.241.582
VI. Tài sản dài hạn khác	260		174.086.343.247	379.341.404.988
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	13	86.711.723.118	83.285.765.587
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		29.708.712.916	38.866.001.358
5. Lợi thế thương mại	269	14	57.665.907.213	257.189.638.043
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		5.848.491.417.228	4.869.110.012.928

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 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Th. minh	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 01/01/2019
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		2.725.465.213.535	2.298.876.628.780
I. Nợ ngắn hạn	310		2.556.872.770.027	1.624.378.156.022
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	15	298.102.821.912	140.692.388.711
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	1.080.540.061.584	523.636.328.728
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	167.631.834.098	176.997.506.825
4. Phải trả người lao động	314		10.050.990.272	8.530.481.202
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	21	190.133.330.641	228.933.321.258
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		1.687.228.737	3.018.161.322
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	524.579.552.287	418.672.514.949
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19	250.150.308.126	103.161.475.404
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	20	33.996.642.370	20.735.977.623
II. Nợ dài hạn	330		168.592.443.508	674.498.472.758
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	16	-	844.725.470
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	21	-	475.868.815.767
7. Phải trả dài hạn khác	337	18	167.292.174.508	144.513.286.828
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	19	1.300.269.000	53.271.644.693
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3.123.026.203.693	2.570.233.384.148
I. Vốn chủ sở hữu	410	22	3.123.026.203.693	2.570.233.384.148
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		2.402.124.510.000	1.906.144.540.000
<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	<i>411a</i>		<i>2.402.124.510.000</i>	<i>1.906.144.540.000</i>
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(66.000.000)	(66.000.000)
5. Cổ phiếu quỹ	415		(3.900.400.000)	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		21.819.749.847	9.912.097.451
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		702.572.531.024	645.214.007.059
<i>LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước</i>	<i>421a</i>		<i>99.343.360.670</i>	<i>42.060.214.517</i>
<i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>	<i>421b</i>		<i>603.229.170.354</i>	<i>603.153.792.542</i>
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		475.812.822	9.028.739.638
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		5.848.491.417.228	4.869.110.012.928

Người lập biểu

BÙI ÁI HIỀN

Kế toán trưởng

VÕ ĐÌNH BAN

Đồng Nai, ngày 20 tháng 01 năm 2020

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

Mẫu số B02a-DN/HN

(Ban hành theo Thông tư 202/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2019 đến vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	Đơn vị tính: VND
			Năm nay	Năm trước		
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		106.910.683.141	1.233.608.346.312	790.119.289.239	1.975.300.790.947
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		1.033.808.395	119.892.556.445	5.539.703.769	256.351.522.376
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	23	105.876.874.746	1.113.715.789.867	784.579.585.470	1.718.949.268.571
4. Giá vốn hàng bán	11	24	94.052.581.353	654.079.113.900	357.951.547.690	855.903.993.190
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		11.824.293.393	459.636.675.967	426.628.037.780	863.045.275.381
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	348.968.284.289	6.300.235.091	501.945.105.032	59.939.472.353
7. Chi phí tài chính	22	26	3.994.871.726	78.398.505	5.645.013.389	328.483.078
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>			3.994.871.726	78.398.505	5.645.013.389	328.483.078
9. Chi phí bán hàng	25	27	14.927.143.649	23.817.070.744	42.200.968.729	55.705.728.033
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	30.442.957.018	31.796.086.581	109.964.446.583	101.277.877.872
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		311.427.605.289	410.245.355.228	770.762.714.111	765.672.658.751
12. Thu nhập khác	31		2.010.672.334	861.920.235	6.066.171.067	4.632.867.498
13. Chi phí khác	32		3.545.971.523	111.353.558	23.626.179.712	2.341.624.816
14. Lợi nhuận khác	40		(1.535.299.189)	750.566.677	(17.560.008.645)	2.291.242.682
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		309.892.306.100	410.995.921.905	753.202.705.466	767.963.901.433
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	30	53.516.790.193	122.279.586.089	140.761.954.617	201.529.374.837
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	31	1.017.018.714	(37.426.273.605)	9.157.288.442	(37.725.544.691)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		255.358.497.193	326.142.609.421	603.283.462.407	604.160.071.287
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		255.364.932.472	326.162.267.071	603.229.170.354	603.153.792.542
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(6.435.279)	(19.657.650)	54.292.053	1.006.278.745
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	32	1.019	1.626	2.579	3.267
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	32	1.019	1.310	2.670	1.545

Người lập biểu

[Signature]

BÙI AI HIỀN

Kế toán trưởng

[Signature]

VÕ ĐÌNH BAN

Đồng Nai, ngày 31 tháng 01 năm 2020

Chủ tịch Hội Đồng Quản trị

[Signature]

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 2019 đến vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý này	
			Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		753.202.705.466	767.963.901.433
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		35.390.350.505	45.744.007.510
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(501.938.589.743)	(799.388.994.700)
Chi phí lãi vay	06		4.069.165.083	328.483.078
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		290.723.631.311	14.647.397.321
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(1.862.517.309.934)	(578.019.308.695)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		11.793.784.402	(743.351.593.449)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		353.565.628.786	742.343.713.266
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(93.596.838.500)	(203.853.328.123)
Tiền lãi vay đã trả	14		(4.069.165.083)	(328.483.078)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(172.230.294.899)	(94.337.869.002)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		8.617.718.911	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(28.349.402.242)	(9.390.485.581)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(1.496.062.247.248)	(872.289.957.341)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(285.489.211.393)	(34.451.951.586)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		11.500.000	1.187.053.534.754
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	3.300.000.000
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		1.136.858.383.216	143.716.509.189
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3.380.839.110	10.463.217.475
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		854.761.510.933	1.310.081.309.832
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	(33.000.000)
3. Tiền thu từ đi vay	33		259.447.331.081	179.628.532.948
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(164.429.874.052)	(106.397.700.851)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		95.017.457.029	73.197.832.097
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(546.283.279.286)	510.989.184.588
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		586.332.938.081	75.343.753.493
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		40.049.658.795	586.332.938.081

Người lập biểu

BÙI ÁI HIỀN

Kế toán trưởng

VÕ ĐÌNH BAN

Đồng Nai, ngày 26 tháng 01 năm 2020

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 2019 đến vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

*Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất 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 bảy (17) ngày 28 tháng 05 năm 2019 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 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 17 ngày 28 tháng 05 năm 2019 là 2.402.124.510.000 đồng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có các công ty con, liên doanh, liên kết và đơn vị trực thuộc như sau:

Tên	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
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 và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn	Kinh doanh bất động sản	99,99%	99,99%
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand World	Kinh doanh bất động sản	99,90%	99,90%

Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản

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 ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 hàng năm.

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 2019 đến vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

*Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất 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 tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2019 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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 kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 07 năm 2019 đến ngày 30 tháng 09 năm 2019. 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 2019 đến vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất 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, nếu:

- 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 2019 đến vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

Các khoản phải thu

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 2019
<input type="checkbox"/> Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 30 năm
<input type="checkbox"/> Máy móc thiết bị	03 – 08 năm
<input type="checkbox"/> Phương tiện vận tải truyền dẫn	03 – 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 2019 đến vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất 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 2019
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 thuê 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 thuê 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 thuê tài chính ngắn hạn.

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

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 Bom, tỉnh Đồng Nai

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2019 đến vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất 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 2019 đến vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất 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 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Tiền mặt	971.674.615	2.326.565.958
Tiền gửi ngân hàng	34.030.797.419	161.638.609.569
Các khoản tương đương tiền	5.047.186.761	422.367.762.554
Tổng cộng	40.049.658.795	586.332.938.081

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 2019 đến vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
Công ty CP Bắc Phước Kiên	264.302.179.651	427.479.855.879
Công ty TNHH MTV Xây Dựng Sao Vàng Tây Đô	74.104.824.108	-
Khách hàng cá nhân mua dự án Khu dân cư Tân Thịnh	103.007.248.700	-
Khách hàng cá nhân mua dự án Khu dân cư - dịch vụ Giang Điền (Khu A)	58.681.997.920	30.852.541.231
Khách hàng cá nhân mua Khu TMDV thuộc dự án Khu Dân cư Dịch Vụ Giang Điền (Khu A)	1.904.348.695	885.208.809
Các khách hàng khác	996.449.476	14.534.760.832
Tổng cộng	502.997.048.550	473.752.366.751

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Trả trước cho người bán ngắn hạn bên liên quan	22.078.247.014	-
Công ty Cổ phần Du lịch Giang Điền	59.017.747.380	24.017.747.380
Công ty CP Xây Dựng FBV (tên trước đây là "ECI")	106.950.149.960	91.304.807.283
Khác	22.457.362.059	11.792.082.991
Tổng cộng	210.503.506.413	127.114.637.654
Trả trước cho người bán ngắn hạn bên liên quan		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh	22.078.247.014	-

8. PHẢI THU KHÁC

Phải thu ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Tạm ứng	104.763.933.973	40.527.052.116
Thu hộ, chi hộ	-	24.637.637.034
Các khoản đặt cọc, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	417.834.354.251	443.530.278.000
Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	370.000.000.000	-
Phải thu hợp tác đầu tư ngắn hạn	-	-
Các khoản phải thu khác	226.952.449.541	40.358.490.481
Tổng cộng	1.119.550.737.765	549.053.457.631

Phải thu dài hạn khác

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Phải thu vốn hợp tác đầu tư	220.116.248.933	282.917.830.543
Đặt cọc, ký quỹ ký cược dài hạn	1.165.747.313.915	161.463.300.000
Tổng cộng	1.385.863.562.848	444.381.130.543

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 2019 đến vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

9. HÀNG TỒN KHO

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Nguyên vật liệu	-	328.097.566
Công cụ, dụng cụ	-	10.250.000
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang:	1.431.311.257.959	1.428.719.794.836
- Dự án The Viva City	194.005.873.898	626.719.311.694
- Dự án phát triển nhà ở thương mại " chung cư Marina Tower", phường Vĩnh Phú, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương	579.365.841.125	306.831.498.624
- Dự án Chung cư cao tầng tại đại lộ Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, TP.HCM	169.401.940.857	150.829.531.916
- Dự án Khu Chung cư cao tầng tại 69 đường An Dương Vương, Phường 16, Quận 8, TP.HCM	97.220.460.372	85.663.214.599
- Dự án Khu dân cư Tân Thịnh	295.008.957.080	144.103.879.298
- Dự án Khu TMDV thuộc dự án Khu Dân cư Dịch Vụ Giang Điền (Khu A)	21.057.656.376	68.597.649.245
- Dự án nhà phố thuộc Khu Dân cư Dịch Vụ Giang Điền (Khu A)	38.424.444.479	15.333.719.501
- Dự án mở rộng khu tái định cư sau trường dân tộc nội trú quận Ô Môn, TP Cần Thơ	5.092.632.908	-
- Dự án khác	31.733.450.864	30.640.989.959
Hàng hóa	485.070.000	661.474.888
Hàng hóa bất động sản	303.508.342.872	318.405.005.712
- Căn hộ TMDV Phú Gia Hưng, Quận Gò Vấp, TP.HCM	12.815.946.250	27.712.609.090
- Dự án Khu Dân cư Phú An tại thành phố Biên Hòa, Tỉnh 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	176.355.653.533
- Khu dân cư Giang Điền	37.188.608.000	37.188.608.000
Tổng cộng	1.735.304.670.831	1.748.124.623.002

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 2019 đến vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa & vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Cây lâu năm	Đơn vị tính : triệu đồng	
						TSCĐ khác	Tổng cộng
Nguyên giá							
Số dư đầu kỳ	67.424	872	10.148	989	33.057	2.068	114.558
Mua trong kỳ	10.480	-	364	62	-	-	10.906
Kết chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	725	-	-	-	-	-	725
Thanh lý trong kỳ	-	-	(532)	(82)	-	-	(614)
Chuyển nhượng công ty con	(78.629)	(387)	(2.520)	(40)	(33.057)	(2.068)	(116.701)
Số dư cuối kỳ	-	485	7.460	929	-	-	8.874
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu kỳ	9.241	341	2.618	647	3.545	334	16.726
Khấu hao trong kỳ	1.641	134	1.063	143	826	123	3.930
Thanh lý trong kỳ	-	-	(532)	-	-	-	(532)
Chuyển nhượng công ty con	(10.882)	(135)	(429)	(104)	(4.371)	(457)	(16.378)
Số dư cuối kỳ	-	340	2.720	686	-	-	3.746
Giá trị còn lại							
Tại ngày 01/01/2019	58.183	531	7.530	342	29.512	1.734	97.832
Tại ngày 31/12/2019	-	145	4.740	243	-	-	5.128

Tại ngày 31/12/2019, nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 771.159.187 đồng (31/12/2018: 1.263.082.728 đồng).

Tại ngày 31/12/2019, giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đem đi thế chấp cho các khoản vay tại ngân hàng là 4.298.562.130 đồng (31/12/2018: 5.159.678.386 đồng).

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tài sản khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	4.910.487.578	80.702.000	48.002.134.386	52.993.323.964
Mua trong kỳ	-	442.222.530	-	442.222.530
Kết chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	798.116.899	-	798.116.899
Chuyển nhượng công ty con	(4.910.487.578)	-	(47.862.134.386)	(52.772.621.964)
Số dư cuối kỳ	-	1.321.041.429	140.000.000	1.461.041.429
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	879.795.695	80.702.000	4.843.481.669	5.803.979.364
Khấu hao trong kỳ	122.762.190	211.598.871	1.202.290.188	1.536.651.249
Chuyển nhượng công ty con	(1.002.557.885)	-	(5.905.771.857)	(6.908.329.742)
Số dư cuối kỳ	-	292.300.871	140.000.000	432.300.871
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2019	4.030.691.883	-	43.158.652.717	47.189.344.600
Tại ngày 31/12/2019	-	1.028.740.558	-	1.028.740.558

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 2019 đến vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

Tại ngày 31/12/2019, nguyên giá tài sản cố định vô hình khấu hao hết vẫn còn sử dụng là 220.702.000 đồng (31/12/2018: 220.702.000 đồng).

12. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		
- Dự án Khu đô thị mới Bình Nguyên	273.064.879.477	-
- Dự án của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Gia Lộc	-	82.247.960.005
- Dự án tại Xã Phước Tân, tỉnh Đồng Nai	65.245.826.468	65.245.826.468
- Dự án khác	748.877.272	318.181.818
Tổng cộng	339.059.583.217	147.811.968.291
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		
Công trình xây dựng dở dang của Công ty CP Đầu tư Du lịch Suối Mơ	-	2.435.344.309
Khác	16.208.823	396.897.273
Tổng cộng	16.208.823	2.832.241.582

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Chi phí trả trước ngắn hạn		
Chi phí môi giới, hoa hồng các dự án	203.637.199.464	174.278.025.072
Chi phí chờ phân bổ các dự án	71.390.415.167	13.007.790.606
Chi phí trả trước ngắn hạn chờ phân bổ	1.303.903.052	527.896.452
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	64.865.724	975.921.614
Tổng cộng	276.396.383.407	188.789.633.744
Chi phí trả trước dài hạn		
Chi phí chờ phân bổ dự án chung cư cao tầng tại Đại lộ Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, TP.HCM	53.880.194.059	41.587.634.275
Chi phí chờ phân bổ dự án khu chung cư cao tầng tại 69 đường An Dương Vương, Phường 16, Quận 8, TP.HCM	17.117.824.405	15.550.948.375
Chi phí môi giới các dự án	13.142.651.294	11.056.517.267
Chi phí chờ phân bổ dự án Khu Dân cư Dịch Vụ Giang Điền (Khu A)	-	9.889.617.906
Chi phí công cụ dụng cụ đang phân bổ	1.006.674.001	2.814.335.067
Chi phí khác chờ phân bổ	1.564.379.359	2.386.712.697
Tổng cộng	86.711.723.118	83.285.765.587

14. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	VND
Tại ngày 01/01/2019	257.189.638.043
Tăng trong kỳ	-
Phân bổ vào chi phí trong kỳ	(29.989.217.112)
Giảm trong kỳ	(169.534.513.718)
Tại ngày 31/12/2019	57.665.907.213

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 2019 đến vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

15. NỢ PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Nợ phải trả người bán ngắn hạn		
Phải trả người bán bên liên quan	-	5.550.666.665
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hưng Long Phát	3.065.371.198	6.534.008.549
Công ty TNHH Vân Nga Phát	7.368.166.205	6.451.107.618
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	10.031.051.413	-
Công ty Cổ phần Xây dựng FBV	10.818.785.395	1.240.097.200
Công ty CP DV và ĐT Đất Xanh Đông Nam Bộ	1.223.623.696	7.520.576.000
Công ty TNHH Xây Dựng và Cầu Đường Đại Việt	8.318.395.756	-
Công ty TNHH Quốc Hoa	14.245.931.459	-
Công ty TNHH TMXD Công Trình Phong Nguyên	5.294.326.765	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup	47.719.657.431	77.290.719.345
Công ty Cổ Phần Miền Đông	103.725.756.814	-
Công ty Cổ Phần Thương Mại & Xây Dựng Phúc Thuận Phát	42.047.699.827	10.133.911.573
Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản 3C	6.470.594.339	-
Công ty TNHH Tư Vấn - Thiết Kế - Xây Dựng - Trần Minh	6.222.206.579	4.071.214.900
Công ty TNHH Thiết Kế Thương Mại Điện Minh Thành	8.143.200.000	-
Khác	23.408.055.035	21.900.086.861
Tổng cộng	298.102.821.912	140.692.388.711
Trong đó : Phải trả người bán bên liên quan bao gồm		
Công ty CP Tập đoàn Đất Xanh	-	5.550.666.665

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
Khách hàng cá nhân mua căn hộ của dự án phát triển nhà ở thương mại "chung cư Marina Tower", phường Vĩnh Phú, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương	658.633.931.690	300.279.099.927
Khách hàng trả tiền trước để mua đất nền của dự án Khu Dân cư Dịch Vụ Giang Điền (Khu A) theo tiến độ hợp đồng	125.173.709.304	106.782.861.303
Khách hàng trả tiền trước để mua sản phẩm tại Khu TMDV thuộc dự án Khu Dân cư Dịch Vụ Giang Điền (Khu A) theo tiến độ hợp đồng	33.361.827.339	80.162.416.480
Khách hàng trả trước tiền mua đất nền của dự án Khu dân cư Tân Thịnh theo tiến độ hợp đồng	223.434.882.364	17.873.753.345
Khách hàng trả trước tiền mua đất nền của dự án Khu Dân cư Phú An tại thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai theo tiến độ hợp đồng	23.088.522.601	3.234.878.167
Khách hàng trả trước tiền mua đất nền của dự án Khu dân cư mật độ thấp và du lịch sinh thái Thác Giang Điền - Khu C, quy mô 37ha theo tiến độ hợp đồng	11.663.969.699	-
Khách hàng trả trước tiền mua đất nền của dự án Khu Dân cư tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, quy mô 42ha theo tiến độ hợp đồng	5.183.218.587	-
Khác	-	15.303.319.506
Tổng cộng	1.080.540.061.584	523.636.328.728

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 2019 đến vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Người mua trả tiền trước dài hạn		
Khách hàng trả tiền trước để mua đất nền của dự án Khu Dân cư Dịch Vụ Giang Điền (Khu A) theo tiến độ hợp đồng	-	844.725.470
Tổng cộng	-	844.725.470
17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC		
	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Thuế giá trị gia tăng	26.909.138	571.410.085
Thuế thu nhập doanh nghiệp	147.772.204.963	175.722.608.306
Thuế thu nhập cá nhân	10.843.158.946	703.488.434
Các khoản phải nộp nhà nước khác	8.989.561.051	-
Tổng cộng	167.631.834.098	176.997.506.825
18. PHẢI TRẢ KHÁC		
Phải trả ngắn hạn khác	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Kinh phí công đoàn	279.381.375	17.218.285
Bảo hiểm xã hội, y tế và thất nghiệp	2.668.673	2.703.673
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	174.001.169.220	231.004.778.220
Thu hộ	82.029.503.217	172.127.014.119
Nhận ký quỹ dự án khu đô thị mới Bình Nguyên	259.870.000.000	-
Thu hộ kinh phí bảo trì dự án	5.163.827.122	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.233.002.680	15.520.800.652
Tổng cộng	524.579.552.287	418.672.514.949
Phải trả dài hạn khác		
Phải trả vốn hợp tác đầu tư	162.711.506.018	141.540.118.870
Nhận ký quỹ bảo lãnh hợp đồng dài hạn dự án Khu TMDV thuộc dự án Khu Dân cư Dịch Vụ Giang Điền (Khu A)	3.941.816.490	2.599.671.958
Nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược dài hạn	638.852.000	373.496.000
Tổng cộng	167.292.174.508	144.513.286.828
19. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH		
	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn		
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	181.840.000.000	-
Vay dài hạn đến hạn trả:	68.310.308.126	103.161.475.404
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN TP Hồ Chí Minh	67.495.656.126	102.313.447.404
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	814.652.000	848.028.000
Tổng cộng	250.150.308.126	103.161.475.404

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 2019 đến vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn		
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN TP Hồ Chí Minh	67.495.656.126	153.470.171.097
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	2.114.921.000	2.962.949.000
	<u>69.610.577.126</u>	<u>156.433.120.097</u>
Vay dài hạn đến hạn trả	(68.310.308.126)	(103.161.475.404)
Tổng cộng	<u>1.300.269.000</u>	<u>53.271.644.693</u>

20. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Tại ngày 01/01/2019 VND
Trích lập trong kỳ	20.735.977.623
Sử dụng trong kỳ	41.638.443.951
Chuyển nhượng công ty con	(27.715.992.678)
Tại ngày 31/12/2019	(661.786.526)
	<u>33.996.642.370</u>

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Chi phí phải trả ngắn hạn		
- Chi phí phải trả dự án Khu Dân cư Dịch Vụ Giang Điền (Khu A)	39.429.549.846	-
- Chi phí phải trả Khu TMDV thuộc dự án Khu Dân cư Dịch Vụ Giang Điền (Khu A)	1.393.355.591	36.039.644.837
- Chi phí phải trả dự án Khu dân cư Tân Thịnh	1.486.041.450	-
- Chi phí phải trả dự án phát triển nhà ở thương mại "chung cư Marina Tower", phường Vĩnh Phú, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương	2.517.629.990	2.477.487.092
- Chi phí phải trả dự án Khu Dân cư Phú An tại thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	1.266.312.739	1.760.894.557
- Chi phí phải trả dự án chung cư cụm B, một phần khu dân cư 13E(phía nam), Đô thị mới Nam thành phố, Xã Phong Phú, huyện	142.594.464.793	131.025.781.572
- Chi phí phải trả dự án Grand World	-	57.504.513.200
- Chi phí phải trả dự án mở rộng khu tái định cư sau trường dân tộc nội trú quận Ô Môn, TP Cần Thơ	471.094.457	-
- Khác	974.881.775	125.000.000
Tổng cộng	<u>190.133.330.641</u>	<u>228.933.321.258</u>
Chi phí phải trả dài hạn		
Trích trước chi phí phải trả của dự án The Viva City	-	475.868.815.767

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2019 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019

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	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ Đầu tư & Phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
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
Phát hành mới/tăng vốn trong kỳ	-	-	-	-	-	11.253.330.000	11.253.330.000
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(22.540.585.840)	(38.765.803)	(22.579.351.643)
Trích quỹ đầu tư và phát triển	-	-	-	5.796.658.604	(5.796.658.604)	-	-
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	603.153.792.542	-	-
Chia cổ tức bằng phát hành cổ phiếu	287.916.480.000	-	-	-	(287.916.480.000)	1.006.278.745	604.160.071.287
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 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)	36.637.635.748	(49.238.939.551)	(14.309.152.978)
Tại ngày 31/12/2018	1.906.144.540.000	(66.000.000)	-	9.912.097.451	645.214.007.057	9.028.739.640	2.570.233.384.148
Tại ngày 01/01/2019	1.906.144.540.000	(66.000.000)	-	9.912.097.451	645.214.007.059	9.028.739.638	2.570.233.384.148
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(41.883.423.993)	(15.019.958)	(41.898.443.951)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	12.296.081.918	(12.296.081.918)	-	-
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	603.229.170.354	54.292.053	603.283.462.407
Phát hành mới/tăng vốn trong kỳ	-	-	-	-	-	260.000.000	260.000.000
Phát hành cổ phiếu theo Chương	-	-	-	-	-	-	-
trình lựa chọn cho người lao động	19.610.000.000	-	-	-	(19.610.000.000)	-	-
Chia cổ tức bằng phát hành cổ phiếu	476.369.970.000	-	-	-	(476.369.970.000)	-	-
Thu hồi cổ phiếu đã phát hành theo	-	-	-	-	-	-	-
chương trình lựa chọn cho người lao	-	-	-	-	-	-	-
động	-	(3.900.400.000)	-	-	3.900.400.000	-	-
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	-	(234.480.000)	(234.480.000)
Điều chỉnh khác	-	-	-	(388.429.522)	388.429.522	(8.617.718.911)	(8.617.718.911)
Tại ngày 31/12/2019	2.402.124.510.000	(66.000.000)	(3.900.400.000)	21.819.749.847	702.572.531.024	475.812.822	3.123.026.203.693

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 2019 đến vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

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 31/12/2019	Tại ngày 01/01/2019
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	240.212.451	190.614.454
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	240.212.451	190.614.454
- Cổ phiếu phổ thông	240.212.451	190.614.454
Số lượng cổ phiếu quỹ	390.040	-
- Cổ phiếu phổ thông	390.040	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	239.822.411	190.614.454
- Cổ phiếu phổ thông	239.822.411	190.614.454
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
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ				
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	66.436.612.417	1.216.189.453.070	442.415.765.092	1.615.960.409.836
Doanh thu bán hàng khác và cung cấp dịch vụ	40.474.070.724	17.418.893.242	347.703.524.147	359.340.381.111
Tổng cộng	106.910.683.141	1.233.608.346.312	790.119.289.239	1.975.300.790.947
Các khoản giảm trừ doanh thu	1.033.808.395	119.892.556.445	5.539.703.769	256.351.522.376

Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	65.402.804.022	1.096.296.896.625	436.876.061.323	1.359.608.887.460
Doanh thu thuần bán hàng khác và cung cấp dịch vụ	40.474.070.724	17.418.893.242	347.703.524.147	359.340.381.111
Tổng cộng	105.876.874.746	1.113.715.789.867	784.579.585.470	1.718.949.268.571

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	73.258.938.159	498.520.063.232	261.429.563.989	619.937.693.269
Giá vốn của hàng hoá khác đã bán và dịch vụ đã cung cấp	20.793.643.194	155.559.050.668	96.521.983.701	235.966.299.921
Tổng cộng	94.052.581.353	654.079.113.900	357.951.547.690	855.903.993.190

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, tiền cho vay	25.170.060	6.300.235.091	3.380.839.110	10.463.217.475
Tiền thu từ thanh lý khoản đầu tư dài hạn khác	348.943.114.229	-	498.564.265.922	49.476.254.878
Tổng cộng	348.968.284.289	6.300.235.091	501.945.105.032	59.939.472.353

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 2019 đến vào ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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

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	3.994.871.726	78.398.505	5.645.013.389	328.483.078

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	3.832.266.076	3.138.202.427	12.558.562.519	16.191.553.557
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	-	14.859.713	-	75.649.466
Chi phí khấu hao TSCĐ	-	-	-	8.091.673
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.007.081.333	18.204.866.061	12.312.586.978	19.290.034.465
Chi phí bằng tiền khác	5.087.796.240	2.459.142.543	17.329.819.232	20.140.398.872
Tổng cộng	14.927.143.649	23.817.070.744	42.200.968.729	55.705.728.033

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	14.806.802.068	11.577.952.637	51.246.098.934	41.225.264.704
Chi phí vật liệu	422.246.849	502.377.337	1.790.325.898	834.417.036
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	1.041.666	597.737.386	151.961.099	4.277.521.284
Chi phí khấu hao TSCĐ	365.642.313	343.611.880	1.482.055.355	1.960.965.447
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.510.178.445	5.377.695.357	22.120.442.210	16.004.216.687
Phân bổ lợi thế thương mại	7.497.304.278	12.495.507.129	29.989.217.112	34.345.752.763
Phí và lệ phí	2.100.000	11.568.000	73.651.544	195.343.250
Chi phí bằng tiền khác	837.641.399	889.636.855	3.110.694.431	2.434.396.701
Tổng cộng	30.442.957.018	31.796.086.581	109.964.446.583	101.277.877.872

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	422.246.849	502.377.337	1.790.325.898	834.417.036
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	1.041.666	612.597.099	151.961.099	4.353.170.750
Chi phí nhân công	18.639.068.144	14.716.155.064	63.804.661.453	57.416.818.261
Phân bổ lợi thế thương mại	7.497.304.278	12.495.507.129	29.989.217.112	34.345.752.763
Chi phí khấu hao TSCĐ	365.642.313	343.611.880	1.482.055.355	1.969.057.120
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.517.259.778	23.582.561.418	34.433.029.188	35.294.251.152
Chi phí bằng tiền khác	5.927.537.639	3.360.347.398	20.514.165.207	22.770.138.823
Tổng cộng	45.370.100.667	55.613.157.325	152.165.415.312	156.983.605.905

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	53.516.790.193	122.279.586.089	140.761.954.617	201.529.374.837

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 2019 đến vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN 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 hoàn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	1.017.018.714	(37.426.273.605)	9.157.288.442	(37.725.544.691)

32. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Quý IV năm nay VND	Quý IV năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	255.364.932.472	326.162.267.071
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(10.699.995.681)	(16.308.113.354)
Lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	244.664.936.791	309.854.153.717
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	240.046.677	190.614.454
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.019	1.626

Lợi nhuận sau thuế của Công ty quý IV/2019 giảm 70.784.112.228 đồng tương đương giảm 21,7% so với cùng kỳ năm trước. Lợi nhuận sau thuế của Công ty giảm chủ yếu do Doanh thu bán hàng giảm so với cùng kỳ.

33. 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 Minh Khang
Ông Lê Văn Vũ
Ông Lương Trí Thảo
Ông Lê Văn Hưng

Mối quan hệ

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

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
Số dư với các bên liên quan:		
	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Các khoản phải thu	22.078.247.014	-
Các khoản phải trả	-	5.550.666.665

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 2019 đến vào ngày 31 tháng 12 năm 2019
Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm

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

	Quý IV năm nay VND	Quý IV năm trước VND
Thù lao Hội đồng Quản trị và thu nhập của Ban Tổng Giám đốc	2.108.873.000	1.447.219.597

34. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG SAU NGÀY KẾT THÚC QUÝ

Không có sự kiện quan trọng xảy ra sau ngày kết thúc kỳ báo cáo đến ngày phát hành báo cáo tài chính.

36. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

Báo cáo tài chính cho giai đoạn tài chính hợp nhất kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 được Chủ tịch Hội đồng Quản trị phê duyệt và phát hành vào ngày 20 tháng 01 năm 2020.

Người lập biểu

BÙI ÁI HIỀN

Kế toán trưởng

VÕ ĐÌNH BAN

Đồng Nai, ngày 20 tháng 01 năm 2020



NGUYỄN KHÁNH HƯNG