



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
QUÝ IV/2017**

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



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

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

---

### **MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	1 - 2
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho giai đoạn tài chính Quý IV năm 2017	3
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ từ ngày 01/01/2017 đến 31/12/2017	4
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn tài chính Quý IV năm 2017	5 - 25

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

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Th. minh	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 01/01/2017
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.889.947.694.722</b>	<b>1.875.453.999.793</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	5	<b>75.343.753.493</b>	<b>113.235.327.524</b>
1. Tiền	111		69.243.753.493	62.010.772.074
2. Các khoản tương đương tiền	112		6.100.000.000	51.224.555.450
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>742.069.505.649</b>	<b>672.209.029.461</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	537.792.311.577	256.286.220.021
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	76.985.131.673	122.082.429.448
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		300.000.000	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	126.992.062.399	293.840.379.992
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>1.052.180.476.333</b>	<b>1.080.300.320.309</b>
1. Hàng tồn kho	141	9	1.052.180.476.333	1.080.300.320.309
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>20.353.959.247</b>	<b>9.709.322.499</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	14	3.121.741.694	2.225.790.603
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		17.105.552.451	7.281.914.150
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		126.665.102	201.617.746
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.755.575.419.423</b>	<b>930.082.254.954</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>145.964.631.343</b>	<b>54.516.683.995</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	6	44.372.421.343	34.788.115.536
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	7	8.933.162.000	8.883.555.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	8	92.659.048.000	10.845.013.459
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>190.179.143.528</b>	<b>141.309.669.593</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	134.740.376.867	129.567.163.971
<i>Nguyên giá</i>	222		188.653.385.507	174.412.845.513
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(53.913.008.640)	(44.845.681.542)
3. Tài sản cố định vô hình	227	11	55.438.766.661	11.742.505.622
<i>Nguyên giá</i>	228		62.419.015.961	15.817.528.159
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(6.980.249.300)	(4.075.022.537)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	12	<b>1.006.097.035.107</b>	<b>596.536.874.541</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		1.004.285.950.933	586.021.529.552
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		1.811.084.174	10.515.344.989
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		-	<b>38.390.200.000</b>
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	13	-	38.390.200.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>413.334.609.445</b>	<b>99.328.826.825</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	14	80.466.020.713	46.888.025.397
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		1.190.833.758	473.554.780
5. Lợi thế thương mại	269	15	331.677.754.974	51.967.246.648
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>3.645.523.114.145</b>	<b>2.805.536.254.747</b>

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

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

### BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tt)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Th. minh	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 01/01/2017
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.641.515.186.663</b>	<b>1.625.335.810.568</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>783.734.360.027</b>	<b>664.159.612.225</b>
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	16	73.132.758.908	44.730.830.698
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	364.903.658.055	218.655.679.253
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	110.441.085.276	100.258.982.538
4. Phải trả người lao động	314		9.580.248.392	4.006.569.854
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	22	24.036.480.114	1.522.164.666
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		1.427.514.225	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	19	118.794.739.058	271.055.608.440
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	69.322.020.000	14.700.016.000
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	21	12.095.855.999	9.229.760.776
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>857.780.826.636</b>	<b>961.176.198.343</b>
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	17	13.789.016.400	56.454.183.289
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	22	785.983.534.236	818.697.053.054
7. Phải trả dài hạn khác	337	19	40.638.008.000	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20	17.370.268.000	86.024.962.000
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>2.004.007.927.482</b>	<b>1.180.200.444.179</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	23	<b>2.004.007.927.482</b>	<b>1.180.200.444.179</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		1.599.578.060.000	884.997.550.000
<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	411a		1.599.578.060.000	884.997.550.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(33.000.000)	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		5.823.288.022	4.138.104.467
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		340.326.303.211	245.948.089.285
<i>LNST chưa phân phối lũy kể đến CK trước</i>	421a		57.431.929.657	87.208.175.767
<i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>	421b		282.894.373.554	158.739.913.518
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		58.313.276.249	45.116.700.427
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>3.645.523.114.145</b>	<b>2.805.536.254.747</b>

Người lập biểu

LÊ THỊ KIM TIÊN

Kế toán trưởng

VÕ ĐÌNH BAN

Đồng Nai, ngày 19 tháng 01 năm 2018

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 Borm, 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**  
Quý IV năm 2017

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		241.556.038.257	203.827.244.160	722.018.766.884	585.434.245.690	
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		14.685.106.746	2.118.107.473	58.701.306.053	88.873.804.526	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	24	226.870.931.511	201.709.136.687	663.317.460.831	496.560.441.164	
4. Giá vốn hàng bán	11	25	64.099.979.588	64.570.227.345	229.636.104.826	201.314.548.458	
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		162.770.951.923	137.138.909.342	433.681.356.005	295.245.892.706	
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	388.065.669	123.290.429	47.033.832.445	240.534.593	
7. Chi phí tài chính	22	27	83.170.283	809.111.204	238.200.748	1.564.931.948	
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		83.170.283	809.111.204	238.200.748	1.564.931.948	
9. Chi phí bán hàng	25	28	16.128.476.910	3.849.294.634	42.781.861.950	20.016.461.815	
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	27.239.284.527	16.694.005.492	78.999.032.891	56.580.782.089	
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		119.708.085.872	115.909.788.440	358.696.092.861	217.324.251.447	
12. Thu nhập khác	31		4.377.842.804	688.742.456	6.054.962.349	1.684.896.874	
13. Chi phí khác	32		819.555.021	2.520.202.464	4.609.644.579	7.386.361.407	
14. Lợi nhuận khác	40		3.558.287.783	(1.831.460.008)	1.445.317.770	(5.701.464.533)	
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		<b>123.266.373.655</b>	<b>114.078.328.432</b>	<b>360.141.410.631</b>	<b>211.622.786.914</b>	
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	31	27.189.975.039	23.894.830.149	77.462.081.368	45.604.464.070	
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	32	(594.152.242)	(1.393.979)	(717.278.978)	(255.360.909)	
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<b>96.670.550.858</b>	<b>90.184.892.262</b>	<b>283.396.608.241</b>	<b>166.273.683.753</b>	
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		96.670.009.101	90.486.263.982	282.894.373.554	158.739.913.518	
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		541.757	(301.371.720)	502.234.687	7.533.770.235	
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	33	574	1.064	2.451	1.940	
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	33	574	1.064	2.451	1.940	

Người lập biểu

**LÊ THỊ KIM TIÊN**

Kế toán trưởng

**VÕ ĐÌNH BAN**



**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

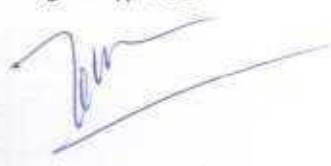
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017

Đơn vị tính: VND

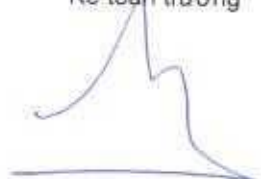
CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý này	
			Năm nay	Năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		360.141.410.631	211.622.786.914
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		32.598.378.740	15.583.780.341
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(47.464.976.429)	(240.534.593)
Chi phí lãi vay	06		238.200.748	1.564.931.948
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		345.513.013.690	228.530.964.610
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(165.461.930.927)	(468.843.687.710)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		28.119.843.976	158.072.142.240
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(37.306.195.099)	317.924.438.121
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(33.298.531.336)	(18.335.917.250)
Tiền lãi vay đã trả	14		(238.200.748)	(776.043.060)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(49.400.243.326)	(50.058.841.393)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	10.845.500.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(4.385.264.759)	(5.194.151.195)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		83.542.491.471	172.164.404.363
<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		(180.686.700.623)	(126.113.449.307)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		790.909.091	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(300.000.000)	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(537.882.018.496)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		38.390.200.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		47.033.832.445	240.534.593
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(632.653.777.583)	(125.872.914.714)
<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		534.969.940.000	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		37.960.000.000	130.000.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(61.710.227.919)	(85.082.737.590)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		511.219.712.081	44.917.262.410
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(37.891.574.031)	91.208.752.059
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		113.235.327.524	22.026.575.465
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		75.343.753.493	113.235.327.524

Người lập biểu



LÊ THỊ KIM TIÊN

Kế toán trưởng



VÕ ĐÌNH BAN

Đồng Nai, ngày 20 tháng 01 năm 2018



NGUYỄN KHÁNH HƯNG

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính

## 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 2017 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

*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 bốn (14) ngày 27 tháng 09 năm 2017 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 Sân Giao Dịch Bất Động Sản LDG tại Số 104/4, Ấp Hòa Bình, Xã Giang Điền, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai.

Sân Giao dịch Bất Động Sản Biên Hòa tại Số 2/9, Đường Đồng Khởi, Tổ 13, KP4, Phường Tân Hiệp, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.

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

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 14 ngày 27 tháng 09 năm 2017 là 1.599.578.060.000 đồng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có các công ty con, liên doanh, liên kết và đơn vị trực thuộc như sau:

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
<b>Công ty con:</b>			
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát (*)	57-59 Hồ Tùng Mậu, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.	95,59%	95,59%
Công ty CP Du lịch Giang Điền	104/4 Ấp Hòa Bình, Xã Giang Điền, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai	87,68%	87,68%
Công ty CP Đầu tư Du lịch Suối Mơ (**)	9 Ấp 6, Xã Trà Cỏ, Huyện Tân Phú, Tỉnh Đồng Nai	93,99%	93,99%
Công ty TNHH Địa ốc Đảo Ngọc (***)	Tầng Lửng, Tòa nhà An Phú Plaza, 117-119 Lý Chính Thắng, Phường 07, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh	87,68%	87,68%
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn	Lầu 2, Tòa nhà 194 Golden Building, Số 473 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	99,99%	99,99%
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand World	Dự án Grand World, đường Cửa Cạn - Gành Dầu, Bãi Dài, Xã Gành Dầu, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang	99,90%	99,90%
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Gia Lộc	114 Nguyễn Cửu Vân, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	90,00%	90,00%

(\*) Tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát bao gồm:

□ Công ty sở hữu trực tiếp 64,85%;

□ Công ty sở hữu gián tiếp 30,74% thông qua Công Ty CP Du Lịch Giang Điền;

(\*\*) Tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty CP Đầu tư Du lịch Suối Mơ bao gồm:

□ Công ty sở hữu trực tiếp 58,30%;

□ Công ty sở hữu gián tiếp 35,69% thông qua Công Ty CP Du lịch Giang Điền;

(\*\*\*) Tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty TNHH Địa ốc Đảo Ngọc bao gồm:

□ Công ty sở hữu gián tiếp 87,68% thông qua Công Ty CP Du lịch Giang Điền;

**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 2017 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

Bất động sản và kinh doanh khu du lịch.

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

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

**2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN****Năm tài chính**

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

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

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

**Cơ sở lập báo cáo tài chính**

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

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

**3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

Công ty tuân thủ Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam để soạn thảo và trình bày các báo cáo tài chính cho giai đoạn từ 01 tháng 10 năm 2017 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017.

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

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU****Các ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam yêu cầu Chủ tịch Hội đồng Quản trị phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

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

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

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

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

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



**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 2017 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

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.

**Hợp nhất kinh doanh**

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

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

**Lợi thế thương mại**

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

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

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

**Bất lợi thương mại**

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

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

**Nguyên tắc kế toán nợ phải thu****Nguyên tắc ghi nhận**

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

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

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

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

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

## 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 2017 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

*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:

	<b>Năm 2017</b>
<input type="checkbox"/> Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 30 năm
<input type="checkbox"/> Máy móc thiết bị	03 – 10 năm
<input type="checkbox"/> Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 – 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

## 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 2017 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

#### 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.

##### **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 2017  
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 tiền lương cơ bản theo hợp đồng lao động, hạch toán vào chi phí hoạt động là 17,5% và trừ lương cán bộ công nhân viên 8%.
- Bảo hiểm y tế được trích trên tiền lương cơ bản theo hợp đồng lao động, hạch toán vào chi phí hoạt động là 3% và trừ lương cán bộ công nhân viên 1,5%.
- Bảo hiểm thất nghiệp được trích trên tiền lương cơ bản theo hợp đồng lao động, hạch toán vào chi phí hoạt động là 1% và trừ lương cán bộ công nhân viên 1%.
- 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 lương cơ bản 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.

**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 2017 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

*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 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.

**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.

**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 2017 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

**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 chi 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.

## 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 2017 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

*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 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Tiền mặt	2.190.324.017	1.551.282.488
Tiền gửi ngân hàng	67.053.429.476	60.459.489.586
Các khoản tương đương tiền	6.100.000.000	51.224.555.450
<b>Tổng cộng</b>	<b>75.343.753.493</b>	<b>113.235.327.524</b>

#### 6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>		
Công ty TNHH ĐT PT DL Khang Hưng	353.066.626.414	256.080.009.773
Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup	6.234.310.293	-
Công ty TNHH DL Phú Lạc	30.745.095.000	-
Công ty CP Bắc Phước Kiến Value Homes	147.546.727.968	-
Phải thu ngắn hạn bên liên quan	-	123.947.728
Các khách hàng khác	199.551.902	82.262.520
<b>Tổng cộng</b>	<b>537.792.311.577</b>	<b>256.286.220.021</b>
<b>Trong đó : Phải thu ngắn hạn bên liên quan bao gồm</b>		
Công ty CP Xây dựng Địa ốc Long Kim Phát	-	123.947.728
<b>Phải thu dài hạn của khách hàng</b>		
Khách hàng cá nhân mua đất nền dự án The Viva	20.303.081.993	13.157.616.499
Khách hàng cá nhân mua đất nền dự án Sakura Valley	7.750.269.175	5.367.301.755
Khách hàng cá nhân mua đất nền dự án khu dân cư Giang Điền	16.319.070.175	16.169.564.282
Công ty CP Xây Lắp Cơ Điện Kim Long	-	93.633.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>44.372.421.343</b>	<b>34.788.115.536</b>

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

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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2017 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

#### 7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH Tư Vấn và Xây Dựng Điện Biên	2.354.545.000	2.354.545.000
Công ty CP Xây Dựng FBV (tên trước đây là "ECI")	-	4.000.000.000
Công ty CP Trang Trí Nội Thất An Nam Đô	1.085.624.160	1.085.624.160
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hưng Long Phát	1.172.328.007	-
Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Sài Gòn	10.702.393.381	111.199.737.209
Công ty TNHH Vạn Nga Phát	2.142.859.136	-
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Mai-Archi	1.595.000.000	-
Công ty CP Công trình Cầu Phà Tp. HCM	1.449.769.187	-
Công ty TNHH Du lịch Phú Lạc	37.624.512.746	-
Công ty Cổ phần Đất Xanh Premium	1.776.391.416	-
Công ty TNHH Xây lắp Trung Tây Nguyên	3.150.000.000	-
Công ty TNHH Công Nghiệp Điện DCN	1.081.818.182	-
Công ty Cổ Phần Thương Mại & Xây Dựng Phúc Thuận Phát	2.550.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng VIDIFI Sài Gòn	4.158.000.000	-
Khác	6.141.890.458	3.442.523.079
<b>Tổng cộng</b>	<b>76.985.131.673</b>	<b>122.082.429.448</b>

#### Trả trước cho người bán dài hạn

Kho Bạc Huyện Trảng Bom	1.000.000.000	1.000.000.000
Nguyễn Thị Quyết	2.993.120.000	2.993.120.000
Nguyễn Thị Thảo	848.100.000	848.100.000
Tạ Thị Lưu	811.330.000	811.330.000
Trần Ngọc Diệp	200.000.000	200.000.000
Nguyễn Văn Trang	2.470.725.000	2.470.725.000
Nguyễn Hữu Thông	557.280.000	557.280.000
Khác	52.607.000	3.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>8.933.162.000</b>	<b>8.883.555.000</b>

#### 8. PHẢI THU KHÁC

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>		
Công ty Cổ phần Vina Holdings	5.500.000.000	5.500.000.000
Ứng trước tiền cho Công ty CP BĐS Linkgroup	-	208.000.000.000
Tạm ứng	49.723.577.969	9.861.535.518
Các khoản phải thu khác	71.726.534.430	70.376.430.474
Ký quỹ thuê văn phòng, thuê xe và ký quỹ khác	41.950.000	102.414.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>126.992.062.399</b>	<b>293.840.379.992</b>

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

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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2017 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

*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 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
<b>Phải thu dài hạn khác</b>		
Ký quỹ tại NH TMCP BIDV VN - PGD Phú Quốc	10.000.000.000	10.000.000.000
Ký quỹ thực hiện môi giới tiếp thị và phân phối độc quyền - Dự án Chung cư Cùm B - Một phần Khu dân cư 13E - Đô thị mới Nam Thành phố Hồ Chí Minh	77.067.648.000	-
Ký quỹ thực hiện môi giới tiếp thị và phân phối độc quyền dự án khác	4.200.000.000	-
Ký quỹ, ký cược dài hạn	1.391.400.000	845.013.459
<b>Tổng cộng</b>	<b>92.659.048.000</b>	<b>10.845.013.459</b>

#### 9. HÀNG TỒN KHO

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Nguyên vật liệu	462.918.535	406.715.468
Công cụ, dụng cụ	196.316.653	304.656.029
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	945.945.945.130	1.051.887.276.431
- Dự án The Viva	501.435.144.424	598.833.386.738
- Dự án Sakura Valley	172.260.348.549	197.697.341.796
- Dự án khu dân cư Giang Điền	253.517.324.220	255.356.547.897
- Dự án Viva Square	18.733.127.937	-
Hàng hoá	862.891.836	730.763.291
Hàng hóa bất động sản	104.712.404.179	26.970.909.090
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.052.180.476.333</b>	<b>1.080.300.320.309</b>

#### 10. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa & vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Cây lâu năm	TSCĐ khác	Tổng cộng
Đơn vị tính : triệu đồng							
<b>Nguyên giá</b>							
Số dư đầu kỳ	97.439	13.258	10.709	1.806	43.318	7.883	174.413
Mua trong kỳ	7.798	234	6.124	71	-	1.318	15.545
Kết chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	116	-	-	-	-	-	116
Tăng do mua công ty con	63	78	-	40	-	-	181
Thanh lý trong kỳ	-	-	(1.602)	-	-	-	(1.602)
Số dư cuối kỳ	<b>105.416</b>	<b>13.570</b>	<b>15.231</b>	<b>1.917</b>	<b>43.318</b>	<b>9.201</b>	<b>188.653</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>							
Số dư đầu kỳ	20.582	7.144	5.969	1.171	7.680	2.300	44.846
Khấu hao trong kỳ	4.826	1.458	1.564	195	1.750	335	10.128
Tăng do mua công ty con	63	78	-	40	-	-	181
Thanh lý trong kỳ	-	-	(1.242)	-	-	-	(1.242)
Số dư cuối kỳ	<b>25.471</b>	<b>8.680</b>	<b>6.291</b>	<b>1.406</b>	<b>9.430</b>	<b>2.635</b>	<b>53.913</b>
<b>Giá trị còn lại</b>							
Tại ngày 01/01/2017	<b>76.857</b>	<b>6.114</b>	<b>4.740</b>	<b>635</b>	<b>35.638</b>	<b>5.583</b>	<b>129.567</b>
Tại ngày 31/12/2017	<b>79.945</b>	<b>4.890</b>	<b>8.940</b>	<b>511</b>	<b>33.888</b>	<b>6.566</b>	<b>134.740</b>



## 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 2017 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

*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 31/12/2017, nguyên giá tài sản cố định hữu hình khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 12.713 triệu đồng (31/12/2016: 10.228 triệu đồng).

Tại ngày 31/12/2017, giá trị còn lại của TSCĐ đem đi thế chấp cho các khoản vay tại ngân hàng là 5.598 triệu đồng (31/12/2016: 1.242 triệu đồng).

#### 11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Tài sản khác VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu kỳ	14.141.934.975	274.946.600	1.400.646.584	15.817.528.159
Mua trong kỳ	-	-	37.346.245.315	37.346.245.315
Kết chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dờ dang	-	-	9.255.242.487	9.255.242.487
Số dư cuối kỳ	<b>14.141.934.975</b>	<b>274.946.600</b>	<b>48.002.134.386</b>	<b>62.419.015.961</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu kỳ	3.712.067.959	221.686.146	141.268.432	4.075.022.537
Khấu hao trong kỳ	614.782.272	22.464.433	2.267.980.058	2.905.226.763
Số dư cuối kỳ	<b>4.326.850.231</b>	<b>244.150.579</b>	<b>2.409.248.490</b>	<b>6.980.249.300</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày 01/01/2017	<b>10.429.867.016</b>	<b>53.260.454</b>	<b>1.259.378.152</b>	<b>11.742.505.622</b>
Tại ngày 31/12/2017	<b>9.815.084.744</b>	<b>30.796.021</b>	<b>45.592.885.896</b>	<b>55.438.766.661</b>

Tại ngày 31/12/2017, nguyên giá tài sản cố định vô hình khấu hao hết vẫn còn sử dụng là 122.585.100 đồng (31/12/2016: 41.862.000 đồng).

#### 12. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
<b>Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn</b>		
Dự án Grand World - Phú Quốc	423.522.822.052	323.912.376.270
Dự án Xã Đồi 61 - Đồng Nai	81.884.271.396	73.361.630.111
Dự án Phước Tân - Đồng Nai	65.085.281.013	65.085.281.013
Dự án chung cư Marina Tower	109.480.009.328	65.987.244.091
Dự án Biệt thự vườn Khoa Nguyễn	45.452.483.842	45.452.483.842
Dự án High Intela	120.996.827.844	-
Dự án West Intela	60.692.525.956	-
Dự án Gia Lộc	82.247.960.005	-
Dự án khác	14.923.769.497	12.222.514.225
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.004.285.950.933</b>	<b>586.021.529.552</b>
<b>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</b>		
Công trình xây dựng dở dang của Suối Mơ	1.774.720.538	10.515.344.989
Công trình xây dựng dở dang của Giang Điền	36.363.636	-
	<b>1.811.084.174</b>	<b>10.515.344.989</b>

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

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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2017 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

#### 13. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Công ty Cổ phần King Land	-	38.390.200.000

#### 14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

##### *Chi phí trả trước ngắn hạn*

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	917.106.681	748.288.452
Chi phí trả trước ngắn hạn chờ phân bổ	2.204.635.013	1.477.502.151
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.121.741.694</b>	<b>2.225.790.603</b>

##### *Chi phí trả trước dài hạn*

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Chi phí công cụ dụng cụ đang phân bổ	2.528.238.303	626.770.042
Chi phí môi giới các dự án	39.787.757.756	27.219.167.867
Chi phí chờ phân bổ dự án Viva	8.608.642.141	-
Chi phí trả trước dự án Grand World	17.523.393.791	16.002.362.837
Chi phí chờ phân bổ dự án Marina Tower	11.942.273	-
Chi phí chờ phân bổ dự án Saigon Intela	2.931.872.857	-
Chi phí chờ phân bổ dự án High Intela	2.581.575.155	-
Chi phí khác chờ phân bổ	6.492.598.437	3.039.724.651
<b>Tổng cộng</b>	<b>80.466.020.713</b>	<b>46.888.025.397</b>

#### 15. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	VND
Tại ngày 01/01/2017	51.967.246.648
Tăng trong kỳ	299.892.171.140
Phân bổ vào chi phí trong kỳ	(20.181.662.814)
Tại ngày 31/12/2017	<b>331.677.754.974</b>

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

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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2017 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

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

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
<b>Nợ phải trả người bán ngắn hạn</b>		
Phải trả người bán bên liên quan	1.415.000.000	9.163.562.499
Công ty CP Điện Tự Động Nam Thịnh	2.797.319.000	2.797.319.000
Công ty SONADEZI	900.000.000	1.800.000.000
Công ty TNHH XD TM DV Thành Trí	8.501.090.000	8.501.090.000
Công ty TNHH Văn Nga Phát	935.271.601	1.908.211.591
Công ty TNHH PTW Việt Nam	1.825.527.000	1.825.527.000
Công ty TNHH TM Công nghiệp Dầu Khí Đại Thành Phú Quốc	-	1.388.393.000
DNTN Thiên Thuận Phú Quốc	-	2.876.042.550
Công ty CP Xây Dựng Phước Thành	31.209.496.545	4.145.454.545
Công ty CP DV BĐS Hoàng Gia Thịnh	-	1.405.266.272
Công ty CP Hà Đô 1	-	1.133.182.200
Công ty TNHH DL Phú Lạc	-	788.888.888
Công ty CP Đầu Tư Và Dịch Vụ Đất Xanh Miền Nam	3.139.913.414	-
Công ty TNHH Bất Động Sản Khang Thịnh Phát	2.937.764.973	-
Công ty Cổ phần Bất động sản và Xây dựng Đất Việt	1.418.538.873	-
Công ty Cổ phần Xây dựng FBV (ECI)	11.145.873.075	-
Khác	6.906.964.427	6.997.893.153
<b>Tổng cộng</b>	<b>73.132.758.908</b>	<b>44.730.830.698</b>
<b>Trong đó : Phải trả người bán bên liên quan bao gồm</b>		
Công ty CP DV và XD Địa Ốc Đất Xanh	1.415.000.000	9.163.562.500

#### 17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

Đây là khoản thu tiền đặt cọc, thu tiền theo tiến độ của khách hàng mua sản phẩm thuộc các Dự án: Viva, Sakura Valleys và Khu Dân cư Giang Điền tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

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

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Thuế giá trị gia tăng	10.375.273.451	29.045.803.480
Thuế thu nhập doanh nghiệp	95.853.272.780	67.773.733.945
Thuế thu nhập cá nhân	1.275.210.650	502.116.718
Các khoản thuế phải nộp khác	2.937.328.395	2.937.328.395
<b>Tổng cộng</b>	<b>110.441.085.276</b>	<b>100.258.982.538</b>

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

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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2017 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

#### 19. PHẢI TRẢ KHÁC

##### *Phải trả ngắn hạn khác*

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Kinh phí công đoan	74.440.335	88.682.695
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp	2.703.673	429.891.550
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	9.052.754.315	2.006.229.315
Cổ tức phải trả	-	5.712.510.000
Thu hộ	98.412.025.332	700.019.100
Nhận ứng trước từ Công ty CP Đầu tư Đất Viễn Đông	-	128.000.000.000
Nhận ứng trước từ Công ty TNHH ĐTTMXD Xuân Định	-	132.000.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	11.252.815.403	2.118.275.780
<b>Tổng cộng</b>	<b>118.794.739.058</b>	<b>271.055.608.440</b>

##### *Phải trả dài hạn khác*

Phải trả dài hạn khác tại 31/12/2017 trình bày khoản nhận ký quỹ, ký cược dài hạn.

#### 20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
<b><i>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</i></b>		
Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh	20.000.000.000	10.000.000.000
Vay cá nhân	3.490.000.000	-
Vay dài hạn đến hạn trả:	45.832.020.000	4.700.016.000
- Ngân hàng TMCP Vietin Bank - CN Kiên Giang	45.000.000.000	4.500.000.000
- Ngân hàng TMCP Sacombank	832.020.000	200.016.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>69.322.020.000</b>	<b>14.700.016.000</b>

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

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
<b><i>Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</i></b>		
Ngân hàng TMCP Vietin Bank - CN Kiên Giang (*)	45.000.000.000	90.000.000.000
Công ty CP DV và XD Địa ốc Đất Xanh	14.800.000.000	-
Ngân hàng TMCP Sacombank	3.402.288.000	724.978.000
	63.202.288.000	90.724.978.000
Vay dài hạn đến hạn trả	(45.832.020.000)	(4.700.016.000)
<b>Tổng cộng</b>	<b>17.370.268.000</b>	<b>86.024.962.000</b>

(\*) Tại ngày 18 tháng 8 năm 2016, Công ty đã ký hợp đồng vay dài hạn với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Kiên Giang với hạn mức là 900.000.000.000 đồng. Mục đích vay: thực hiện dự án Khu du lịch và Biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp Grand World tại Bãi Dài, xã Gành Dầu, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Công ty sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất của toàn bộ dự án Khu du lịch và Biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp Grand World để đảm bảo cho khoản vay này.

## 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 2017 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

#### 21. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND
<b>Tại ngày 01/01/2017</b>	<b>9.229.760.776</b>
Tăng do mua công ty con	67.227.274
Trích lập trong kỳ	7.477.971.816
Sử dụng trong kỳ	(4.679.103.867)
<b>Tại ngày 31/12/2017</b>	<b>12.095.855.999</b>

#### 22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>		
Trích trước lương tháng 13	1.712.373.280	1.522.164.666
Chi phí phải trả dự án Viva Square	18.443.472.218	-
Trích trước chi phí khác	3.880.634.616	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>24.036.480.114</b>	<b>1.522.164.666</b>
<b>Chi phí phải trả dài hạn</b>		
Trích trước chi phí phải trả của dự án Viva	564.544.883.331	597.258.402.149
Trích trước chi phí phải trả của dự án khu dân cư Giang Điền	87.499.995.475	87.499.995.475
Trích trước chi phí phải trả của dự án Sakura Valleys	133.938.655.430	133.938.655.430
<b>Tổng cộng</b>	<b>785.983.534.236</b>	<b>818.697.053.054</b>

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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2017 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

*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	Quỹ Đầu tư & Phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 01/01/2016	750.000.000.000	-	4.138.104.467	228.453.890.727	43.770.977.312	1.026.362.972.506
Chia cổ tức bằng phát hành cổ phiếu	134.997.550.000	-	-	(134.997.550.000)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(6.248.164.960)	(475.537.120)	(6.723.702.080)
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	158.739.913.518	7.533.770.235	166.273.683.753
Chia cổ tức	-	-	-	-	(5.712.510.000)	(5.712.510.000)
Tại ngày 31/12/2016	<b>884.997.550.000</b>	-	<b>4.138.104.467</b>	<b>245.948.089.285</b>	<b>45.116.700.427</b>	<b>1.180.200.444.179</b>
Tại ngày 01/01/2017	884.997.550.000	-	4.138.104.467	245.948.089.285	45.116.700.427	1.180.200.444.179
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(7.251.359.982)	(226.611.834)	(7.477.971.816)
Trích quỹ Đầu tư & Phát triển	-	-	1.685.183.555	(1.685.183.555)	-	-
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	282.894.373.554	502.234.687	283.396.608.241
Phát hành mới/tăng vốn trong kỳ	535.002.940.000	-	-	-	20.781.024.306	555.783.964.306
Phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho người lao động	2.580.000.000	-	-	(2.580.000.000)	-	-
Chia cổ tức bằng phát hành cổ phiếu	176.997.570.000	-	-	(176.997.570.000)	-	-
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(7.863.100.000)	(7.863.100.000)
Giảm trong kỳ	-	(33.000.000)	-	-	-	(33.000.000)
Điều chỉnh khác	-	-	-	(2.046.091)	3.028.663	982.572
Tại ngày 31/12/2017	<b>1.599.578.060.000</b>	<b>(33.000.000)</b>	<b>5.823.288.022</b>	<b>340.326.303.211</b>	<b>58.313.276.249</b>	<b>2.004.007.927.482</b>

**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 2017 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017  
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 31/12/2017	Tại ngày 01/01/2017
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	159.957.806	88.499.755
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	159.957.806	88.499.755
- Cổ phiếu phổ thông	159.957.806	88.499.755
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	159.957.806	88.499.755
- Cổ phiếu phổ thông	159.957.806	88.499.755
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VND	-	-

**24. 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
<i>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</i>				
Doanh thu hoạt động bất động sản	54.695.285.129	195.825.799.272	430.477.984.815	528.017.787.406
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	186.860.753.128	8.001.444.888	291.321.045.251	54.899.166.531
Doanh thu cung cấp dịch vụ-bên liên quan	-	-	219.736.818	2.517.291.753
<b>Tổng cộng</b>	<b>241.556.038.257</b>	<b>203.827.244.160</b>	<b>722.018.766.884</b>	<b>585.434.245.690</b>

<i>Các khoản giảm trừ doanh thu</i>	14.685.106.746	2.118.107.473	58.701.306.053	88.873.804.526
-------------------------------------	----------------	---------------	----------------	----------------

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

Doanh thu thuần hoạt động kinh doanh bất động sản	40.010.178.383	193.707.691.799	371.776.678.762	439.143.982.880
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	186.860.753.128	8.001.444.888	291.321.045.251	54.899.166.531
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ-bên liên quan	-	-	219.736.818	2.517.291.753
<b>Tổng cộng</b>	<b>226.870.931.511</b>	<b>201.709.136.687</b>	<b>663.317.460.831</b>	<b>496.560.441.164</b>

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ Công ty CP DV XD và Địa ốc Đất Xanh	-	-	219.736.818	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ Công ty CP Xây dựng Địa ốc Long Kim Phát	-	-	-	2.517.291.753
<b>Tổng cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>219.736.818</b>	<b>2.517.291.753</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 hóa đã bán	20.188.434.588	55.907.822.512	143.117.931.456	162.988.174.825
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	43.911.545.000	8.662.404.833	86.518.173.370	38.326.373.633
<b>Tổng cộng</b>	<b>64.099.979.588</b>	<b>64.570.227.345</b>	<b>229.636.104.826</b>	<b>201.314.548.458</b>

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2017 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

*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
Tiền thu từ lãi tiền gửi	375.799.001	123.290.429	951.525.777	240.534.593
Tiền thu từ thanh lý khoản đầu tư dài hạn khác	-	-	46.068.240.000	-
Tiền lãi cho vay khác	12.266.668	-	14.066.668	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>388.065.669</b>	<b>123.290.429</b>	<b>47.033.832.445</b>	<b>240.534.593</b>

### 27. 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	83.170.283	20.222.760	197.728.974	87.155.060
Lãi vay-Công ty CP DV và XD Địa ốc Đất Xanh	-	-	40.471.774	-
Lãi tiền vay Công ty TNHH Du Lịch Phú Lạc	-	788.888.444	-	1.477.776.888
	<b>83.170.283</b>	<b>809.111.204</b>	<b>238.200.748</b>	<b>1.564.931.948</b>

### 28. 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	5.519.491.563	2.055.543.006	18.727.042.957	12.864.267.590
Chi phí vật liệu	-	23.000.000	26.964.000	63.446.000
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	5.403.534	124.159.445	152.639.089	385.486.894
Chi phí khấu hao TSCĐ	4.854.999	4.854.999	19.419.996	11.328.331
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.348.995.995	1.229.378.723	9.699.920.439	5.195.976.558
Chi phí bằng tiền khác	6.249.730.819	412.358.461	14.155.875.469	1.495.956.442
<b>Tổng cộng</b>	<b>16.128.476.910</b>	<b>3.849.294.634</b>	<b>42.781.861.950</b>	<b>20.016.461.815</b>

### 29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý IV năm nay VND	Quý IV năm trước VND	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước VND
Chi phí nhân viên	11.493.988.189	9.787.001.481	38.009.254.765	30.932.242.948
Chi phí vật liệu	136.667.454	112.609.617	491.404.270	457.534.014
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	1.802.807.063	542.692.257	4.957.813.338	3.008.337.696
Chi phí khấu hao TSCĐ	690.616.404	400.514.979	2.124.631.543	1.582.994.103
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.890.497.349	2.291.179.613	9.464.184.288	6.982.854.162
Phân bổ lợi thế thương mại	9.364.390.985	1.867.086.707	20.181.662.814	7.472.625.373
Phí và lệ phí	47.829.036	32.406.696	169.465.596	97.451.896
Chi phí bằng tiền khác	812.488.047	1.660.514.142	3.600.616.277	6.046.741.897
<b>Tổng cộng</b>	<b>27.239.284.527</b>	<b>16.694.005.492</b>	<b>78.999.032.891</b>	<b>56.580.782.089</b>



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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2017 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

#### 30. 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	136.667.454	135.609.617	518.368.270	520.980.014
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	1.808.210.597	666.851.702	5.110.452.427	3.393.824.590
Chi phí nhân công	17.013.479.752	11.842.544.487	56.736.297.722	43.796.510.538
Phân bổ lợi thế thương mại	9.364.390.985	1.867.086.707	20.181.662.814	7.472.625.373
Chi phí khấu hao TSCĐ	695.471.403	405.369.978	2.144.051.539	1.594.322.434
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.239.493.344	3.520.558.336	19.164.104.727	12.178.830.720
Chi phí bằng tiền khác	7.110.047.902	2.105.279.299	17.925.957.342	7.640.150.235
<b>Tổng cộng</b>	<b>43.367.761.437</b>	<b>20.543.300.126</b>	<b>121.780.894.841</b>	<b>76.597.243.904</b>

#### 31. 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	27.189.975.039	23.894.830.149	77.462.081.368	45.604.464.070

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

	Quý IV năm nay VND	Quý IV năm trước VND	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(594.152.242)	(1.393.979)	(717.278.978)	(255.360.909)

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

	Quý IV năm nay VND	Quý IV năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	96.670.009.101	90.486.263.982
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(4.833.500.455)	(7.655.285.427)
Lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	91.836.508.646	82.830.978.555
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	159.957.806	77.884.879
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>574</b>	<b>1.064</b>
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>574</b>	<b>1.064</b>

Lợi nhuận sau thuế TNDN Quý IV/2017 tăng 1,1 lần so với Quý IV/2016. Biến động này chủ yếu do doanh thu hoạt động chuyển nhượng bất động sản và hoạt động môi giới bất động sản.

**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 2017 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017  
*Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm*

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

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

	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước VND
Mua TSCĐ và xây dựng cơ bản dở dang chưa thanh toán	27.987.195.154	7.146.783.779
Chia cổ tức bằng cổ phiếu và phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho người lao động từ lợi nhuận sau thuế	179.577.570.000	134.997.550.000
Lãi vay vốn hóa	16.875.000	2.058.750.000
Kết chuyển khấu hao và phân bổ vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang và chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	594.773.688	594.773.688

#### 35. 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 Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh  
Công ty CP Xây dựng Địa ốc Long Kim Phát  
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng  
Ông Nguyễn Khánh Hưng  
Ông Nguyễn Phạm Anh Tài  
Ông Thạch Mạnh Sang  
Ông Vũ Kim Điền  
Ông Nguyễn Minh Khang

##### Mối quan hệ

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

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

	Quý IV năm nay VND	Quý IV năm trước VND
Nhận dịch vụ	118.825.852	-
Vay	14.800.000.000	-
Lãi vay phát sinh	531.666.667	-

Số dư với các bên liên quan:

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Các khoản phải thu	-	123.947.728
Các khoản phải trả	1.415.000.000	9.163.562.500
Vay và nợ thuê tài chính	34.800.000.000	10.000.000.000

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

	Quý IV năm nay VND	Quý IV năm trước VND
Thù lao Hội đồng Quản trị và thu nhập của Ban Giám đốc	1.181.486.505	2.112.577.819

#### 36. 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.

**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 2017 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017  
*Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính được đính kèm*

#### 37. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

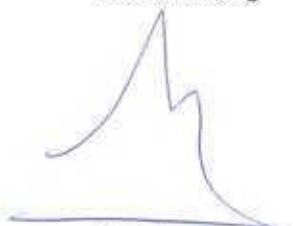
Báo cáo tài chính cho giai đoạn tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 được Chủ tịch Hội đồng Quản trị phê duyệt và phát hành vào ngày 19 tháng 01 năm 2018.

Người lập biểu



LÊ THỊ KIM TIẾN

Kế toán trưởng



VÕ ĐÌNH BAN

Đồng Nai, ngày 19 tháng 01 năm 2018

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



NGUYỄN KHÁNH HƯNG