

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đồng Nai, tháng 01 năm 2018

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	8
Thuyết minh Báo cáo tài chính	9 - 32

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư LDG (gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư LDG (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập tại Việt Nam theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần, mã số doanh nghiệp 3602368420, đăng ký lần đầu ngày 19/08/2010 và đăng ký sửa đổi lần thứ mười bốn (14) ngày 27/09/2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.

Công ty hiện đang niêm yết tại Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh. Mã cổ phiếu: LDG

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

Chi nhánh Sàn Giao Dịch Bất Động Sản LDG tại Số 104/4, Ấp Hòa Bình, Xã Giang Điền, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai.

Sàn 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 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.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Hội đồng Quản trị	Ông Nguyễn Khánh Hưng	Chủ tịch
	Ông Thạch Mạnh Sang	Thành viên
	Ông Vũ Kim Điền	Thành viên
	Ông Nguyễn Phạm Anh Tài	Thành viên
	Ông Nguyễn Cao Cường	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 16/08/2017)
	Ông Nguyễn Minh Khang	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 16/08/2017)

Các thành viên Ban Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo này:

Ban Giám đốc	Ông Nguyễn Cao Cường	Quyền Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 16/08/2017)
	Ông Nguyễn Minh Khang	Quyền Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 16/08/2017) Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 17/01/2018)
	Ông Nguyễn Phạm Anh Tài	Giám đốc Tài chính

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo nhận định của Ban Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế Moore Stephens.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý các Báo cáo tài chính để Báo cáo tài chính không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc,



Nguyễn Khánh Hưng
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Đồng Nai, ngày 29 tháng 01 năm 2018

Số: 71/2018/BCKT-BCTC/CPA VIETNAM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬPVề Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 của
Công ty Cổ phần Đầu tư LDG

Kính gửi: Các Cổ đông
Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư LDG

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư LDG, được lập ngày 29 tháng 01 năm 2018, từ trang 05 đến trang 32, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2017, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được kiểm toán viên khác kiểm toán; Kiểm toán viên này đã đưa ra Báo cáo kiểm toán vào ngày 20 tháng 01 năm 2017 có ý kiến dạng chấp nhận toàn phần.



Phan Thanh Nam

Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1009-2018-137-1

Giấy Ủy quyền số 02/2018/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2018 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM

Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế Moore Stephens

Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2018

A blue ink handwritten signature.

Nguyễn Tiên Trinh

Kiểm toán viên

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2017	01/01/2017
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		1.309.985.959.115	1.287.673.911.782
I- Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	62.648.724.947	107.045.739.686
1. Tiền	111		62.648.724.947	56.821.184.236
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	50.224.555.450
II- Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III- Các khoản phải thu ngắn hạn	130		621.516.994.373	553.616.247.445
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	499.372.586.872	214.520.948.304
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		63.320.672.313	77.886.273.327
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.3	13.113.000.000	3.738.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4	45.710.735.188	257.471.025.814
IV- Hàng tồn kho	140	5.5	624.880.676.540	625.804.295.828
1. Hàng tồn kho	141		624.880.676.540	625.804.295.828
V- Tài sản ngắn hạn khác	150		939.563.255	1.207.628.823
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.6	939.563.255	1.206.628.823
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153		-	1.000.000
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+230+240+250+260)	200		2.176.096.656.990	936.966.916.106
I Các khoản phải thu dài hạn	210		112.864.129.993	24.095.762.958
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	5.2	20.303.081.993	13.251.249.499
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.4	92.561.048.000	10.844.513.459
II Tài sản cố định	220		9.408.307.505	6.060.070.250
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.7	9.370.563.029	5.950.405.790
- Nguyên giá	222		13.545.748.798	9.943.102.432
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.175.185.769)	(3.992.696.642)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.8	37.744.476	109.664.460
- Nguyên giá	228		220.702.000	220.702.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(182.957.524)	(111.037.540)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		573.193.629.733	462.359.287.394
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	5.9	573.193.629.733	462.359.287.394
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.10	1.416.296.759.250	410.464.589.250
1. Đầu tư vào công ty con	251		1.416.296.759.250	372.074.389.250
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	38.390.200.000
VI Tài sản dài hạn khác	260		64.333.830.509	33.987.206.254
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.6	63.520.944.007	33.987.206.254
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		812.886.502	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		3.486.082.616.105	2.224.640.827.888

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2017	01/01/2017
			VND	VND
A- NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300		1.591.080.074.822	1.210.796.461.536
I- Nợ ngắn hạn	310		998.179.880.523	476.824.047.316
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.11	49.883.405.436	28.922.462.877
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.12	268.542.105.084	115.469.474.162
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.13	70.864.525.211	45.662.829.511
4. Phải trả người lao động	314		6.702.735.308	1.327.819.492
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.14	24.016.480.114	1.522.164.666
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		1.427.514.225	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.15	503.438.917.353	263.389.221.550
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.16	65.832.020.000	14.700.016.000
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		7.472.177.792	5.830.059.058
II- Nợ dài hạn	330		592.900.194.299	733.972.414.220
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	5.12	10.985.042.968	50.689.050.071
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	5.14	564.544.883.331	597.258.402.149
8. Vay và nợ và thuê tài chính dài hạn	338	5.16	17.370.268.000	86.024.962.000
B- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	400		1.895.002.541.283	1.013.844.366.352
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.17	1.895.002.541.283	1.013.844.366.352
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.599.578.060.000	884.997.550.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	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		4.088.741.832	2.426.004.994
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		291.368.739.451	126.420.811.358
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kì trước	421a		-	-
- LNST chưa phân phối kì này	421b		291.368.739.451	126.420.811.358
II- Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		3.486.082.616.105	2.224.640.827.888

Đồng Nai, ngày 29 tháng 01 năm 2018

Người lập

Bùi Ái Hiền

Kế toán trưởng

Võ Đình Ban

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Nguyễn Khánh Hưng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

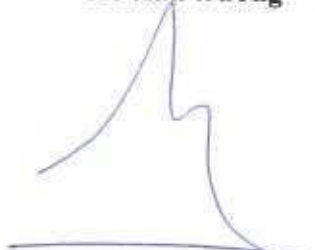
CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2017	Năm 2016
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.18	621.626.803.301	409.637.099.083
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		57.722.798.100	85.913.248.395
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	5.18	563.904.005.201	323.723.850.688
4. Giá vốn hàng bán	11	5.19	161.603.546.319	125.750.535.022
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		402.300.458.882	197.973.315.666
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.20	102.921.007.060	40.899.395.263
7. Chi phí tài chính	22	5.21	197.728.974	1.556.035.948
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		197.728.974	1.556.035.948
8. Chi phí bán hàng	24	5.22	38.687.917.691	18.287.967.856
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.23	41.034.394.235	33.725.939.215
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(24+25)}	30		425.301.425.042	185.302.767.910
11. Thu nhập khác	31	5.24	4.372.316.931	1.505.672.079
12. Chi phí khác	32	5.24	3.096.998.944	4.230.536.914
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		1.275.317.987	(2.724.864.835)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		426.576.743.029	182.577.903.075
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.25	75.599.499.899	29.472.194.538
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(812.886.502)	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		351.790.129.632	153.105.708.537

Đồng Nai, ngày 29 tháng 01 năm 2018

Người lập

Kế toán trưởng

Chủ tịch Hội đồng Quản trị


Bùi Ái Hiền

Võ Đình Ban

Nguyễn Khánh Hưng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

CHỈ TIÊU	MS	Năm 2017	Năm 2016
		VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	1	426.576.743.029	182.577.903.075
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	2	879.923.438	540.140.821
- Lãi từ hoạt động đầu tư	5	(103.352.151.044)	(40.899.395.263)
- Chi phí lãi vay	6	197.728.974	1.556.035.948
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	8	324.302.244.397	143.774.684.581
- Biến động các khoản phải thu	9	(188.419.711.369)	(420.053.384.546)
- Biến động hàng tồn kho	10	923.619.288	111.647.804.647,00
- Biến động các khoản phải trả	11	333.778.341.552	301.820.554.037
- Biến động chi phí trả trước	12	(29.266.672.185)	(16.830.655.415)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(986.617.862)	(767.147.504)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(39.594.310.239)	(31.438.780.516)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	10.845.500.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(3.959.775.967)	(4.733.973.695)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20	396.777.117.615	94.264.601.589
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(87.439.839.409)	(90.552.068.644)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	790.909.091	-
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(9.800.000.000)	(3.215.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	425.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(1.003.565.680.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	84.458.440.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	56.509.787.964	40.781.915.713
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30	(958.621.382.354)	(52.985.152.931)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31	534.969.940.000	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	37.960.000.000	130.000.000.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(55.482.690.000)	(80.882.737.590)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40	517.447.250.000	49.117.262.410
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</i>	50	(44.397.014.739)	90.396.711.068
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	107.045.739.686	16.649.028.618
<i>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</i>	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	62.648.724.947	107.045.739.686

Người lập



Bùi Ái Hiền

Kế toán trưởng



Võ Đình Ban

Đồng Nai, ngày 29 tháng 01 năm 2018

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Nguyễn Khánh Hưng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu B 09-DN

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư LDG 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 27/09/2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.

Công ty hiện đang niêm yết tại Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.
Mã cổ phiếu: LDG

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

Chi nhánh Sàn Giao Dịch Bất Động Sản LDG tại Số 104/4, Ấp Hòa Bình, Xã Giang Điền, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai.

Sàn 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 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.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 337 người (năm 2016: 155 người).

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

1.3. Cấu trúc Công ty

Tại ngày 31/12/2017, Công ty có các công ty con, công ty liên kết như sau:

Công ty con	Hoạt động chính	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát	Kinh doanh bất động sản	64,85%	64,85%
Công ty CP Du lịch Giang Điền	Kinh doanh bất động sản và khu du lịch	87,68%	87,68%
Công ty CP Đầu tư Du lịch Suối Mơ	Kinh doanh khu du lịch	58,30%	58,30%
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn	Kinh doanh bất động sản	99,99%	99,99%
Công ty CP Đầu tư Grand World	Kinh doanh bất động sản	99,90%	99,90%
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Gia Lộc	Kinh doanh bất động sản	90,00%	90,00%

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

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

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

Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ và Chuẩn mực kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2015/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2015 và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam có liên quan do Bộ Tài chính ban hành.

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

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

Hình thức kế toán áp dụng

Công ty sử dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản cho vay

Là các khoản cho vay theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra.

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

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

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

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

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

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

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình và vô hình

Công ty quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ theo hướng dẫn tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013.

a. Nguyên tắc kế toán**Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong kỳ.

Tài sản cố định vô hình

- Phần mềm, website và tài sản vô hình khác được ghi nhận ban đầu theo giá mua và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

b. Phương pháp khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

	2017
	Số năm
Máy móc và thiết bị	03 – 08
Thiết bị văn phòng	03 – 08
Phương tiện vận tải	08

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại là thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được hoãn lại trong tương lai tính trên các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại: Được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán. Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm mà tài sản được thu hồi dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được bù trừ với Thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi lập Bảng cân đối kế toán tại thời điểm lập Báo cáo.

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các kỳ kế toán sau.

Chi phí trả trước: được ghi nhận theo giá gốc và được phân loại theo ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ vào thời gian trả trước của từng hợp đồng.

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán : gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Công ty, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết).
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Nguyên tắc ghi nhận vay

Bao gồm các khoản tiền vay, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực Kế toán Chi phí đi vay.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay**

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm: doanh thu nhận trước (như: số tiền thu trước của khách hàng trong nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, cơ sở hạ tầng, khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ); và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác (như: khoản chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thông...); không bao gồm: tiền nhận trước của người mua mà Công ty chưa cung cấp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; doanh thu chưa thu được tiền của hoạt động cho thuê tài sản, cung cấp dịch vụ nhiều kỳ.

Doanh thu nhận trước được phân bổ theo phương pháp đường thẳng căn cứ trên số kỳ đã thu tiền trước.

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Lợi nhuận chưa phân phối xác định trên cơ sở kết quả kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và việc phân phối lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Lợi nhuận sau thuế của Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được phê duyệt bởi Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty và sau khi đã trích lập các quỹ dự trữ theo Điều lệ của Công ty.

Cổ tức được công bố và chi trả dựa trên số lợi nhuận ước tính đạt được. Cổ tức chính thức được công bố và chi trả trong niên độ kế tiếp từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối căn cứ vào sự phê duyệt của Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác**Đối với doanh nghiệp sản xuất và thương mại**

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác (Tiếp theo)

Đối với doanh nghiệp cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả 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:

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

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

Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

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

Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh vào kỳ sau nhưng trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính thì được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ lập báo cáo. Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh vào kỳ sau và sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh khoản giảm trừ.

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong kỳ (kể cả chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động, chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...) được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong kỳ.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

- Các khoản lỗ liên quan đến hoạt động đầu tư tài chính:
 - Lỗ do góp vốn đầu tư ra bên ngoài: Được ghi nhận theo nguyên tắc thực tế phát sinh.
- Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.

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

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

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Ước tính kế toán**

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

Công cụ tài chínhGhi nhận ban đầu

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

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

Công nợ tài chính

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

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

Các bên liên quan

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

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

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Tiền mặt	470.731.297	135.161.151
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	62.177.993.650	56.686.023.085
Tương đương tiền	-	50.224.555.450
Tổng	62.648.724.947	107.045.739.686

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.2 Phải thu khách hàng

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn	499.372.586.872	214.520.948.304
Công Ty TNHH Đầu Tư và Phát Triển Du Lịch Khang Hưng	307.896.777.624	210.910.160.983
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 của các khách hàng khác	6.949.675.987	3.610.787.321
b) Phải thu của khách hàng dài hạn	20.303.081.993	13.251.249.499
Các khách hàng cá nhân mua BĐS	20.303.081.993	13.251.249.499
Trong đó, phải thu của khách hàng là các bên liên quan	6.916.532.350	3.610.787.321
Công ty CP Du Lịch Giang Điền	6.916.532.350	3.486.839.593
Công ty CP Xây dựng Địa ốc Long Kim Phát	-	123.947.728
Tổng	519.675.668.865	227.772.197.803

5.3 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Công ty CP ĐT XD Đại Thịnh Phát	-	425.000.000
Công ty TNHH Địa Ốc Đào Ngọc	313.000.000	313.000.000
Công ty Cổ Phần Du Lịch Giang Điền	3.000.000.000	3.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát Triển Địa ốc Nam Sài Gòn	9.800.000.000	-
Tổng	13.113.000.000	3.738.000.000

5.4 Các khoản phải thu khác

Đơn vị tính: VND

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	45.710.735.188	-	257.471.025.814	-
- Phải thu tiền hợp tác, khai thác dự án - Công ty Cổ phần BĐS Linkgroup	-	-	208.000.000.000	-
- Phải thu cổ tức được chia	-	-	40.656.690.000	-
- Phải thu hộ, chi hộ	900.000.000	-	-	-
- Ký cược, ký quỹ	41.950.000	-	102.414.000	-
- Tạm ứng	44.009.901.795	-	8.578.126.585	-
- Phải thu khác	758.883.393	-	133.795.229	-
Dài hạn	92.561.048.000	-	10.844.513.459	-
- Ký cược, ký quỹ	92.561.048.000	-	10.844.513.459	-
Tổng	138.271.783.188	-	268.315.539.273	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.5 Hàng tồn kho

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí SX KDDD (*)	520.168.272.361	-	598.833.386.738	-
Hàng hóa bất động sản	104.712.404.179	-	26.970.909.090	-
Tổng	624.880.676.540	-	625.804.295.828	-

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang là chi phí đầu tư xây dựng Dự án “Khu dân cư dịch vụ Giang Điền - Khu A”.

5.6 Chi phí trả trước

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
a) Ngắn hạn	939.563.255	1.206.628.823
- Chi phí công cụ, dụng cụ	124.423.716	325.932.723
- Chi phí khác	815.139.539	880.696.100
b) Dài hạn	63.520.944.007	33.987.206.254
- Chi phí môi giới	29.680.976.205	16.138.928.721
- Chi phí dự án Grand World	17.523.393.791	16.002.362.837
- Chi phí chờ phân bổ dự án Viva	7.945.222.111	-
- Chi phí chờ phân bổ dự án Marina tower	11.942.273	-
- Chi phí chờ phân bổ dự án Saigon Intela	2.931.872.857	-
- Chi phí phân bổ dài hạn khác	5.427.536.770	1.845.914.696
Tổng	64.460.507.262	35.193.835.077

5.7 Tài sản cố định hữu hình

	Đơn vị tính: VND			
	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dung cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2017	4.838.768.182	4.267.300.001	837.034.249	9.943.102.432
Tăng trong năm	97.660.000	5.035.630.912	71.050.000	5.204.340.912
Mua trong năm	97.660.000	5.035.630.912	71.050.000	5.204.340.912
Giảm trong năm	-	1.601.694.546	-	1.601.694.546
Thanh lý nhượng bán	-	1.601.694.546	-	1.601.694.546
Số dư tại 31/12/2017	4.936.428.182	7.701.236.367	908.084.249	13.545.748.798
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2017	1.190.107.493	2.508.921.128	293.668.021	3.992.696.642
Tăng trong năm	616.415.112	641.926.875	166.076.579	1.424.418.566
Khấu hao trong năm	616.415.112	641.926.875	166.076.579	1.424.418.566
Giảm trong năm	-	1.241.929.439	-	1.241.929.439
Thanh lý nhượng bán	-	1.241.929.439	-	1.241.929.439
Số dư tại 31/12/2017	1.806.522.605	1.908.918.564	459.744.600	4.175.185.769
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2017	3.648.660.689	1.758.378.873	543.366.228	5.950.405.790
Tại ngày 31/12/2017	3.129.905.577	5.792.317.803	448.339.649	9.370.563.029

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.8 Tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Website	Phần mềm	Tổng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại 01/01/2017	105.000.000	115.702.000	220.702.000
Tăng trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư tại 31/12/2017	<u>105.000.000</u>	<u>115.702.000</u>	<u>220.702.000</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại 01/01/2017	41.319.435	69.718.105	111.037.540
Tăng trong năm	40.833.324	31.086.660	71.919.984
Khấu hao trong năm	40.833.324	31.086.660	71.919.984
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư tại 31/12/2017	<u>82.152.759</u>	<u>100.804.765</u>	<u>182.957.524</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2017	<u>63.680.565</u>	<u>45.983.895</u>	<u>109.664.460</u>
Tại ngày 31/12/2017	<u>22.847.241</u>	<u>14.897.235</u>	<u>37.744.476</u>

5.9 Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

Đơn vị tính: VND

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	573.193.629.733	573.193.629.733	462.359.287.394	462.359.287.394
Dự án Grand World	423.522.822.052	423.522.822.052	323.912.376.270	323.912.376.270
Dự án Phước Tân - Tam Phước - Quyền Sử dụng đất	65.085.281.013	65.085.281.013	65.085.281.013	65.085.281.013
Dự án xã đôi 61 - Quyền sử dụng đất	81.884.271.396	81.884.271.396	73.361.630.111	73.361.630.111
Dự án khác	2.701.255.272	2.701.255.272	-	-
Tổng	<u>573.193.629.733</u>	<u>573.193.629.733</u>	<u>462.359.287.394</u>	<u>462.359.287.394</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.10 Đầu tư tài chính dài hạn

Đơn vị tính: VND

Đối tượng đầu tư	Tỷ lệ		31/12/2017		01/01/2017	
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá hợp lý	Dự phòng	Giá gốc
Đầu tư vào Công ty con			1.416.296.759.250	1.416.296.759.250	-	372.074.389.250
Cty Cổ phần Du Lịch Giang Điền	87,68%	87,68%	335.776.430.000	335.776.430.000	-	239.157.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát	64,85%	64,85%	55.453.000.000	55.453.000.000	-	45.453.000.000
Công ty CP Đầu tư Du lịch Suối Mơ	58,30%	58,30%	87.464.389.250	87.464.389.250	-	87.464.389.250
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn	99,99%	99,99%	258.000.000.000	258.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand World	99,90%	99,90%	399.600.000.000	399.600.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Gia Lộc	90,00%	90,00%	280.002.940.000	280.002.940.000	-	-
Đầu tư dài hạn khác			-	-	-	38.390.200.000
Công ty Cổ phần King Land			-	-	-	38.390.200.000
Tổng			1.416.296.759.250	1.416.296.759.250	-	410.464.589.250

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.11 Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	49.883.405.436	49.883.405.436	28.922.462.877	28.922.462.877
Công ty CP Xây Dựng Phước Thành	31.209.496.545	31.209.496.545	4.145.454.545	4.145.454.545
Công ty TNHH PTW Việt Nam	1.825.527.000	1.825.527.000	1.825.527.000	1.825.527.000
DNTN Thiên Thuận Phú Quốc	-	-	2.876.042.550	2.876.042.550
Công ty TNHH TM Công nghiệp Dầu Khí Đại Thành Phú Quốc	-	-	1.388.393.000	1.388.393.000
Các nhà cung cấp khác	16.848.381.891	16.848.381.891	18.687.045.782	18.687.045.782
b. Dài hạn	-	-	-	-
Tổng	49.883.405.436	49.883.405.436	28.922.462.877	28.922.462.877

5.12 Người mua trả tiền trước

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

5.13 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2017	Số phải tăng trong năm	Số đã giảm trong năm	31/12/2017
	Phải nộp	45.662.829.511	158.933.906.193	133.732.210.493
Thuế GTGT	18.012.360.942	73.812.057.802	85.437.620.395	6.386.798.349
Thuế thu nhập doanh nghiệp	27.311.027.785	75.691.268.683	39.594.310.239	63.407.986.229
Thuế thu nhập cá nhân	339.440.784	8.100.362.576	7.370.062.727	1.069.740.633
Các loại thuế khác	-	1.330.217.132	1.330.217.132	-
Tổng	45.662.829.511	158.933.906.193	133.732.210.493	70.864.525.211

5.14 Chi phí phải trả

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
a) Ngắn hạn	24.016.480.114	1.522.164.666
Chi phí phải trả - Lương T13	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	3.860.634.616	-
b) Dài hạn	564.544.883.331	597.258.402.149
Đường giao thông	154.915.811.193	155.733.686.465
Cấp thoát nước	100.378.084.296	100.870.927.432
Hệ thống điện	64.539.576.365	64.539.576.365
Chuyển quyền SD đất	190.248.925.175	188.293.581.775
Hạ tầng bổ sung	27.017.252.276	27.123.732.276
Chi phí khác	27.445.234.026	60.696.897.835
Tổng	588.561.363.445	598.780.566.815

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.15 Phải trả khác

	<u>31/12/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
	VND	VND
a) Ngắn hạn	503.438.917.353	263.389.221.550
Kinh phí công đoàn	56.774.575	58.343.745
Bảo hiểm	2.668.673	244.797.925
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	404.535.000.000	493.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	98.844.474.105	262.593.079.880
b) Dài hạn	-	-
Tổng	<u>503.438.917.353</u>	<u>263.389.221.550</u>

Chi tiết các khoản phải trả, phải nộp khác

	<u>31/12/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Đất Viễn Đông	-	128.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại Xuân Định	-	132.000.000.000
Thu hộ chi hộ	98.147.535.332	-
Các khoản khác	696.938.773	2.593.079.880
Tổng	<u>98.844.474.105</u>	<u>262.593.079.880</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.16 Vay và nợ thuê tài chính

	Số cuối năm		Trong năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Số có khả năng trả nợ		Giảm		Giá trị		
	Giá trị	Tăng	Giá trị	Tăng	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
a) Vay ngắn hạn							
Công ty CP DV và XD Địa ốc Đất Xanh	65.832.020.000	61.132.004.000	10.000.000.000	14.700.016.000	14.700.016.000	14.700.016.000	14.700.016.000
Vay dài hạn đến hạn trả - Vietinbank CN Kiên Giang	20.000.000.000	20.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả - Sacombank - CN Tân Bình	45.000.000.000	40.500.000.000	-	4.500.000.000	4.500.000.000	4.500.000.000	4.500.000.000
	832.020.000	632.004.000	-	200.016.000	200.016.000	200.016.000	200.016.000
b) Vay dài hạn							
Ngân hàng TMCP Vietin Bank - CN Kiên Giang	17.370.268.000	17.960.000.000	86.614.694.000	86.024.962.000	86.024.962.000	86.024.962.000	86.024.962.000
Ngân hàng TMCP Sacombank - CN Tân Bình	2.570.268.000	3.160.000.000	1.114.694.000	524.962.000	524.962.000	524.962.000	524.962.000
Công ty CP DV và XD Địa ốc Đất Xanh	14.800.000.000	14.800.000.000	-	-	-	-	-
Tổng	83.202.288.000	79.092.004.000	96.614.694.000	100.724.978.000	100.724.978.000	100.724.978.000	100.724.978.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.17 Vốn chủ sở hữu**a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2016	750.000.000.000	-	2.426.004.994	111.176.475.683	863.602.480.677
Tăng trong năm	134.997.550.000	-	-	153.105.708.537	288.103.258.537
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	153.105.708.537	153.105.708.537
Tăng vốn	134.997.550.000	-	-	-	134.997.550.000
Giảm trong năm	-	-	-	137.861.372.862	137.861.372.862
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	2.863.822.862	2.863.822.862
Tăng vốn	-	-	-	134.997.550.000	134.997.550.000
Số dư tại 31/12/2016	884.997.550.000	-	2.426.004.994	126.420.811.358	1.013.844.366.352
Số dư tại 01/01/2017	884.997.550.000	-	2.426.004.994	126.420.811.358	1.013.844.366.352
Tăng trong năm	714.580.510.000	-	1.662.736.838	351.790.129.632	1.068.033.376.470
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	351.790.129.632	351.790.129.632
Phân phối lợi nhuận	-	-	1.662.736.838	-	1.662.736.838
Phát hành mới	535.002.940.000	-	-	-	535.002.940.000
Phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho người lao động	2.580.000.000	-	-	-	2.580.000.000
Chia cổ tức bằng phát hành cổ phiếu	176.997.570.000	-	-	-	176.997.570.000
Giảm trong năm	-	33.000.000	-	186.842.201.539	186.875.201.539
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	1.662.736.838	1.662.736.838
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	5.601.894.701	5.601.894.701
Tăng vốn	-	-	-	179.577.570.000	179.577.570.000
Giảm khác	-	33.000.000	-	-	33.000.000
Số dư tại 31/12/2017	1.599.578.060.000	(33.000.000)	4.088.741.832	291.368.739.451	1.895.002.541.283

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

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

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Công ty CP DV và XD Địa ốc Đất Xanh	427.066.940.000	143.389.120.000
Công ty CPXD Địa ốc Long Kim Phát	96.956.620.000	80.797.190.000
Công ty TNHH XD-TM-DV Hà Thuận Hưng	169.920.000.000	141.600.000.000
Công ty CP Sun Holdings	80.000.000.000	-
Cổ đông khác	825.634.500.000	519.211.240.000
Tổng	1.599.578.060.000	884.997.550.000

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

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Vốn góp tại ngày 01 tháng 01	884.997.550.000	750.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	714.580.510.000	134.997.550.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại ngày 31 tháng 12	1.599.578.060.000	884.997.550.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	179.577.570.000	134.997.550.000

d. Cổ phiếu

	31/12/2017 Cổ phiếu	01/01/2017 Cổ phiếu
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 đang lưu hành (VND/CP)	10.000	10.000

5.18 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	383.165.532.511	387.400.401.251
Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	238.461.270.790	22.236.697.832
Tổng	621.626.803.301	409.637.099.083
Các khoản giảm trừ doanh thu	57.722.798.100	85.913.248.395
- Hàng bán bị trả lại	57.722.798.100	85.913.248.395
Doanh thu thuần	563.904.005.201	323.723.850.688

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.19 Giá vốn hàng bán

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Giá vốn của hàng hóa bất động sản	115.841.714.532	111.710.987.507
Giá vốn của dịch vụ môi giới	45.761.831.787	14.039.547.515
Tổng	161.603.546.319	125.750.535.022

5.20 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	530.236.859	108.951.269
Lãi bán các khoản đầu tư	46.068.240.000	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	55.962.740.000	40.656.690.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	359.790.201	133.753.994
Tổng	102.921.007.060	40.899.395.263

5.21 Chi phí tài chính

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lãi tiền vay	197.728.974	1.556.035.948
Tổng	197.728.974	1.556.035.948

5.22 Chi phí bán hàng

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí nhân viên	18.727.042.957	12.864.267.590
Chi phí dùng cụ, đồ dùng	152.639.089	378.631.758
Chi phí khấu hao TSCĐ	19.419.996	11.328.331
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.682.728.558	3.501.810.383
Chi phí bằng tiền khác	14.106.087.091	1.531.929.794
Tổng	38.687.917.691	18.287.967.856

5.23 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí nhân viên quản lý	24.545.832.643	19.867.900.461
Chi phí vật liệu quản lý	142.952.800	80.612.600
Chi phí đồ dùng văn phòng	3.750.048.178	2.016.479.169
Chi phí khấu hao TSCĐ	842.957.988	452.782.189
Thuế phí và lệ phí	8.000.000	5.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.413.624.134	5.641.013.121
Chi phí bằng tiền khác	3.330.978.492	5.662.151.675
Tổng	41.034.394.235	33.725.939.215

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.24 Lợi nhuận khác

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
<i>Thu nhập khác</i>		
Thanh lý nhượng bán tài sản cố định	431.143.984	-
Các khoản khác	3.941.172.947	1.505.672.079
Tổng	4.372.316.931	1.505.672.079
<i>Chi phí khác</i>		
Các khoản khác	3.096.998.944	4.230.536.914
Tổng	3.096.998.944	4.230.536.914
Thu nhập khác/chi phí khác thuần	1.275.317.987	(2.724.864.835)

5.25 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	426.576.743.029	182.577.903.075
<i>Điều chỉnh tăng lợi nhuận trước thuế:</i>	<i>8.607.212.793</i>	<i>5.439.759.617</i>
Doanh thu chưa thực hiện	1.427.514.225	-
Chi phí trích trước	3.860.634.616	-
Chi phí không được trừ	3.319.063.952	5.439.759.617
<i>Điều chỉnh giảm lợi nhuận trước thuế:</i>	<i>57.186.456.329</i>	<i>40.656.690.000</i>
Thu nhập từ nhận cổ tức	55.962.740.000	40.656.690.000
Giá vốn phần doanh thu chưa thực hiện	1.223.716.329	-
Thu nhập chịu thuế	377.997.499.493	147.360.972.692
Thuế suất thuế TNDN áp dụng	20%	20%
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	75.599.499.899	29.472.194.538
Thuế thu nhập được miễn giảm	-	-
Điều chỉnh thuế TNDN truy thu các năm trước	-	-
Thuế TNDN hiện hành	75.599.499.899	29.472.194.538

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

6. THÔNG TIN KHÁC**6.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan****Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc Công ty**

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Ban Kiểm soát	Thu nhập từ lương, thưởng và các khoản khác	5.054.786.381	5.286.662.595

Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Giao dịch bán				
Công ty CP Địa Ốc Long Kim Phát	Bên liên quan	Dịch vụ môi giới bất động sản	-	2.517.291.753
Công ty CP Du Lịch Giang Điền	Công ty con	Dịch vụ môi giới bất động sản	3.055.266.142	5.339.545.656
		Cho thuê xe	24.000.000	114.400.000
Tổng			3.079.266.142	7.971.237.409
Giao dịch khác				
Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh	Bên liên quan	Mua hàng hóa, dịch vụ	118.825.852	-
		Lãi vay phải trả	1.431.875.000	2.058.750.000
		Nhận tiền vay	34.800.000.000	-
Công ty CP Du Lịch Giang Điền	Công ty con	Mua hàng hóa, dịch vụ	507.104.000	397.644.000
		Lãi cho vay nhận được	304.166.664	83.333.333
		Cổ tức	55.962.740.000	40.656.690.000
		Góp vốn	96.619.430.000	-
Công ty CP Đầu tư - Xây dựng Đại Thịnh Phát	Công ty con	Lãi cho vay nhận được	16.811.105	24.963.330
		Góp vốn	10.000.000.000	-
Công ty TNHH Địa Ốc Đảo Ngọc	Công ty con	Lãi cho vay nhận được	25.387.774	25.457.331
Công ty CP Đầu tư - Du lịch Suối Mơ	Công ty con	Mua hàng hóa	42.524.273	196.858.182
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn	Công ty con	Lãi cho vay nhận được	13.424.658	-
		Cho vay	9.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Grand World		Góp vốn	399.600.000.000	-
Tổng			609.242.289.326	43.443.696.176

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

Bảo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

6.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)**Số dư với các bên liên quan**

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Công ty CP Địa Ốc Long Kim Phát	Phải thu khách hàng	-	123.947.728
Công ty CP Du lịch Giang Điền	Phải thu khách hàng	6.916.532.350	3.486.839.593
	Phải thu khác	387.499.997	40.740.023.333
	Phải trả	16.500.000	67.550.000
	Phải thu cho vay	3.000.000.000	3.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát	Phải thu cho vay	-	425.000.000
	Phải thu khác	-	8.688.886
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn	Phải thu cho vay	9.800.000.000	-
	Phải thu khác	13.424.658	-
Công ty TNHH Địa Ốc Đảo Ngọc	Phải thu cho vay	313.000.000	313.000.000
	Phải thu khác	57.244.216	31.856.442
Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh	Phải trả	1.415.000.000	9.163.562.500
	Vay ngắn hạn	20.000.000.000	10.000.000.000
	Vay dài hạn	14.800.000.000	-
Tổng		56.719.201.221	67.360.468.482

6.2 Công cụ tài chính - Quản lý rủi ro**Quản lý rủi ro vốn**

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số 5.16 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 4.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

6.2 Công cụ tài chính - Quản lý rủi ro (Tiếp theo)**Các loại công cụ tài chính**

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	62.648.724.947	107.045.739.686
Phải thu khách hàng và phải thu khác	479.503.822.290	491.247.610.491
Tổng	542.152.547.237	598.293.350.177
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	83.202.288.000	100.724.978.000
Phải trả người bán và phải trả khác	453.462.414.177	292.311.684.427
Chi phí phải trả	588.561.363.445	598.780.566.815
Tổng	1.125.226.065.622	991.817.229.242

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái và lãi suất. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

Quản lý rủi ro tỷ giá

Công ty thực hiện một số các giao dịch có gốc ngoại tệ, theo đó, Công ty sẽ chịu rủi ro khi có biến động về tỷ giá. Công ty không thực hiện biện pháp đảm bảo do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất trọng yếu phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ do Công ty quản trị bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

Rủi ro về giá

Công ty chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết. Hội đồng Quản trị của Công ty xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào công ty con và công ty liên kết như ngành nghề kinh doanh, công ty để đầu tư, v.v Các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này trong tương lai gần.

Công ty mua nguyên vật liệu, hàng hóa từ các nhà cung cấp trong và ngoài nước để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Do vậy, Công ty sẽ chịu rủi ro từ việc thay đổi giá bán của nguyên vật liệu, hàng hóa.

6.2 Công cụ tài chính - Quản lý rủi ro (Tiếp theo)**Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bố ở các khu vực địa lý khác nhau.

Quản lý rủi ro thanh khoản

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

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

	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng VND
Tại 31/12/2017			
Phải trả khách hàng và phải trả khác	453.462.414.177	-	453.462.414.177
Chi phí phải trả	24.016.480.114	564.544.883.331	588.561.363.445
Các khoản vay	65.832.020.000	17.370.268.000	83.202.288.000
Tổng	543.310.914.291	581.915.151.331	1.125.226.065.622
	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng VND
Tại 01/01/2017			
Phải trả khách hàng và phải trả khác	292.311.684.427	-	292.311.684.427
Chi phí phải trả	1.522.164.666	597.258.402.149	598.780.566.815
Các khoản vay	14.700.016.000	86.024.962.000	100.724.978.000
Tổng	308.533.865.093	683.283.364.149	991.817.229.242

Ban Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức thấp. Ban Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó, nếu có. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

