



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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**



## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**

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

---

### **MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	1 - 2
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho giai đoạn tài chính Quý IV năm 2019	3
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn tài chính Quý IV năm 2019	4
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	5 - 22

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

### BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

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
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>2.731.206.179.935</b>	<b>2.838.178.581.233</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>27.247.772.453</b>	<b>554.583.694.702</b>
1. Tiền	111		27.247.772.453	150.315.932.148
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	404.267.762.554
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.704.054.359.133</b>	<b>1.031.717.076.261</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	503.072.676.303	473.985.297.652
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	101.196.097.551	31.338.601.889
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	913.000.000	893.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	1.098.872.585.279	525.500.176.720
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>884.265.584.696</b>	<b>1.198.749.711.628</b>
1. Hàng tồn kho	141	10	884.265.584.696	1.198.749.711.628
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>115.638.463.653</b>	<b>53.128.098.642</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	15	99.604.445.180	15.825.899.157
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		16.034.018.473	37.302.199.485
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.583.878.850.414</b>	<b>1.831.312.705.700</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1.385.863.562.848</b>	<b>444.067.630.543</b>
6. Phải thu dài hạn khác	216	9	1.385.863.562.848	444.067.630.543
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>6.086.729.973</b>	<b>5.894.359.839</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	5.127.387.191	5.894.359.839
<i>Nguyên giá</i>	222		8.874.173.737	9.062.224.646
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(3.746.786.546)	(3.167.864.807)
3. Tài sản cố định vô hình	227	12	959.342.782	-
<i>Nguyên giá</i>	228		1.387.561.429	220.702.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(428.218.647)	(220.702.000)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>339.075.792.040</b>	<b>65.942.535.559</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	13	339.059.583.217	65.564.008.286
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		16.208.823	378.527.273
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>14</b>	<b>807.524.500.000</b>	<b>1.249.224.538.450</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		807.524.500.000	1.249.224.538.450
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>45.328.265.553</b>	<b>66.183.641.309</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	15	15.713.251.622	27.380.052.315
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		29.615.013.931	38.803.588.994
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>5.315.085.030.349</b>	<b>4.669.491.286.933</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

### BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (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
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2.167.737.715.153</b>	<b>2.069.938.120.965</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.978.140.209.966</b>	<b>1.373.504.867.900</b>
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	16	212.858.407.034	52.655.343.588
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	421.906.129.894	222.214.216.687
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	166.593.396.355	176.244.435.313
4. Phải trả người lao động	314		10.038.990.272	6.804.927.642
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	190.046.330.641	228.883.321.258
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		4.640.934.391	5.706.030.479
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	755.404.727.009	659.627.784.667
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	182.654.652.000	848.028.000
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	22	33.996.642.370	20.520.780.266
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>189.597.505.187</b>	<b>696.433.253.065</b>
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	17	-	844.725.470
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	19	-	475.868.815.767
7. Phải trả dài hạn khác	337	20	188.297.236.187	217.604.790.828
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	21	1.300.269.000	2.114.921.000
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>3.147.347.315.196</b>	<b>2.599.553.165.968</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	23	<b>3.147.347.315.196</b>	<b>2.599.553.165.968</b>
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>	411a		2.402.124.510.000	1.906.144.540.000
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	9.756.673.997
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		727.369.455.349	683.717.951.971
<i>LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước</i>	421a		139.178.857.987	-
<i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>	421b		588.190.597.362	683.717.951.971
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>5.315.085.030.349</b>	<b>4.669.491.286.933</b>

Người lập biểu



BÙI ÁI HIÊN

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

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Quý IV 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	Năm nay	Năm trước	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	106.910.683.141	1.227.512.371.425	757.384.560.057	1.892.152.617.982	
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	24	1.033.808.395	119.892.556.445	5.539.703.769	253.979.371.376	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	24	105.876.874.746	1.107.619.814.980	751.844.856.288	1.638.173.246.606	
4. Giá vốn hàng bán	11	25	94.052.581.353	648.089.541.001	339.567.475.125	806.953.871.750	
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	25	11.824.293.393	459.530.273.979	412.277.381.163	831.219.374.856	
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	300.027.058.752	5.654.201.772	464.318.280.160	159.187.048.341	
7. Chi phí tài chính	22	26	3.994.871.726	78.398.505	5.630.759.964	328.483.078	
Trong đó, chi phí lãi vay	23	26	3.994.871.726	78.398.505	5.630.759.964	328.483.078	
8. Chi phí bán hàng	25	27	14.927.143.649	23.728.337.703	41.947.370.867	54.863.212.064	
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	22.563.210.280	16.807.852.776	74.565.825.271	51.521.527.246	
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	28	270.366.126.490	424.569.886.767	754.451.705.221	883.693.200.809	
11. Thu nhập khác	31	31	1.637.097.235	459.269.072	5.018.855.732	3.255.350.945	
12. Chi phí khác	32	32	3.462.642.133	94.858.749	23.474.920.205	710.029.353	
13. Lợi nhuận khác	40	40	(1.825.544.898)	364.410.323	(18.456.064.473)	2.545.321.592	
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	50	268.540.581.592	424.934.297.090	735.995.640.748	886.238.522.401	
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	29	53.489.362.647	122.559.203.433	138.616.468.323	198.388.448.148	
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	52	1.051.305.335	(37.381.316.799)	9.188.575.063	(37.990.702.492)	
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	60	213.999.913.610	339.756.410.456	588.190.597.362	725.840.776.745	
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	30	847	1.693	2.481	3.931	

Người lập biểu

*Bùi Ái Hiền*

**BÙI ÁI HIỀN**

Kế toán trưởng

*Nguyễn Khánh Hưng*

**NGUYỄN KHÁNH HƯNG**

Đồng Nai, ngày 26 tháng 01 năm 2020

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



**NGUYỄN KHÁNH HƯNG**

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

### BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2019 đến 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
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		735.995.640.748	886.238.522.401
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		1.316.496.721	1.056.917.869
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(464.311.764.871)	(898.662.245.002)
Chi phí lãi vay	06		4.069.165.083	328.483.078
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>277.069.537.681</b>	<b>(11.038.321.654)</b>
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(1.583.582.128.694)	(489.618.125.125)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		314.512.422.404	(489.601.690.238)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(77.822.471.415)	471.763.640.459
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(72.074.018.062)	21.254.555.790
Tiền lãi vay đã trả	14		(4.069.165.083)	(328.483.078)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(166.650.811.887)	(86.084.307.974)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(26.920.586.030)	(8.208.549.586)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(1.339.537.221.086)</b>	<b>(591.861.281.406)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(274.726.161.365)	(22.029.490.808)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		11.500.000	1.186.917.171.118
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(300.000.000)	(4.353.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		280.000.000	16.573.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(259.740.000.000)	(256.006.079.200)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		1.139.740.000.000	146.204.209.200
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		25.943.988.202	96.762.779.851
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>631.209.326.837</b>	<b>1.164.068.590.161</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	(33.000.000)
3. Tiền thu từ đi vay	33		218.600.000.000	580.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(37.608.028.000)	(80.819.339.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>180.991.972.000</b>	<b>(80.272.339.000)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(527.335.922.249)</b>	<b>491.934.969.755</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>554.583.694.702</b>	<b>62.648.724.947</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>		<b>27.247.772.453</b>	<b>554.583.694.702</b>

Người lập biểu

BÙI ÁI HIỀN

Kế toán trưởng

VÕ ĐÌNH BAN

Đồng Nai, ngày 01 tháng 01 năm 2020

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



NGUYỄN KHÁNH HƯNG

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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***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 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.

Chi tiết các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 như sau:

STT	Tên	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu	Hoạt động chính
1	Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát	149.924.500.000	99,95%	Kinh doanh bất động sản
2	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn	180.000.000.000	99,99%	Kinh doanh bất động sản
3	Công ty CP Đầu tư Grand World	400.000.000.000	99,90%	Kinh doanh bất động sản

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

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH****Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 hàng năm.

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (“VND”).

**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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

Công ty tuân thủ Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam để soạn thảo và trình bày các báo cáo tài chính cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 10 năm 2019 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019.

**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.

**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 các khoản đầu tư tài chính****Các khoản cho vay**

Các khoản cho vay bao gồm các khoản các khoản cho vay theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán. Tùy theo từng hợp đồng, các khoản cho vay theo khế ước có thể được thu hồi một lần tại thời điểm đáo hạn hoặc thu hồi dần từng kỳ.

**Đầu tư vào công ty con**

Công ty con là đơn vị có tư cách pháp nhân, hạch toán độc lập, chịu sự kiểm soát của một đơn vị khác (công ty mẹ). Công ty mẹ nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của Công ty con nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của công ty con.

Các khoản đầu tư vào công ty con được trình bày theo phương pháp giá gốc trên bảng cân đối kế toán riêng.

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

**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.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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***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:

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:

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

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

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

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

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

**Phương pháp hạch toán hàng tồn kho**

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

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

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

**Tài sản cố định hữu hình****Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu**

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

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

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

**Phương pháp khấu hao**

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản như sau:

	Năm 2019
<input type="checkbox"/> Máy móc thiết bị	03 – 08 năm
<input type="checkbox"/> Phương tiện vận tải truyền dẫn	05 – 08 năm
<input type="checkbox"/> Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 08 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**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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***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:

- |  |                                |
|--|--------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Phần mềm, website và tài sản vô hình khác | <b>Năm 2019</b><br>02 – 03 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 kê 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.

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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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***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 đồng 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**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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***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.

**Ghi nhận ban đầu và trình bày**

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

**Bù trừ các công cụ tài chính**

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thì hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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*

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

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Tiền mặt	1.206.958.639	627.483.627
Tiền gửi ngân hàng	26.040.813.814	149.688.448.521
Các khoản tương đương tiền	-	404.267.762.554
<b>Tổng cộng</b>	<b>27.247.772.453</b>	<b>554.583.694.702</b>

#### 6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>		
Công ty CP Bắc Phước Kiến	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
Phải thu của khách hàng bên liên quan	75.627.753	265.555.401
Khách hàng khác	996.449.476	14.502.136.332
<b>Tổng cộng</b>	<b>503.072.676.303</b>	<b>473.985.297.652</b>

#### *Phải thu ngắn hạn bên liên quan*

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn	75.627.753	174.794.255
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát	-	90.761.146
<b>Tổng cộng</b>	<b>75.627.753</b>	<b>265.555.401</b>

#### 7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Trả trước cho người bán bên liên quan	22.078.247.014	-
Công ty CP Du lịch Giang Điền	59.017.747.380	24.017.747.380
Khác	20.100.103.157	7.320.854.509
<b>Tổng cộng</b>	<b>101.196.097.551</b>	<b>31.338.601.889</b>

#### *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 VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Công ty TNHH Địa Ốc Đảo Ngọc	313.000.000	313.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand World	-	180.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Gia Lộc	600.000.000	400.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>913.000.000</b>	<b>893.000.000</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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*

#### 9. PHẢI THU KHÁC

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>		
Phải thu khác bên liên quan	5.335.038.799	1.895.108.374
Tạm ứng	104.373.733.973	40.139.852.116
Đặt cọc ký cược ký quỹ ngắn hạn	416.864.000.000	443.270.150.000
Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	370.000.000.000	-
Phải thu hợp tác đầu tư	-	-
Các khoản phải thu khác	202.299.812.507	40.195.066.230
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.098.872.585.279</b>	<b>525.500.176.720</b>
<b>Trong đó, phải thu khác bên liên quan bao gồm:</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand World	-	10.816.437
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Gia Lộc	-	25.424.656
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn	5.335.038.799	1.858.867.281
<b>Tổng cộng</b>	<b>5.335.038.799</b>	<b>1.895.108.374</b>
<b>Phải thu dài hạn khác</b>		
Đặt cọc ký cược ký quỹ dài hạn	1.165.747.313.915	161.149.800.000
Phải thu vốn hợp tác đầu tư	220.116.248.933	282.917.830.543
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.385.863.562.848</b>	<b>444.067.630.543</b>

#### 10. HÀNG TỒN KHO

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	585.323.015.605	885.395.549.697
- Dự án Khu Dân cư Dịch Vụ Giang Điền ( Khu A)	194.005.873.898	626.719.311.694
- 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 mở rộng khu tái định cư sau trường dân tộc nội trú quận Ô Môn, TP Cần Thơ	5.092.632.908	-
- Dự án nhà phố thuộc Khu Dân cư Dịch Vụ Giang Điền ( Khu A)	38.424.444.479	15.333.719.501
- Dự án Khu đô thị mới Bãi Bụt	-	-
- Dự án khác	31.733.450.864	30.640.989.959
Hàng hóa bất động sản	298.457.499.091	313.354.161.931
- 07 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	171.304.809.752	171.304.809.752
- Khu dân cư Giang Điền	37.188.608.000	37.188.608.000
Hàng hóa khác	485.070.000	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>884.265.584.696</b>	<b>1.198.749.711.628</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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*

#### 11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu kỳ	485.228.182	7.627.545.458	949.451.006	9.062.224.646
Mua trong kỳ	-	364.000.000	62.045.455	426.045.455
Thanh lý trong kỳ	-	(532.369.091)	(81.727.273)	(614.096.364)
Số dư cuối kỳ	<b>485.228.182</b>	<b>7.459.176.367</b>	<b>929.769.188</b>	<b>8.874.173.737</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu kỳ	246.734.846	2.314.679.577	606.450.384	3.167.864.807
Khấu hao trong kỳ	93.393.524	938.366.262	143.243.028	1.175.002.814
Giảm trong kỳ	-	(532.369.091)	(63.711.984)	(596.081.075)
Số dư cuối kỳ	<b>340.128.370</b>	<b>2.720.676.748</b>	<b>685.981.428</b>	<b>3.746.786.546</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày 01/01/2019	<b>238.493.336</b>	<b>5.312.865.881</b>	<b>343.000.622</b>	<b>5.894.359.839</b>
Tại ngày 31/12/2019	<b>145.099.812</b>	<b>4.738.499.619</b>	<b>243.787.760</b>	<b>5.127.387.191</b>

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).

#### 12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Website VND	Phần mềm VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu kỳ	105.000.000	115.702.000	220.702.000
Kết chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	-	724.636.899	724.636.899
Mua trong kỳ	-	442.222.530	442.222.530
Số dư cuối kỳ	<b>105.000.000</b>	<b>1.282.561.429</b>	<b>1.387.561.429</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu kỳ	105.000.000	115.702.000	220.702.000
Khấu hao trong kỳ	-	207.516.647	207.516.647
Số dư cuối kỳ	<b>105.000.000</b>	<b>323.218.647</b>	<b>428.218.647</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 01/01/2019	-	-	-
Tại ngày 31/12/2019	-	<b>959.342.782</b>	<b>959.342.782</b>

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).

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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*

**13. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH DỜ DANG DÀI HẠN**

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
- Dự án Khu đô thị mới Bình Nguyễn	273.064.879.477	-
- 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
<b>Tổng cộng</b>	<b>339.059.583.217</b>	<b>65.564.008.286</b>

**14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
<b><i>Đầu tư vào công ty con</i></b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand World	399.600.000.000	399.600.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Gia Lộc	-	280.002.940.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn	258.000.000.000	258.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát	149.924.500.000	149.924.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Suối Mơ	-	161.697.098.450
<b>Tổng cộng</b>	<b>807.524.500.000</b>	<b>1.249.224.538.450</b>

**15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
<b><i>Chi phí trả trước ngắn hạn</i></b>		
Chi phí môi giới, hoa hồng các dự án	37.491.444.491	8.675.783.976
Chi phí chờ phân bổ các dự án	60.760.343.027	6.590.929.481
Chi phí trả trước ngắn hạn	1.295.916.938	383.353.679
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	56.740.724	175.832.021
<b>Tổng cộng</b>	<b>99.604.445.180</b>	<b>15.825.899.157</b>
<b><i>Chi phí trả trước dài hạn</i></b>		
Chi phí môi giới, hoa hồng các dự án	13.142.651.294	13.913.707.504
Chi phí chờ phân bổ dự án Khu Dân cư Dịch Vụ Giang Điền ( Khu A)	-	9.889.617.906
Chi phí trả trước khác	1.563.926.327	2.151.902.893
Công cụ dụng cụ, thiết bị văn phòng	1.006.674.001	1.424.824.012
<b>Tổng cộng</b>	<b>15.713.251.622</b>	<b>27.380.052.315</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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*

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>		
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 CP Đầu tư Và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	10.031.051.413	1.206.025.080
Công ty TNHH Xây Dựng Và Cầu Đường Đại Việt	8.318.395.756	-
Công ty TNHH Quốc Hoa	7.661.610.055	-
Công ty TNHH Vân Nga Phát	7.368.166.205	6.451.107.618
Công ty TNHH Tư Vấn - Thiết Kế - Xây Dựng - Trần Minh	6.222.206.579	4.071.214.900
Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản 3C	6.470.594.339	-
Công ty TNHH TMXD Công Trình Phong Nguyễn	5.294.326.765	2.575.214.160
Công ty CP DV và ĐT Đất Xanh Đông Nam Bộ	1.223.623.696	7.520.576.000
Công ty CP Xây Dựng FBV (tên trước đây là "ECI")	1.240.097.200	1.240.097.200
Phải trả người bán các bên liên quan	-	5.550.666.665
Khác	13.254.878.385	13.906.530.392
<b>Tổng cộng</b>	<b>212.858.407.034</b>	<b>52.655.343.588</b>

**Trong đó phải trả người bán bên liên quan bao gồm:**

Công ty CP Tập đoàn Đất Xanh	-	5.550.666.665
------------------------------	---	---------------

**17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

**Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
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	-	14.160.307.392
	<b>421.906.129.894</b>	<b>222.214.216.687</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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*

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

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Thuế giá trị gia tăng	26.909.138	26.909.138
Thuế thu nhập doanh nghiệp	147.677.782.839	175.712.126.403
Thuế thu nhập cá nhân	9.899.143.327	505.399.772
Thuế khác	8.989.561.051	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>166.593.396.355</b>	<b>176.244.435.313</b>

#### 19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>		
- Chi phí phải trả dự án Khu Dân cư Dịch Vụ Giang Điền ( Khu A) Điền ( Khu A)	39.429.549.846	-
- 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	1.393.355.591	36.039.644.837
- 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 Bình Chánh, TP.HCM	2.517.629.990	2.477.487.092
- Chi phí phải trả dự án Khu dân cư Tân Thịnh	142.594.464.793	131.025.781.572
- Chi phí phải trả dự án Grand World	1.486.041.450	-
- Chi phí phải trả dự án Khu Dân cư Phú An tại thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	-	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	1.266.312.739	1.760.894.557
- Trích trước chi phí khác	471.094.457	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>887.881.775</b>	<b>75.000.000</b>
	<b>190.046.330.641</b>	<b>228.883.321.258</b>
<b>Chi phí phải trả dài hạn</b>		
- Chi phí phải trả ước tính để hoàn thành dự án Khu Dân cư Dịch Vụ Giang Điền ( Khu A)	-	475.868.815.767

#### 20. 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, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp	2.668.673	2.668.673
Thu hộ, chi hộ	82.029.503.217	172.127.014.119
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	13.733.000.000	18.959.796.659
Phải trả bên liên quan	399.298.673.974	467.481.659.909
Nhận ký quỹ dự án khu đô thị mới Bình Nguyên	259.870.000.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	191.499.770	1.039.427.022
<b>Tổng cộng</b>	<b>755.404.727.009</b>	<b>659.627.784.667</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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*

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
<b>Trong đó phải trả khác bên liên quan bao gồm:</b>		
Thu hộ - Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn	-	67.881.659.909
Nhận đặt cọc, ký quỹ - Công ty Cổ phần Đầu tư Grand World	399.298.673.974	399.600.000.000
	<b>399.298.673.974</b>	<b>467.481.659.909</b>
<b>Phải trả dài hạn khác</b>		
Phải trả vốn hợp tác đầu tư	184.355.419.697	215.005.118.870
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
	<b>188.297.236.187</b>	<b>217.604.790.828</b>
<b>Trong đó phải trả khác bên liên quan bao gồm:</b>		
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát	21.643.913.679	73.465.000.000
<b>21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH</b>		
	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
<b>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>		
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	181.840.000.000	-
Vay dài hạn đến hạn trả:	814.652.000	848.028.000
- Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín	814.652.000	848.028.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>182.654.652.000</b>	<b>848.028.000</b>
<b>Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</b>		
- Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín	2.114.921.000	2.962.949.000
	2.114.921.000	2.962.949.000
Vay dài hạn đến hạn trả	(814.652.000)	(848.028.000)
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.300.269.000</b>	<b>2.114.921.000</b>
<b>22. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI</b>		
Tại ngày 01/01/2019		VND 20.520.780.266
Trích lập trong kỳ		40.396.448.134
Sử dụng trong kỳ		(26.920.586.030)
Tại ngày 31/12/2019		<b>33.996.642.370</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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*

### 23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn điều lệ VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ Đầu tư & Phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 01/01/2018	1.599.578.060.000	(33.000.000)	-	4.088.741.832	291.368.739.451	1.895.002.541.283
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(21.257.152.060)	(21.257.152.060)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	5.667.932.165	(5.667.932.165)	-
Cổ tức công ty con chia	-	-	-	-	87.301.870.000	87.301.870.000
Chia cổ tức bằng phát hành cổ phiếu	287.916.480.000	-	-	-	(287.916.480.000)	-
Phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho người lao động	18.650.000.000	-	-	-	(18.650.000.000)	-
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	638.538.906.745	638.538.906.745
Giảm trong kỳ	-	(33.000.000)	-	-	-	(33.000.000)
Tại ngày 31/12/2018	<b>1.906.144.540.000</b>	<b>(66.000.000)</b>	-	<b>9.756.673.997</b>	<b>683.717.951.971</b>	<b>2.599.553.165.968</b>
Tại ngày 01/01/2019	1.906.144.540.000	(66.000.000)	-	9.756.673.997	683.717.951.971	2.599.553.165.968
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	12.063.075.850	(12.063.075.850)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(40.396.448.134)	(40.396.448.134)
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	588.190.597.362	588.190.597.362
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	-
Tại ngày 31/12/2019	<b>2.402.124.510.000</b>	<b>(66.000.000)</b>	<b>(3.900.400.000)</b>	<b>21.819.749.847</b>	<b>727.369.455.349</b>	<b>3.147.347.315.196</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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*

**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		

**24. DOANH THU THUẦN 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 hóa bất động sản	66.436.612.417	1.216.189.453.070	442.415.765.092	1.605.911.540.223
Doanh thu cung cấp dịch vụ và môi giới bất động sản	40.474.070.724	10.351.064.972	314.968.794.965	285.269.224.376
<b>Tổng cộng</b>	<b>106.910.683.141</b>	<b>1.227.512.371.425</b>	<b>757.384.560.057</b>	<b>1.892.152.617.982</b>

*Các khoản giảm trừ doanh thu*

	1.033.808.395	119.892.556.445	5.539.703.769	253.979.371.376
--	---------------	-----------------	---------------	-----------------

*Doanh thu thuần 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 thuần bán hàng bất động sản	65.402.804.022	1.096.296.896.625	436.876.061.323	1.351.932.168.847
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ và môi giới bất động sản	40.474.070.724	10.351.064.972	314.968.794.965	285.269.224.376
<b>Tổng cộng</b>	<b>105.876.874.746</b>	<b>1.107.619.814.980</b>	<b>751.844.856.288</b>	<b>1.638.173.246.606</b>

**25. 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 hoá bất động sản đã bán	73.258.938.159	498.520.063.232	261.429.563.989	616.338.552.428
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	20.793.643.194	149.569.477.769	78.137.911.136	190.615.319.322
<b>Tổng cộng</b>	<b>94.052.581.353</b>	<b>648.089.541.001</b>	<b>339.567.475.125</b>	<b>806.953.871.750</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

#### 26. 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
<b>Doanh thu hoạt động tài chính</b>				
Tiền thu từ lãi tiền gửi, cho vay	15.368.618	5.639.582.595	2.744.998.612	9.427.044.698
Tiền thu từ thanh lý khoản đầu tư dài hạn	299.997.060.000	-	438.299.961.550	62.076.960.000
Cổ tức được chia	-	-	23.213.520.000	87.301.870.000
Tiền lãi cho các bên liên quan vay	14.630.134	14.619.177	59.799.998	381.173.643
<b>Tổng cộng</b>	<b>300.027.058.752</b>	<b>5.654.201.772</b>	<b>464.318.280.160</b>	<b>159.187.048.341</b>
<b>Trong đó tiền lãi cho các bên liên quan vay bao gồm</b>				
Công ty CP Đầu Tư XD Đại Thịnh Phát	-	-	-	68.857.535
Công ty TNHH Địa Ốc Đảo Ngọc	-	-	-	14.543.782
Công ty CP DL Giang Điền	-	-	-	174.246.575
Công ty CP Đầu tư Grand World	-	4.536.986	10.509.589	10.816.437
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Gia Lộc	14.630.134	10.082.191	49.290.409	25.424.656
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn	-	-	-	87.284.658
<b>Tổng cộng</b>	<b>14.630.134</b>	<b>14.619.177</b>	<b>59.799.998</b>	<b>381.173.643</b>

#### 27. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý IV năm nay VND	Quý IV năm trước VND	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước VND
Chi phí nhân viên	3.832.266.076	3.138.202.427	12.558.562.519	16.191.254.984
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	18.116.133.020	12.193.846.694	19.167.409.881
Chi phí bằng tiền khác	5.087.796.240	2.459.142.543	17.194.961.654	19.420.806.060
<b>Tổng cộng</b>	<b>14.927.143.649</b>	<b>23.728.337.703</b>	<b>41.947.370.867</b>	<b>54.863.212.064</b>

#### 28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý IV năm nay VND	Quý IV năm trước VND	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước VND
Chi phí nhân viên	14.628.052.068	9.994.692.505	47.388.109.186	30.166.893.843
Chi phí vật liệu	422.020.334	-	1.710.152.917	-
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	-	990.408.703	-	4.009.931.169
Chi phí khấu hao TSCĐ	361.560.089	262.873.675	1.316.496.721	1.048.826.196
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.376.240.988	4.736.356.153	21.575.601.093	14.506.470.496
Chi phí bằng tiền khác	775.336.801	823.521.740	2.575.465.354	1.789.405.542
<b>Tổng cộng</b>	<b>22.563.210.280</b>	<b>16.807.852.776</b>	<b>74.565.825.271</b>	<b>51.521.527.246</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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*

#### 29. 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	53.489.362.647	122.559.203.433	138.616.468.323	198.388.448.148

#### 30. 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	213.999.913.610	339.756.410.456
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(10.699.995.681)	(16.987.820.523)
Lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	203.299.917.929	322.768.589.933
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	240.046.677	190.614.454
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>847</b>	<b>1.693</b>

Lợi nhuận sau thuế của Công ty quý IV/2019 giảm 125.756.496.846 đồng tương đương giảm 37% 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.

#### 31. 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 nguyên liệu, vật liệu	422.020.334	-	1.710.152.917	-
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	-	1.005.268.416	-	4.085.580.635
Chi phí nhân viên	18.460.318.144	13.132.894.932	59.946.671.705	46.358.148.827
Chi phí khấu hao TSCĐ	361.560.089	262.873.675	1.316.496.721	1.056.917.869
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.383.322.321	22.852.489.173	33.769.447.787	33.673.880.377
Chi phí bằng tiền khác	5.863.133.041	3.282.664.283	19.770.427.008	21.210.211.602
<b>Tổng cộng</b>	<b>37.490.353.929</b>	<b>40.536.190.479</b>	<b>116.513.196.138</b>	<b>106.384.739.310</b>

#### 32. 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 Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát  
Công ty CP Tập đoàn Đất Xanh  
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn  
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand World  
Ông Nguyễn Khánh Hưng  
Ông Nguyễn Minh Khang  
Ông Lê Văn Hưng  
Ông Lê Văn Vũ  
Ông Lương Trí Thảo

##### Mối quan hệ

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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*

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

	Quý IV năm nay VND	Quý IV năm trước VND
Cung cấp dịch vụ	68.752.503	3.659.722.540
Lãi vay	-	1.057.777.777
Lãi cho vay	14.630.134	14.619.177

Số dư với các bên liên quan:

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Phải thu ngắn hạn khách hàng	75.627.753	265.555.401
Trả trước cho người bán	22.078.247.014	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	75.627.753	893.000.000
Phải thu khác	5.335.038.799	1.895.108.374
Phải trả khác	420.942.587.653	540.946.659.909
Phải trả người bán	5.550.666.665	5.550.666.665
Vay ngắn hạn	-	20.000.000.000
Vay dài hạn	-	14.800.000.000

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

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

### 33. 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.

### 34. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

Báo cáo tài chính cho giai đoạn tài chính kết thúc vào 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 HIÊN

Kế toán trưởng



VÕ ĐÌNH BAN

Đồng Nai, ngày 20 tháng 01 năm 2020  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị



NGUYỄN KHÁNH HƯNG