



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2017

Công Ty Cổ Phần Đầu Tư LDG



MỤC LỤC

THÔNG ĐIỆP CHỦ TỊCH HĐQT

3

THÔNG TIN CHUNG

Thông tin tổng quan

5

Quá trình hình thành phát triển

6

Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

7

Mô hình quản trị

8

Sơ đồ tổ chức

9

Công ty con - Công ty liên kết

10

Định hướng phát triển

11

Các rủi ro

12

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

15

Tổ chức và Nhân sự

15

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ

TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

Các dự án đã và đang thực hiện

17

Công ty con - Công ty liên kết

26

Tình hình tài chính

26

Cơ cấu cổ đông,

28

Thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

30

Chính sách liên quan đến người lao động

32

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

36

Tình hình tài chính

37

Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách quản lý

40

Kế hoạch phát triển trong tương lai

40

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Đánh giá Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

42

Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc công ty

42

Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

42

QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hội đồng quản trị

44

Ban kiểm soát

47

Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát

47

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính hợp nhất được kiểm toán

50



THÔNGIỆP CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính thưa Quý cổ đông,

Trên cơ sở nắm bắt những thuận lợi của nền kinh tế vĩ mô cũng như tầm nhìn đúng đắn của Hội đồng Quản trị và khả năng điều hành hiệu quả của Ban lãnh đạo, LDG đã khẳng định thương hiệu và uy tín trên thị trường Bất động sản Việt Nam. Năm 2017 là một năm nền tảng của LDG với mức lợi nhuận 283 tỷ đồng đạt được khi kết thúc năm tài khóa 2017, LDG đã hoàn thành chỉ tiêu, tạo tiền đề cho sự phát triển bền vững của Công ty.

Thị trường địa ốc năm 2017 tiếp tục trên đà tăng trưởng và có sự chuyển mình mạnh mẽ sau chu kỳ khủng hoảng kéo dài nhờ những hỗ trợ từ phía Chính phủ cũng như sự tham gia sôi động của các Quý đầu tư nước ngoài cùng các nhà đầu tư trong nước, hầu như tất cả các phân khúc trên thị trường đều có xu hướng phát triển khá tốt, lượng giao dịch trên thị trường tăng cao so với năm 2016. Bước sang năm 2018, thị trường Bất động sản được dự đoán sẽ phát triển tích cực, bền vững và dựa vào nhu cầu thực nhiều hơn. Bằng định hướng đưa Công ty tiếp tục đà tăng trưởng nhanh, mạnh và vững chắc, HĐQT LDG đã có những kế hoạch cụ thể và rõ ràng để sẵn sàng đối mặt và vượt qua thách thức trong năm sắp tới, tiếp tục tập trung củng cố hoạt động kinh doanh cốt lõi với những dòng sản phẩm phù hợp khả năng tài chính của đại bộ phận người dân Việt

Nam; tăng cường hiệu quả quản lý vốn đầu tư; tiếp tục kiện toàn về cấu trúc bộ máy hoạt động của toàn Công ty.

Chúng tôi tin rằng với sự nỗ lực hết mình và nhiệt huyết của HĐQT và tập thể cán bộ công nhân viên, LDG sẽ luôn vượt qua được mọi sóng gió & thách thức năm 2018, tiếp tục vững bước trên chặng đường chinh phục những tầm cao mới.

Thay mặt HĐQT, Ban lãnh đạo và toàn thể Cán bộ công nhân viên tôi chân thành cảm ơn niềm tin của Quý vị dành cho LDG trong suốt thời gian vừa qua và chúng tôi kính mong tiếp tục nhận được sự ủng hộ nhiều hơn nữa của Quý vị trong thời gian tới để LDG có thể vươn lên một tầm cao mới, mang đến lợi ích lâu dài cho Quý cổ đông cùng những giá trị bền vững cho khách hàng và cộng đồng xã hội.

Trân trọng,


Nguyễn Khánh Hưng
Chủ tịch HĐQT

THÔNG TIN CHUNG





THÔNG TIN **TỔNG QUAN**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 3602368420 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, đăng ký lần đầu ngày 19/08/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 27/09/2017.

Địa chỉ: Số 104/4 ấp Hòa Bình, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Văn phòng tại TPHCM: 473 Điện Biên Phủ, phường 25, quận Bình Thạnh, TP. HCM

Mã số thuế: 3602 368 420

Vốn điều lệ: 1.599.578.060.000 VNĐ

Số điện thoại: (0251) 8966 666

Số fax: (0251) 8966 668

Website: www.ldggroup.vn

Mã cổ phiếu: **LDG**

“LDG LUÔN
KIÊN ĐỊNH
ĐỊNH HƯỚNG
PHÁT TRIỂN
BỀN VỮNG,
TIỀM LỰC KINH
TẾ - TÀI CHÍNH
VỮNG MẠNH”

QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

NĂM 2010

Công ty Cổ phần Địa ốc Long Điền được thành lập với vốn điều lệ ban đầu là **50.000.000.000 VNĐ**

NĂM 2013

Công ty đã tăng vốn điều lệ từ **50.000.000.000 VNĐ** lên **227.992.250.000 VNĐ**

NĂM 2014

Công ty đã tăng vốn điều lệ 2 lần từ **227.992.250.000 VNĐ** lên **700.000.000.000 VNĐ** và từ **700.000.000.000 VNĐ** lên **750.000.000.000 VNĐ**

NĂM 2015

Cổ phiếu của Công ty chính thức được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM với mã chứng khoán là **LDG**. Cũng trong năm nay, Công ty đã chính thức đổi tên từ Công ty Cổ phần Địa ốc Long Điền thành Công ty Cổ phần Đầu tư **LDG**.

NĂM 2016

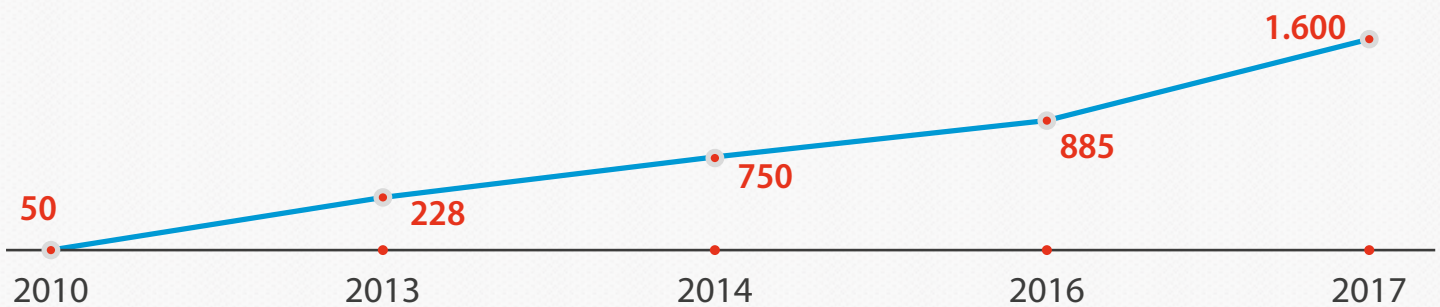
Công ty đã tăng vốn điều lệ từ **750.000.000.000 VNĐ** lên **884.997.550.000 VNĐ**. Trong năm, Công ty đã mở rộng đầu tư ra Phú Quốc, Bình Dương.

NĂM 2017

Công ty đã tăng vốn điều lệ từ **884.997.550.000 VNĐ** lên **1.599.578.060.000 VNĐ**. Trong năm, Công ty đã mở rộng đầu tư ra địa bàn TP.HCM.

QUÁ TRÌNH TĂNG VỐN CỦA LDG

ĐVT: TỶ



NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN **KINH DOANH**

Kinh doanh bất động sản là ngành nghề chủ lực và trọng tâm của LDG kể từ khi thành lập cho đến nay. Ban đầu là những sản phẩm đất nền, nhà phố tại Đồng Nai, tiếp đến là những sản phẩm condotel và biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp tại Phú Quốc, các sản phẩm căn hộ chung cư và các sản phẩm bất động sản khác phục vụ đa dạng nhu cầu của các đối tượng khách hàng.



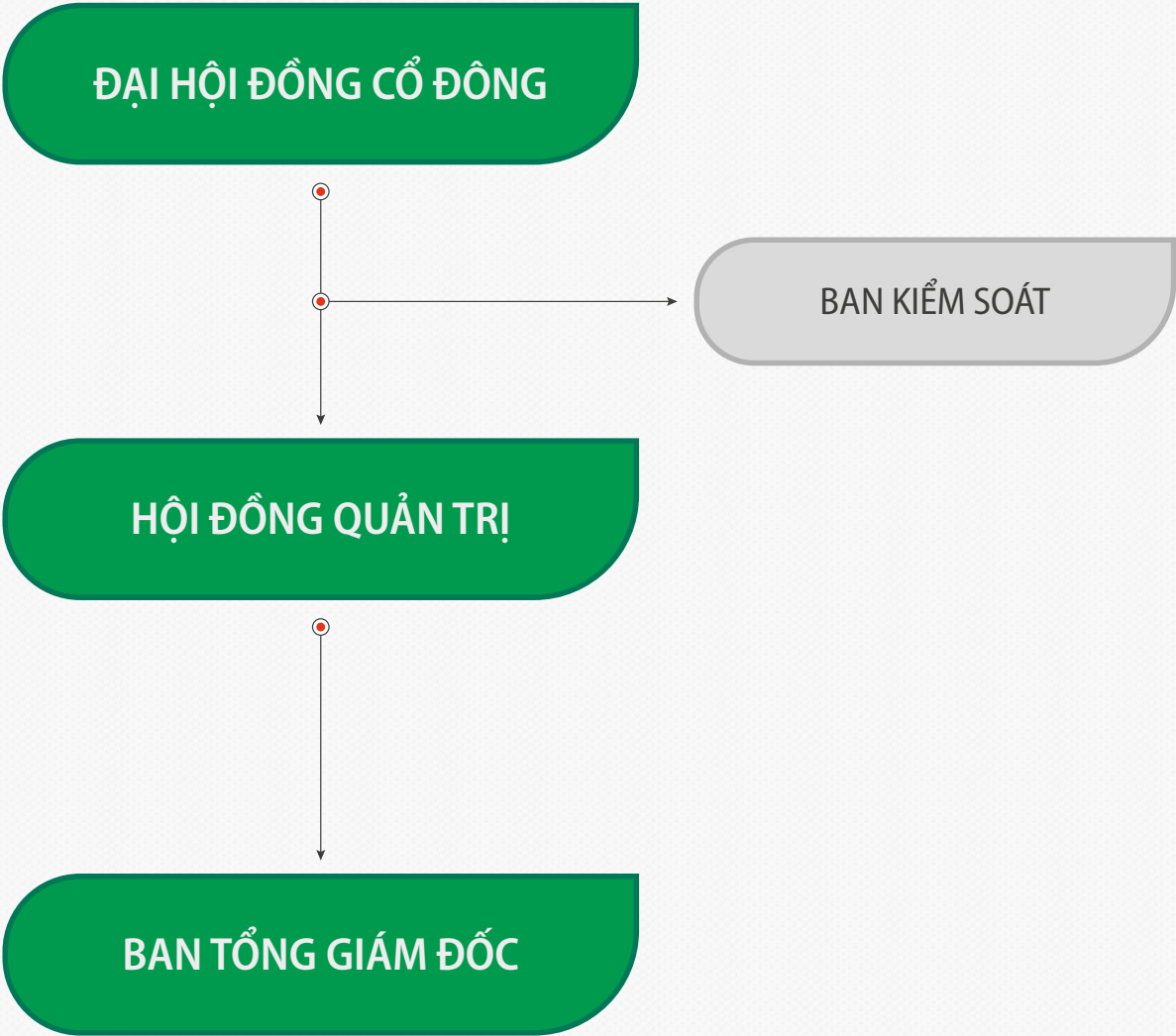
Trung tâm thương mại Viva Square



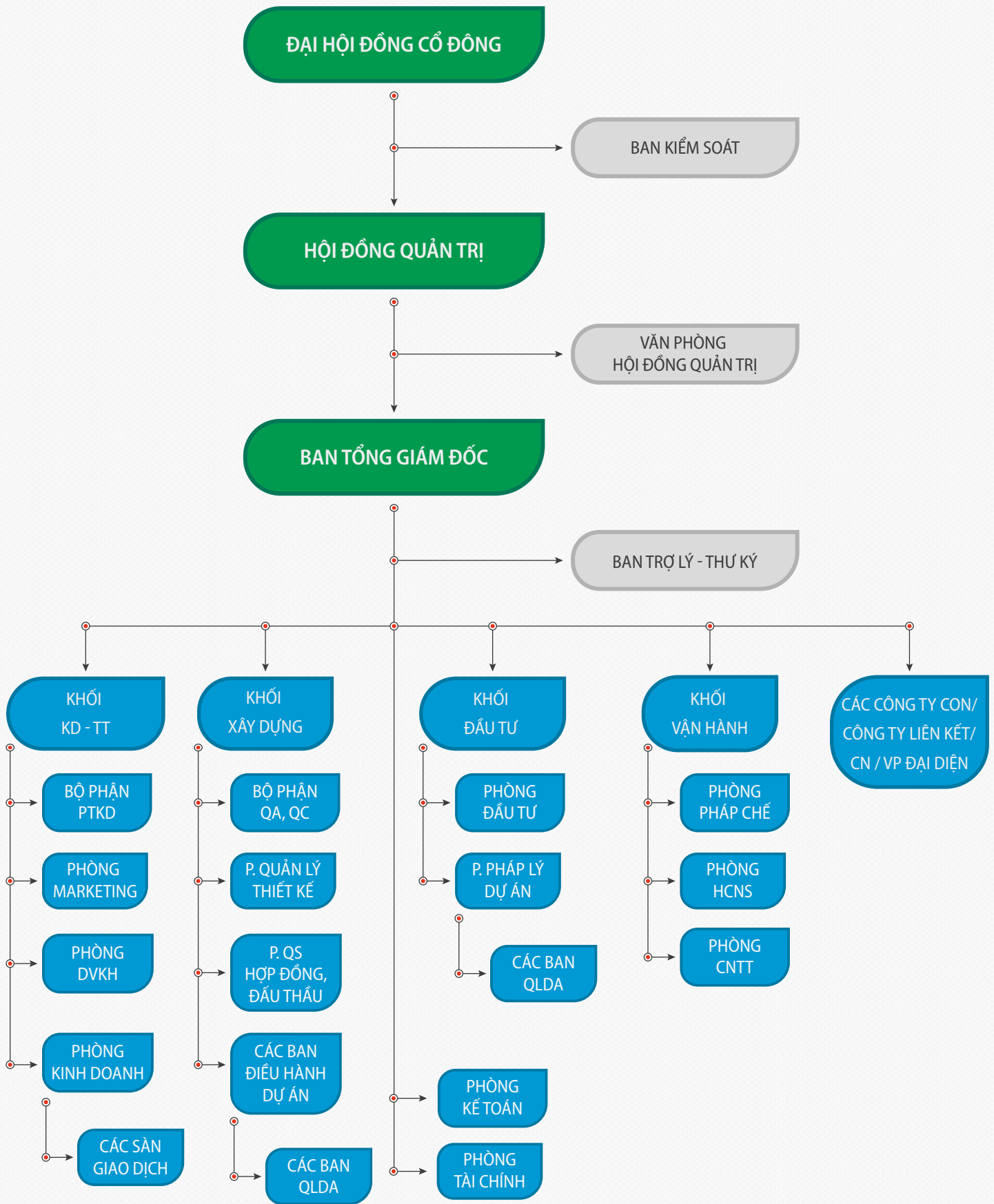
Địa bàn kinh doanh

Hiện tại địa bàn kinh doanh chủ yếu của LDG là Đồng Nai, Phú Quốc, Thành phố Hồ Chí Minh. Từ năm 2018, LDG sẽ mở rộng địa bàn xuống Cần Thơ và các tỉnh Miền Tây.

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ



SƠ ĐỒ TỔ CHỨC



CÔNG TY CON - CÔNG TY LIÊN KẾT

STT	TÊN CÔNG TY	ĐỊA CHỈ	NGÀNH NGHỀ	VỐN ĐIỀU LỆ (TRIỆU VNĐ)	TỶ LỆ SỞ HỮU (%)
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát	57-59 Hồ Tùng Mậu, Q1, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	85,500	95,59 (*)
2	Công ty Cổ phần du lịch Giang Điền	104/4 ấp Hòa Bình, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai	Bất động sản, du lịch sinh thái, nhà hàng, khách sạn	382,955	87,68
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Suối Mơ	9 ấp 6, xã Trà Cổ, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản, du lịch	150,000	93,99 (**)
4	Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc Đảo Ngọc	Tầng lửng, tòa nhà An Phú Plaza, 117-119 Lý Chính Thắng, phường 7, quận 3, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản, du lịch	48,000	87,68 (***)
5	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn	Toà nhà 194 Golden Building, số 473 Điện Biên Phủ, P. 25, Q. Bình Thạnh, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	180,000	99,99
6	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	Kinh doanh bất động sản	400,000	99,90
7	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Gia Lộc	114 Nguyễn Cửu Vân, phường 17, quận Bình Thạnh, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	80,000	90,00

Ghi chú:

(*) Tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Phát gồm: Công ty sở hữu trực tiếp 64,85%, Công ty sở hữu gián tiếp 30,74% thông qua Công ty Cổ phần Du lịch Giang Điền.

(**) Tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty Cổ phần 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 Cổ phần Du lịch Giang Điền.

(***) Tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc bao gồm: Công ty sở hữu gián tiếp 87,68% thông qua Công ty Cổ phần Du lịch Giang Điền.



ĐỊNH HƯỚNG **PHÁT TRIỂN**



MỤC TIÊU

- ✓ Tăng trưởng ổn định, phát triển bền vững.
- ✓ Trở thành một trong các công ty bất động sản hàng đầu ở Việt Nam.



CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

Công ty Cổ phần Đầu tư LDG tập trung vào mảng chiến lược chính là đầu tư, kinh doanh bất động sản với 2 giải pháp

- ✓ Đầu tư, phát triển đô thị dài hạn.
- ✓ Đầu tư xây dựng cụm nhà ở, khu thương mại, khu dân cư, nhà chung cư trung và ngắn hạn.

CÁC RỦI RO

RỦI RO VỀ KINH TẾ

Công ty Cổ phần Đầu tư LDG là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực chính là kinh doanh bất động sản. Các dự án bất động sản do Công ty đầu tư và phát triển nằm trong lãnh thổ Việt Nam vì vậy hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ phụ thuộc nhiều vào các điều kiện kinh tế trong nước. Các yếu tố quan trọng của nền kinh tế như tốc độ tăng trưởng GDP, lạm phát, tăng trưởng tín dụng, tỷ giá, chỉ số giá tiêu dùng CPI, tỷ lệ tiết kiệm, đầu tư hay tỷ lệ thất nghiệp đều có ảnh hưởng đến hoạt động và kết quả kinh doanh của LDG. Theo số liệu Tổng Cục Thống kê, mức tăng trưởng kinh tế GDP năm 2017 đã đạt được mức tăng trưởng cao nhất trong vòng một thập kỷ trở lại đây là 6,81%, cao hơn mục tiêu 6,7%; CPI bình quân năm 2017 tăng 3,53% so với năm 2016 nhưng vẫn nằm trong biên độ kiểm soát. Các chỉ số kinh tế khác trong năm 2017 khá tích cực nhưng nền kinh tế vẫn chứa đựng nhiều rủi ro và thách thức vì phát triển chưa bền vững và

phục hồi không đều; tăng trưởng chủ yếu dựa vào nguồn vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài. Tuy nhiên, Chính phủ cũng đã và đang thực hiện nhiều biện pháp khuyến khích tăng trưởng kinh tế và phân bổ hợp lý các nguồn lực, hỗ trợ nền kinh tế có những bước tăng trưởng đáng kể.

Thị trường bất động sản năm 2018 sẽ chịu nhiều tác động bởi tình hình kinh tế, chính trị thế giới; kinh tế vĩ mô trong nước như các chính sách đầu tư công, cổ phần hóa các doanh nghiệp nhà nước, quản lý dòng tiền, xử lý nợ xấu của ngân hàng; chính sách tăng trưởng tín dụng, ổn định lãi suất, tỷ giá; cân đối cung - cầu... Tuy nhiên, với nền chính trị ổn định, lượng cầu về nhà ở lớn, dân số trẻ chiếm tỷ lệ lớn trong cơ cấu dân số, thu nhập bình quân đầu người tăng và việc Chính phủ đẩy mạnh các dự án phát triển cơ sở hạ tầng tại các thành phố lớn là những yếu tố thuận lợi cho sự phát triển của thị trường bất động sản Việt Nam năm 2018. Do



đó các chính sách và chủ trương của Chính phủ sẽ tác động không nhỏ đến tình hình kinh doanh trong tương lai của Công ty.

Trước những thuận lợi và khó khăn trên, LDG luôn chú trọng đến việc tăng cường quản trị điều hành nhằm sử dụng vốn một cách hiệu quả và phù hợp với xu thế phát triển chung của thị trường cũng như duy trì một danh mục đầu tư gồm nhiều dự án tại các quận huyện trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, nhất là những khu vực có triển vọng tăng trưởng nhanh trong tương lai, những dự báo về phục hồi kinh tế cũng sẽ cho phép Công ty mở ra nhiều triển vọng phát triển mới.

RỦI RO VỀ LUẬT PHÁP

Là một Công ty Cổ phần hoạt động kinh doanh cốt lõi trong lĩnh vực bất động sản, LDG chịu sự chi phối bởi hệ thống pháp luật Việt Nam và những chính sách có liên quan, bao gồm: Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật kinh doanh Bất động sản, các bộ luật về Thuế và các văn bản pháp luật khác liên quan đến các ngành nghề hoạt động kinh doanh của Công ty. Hiện nay, hệ thống pháp luật về đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản, đầu tư vẫn đang trong quá trình hoàn thiện và các văn bản hướng dẫn vẫn còn gặp nhiều vướng mắc khi áp dụng trên thực tế. Về mặt quy trình, thủ tục đôi khi các văn bản có sự mâu thuẫn và thiếu tính nhất quán, cũng như khó khăn khi áp dụng một số luật mới ban hành trong



thực tế do thiếu các văn bản dưới luật hướng dẫn cụ thể quy trình, thủ tục pháp lý dự án, đặc biệt trong lĩnh vực sử dụng và sở hữu đất.

Các yếu tố nói trên không những góp phần làm tăng chi phí hoạt động kinh doanh và giá vốn đầu tư dự án của LDG, mà còn có thể gây sự gián đoạn hay thậm chí là trì trệ trong phát triển dự án và kinh

doanh.

Để kịp thời dự báo, ứng phó cũng như giúp Công ty có sự chuẩn bị tốt nhất đối với những thay đổi trong chính sách về luật, LDG có bộ phận pháp lý thường xuyên theo dõi, dự báo, cập nhật các thay đổi của pháp luật và ảnh hưởng đối với các dự án của công ty, đảm bảo chuẩn bị các thủ tục pháp lý dự án đầu tư cũng như quản trị doanh nghiệp theo đúng quy định pháp luật. Thường xuyên đào tạo, bồi dưỡng nhân sự nắm vững chuyên môn pháp lý, bên cạnh đó, Công ty sẵn sàng trao đổi, hợp tác với khách hàng để cùng tháo gỡ những vướng mắc ngay từ khi mới phát sinh vấn đề, tránh kéo dài phức tạp.

RỦI RO ĐẶC THÙ NGÀNH



Thị trường bất động sản lại là một trong những thị trường đặc thù, đòi hỏi thời gian đầu tư lâu dài và nhu cầu vốn lớn. Một trong những rủi ro đặc thù của ngành kinh doanh bất động sản là rủi ro liên quan đến tiến độ triển khai dự án. Việc tìm kiếm dự án, công tác đền bù, giải tỏa, xin thủ tục đầu tư, hoàn tất mọi thủ tục pháp lý liên quan đến các dự án thường kéo dài, phát sinh thêm nhiều chi phí, làm chậm tiến độ thực hiện dự án nên đã làm giảm hiệu quả

kinh doanh của Công ty, thậm chí nếu thị trường xấu thì khả năng doanh nghiệp bị thua lỗ rất dễ xảy ra.

Bên cạnh đó, Công ty phải chịu áp lực cạnh tranh mạnh mẽ từ các đối thủ bao gồm các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trong và ngoài nước có tiềm năng tài chính mạnh hơn cũng như có nhận diện thương hiệu có thể so sánh, cạnh tranh với LDG. Sự cạnh tranh ngày càng gay gắt giữa các chủ

đầu tư bất động sản có thể dẫn tới tình trạng nguồn cung bất động sản lớn, cạnh tranh về giá bán nhà ở, giá vật liệu thô và chi phí nhân công tăng, từ đó làm giảm hiệu quả của dự án.

Đứng trước những rủi ro này, LDG đã có những biện pháp quản trị cụ thể như:

- Xây dựng quy trình thực hiện các thủ tục pháp lý toàn diện chuyên nghiệp và nhanh chóng để đảm bảo tiến độ triển khai dự án, tạo uy tín và lòng tin đối với khách hàng

- Liên tục trao đổi và hợp tác với các cơ quan quản lý Nhà nước, tuân thủ pháp luật cũng như chủ động hoàn tất các nghĩa vụ tài chính, thuế, chi phí khác,... đảm bảo pháp lý hoàn chỉnh

- Thực hiện mở rộng quỹ đất thông qua chiến lược mua bán sát nhập dự án, giúp Công ty gia tăng quỹ đất sạch với những vị trí tốt, giá cả hợp lý

- LDG thường xuyên nghiên cứu và đánh giá toàn cảnh thị trường để thực hiện mở rộng kinh doanh một cách thận trọng, cân đối sản phẩm đầu tư phù hợp với sức mua của đại đa số người dân và phù hợp với nhu cầu thị trường.

RỦI RO KHÁC

Ngoài những rủi ro trên, Công ty Cổ phần Đầu tư LDG nói riêng và các doanh nghiệp nói chung còn chịu những rủi ro khác cũng có thể xảy ra trong các trường hợp bất khả kháng không thể lường trước được như thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn, chiến tranh,... nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại đáng kể về tài sản, con người do đó không tránh khỏi ảnh hưởng trực tiếp hoặc gián tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Vì thế, nhằm hạn chế tối đa ảnh hưởng, ngoài việc tuân thủ chặt chẽ các quy định về phòng chống cháy, nổ, an toàn lao động theo đúng quy định của Nhà nước, LDG còn chủ



động phòng ngừa bằng cách mua bảo hiểm cho người lao động và tài sản của Công ty.



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Năm 2017 tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam vượt mức kì vọng của chính phủ đề ra, lạm phát tổng thể tăng 3,5%, các cân đối lớn về tài chính, tiền tệ, tín dụng cơ bản được bảo đảm cho thấy nền tảng của ổn định vĩ mô đang được thiết lập rõ rệt. Về yếu tố ngành, bất động sản vẫn đang trên đà phát triển, tỷ suất sinh lời của việc đầu tư kinh doanh bất động sản còn hấp dẫn với các nhà đầu tư. Kết thúc năm 2017, LDG đã bán thành công 1.652 sản phẩm đất nền nhà liên kế & biệt thự, Kiots, Shop tại khu vực Đồng Nai và 1.048 Căn hộ chung cư tại Tp HCM mang lại 716 tỷ đồng doanh thu, 283 tỷ đồng lợi nhuận sau thuế vượt 13,4% so với kế hoạch. Năm 2017 đánh dấu một năm hoạt động thành công lớn của LDG khi kết quả kinh doanh tăng trưởng vượt bậc so với những năm trước. Thành công này sẽ là nền tảng vững chắc để LDG tiếp tục gặt hái được nhiều thắng lợi bùng nổ hơn nữa trong tương lai với chiến lược thay đổi tập trung vào năng lực cốt lõi là đầu tư kinh doanh bất động sản.

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

DANH SÁCH BAN ĐIỀU HÀNH

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Kinh nghiệm công tác
1	Nguyễn Minh Khang	Quyền Tổng Giám Đốc	Gia nhập LDG từ 2017. Ông Khang có gần 20 năm kinh nghiệm công tác trong ngành xây dựng, bất động sản.
2	Nguyễn Phạm Anh Tài	GĐ Tài Chính	Gia nhập LDG từ 2016. Ông Tài có hơn 12 năm kinh nghiệm công tác trong lĩnh vực tài chính tại ngân hàng, kiểm toán, công ty bất động sản.
3	Võ Đình Ban	Kế Toán Trưởng	Gia nhập LDG từ năm 2014. Ông Ban có hơn 15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán tại các công ty xây dựng, bất động sản.

NHỮNG THAY ĐỔI TRONG BAN ĐIỀU HÀNH

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Ngày thay đổi	Lý do thay đổi
1	Nguyễn Cao Cường	Quyền Tổng Giám đốc	16/08/2017	Miễn nhiệm
2	Nguyễn Minh Khang	Quyền Tổng Giám đốc	16/08/2017	Bổ nhiệm

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN



CÁC DỰ ÁN ĐÃ VÀ ĐANG **THỰC HIỆN**

KHU DU LỊCH VÀ BIỆT THỰ NGHỈ DƯỠNG CAO CẤP GRAND WORLD

- ✔ Vị trí: Khu du lịch sinh thái Bãi Dài, xã Gành Dầu, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang
- ✔ Diện tích đất dự án: 85,3 ha
- ✔ Diện tích đất xây dựng: 35,8 ha
- ✔ Tổng mức đầu tư: 4.265 tỷ VND
- ✔ Thời gian đầu tư: 2014 - 2020
- ✔ Tình trạng pháp lý: Đất sạch, pháp lý hoàn chỉnh, đang triển khai xây dựng.

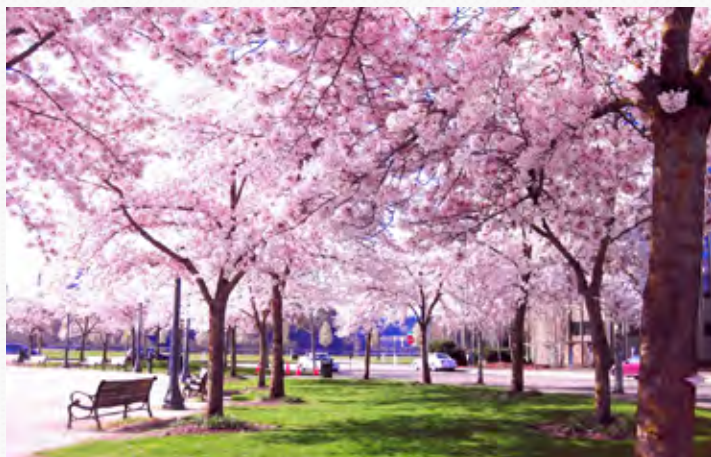
Dự án Khu Du lịch và Biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp Grand World tại Bãi Dài nằm trong tổng thể khu Bãi Dài có tổng diện tích 567 ha với chiều dài bãi biển 15 km trên tuyến du lịch Bắc đảo hay dọc bờ biển Tây Bắc của đảo Phú Quốc từ Gành Dầu đến Cửa Cạn. Năm 2008 được mạng concierge.com (chuyên về du lịch, khách sạn của Australia) bình chọn đứng đầu trong số 13 bãi biển đẹp và hoang sơ nhất thế giới; năm 2013, qua bình chọn trên internet của CNN Go, Bãi Dài ở Phú Quốc xếp vị trí thứ 93/100 bãi biển đẹp nhất thế giới (bãi An Bàng Hội An) chiếm vị trí 86).



KHU ĐÔ THỊ DÀNH CHO CHUYÊN GIA SAKURA VALLEY

- ☑ Vị trí: Giang Điền, Trảng Bom, Đồng Nai
- ☑ Diện tích đất Dự án: 37,6 ha
- ☑ Quy mô: 752 nền đất liền kề và biệt thự
- ☑ Tổng mức đầu tư: 350 tỷ VND
- ☑ Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Du lịch Giang Điền
- ☑ Hợp tác đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư LDG
- ☑ Thời gian đầu tư: 2010 – 2018

Dự án Khu đô thị dành cho chuyên gia Sakura Valley tọa lạc tại vị trí đặc địa thuộc Khu du lịch sinh thái Thác Giang Điền, liền kề Khu đô thị thương mại The Viva City, liền kề Khu công nghệ cao Giang Điền, nằm trong quy hoạch Khu dịch vụ thương mại Cảng hàng không quốc tế Long Thành, cách trung tâm hành chính mới tỉnh Đồng Nai 8 km, cách trung tâm thành phố Biên Hòa 15 km, cách trung tâm thành phố Hồ Chí Minh 40 km.



KHU ĐÔ THỊ - THƯƠNG MẠI THE VIVA CITY (KHU DÂN CƯ DỊCH VỤ GIANG ĐIỀN (KHU A))

☑ Vị trí:	Giang Điền – Trảng Bom – Đồng Nai.
☑ Tổng diện tích dự án:	91,9 ha
☑ Tổng vốn đầu tư:	967 tỷ VND
☑ Ngày khởi công:	21/11/2010
☑ Thời gian đầu tư:	2010 – 2019
☑ Tình trạng pháp lý:	Đang triển khai thi công, cơ bản hoàn thiện cơ sở hạ tầng và bán hàng



TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI VIVA SQUARE

☑ Vị trí:	Đồng Nai
☑ Diện tích đất:	2,1 ha
☑ Loại sản phẩm:	Sạp, shop, Khu ẩm thực
☑ Số lượng sản phẩm:	623 sản phẩm
☑ Vốn đầu tư:	147 tỷ VND
☑ Thời gian đầu tư:	2017 - 2018



KHU DÂN CƯ LÂM VIÊN SINH THÁI (SUỐI SƠN)

- ☑ Vị trí: Trảng Bom, Đồng Nai
- ☑ Tổng diện tích dự án: 19,1 ha
- ☑ Tổng mức đầu tư: 246 tỷ VND
- ☑ Quy mô: 645 nền đất liền kề và biệt thự
- ☑ Thời gian triển khai: 2017 - 2023



KHU BIỆT THỰ SINH THÁI THÁC GIANG ĐIỀN

- ☑ Vị trí: Giang Điền – Trảng Bom – Đồng Nai.
- ☑ Tổng diện tích dự án: 42,81 ha
- ☑ Tổng vốn đầu tư: 422 tỷ VND
- ☑ Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Du lịch Giang Điền
- ☑ Hợp tác đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư LDG
- ☑ Thời gian đầu tư: 2010 - 2018

Nằm trong Khu đô thị dịch vụ - du lịch – sinh thái Giang Điền, Khu biệt thự sinh thái Giang Điền sở hữu môi trường sống, nghỉ dưỡng lý tưởng. Dự án được quy hoạch trên diện tích đất đá có địa hình và cảnh quan độc đáo sông, thác, đồi, có thiên nhiên và khí hậu trong lành.



DỰ ÁN KHU DÂN CƯ PHƯỚC TÂN



- 📍 Vị trí: Xã Phước Tân – Xã Tam Phước, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai
- 📏 Diện tích đất dự án: 11 ha
- 🏠 Quy mô:
 - Khu nhà liên kế: 52.792 m²
 - Biệt thự: 57.925 m²
- 💰 Tổng mức đầu tư: 200 tỷ VND
- 📅 Thời gian đầu tư: 2015 - 2020

LDG
GROUP

DỰ ÁN KHU DÂN CƯ PHƯỚC TÂN

DỰ ÁN KHU DÂN CƯ TÂN THỊNH - VIVA PARK

Khu đất quy hoạch xây dựng Dự án Khu Dân cư Tân Thịnh nằm liền kề Khu Du lịch sinh thái thác Giang Điền, nơi có sự phối hợp hài hòa giữa điều kiện tự nhiên với cải tạo, nâng cấp đã tạo nên một khu du lịch sinh thái có cảnh quan thuộc vào loại đẹp nhất vùng.

- ✔ Vị trí: Tiến Thịnh, Đồi 61, Trảng Bom, Đồng Nai
- ✔ Diện tích đất dự án: 18,2 ha
- ✔ Tổng mức đầu tư: 224 tỷ VND
- ✔ Thời gian đầu tư: 2015 - 2019



DỰ ÁN PEARL ISLAND

- ✔ Vị trí: Huyện Bến Cát, Tỉnh Bình Dương
- ✔ Diện tích đất : 40,2 ha
- ✔ Tổng mức đầu tư: 580 tỷ VND
- ✔ Chủ đầu tư: Công ty TNHH Một thành viên Đảo Ngọc
- ✔ Thời gian đầu tư: 2016 - 2020



DỰ ÁN KHU CĂN HỘ VEN SÔNG MARINA TOWER



- ☑ Vị trí: Thị xã Thuận An, Tỉnh Bình Dương
- ☑ Diện tích đất: 10.655 m²
- ☑ Diện tích đất xây dựng: 4.027 m²
- ☑ Diện tích đất công cộng: 6.628 m²
- ☑ Quy mô: 3 Block cao 19 tầng
- ☑ Tổng mức đầu tư: 700 tỷ VND
- ☑ Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát
- ☑ Thời gian đầu tư: 2017 - 2019

KHU DU LỊCH SINH THÁI THÁC GIANG ĐIỀN

Khu du lịch sinh thái Thác Giang Điền có quy mô 39 ha với tổng mức đầu tư 100 tỷ đồng. Tọa lạc tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, cách thành phố Hồ Chí Minh khoảng 45 km. Do là địa điểm có thác suối với cảnh quan thiên nhiên ngoạn mục nằm gần thành phố Hồ Chí Minh nhất nên thác Giang Điền thu hút được khá đông khách du lịch trong và ngoài nước tham quan. Khu du lịch Thác Giang Điền chính thức mở cửa đón chào du khách trong và ngoài nước vào ngày 29/01/2006, cung cấp các dịch vụ tham quan, tổ chức sự kiện, nhà hàng, trò chơi, lưu trú ngắn hạn ...



KHU DU LỊCH SINH THÁI SUỐI MƠ

Khu du lịch sinh thái Suối Mơ có quy mô 30ha với tổng mức đầu tư 110 tỷ đồng. Tọa lạc tại số 9, ấp 6, xã Trà Cổ, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai với diện tích mặt hồ trên 150.000 m², mặt nước trong xanh quanh năm chảy ra từ các mạch nước ngầm, Suối Mơ được quy hoạch thành một khu du lịch sinh thái nổi tiếng và đẹp vào bậc nhất ở Tỉnh Đồng Nai và khu vực Đông Nam bộ.

Khu du lịch đã mở cửa đón khách và kinh doanh từ năm 2014.



CĂN HỘ THÔNG MINH VEN SÔNG SAIGON INTELA

- ☑ Vị trí: KDC 13E, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, TP.HCM
- ☑ Diện tích đất: 9.016 m²
- ☑ Diện tích đất xây dựng: 3.614 m²
- ☑ Diện tích đất công cộng: 5.402 m²
- ☑ Quy mô: 2 Block cao 24 tầng
- ☑ Tổng mức đầu tư: 1.200 tỷ VND
- ☑ Chủ đầu tư: CTCP Bắc Phước Kiến Value Homes (LDG là đơn vị hợp tác phát triển dự án)
- ☑ Thời gian đầu tư: 2017 - 2019



Saigon Intel là một trong những khu căn hộ tiêu chuẩn thông minh đầu tiên tại Việt Nam. Không chỉ đáp ứng cuộc sống hàng ngày, khu căn hộ còn mang đến không gian sống khác biệt, giúp tiết kiệm chi phí vận hành, tiện lợi sinh hoạt gia đình và mang thêm những giá trị ưu việt cho cư dân. Đây là điều mà các căn hộ cùng phân khúc khó có thể đem đến cho khách hàng.

KHU CĂN HỘ THÔNG MINH HIGH INTELA



- ☑ Vị trí: Đại lộ Võ Văn Kiệt, P.16, Q.8, TP.HCM
- ☑ Diện tích đất: 8.770 m²
- ☑ Diện tích đất xây dựng: 3.366 m²
- ☑ Diện tích đất công cộng: 5.404 m²
- ☑ Quy mô: 2 Block cao 21 tầng
- ☑ Tổng mức đầu tư: 900 tỷ VND
- ☑ Chủ đầu tư: CTCP Đầu Tư Và Phát Triển Địa Ốc Nam Sài Gòn
- ☑ Thời gian đầu tư: 2017 - 2019

Khu căn hộ thông minh High Intelta nằm ngay mặt tiền đại lộ Võ Văn Kiệt, được quản lý bằng phần mềm quản lý tự động với hệ thống hiện đại để phục vụ cư dân.

KHU CĂN HỘ THÔNG MINH WEST INTELA

- ☑ Vị trí: Số 69 đường An Dương Vương, P.16, Q.8, TP.HCM
- ☑ Diện tích đất: 3.415 m²
- ☑ Diện tích đất xây dựng: 1.117 m²
- ☑ Diện tích đất công cộng: 2.298 m²
- ☑ Quy mô: 1 Block cao 20 tầng
- ☑ Tổng mức đầu tư: 305 tỷ VND
- ☑ Chủ đầu tư: CTCP Đầu Tư Và Phát Triển Địa Ốc Nam Sài Gòn
- ☑ Thời gian đầu tư: 2017 - 2019



CÔNG TY CON - CÔNG TY LIÊN KẾT

STT	Tên công ty	Tổng tài sản	Doanh thu thuần	Lợi nhuận
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát	133.938.813.062	0	(30.671.714)
2	Công ty Cổ phần Du lịch Giang Điền	878.037.529.065	66.032.996.335	206.151.419
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Suối Mơ	159.795.319.107	37.112.198.256	6.655.568.047
4	Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc Đảo Ngọc	45.556.883.943	0	(135.155.898)
5	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn (*)	190.318.062.819	0	(222.066.882)
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Grand World	399.954.309.021	0	(56.990.979)
7	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Gia Lộc (**)	82.611.556.302	0	951.617.334

(*): Số liệu tài chính của CTCP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn được ghi nhận từ thời điểm nhận chuyển nhượng – tháng 02/2017

(**): Số liệu tài chính của CTCP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Gia Lộc được ghi nhận từ thời điểm nhận chuyển nhượng 10/2017

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	(%) Tăng/Giảm
Tổng giá trị tài sản	2.805.536	3.645.523	29,94%
Tổng doanh thu	498.486	716.406	43,77%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	217.324	358.696	65,05%
Lợi nhuận khác	(5.701)	1.445	125,35%
Lợi nhuận trước thuế	211.623	360.141	70,18%
Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	166.274	283.397	70,44%
Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ	158.740	282.894	78,21%
Tỷ lệ cổ tức (%)	18%	20%	

- Kết thúc năm tài chính 2017, Tổng doanh thu hợp nhất LDG đạt hơn 716 tỷ đồng với mức tăng trưởng ấn tượng 43,77% so với năm 2016. Doanh thu trong năm 2017 chủ yếu đến từ hoạt động đầu tư và kinh doanh Bất động sản, hoạt động này chiếm tỷ trọng 92% trên tổng doanh thu của LDG.

- Lợi nhuận sau thuế hợp nhất năm 2017 đạt 283 tỷ đồng, vượt 13% kế hoạch đã được Đại hội cổ đông thường niên năm 2017 thông qua và tăng trưởng 70,44% so với năm 2016.

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

STT	Khoản mục	Năm 2016	Năm 2017
I. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
1	Hệ số thanh toán hiện hành	2,82	2,41
2	Hệ số thanh toán nhanh	0,17	0,10
II. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
1	Hệ số nợ / Tổng tài sản	0,58	0,45
2	Hệ số nợ / Vốn chủ sở hữu	1,38	0,82
III. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
1	Vòng quay hàng tồn kho bình quân	0,17	0,22
2	Doanh thu thuần / Tổng tài sản	0,22	0,182
IV. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
1	Hệ số lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần	0,33	0,43
2	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	0,14	0,14
3	Hệ số lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản (ROA)	0,06	0,08

Các chỉ số về khả năng thanh toán của LDG không thay đổi nhiều so với năm trước. Hệ số thanh toán ngắn hạn của công ty là 2,41 lần, tuy có suy giảm so với cùng kỳ nhưng vẫn duy trì ở mức cao và an toàn. Công ty hoàn toàn có khả năng đảm bảo thanh toán được các khoản nợ đến hạn trả. Hệ số thanh toán nhanh giảm trong năm chủ yếu là do tài sản ngắn hạn hiện đang tập trung nhiều ở hàng tồn kho, ký quỹ thực hiện dự án và phải thu khách hàng cho nên hệ số thanh toán nhanh LDG ở mức thấp.

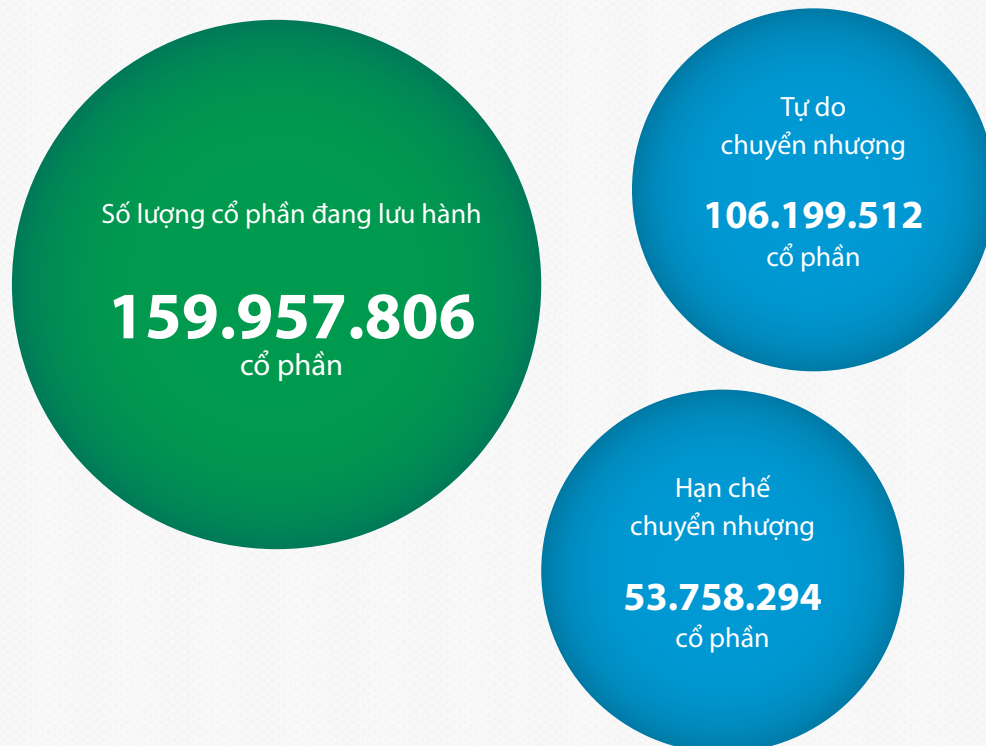
Hệ số sử dụng nợ trên tổng tài sản của LDG là 0,45 và gấp 0,82 lần vốn chủ sở hữu, cơ cấu nguồn vốn đang biến động theo hướng tích cực khi tăng tỷ trọng ở vốn chủ sở hữu. Cơ cấu vốn hiện nay đối với LDG vẫn an toàn dù nợ phải trả của LDG vẫn còn khá cao nhưng nợ vay ngân hàng của LDG lại rất thấp, nguồn nợ chủ yếu là khoản khách hàng trả tiền trước và chi phí phải trả trích trước tại các dự án của LDG.

Vòng quay hàng tồn kho & vòng quay tổng tài sản mặc dù đã được cải thiện so với năm trước nhưng nhìn chung vẫn còn thấp. Tuy nhiên việc tính toán vòng quay hàng tồn kho chỉ mang tính chất tham khảo do đặc thù của ngành nghề bất động sản khác với những mặt hàng tiêu dùng thông thường do chu kỳ kinh doanh thường mất khoảng thời gian khá dài, sản phẩm bán hàng ở thời điểm này nhưng việc ghi nhận doanh thu lại có độ trễ hơn. Hiện nay hàng tồn kho của Công ty cao, nằm chủ yếu tại chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại các dự án. Nguyên nhân do chưa tới tiến độ bàn giao sản phẩm để ghi nhận doanh thu nên các chi phí dở dang này chưa kết chuyển thành giá vốn các dự án. Trong tương lai, khi các dự án đi vào hoàn thiện, hai chỉ số này sẽ được cải thiện rõ nét hơn.

Hầu hết các hệ số sinh lời của LDG đều tăng so với năm 2016, cụ thể chỉ số ROS và ROA lần lượt từ 33%; 6% năm 2016 tăng đến 43%; 8% năm 2017, riêng hệ số ROE không có sự tăng trưởng đáng kể bởi vì trong năm Công ty đã cơ cấu lại cấu trúc vốn thông qua việc phát hành tăng hơn 71 triệu cổ phiếu trả cổ tức và phát hành cho cổ đông chiến lược do đó làm tăng chi phí sử dụng vốn của cổ đông, tạo áp lực lên khả năng sinh lời và khả năng chi trả cổ tức ảnh hưởng đến hệ số ROE.

CƠ CẤU **CỔ ĐÔNG**, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA **CHỦ SỞ HỮU**

CỔ PHẦN



CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

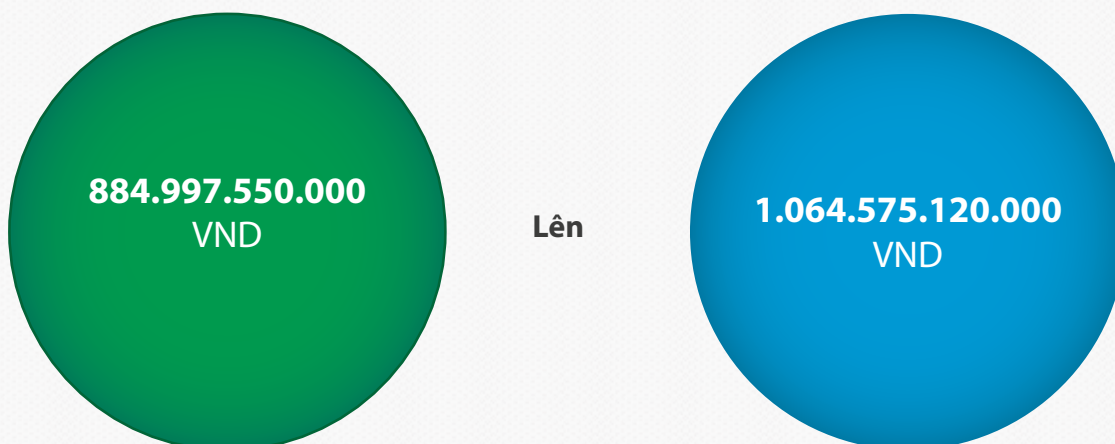
Theo danh sách cổ đông chốt ngày 07/02/2018 số lượng cổ đông của Công ty như sau:

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)
	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% vốn CP trở lên)	77.394.356	48,38
1	- Trong nước	77.394.356	48,38
	- Nước ngoài	-	-
	Cổ đông khác	82.563.450	51,62
2	- Trong nước	71.465.805	44,68
	- Nước ngoài	11.097.645	6,94
	Tổng cộng	159.957.806	100
	<i>Trong đó:</i>		
	- Trong nước	148.860.161	93,06
	- Nước ngoài	11.097.645	6,94

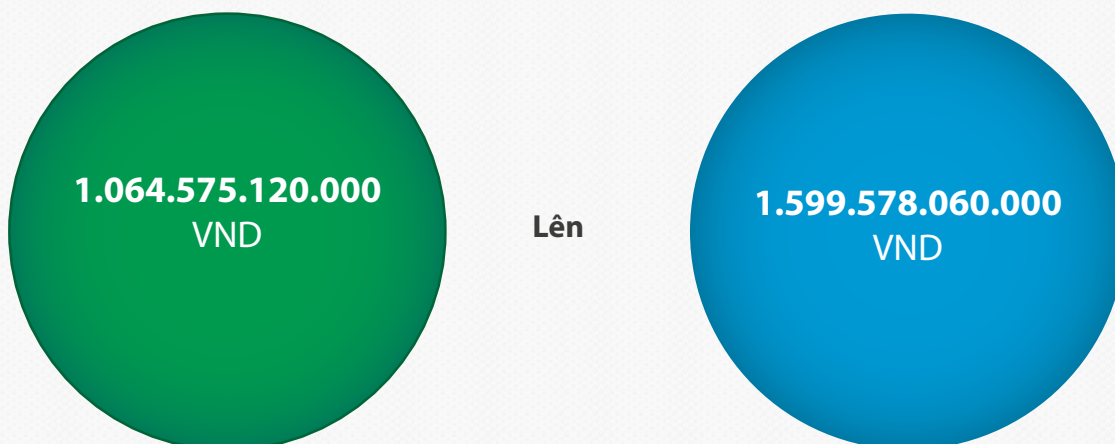
TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Trong năm 2017, LDG có 02 đợt phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ

Phát hành cổ phiếu trả cổ tức, cổ phiếu ESOP



Phát hành cổ phiếu riêng lẻ



GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ

Trong năm 2017 Công ty không có giao dịch cổ phiếu quỹ

CÁC CHỨNG KHOÁN KHÁC

Không có

BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN **MÔI TRƯỜNG** VÀ **XÃ HỘI** CỦA CÔNG TY

LDG xác định, doanh nghiệp chỉ có thể thực hiện thành công chiến lược phát triển bền vững khi thực hiện kết hợp mục tiêu tăng trưởng về kinh tế gắn liền với mục tiêu thực thi trách nhiệm đối với môi trường, cộng đồng và xã hội. Đồng thời, đảm bảo sự cân bằng lợi ích giữa các bên liên quan với hoạt động của Công ty trong hiện tại và tương lai nhằm thực hiện chiến lược phát triển dài hạn và bền vững của LDG.

QUẢN LÝ NGUỒN NGUYÊN VẬT LIỆU



LDG nhận thức được rằng rất nhiều vật liệu xây dựng, bao gồm các nguyên liệu thô được tiêu thụ trong quá trình thi công, có ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường vì vậy các dự án của LDG thực hiện đều cam kết sử dụng các loại vật liệu xây dựng thân thiện với môi trường và tiết kiệm năng lượng.

Mỗi dự án mới được triển khai đều được quy hoạch bài bản, khoa học, đồng bộ, trong thiết kế bảo vệ môi trường, khai thác tối đa thế mạnh thiên nhiên bằng cách tôn tạo và phát huy lợi thế không gian sẵn có. Bên cạnh đó LDG cũng ưu tiên sử dụng vật liệu xây dựng không nung như gạch nhẹ, tấm vách nhẹ, gạch không nung,... thay thế cho gạch đất sét nung truyền thống theo quy định. Những hoạt động này sẽ giúp tiết kiệm tài nguyên thiên nhiên và giải quyết các vấn đề môi trường.

TIÊU THỤ NĂNG LƯỢNG

Hiện tại, khủng hoảng năng lượng và biến đổi khí hậu đã trở thành thách thức mang tính toàn cầu, có thể tác động trực tiếp đến sự phát triển bền vững của các doanh nghiệp phụ thuộc nhiều vào năng lượng. Do tính đặc thù ngành xây dựng năng lượng tiêu thụ chủ yếu trong quá trình vận hành các thiết bị xây dựng, vận chuyển, vận hành hệ thống nên để tiết kiệm năng lượng tại các dự án đầu tư, LDG đã áp dụng các hệ thống điều khiển tòa nhà thông minh, sử dụng thiết bị mới có hiệu suất cao, tối ưu hóa tỷ lệ cửa sổ và tường, sử dụng kính cửa sổ có độ bức xạ thấp và sử dụng ứng dụng công nghệ năng lượng mặt trời để giảm thiểu chi phí, tiết kiệm năng lượng.



TIÊU THỤ NƯỚC



Nhận thức được tầm quan trọng của nước đối với hoạt động kinh doanh nên việc tái sử dụng nguồn nước cũng như xử lý nước thải được nghiên cứu và xử lý ngay từ khâu thiết kế dự án. Ở mỗi dự án, LDG đều tách hệ thống thoát nước mưa và hệ thống thoát nước thải riêng. Nước thải sẽ được xử lý trước khi thải vào hệ thống thoát nước chung của khu vực. Nước thải sau khi xử lý đều đạt quy định.

TUÂN THỦ PHÁP LUẬT VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Trong giai đoạn hiện nay, sản phẩm xanh gắn với phát triển bền vững là xu hướng của nền kinh tế thế giới và Việt Nam cũng không ngoại lệ. Theo đó, LDG luôn mong muốn duy trì hoạt động kinh doanh có hiệu quả nhưng vẫn bảo vệ môi trường, hạn chế tối đa những tác động tiêu cực đến môi trường. LDG không chỉ tuân thủ các quy định về môi trường mà còn tìm tòi và hướng đến việc áp dụng các biện pháp kỹ thuật tiên tiến nhằm bảo vệ và giảm thiểu ô nhiễm môi trường, kiến tạo những không gian sống hiện đại chan hòa với thiên nhiên.

Công ty cũng đảm bảo tuân thủ theo các quy định về kiểm soát tiếng ồn, sử dụng công nghệ mới cho công tác thi công, che chắn khu vực đang thi công xây dựng chiều cao tối thiểu 2m nhằm hạn chế cát, bụi bay. Các loại chất thải rắn như sắt thép vụn, bao xi măng... được tận dụng hoặc bán phế liệu; đất đá tận dụng để san lấp mặt bằng tại chỗ không thải ra môi trường. Thực hiện định kỳ công tác giám sát môi trường 06 tháng/lần và báo cáo thường xuyên cho các ban ngành liên quan.



CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN **NGƯỜI LAO ĐỘNG**

SỐ LƯỢNG LAO ĐỘNG

Tính đến thời điểm 31/12/2017, tổng nhân sự của LDG là 337 người, trong đó:

STT	Trình độ	Số lượng (Người)	Tỷ lệ (%)
	Trình độ đại học và sau đại học	198	59
	Trình độ cao đẳng và trung cấp	118	35
	Laodộng phổ thông	21	6
	Tổng cộng	337	100



CHÍNH SÁCH LAO ĐỘNG NHẪM ĐẢM BẢO SỨC KHỎE, AN TOÀN VÀ PHÚC LỢI CỦA NGƯỜI LAO ĐỘNG

Với mục tiêu tạo điều kiện tốt nhất để đội ngũ nhân viên có thể phát huy hết khả năng và sự sáng tạo, LDG luôn cố gắng để xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, năng động và không ngừng hoàn thiện chính sách nhân sự ngày một tốt hơn

LDG luôn chú trọng đến chính sách đãi ngộ và chính sách phúc lợi dành cho tất cả cán bộ nhân viên. Chính sách này được xây dựng căn cứ trên các tiêu chí: kết quả công việc, những đóng góp cho sự phát triển chung của LDG, hiệu quả hoạt động kinh doanh...

Chính sách thăng tiến: LDG luôn tạo điều kiện để cán bộ nhân viên chứng minh năng lực, thể hiện kỹ năng quản lý, lãnh đạo.



Chính sách đãi ngộ của LDG bao gồm:

- ✔ Lương: mức lương của nhân viên được trả theo đúng năng lực, kinh nghiệm, chuyên môn và đảm bảo cuộc sống của nhân viên.
- ✔ Phụ cấp: tại LDG nhân viên được phụ cấp cơm trưa, phụ cấp đi lại, phụ cấp kiêm nhiệm và nhiều khoản phụ cấp đặc thù khác.
- ✔ Lương tháng 13, thưởng theo hiệu quả kinh doanh, thưởng vào các dịp lễ tết, sinh nhật.
- ✔ Phúc lợi xã hội: nhân viên của LDG được hưởng các chế độ bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp theo đúng quy định của nhà nước. Các cấp quản lý sẽ được hưởng thêm bảo hiểm sức khỏe cao cấp. Định kỳ hàng năm, LDG sẽ tổ chức các chương trình kiểm tra sức khỏe toàn diện, du lịch cho toàn thể nhân viên.



HOẠT ĐỘNG ĐÀO TẠO NGƯỜI LAO ĐỘNG

Nhằm khuyến khích và tạo điều kiện tốt nhất cho đội ngũ cán bộ nhân viên phát triển toàn diện cả về năng lực chuyên môn và các kỹ năng mềm, LDG đã xây dựng một chương trình đào tạo chuyên biệt dành cho cán bộ nhân viên trong Công ty, bao gồm:

✔ Đào tạo kỹ năng kinh doanh cho nhân viên mới: chương trình được xây dựng bài bản, chuyên nghiệp do các cấp quản lý có kinh nghiệm và chuyên môn đào tạo nhằm giúp cho đội ngũ nhân viên nâng cao các kỹ năng như kỹ năng tìm kiếm và chăm sóc khách hàng, kỹ năng tư vấn và hỗ trợ khách hàng.

✔ Đào tạo định kỳ hàng tháng hoàn thiện kỹ năng cho nhân viên đang làm việc: liên tục mở các lớp đào tạo ngắn hạn cho đội ngũ nhân viên đang làm việc tại công ty nhằm nâng cao tác phong làm việc chuyên nghiệp và phục vụ khách hàng một cách tốt nhất.

✔ Đào tạo kỹ năng quản lý nhân lực của các cấp quản lý.

✔ Bồi dưỡng kỹ năng cho quản lý mới.

✔ Workshop trao đổi kỹ năng tư vấn và xử lý tình huống: các buổi trao đổi bổ ích này giúp các nhân viên có thể hoàn thiện kỹ năng tư vấn khách hàng, xử lý tình huống, đặc biệt và với các Sàn kinh doanh và Dịch vụ khách hàng.



BÁO CÁO LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG



LDG luôn xem những hoạt động đóng góp cho xã hội là một phần trách nhiệm của mình đối với cộng đồng nhằm đóng góp vào sự phát triển lâu dài, bền vững của xã hội.



BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

KẾT QUẢ KINH DOANH

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2016	Kế hoạch 2017	Thực hiện 2017	(%) KH 2017	(+/-) TH 2017/TH 2016
Tổng doanh thu	498.486	1.499.000	716.406	47,79%	43,72%
Doanh thu thuần	496.560	-	663.317	-	33,58%
Doanh thu tài chính	214	-	47.034	-	19,454%
Thu nhập khác	1.685	-	6.055	-	259,37%
Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	166.274	250.000	283.397	113,36%	70,44%

"Nguồn Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2017"

Doanh thu hợp nhất năm 2017 ghi nhận con số 716 tỷ, tăng trưởng 44% so với năm 2016, đạt 48% so với kế hoạch trong điều kiện thị trường năm qua có nhiều biến động với sự cạnh tranh khốc liệt của các đối thủ trong ngành. Lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt 283,4 tỷ đồng, tăng 70% so với năm 2016, vượt mức kỳ vọng của kế hoạch kinh doanh đã đề ra. Sự tăng trưởng này đóng góp chủ yếu từ hoạt động kinh doanh cốt lõi là đầu tư và kinh doanh bất động sản. Các chỉ tiêu tỷ suất sinh lời năm 2017 đều tăng so với năm 2016, trong đó: tỷ suất lợi nhuận gộp là 65,38% , tỷ suất lợi nhuận thuần từ hoạt động SXKD là 54,08% .

Trong năm 2017, chúng tôi đã mở bán thành công và bán được 2.700 sản phẩm. Trong đó 1.652 sản phẩm tại thị trường Đồng Nai gồm các dự án như The Viva City, Sakura Valley, New Sakura ,Viva Square và 1.048 sản phẩm tại các dự án Căn hộ chung cư tại TP Hồ Chí Minh như Marina Tower; Saigon Intelia . LDG sẽ thúc đẩy hoàn thành những dự án này theo đúng lộ trình đã đặt ra trong năm 2017 – 2018.

ĐÁNH GIÁ YẾU TỐ CHI PHÍ

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	(+/-) Năm 2017/ TH 2016	Tỷ trọng so với DTT	
				Năm 2016	Năm 2017
Giá vốn hàng bán	201.315	229.636	14,07%	40,54%	34,62%
Chi phí bán hàng	20.016	42.782	113,73%	4,03%	6,45%
Chi phí QLDN	56.581	78.999	39,62%	11,39%	11,91%
Chi phí tài chính	1.565	238	-84,78%	0,32%	0,04%
Chi phí khác	7.386	4.610	-37,59%	1,49%	0,69%
Tổng chi phí	286.863	356.265	24,19%		

"Nguồn Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2017"

Trong năm 2017, tổng chi phí có tỷ lệ tăng chỉ bằng 1/3 so với mức tăng của tổng doanh thu, doanh thu tăng trưởng 70,44% nhưng tổng chi phí chỉ tăng 24,19%. Các yếu tố chi phí không ảnh hưởng tiêu cực đến lợi nhuận của LDG. Đáng lưu ý, Ban điều hành đã thực hiện được mục tiêu giảm tỷ trọng giá vốn hàng bán về mức 34,6% (năm 2016 tỷ trọng này chiếm 40,5%) chủ yếu là việc LDG ghi nhận doanh thu trong kỳ đến từ các dự án Khu đô thị tại Đồng Nai với quỹ đất có chi phí thấp được LDG thu mua từ những năm trước đó, thời gian tiêu thụ các dự án nhanh nên không chịu áp lực các chi phí vận hành bị vốn hóa vào dự án.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

TÌNH HÌNH TÀI SẢN

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	% Tăng giảm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	1.875.454	1.889.948	0,77%
Tiền và các khoản tương đương tiền	113.235	75.344	-33,46%
Các khoản phải thu ngắn hạn	672.209	742.070	10,39%
Hàng tồn kho	1.080.300	1.052.180	-2,60%
Tài sản ngắn hạn khác	9.709	20.354	109,63%
A. TÀI SẢN DÀI HẠN	930.082	1.755.575	88,75%
Các khoản phải thu dài hạn	54.517	145.965	167,74%
Tài sản cố định	141.310	190.179	34,58%
Tài sản dở dang dài hạn	596.537	1.006.097	68,66%
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	38.390	-	-100,00%
Tài sản dài hạn khác	99.329	413.335	316,13%
C. TỔNG TÀI SẢN	2.805.536	3.645.523	29,94%

Tại thời điểm 31/12/2017 tổng tài sản của LDG đạt 3.645,5 tỷ đồng tăng 29,94% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, tài sản ngắn hạn tăng 14,5 tỷ đồng (tăng 0,77%) và chiếm 52% cơ cấu tổng tài sản. Nhìn tổng thể chất lượng tài sản của LDG tương đối tốt, không có tài sản xấu và tài sản phải thu khó đòi. Trong năm, Công ty thực hiện thoái vốn hoàn toàn danh mục đầu tư tài chính dài hạn.

TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ

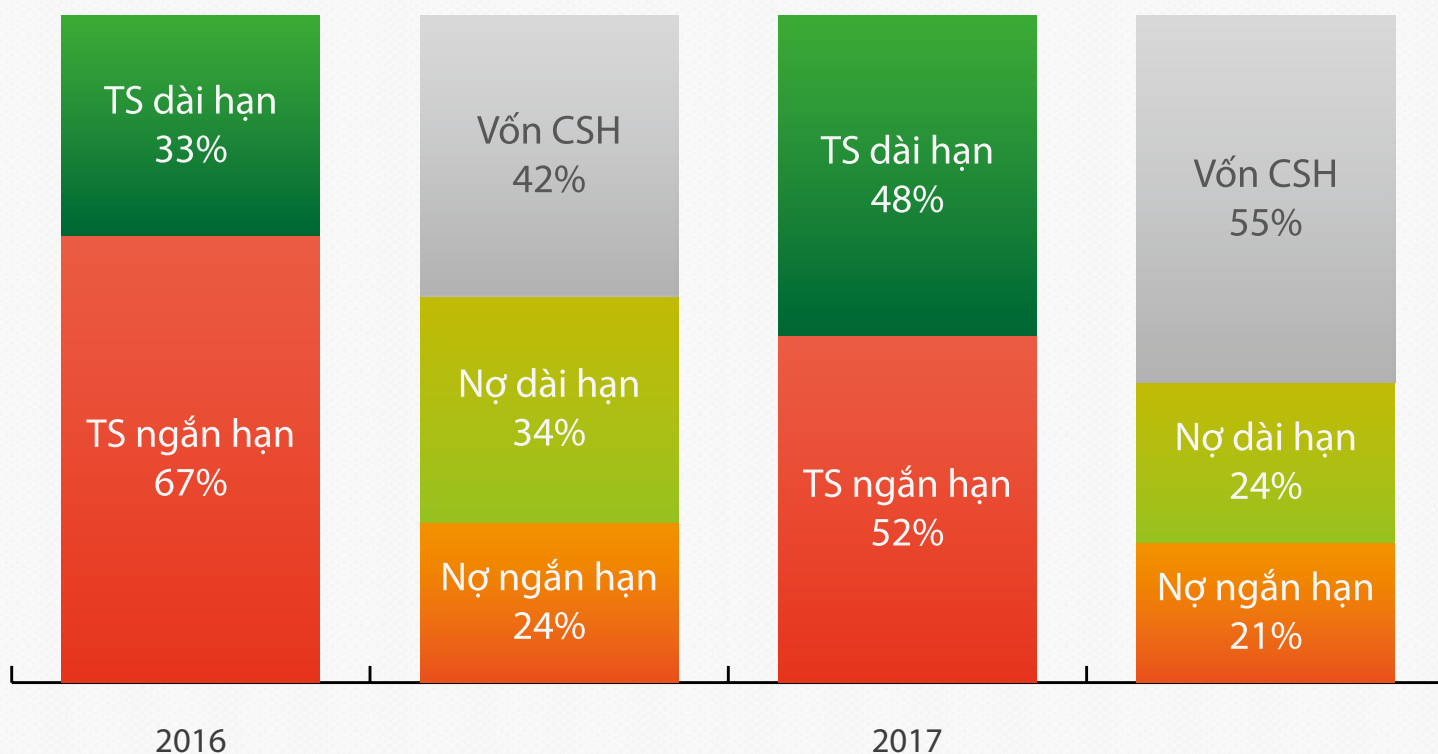
Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2016		Năm 2017		% Tăng giảm
	Tổng số	Quá hạn	Tổng số	Quá hạn	
I. Nợ ngắn hạn	664.160	-	783.734	-	18,00%
1. Phải trả người bán ngắn hạn	44.731	-	73.133	-	63,50%
2. Người mua trả tiền trước	218.656	-	364.904	-	66,89%
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	100.259	-	110.441	-	10,16%
4. Phải trả công nhân viên	4.007	-	9.580	-	139,11%
5. Chi phí phải trả	1.522	-	24.036	-	1479,10%
6. Doanh thu chưa thực hiện	-	-	1.427	-	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	271.056	-	118.795	-	-56,17%
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	14.700	-	69.322	-	371,58%
9. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	9.230	-	12.096	-	31,05%
II. Nợ dài hạn	961.176	-	857.781	-	-10,76%
1. Phải trả dài hạn cho người bán	-	-	-	-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	56.454	-	13.789	-	-75,57%
3. Chi phí phải trả dài hạn	818.697	-	785.984	-	-4,00%
4. Phải trả dài hạn khác	-	-	40.638	-	-
5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	86.025	-	17.370	-	-79,81%
Tổng cộng	1.625.336		1.641.515		1,00%

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất 2016 và 2017

Trong năm 2017 tổng nợ phải trả của LDG không thay đổi nhiều so với năm 2016. Tuy nhiên tỷ trọng nợ ngắn hạn – dài hạn có sự thay đổi so với năm 2016, nợ ngắn hạn chiếm 47,74% trong cơ cấu tổng nợ phải trả và tăng 18,00% so với 2016, nguyên nhân chủ yếu đến từ việc tăng khoản người mua trả tiền trước ngắn hạn, tăng thêm 146,2 tỷ đồng đây là khoản đặt cọc của khách hàng mua sản phẩm thuộc các dự án The Viva city, Sakura Valley, New Sakura, Viva Square và dự án Marina Tower...theo chính sách bán hàng của LDG, khách hàng không tiến tới ký kết hợp đồng mua bán theo quy định sẽ không được nhận lại các khoản tiền đặt cọc này. Khoản vay ngắn hạn tăng 54,6 tỷ đồng chủ yếu do khoản vay dài hạn từ Vietinbank Kiên Giang đến hạn trả nợ nên được chuyển từ khoản vay dài hạn sang ngắn hạn.

CÂN ĐỐI TÀI SẢN – NGUỒN VỐN LDG GIAI ĐOẠN 2016 - 2017



Biến động cơ cấu: Cơ cấu nguồn vốn đang biến động theo chiều hướng tích cực khi tăng tỷ trọng ở vốn chủ sở hữu (từ 42% lên 55% tổng nguồn vốn) và giảm tỷ trọng nợ vay dài hạn với mức giảm 10% so với cùng kỳ.

NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ

Với mục tiêu phát triển bền vững, LDG luôn tập trung cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách quản lý phù hợp với định hướng phát triển từng giai đoạn. Bộ máy nhân sự được đảm bảo tinh gọn, hiệu quả, chuyên nghiệp. Tại LDG mọi công việc được thực hiện theo quy trình đã được ban hành. Định kỳ, các bộ phận sẽ cập nhật các quy trình nghiệp vụ để phù hợp với tình hình thực tế. LDG ưu tiên phát triển đội ngũ kế thừa, cán bộ nhân viên làm việc tại LDG có nhiều cơ hội học tập, thăng tiến thông qua việc luân chuyển vị trí công tác.



KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

Với những cố gắng và thành quả đạt được trong năm 2017, Ban Điều hành Công ty tin tưởng năm 2018 sẽ là năm LDG phát triển vượt bậc sau khi đã hoàn thành tốt giai đoạn chuẩn bị và củng cố năm vừa qua. Trên cơ sở chiến lược đa dạng hóa sản phẩm, mở rộng thị trường kinh doanh và phù hợp với túi tiền của phần lớn khách hàng Việt Nam, Ban Điều hành đã cân nhắc, quyết định xây dựng kế hoạch đầu tư phát triển các dự án đã có quỹ đất trong năm 2018 với tổng mức đầu tư 2.500 tỷ đồng.

Năm 2018 thị trường bất động sản được dự báo sẽ tiếp tục tăng trưởng mạnh mẽ ở hầu hết các phân khúc, Công ty nhận thấy đây là thời điểm phù hợp nhất để LDG chào sân các sản phẩm căn hộ chung cư tại Tp.Hồ Chí Minh ra thị trường. Tuy nhiên với thách thức nguồn cung nhà ở tăng mạnh như hiện nay, các dự án sẽ gặp nhiều thách thức hơn vì khách hàng có quá nhiều sự lựa chọn cho quyết định của mình. Do đó, những dự án tầm trung không có điểm nhấn, không có ưu thế vượt trội và không đáp ứng được nhu cầu tiện ích của

người mua nhà sẽ rất khó tiêu thụ sản phẩm. Năm bắt được điều này LDG đã tiên phong đầu tư phát triển dòng căn hộ thông minh tại Việt Nam với đủ 6 tiêu chuẩn thông minh đã được phát triển thành công ở các nước phát triển để làm thế mạnh cho sản phẩm và là điểm nhấn cho thương hiệu LDG trên thị trường bất động sản căn hộ Việt Nam.

Năm 2018 với kế hoạch kinh doanh các dự án như đã trình bày trên, Công ty dự kiến sẽ bán được hơn 3.373 sản phẩm đất nền, nhà phố, nhà phố thương mại, compound house ...;

hơn 2.718 căn hộ chung cư. Dự kiến lợi nhuận là 554 tỷ đồng sau thuế thu nhập doanh nghiệp (bao gồm cả lợi nhuận của nhóm các Công ty con của LDG), tăng 95% so với lợi nhuận hợp nhất năm 2017.

Ngoài những dự án như trên, LDG đang trong quá trình thực hiện đầu tư thêm nhiều dự án Khu đô thị mới với quỹ đất lên đến 1 triệu m² và các dự án Căn hộ chung cư mới với diện tích sàn xây dựng hơn 500.000 m² tại ba thị trường trọng điểm Đồng Nai, TP HCM và Cần Thơ để tạo tiền đề cho sự phát triển trong các năm tiếp theo.



ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY



ĐÁNH GIÁ HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Năm 2017 LDG chính thức mở rộng đầu tư sang lĩnh vực căn hộ tại TP.HCM và trở thành đơn vị tiên phong đầu tư phát triển dòng căn hộ thông minh tại Việt Nam với đủ 6 tiêu chuẩn thông minh đã được phát triển thành công ở các nước văn minh. Trong năm Ban Tổng Giám đốc và toàn thể cán bộ công nhân viên đã nỗ lực hết sức để hoàn thành vượt mức kế hoạch kinh doanh mà Đại hội đồng cổ đông đã giao phó.

Công ty đã tiến hành cơ cấu lại bộ máy quản trị của các Công ty thành viên, cùng việc hệ thống và sắp xếp lại chuỗi các dự án, thực hiện các chính sách chăm sóc khách hàng chu đáo hơn nhờ đó hiệu quả hoạt động được kinh doanh cải thiện đáng kể, sản phẩm bán ra nhanh, tốc độ thu tiền được đẩy mạnh, củng cố thêm niềm tin của khách hàng vào thương hiệu LDG.

Đẩy mạnh tìm kiếm nguồn quỹ đất và dự án mới phù hợp với chiến lược của HĐQT.

HĐQT đánh giá tốt việc thu xếp, cân đối nguồn vốn cũng như dòng tiền đáp ứng nhu cầu thanh khoản, và công tác tiếp xúc các tổ chức tín dụng, các quỹ đầu tư để thiết lập các mối quan hệ, xây dựng phương án thu xếp nguồn vốn cho Công ty.

Luôn chú trọng đến việc công bố thông tin chính xác và kịp thời đến các cổ đông, minh bạch trong toàn bộ hoạt động, thu hút và duy trì tốt mối quan hệ với các cổ đông, tạo thuận lợi trong việc huy động vốn cho hoạt động kinh doanh của Công ty.

ĐÁNH GIÁ HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Trong năm 2017, Hội đồng quản trị đã đẩy mạnh công tác giám sát Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý nhằm đảm bảo hoạt động của Công ty được an toàn, tuân thủ theo đúng pháp luật và các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị. Chủ tịch Hội đồng quản trị đã trực tiếp tham gia một số cuộc họp của Ban điều hành để kịp thời nắm bắt tình hình, đưa ra các định hướng, chỉ đạo sát sao. Ban Tổng Giám đốc thường xuyên chủ động báo cáo tình hình với Hội đồng quản trị.

Hội đồng Quản trị đánh giá cao những nỗ lực của Ban Tổng Giám đốc trong việc sắp xếp kiện toàn và xây dựng tổ chức bộ máy hoạt động có hiệu quả; cũng như triển khai thực hiện kế hoạch kinh doanh một cách cẩn trọng, trung thực và đáp ứng được yêu cầu kinh doanh thực tế của Công ty.

CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trong năm 2018, ngoài các dự án đang triển khai, LDG sẽ tập trung chú trọng đầu tư phát triển các dòng sản phẩm Bất động sản thông minh tại TP.HCM mà LDG đã tiên phong đầu tư trong năm qua. Đối với khu vực Đồng Nai, LDG sẽ đầu tư phát triển các dự án như Khu đô thị thông minh Viva Park, Khu đô thị ven sông Sakura River và đầu tư giai đoạn 3 của dự án Khu đô thị thương mại The Viva City. Bên cạnh đó LDG dự kiến sẽ mở rộng thị trường, đầu tư một số dự án mới tại khu vực miền Tây. Với định hướng đó, Hội đồng quản trị đã mạnh dạn đề ra kế hoạch kinh doanh năm 2018 như sau:

Chỉ tiêu	Năm 2018 (Tỷ VND)
Doanh thu thuần	2.633
Lợi nhuận sau thuế	554

QUẢN TRỊ CÔNG TY



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Họ tên	Chức vụ	Số lượng CP	Tỷ lệ
1	Nguyễn Khánh Hưng	Chủ tịch HĐQT	141.600	0,09%
2	Nguyễn Minh Khang	Thành viên HĐQT	-	-
3	Vũ Kim Điền	Thành viên HĐQT	12.000	0,007%
4	Thạch Mạnh Sang	Thành viên HĐQT	-	-
5	Nguyễn Phạm Anh Tài	Thành viên HĐQT	9.000	0,006%

CÁC TIỂU BAN THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Không có

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trong năm 2017 Hội đồng quản trị đã họp 26 phiên để thông qua các nội dung quan trọng

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	01/2017/NQ-HĐQT	17/01/2017	Thông qua việc giải thể văn phòng đại diện tại Hà Nội
2	02/2017/NQ-HĐQT	17/01/2017	Thông qua việc nhận chuyển nhượng 99,99% của CTCP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn
3	03/2017/NQ-HĐQT	17/01/2017	Thông qua việc bổ nhiệm ông Nguyễn Cao Cường giữ chức vụ Quyền Tổng Giám đốc
4	04/2017/NQ-HĐQT	17/01/2017	Thông qua kế hoạch kinh doanh và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2017

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
5	05/2017/NQ-HĐQT	20/03/2017	Thông qua việc góp vốn thêm 10 tỷ đồng để tăng vốn điều lệ của CTCP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát
6	06/2017/NQ-HĐQT	03/04/2017	Thông qua việc góp vốn thêm 55.962.740.000 đồng để tăng vốn điều lệ tại CTCP Du lịch Giang Điền
7	07/2017/NQ-HĐQT	18/04/2017	Thông qua việc triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức và phát hành cổ phiếu ESOP
8	08/2017/NQ-HĐQT	18/04/2017	Thông qua việc thành lập Ban điều hành và Quy chế ESOP
9	09/2017/NQ-HĐQT	18/04/2017	Thông qua danh sách người lao động được tham gia chương trình ESOP
10	10/2017/NQ-HĐQT	23/05/2017	Thông qua chủ trương thành lập công ty con đảm nhiệm đầu tư, phát triển dự án Khu du lịch và biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp Grand World - Phú Quốc
11	11/2017/NQ-HĐQT	30/05/2017	Thông qua việc triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chiến lược và thông qua danh sách cổ đông chiến lược
12	12/2017/NQ-HĐQT	06/06/2017	Thông qua việc đầu tư dự án Khu dân cư 13E - Bình Chánh
13	13/2017/NQ-HĐQT	07/06/2017	Thông qua việc chốt danh sách cổ đông để lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản
14	14/2017/NQ-HĐQT	12/06/2017	Thông qua việc chốt danh sách cổ đông để trả cổ tức bằng cổ phiếu
15	15/2017/NQ-HĐQT	14/06/2017	Thông qua việc lựa chọn công ty kiểm toán để kiểm toán BCTC năm 2017
16	16/2017/NQ-HĐQT	27/06/2017	Thông qua chi tiết phương án sử dụng vốn cho dự án Khu du lịch và biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp Grand World
17	17/2017/NQ-HĐQT	10/07/2017	Thông qua báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu trả cổ tức và cổ phiếu ESOP

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
18	18/2017/NQ-HĐQT	26/07/2017	Thông qua Biên bản kiểm phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản
19	19/2017/NQ-HĐQT	16/08/2017	Thông qua việc thay đổi nhân sự thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty
20	20/2017/NQ-HĐQT	31/08/2017	Thông qua chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư lô số 3, Khu 9A+B, Khu chức năng số 9, Đô thị mới Nam Thành Phố với hình thức mua cổ phần của CTCP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Gia Lộc
21	21/2017/NQ-HĐQT	19/09/2017	Thông qua kết quả chào bán cổ phiếu riêng lẻ, chỉnh sửa Điều lệ, đăng ký lưu ký bổ sung
22	22/2017/NQ-HĐQT	25/09/2017	Thông qua việc cử bà Hà Ngọc Linh làm người đại diện phần vốn của LDG tại CTCP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Gia Lộc
23	23/2017/NQ-HĐQT	09/10/2017	Thông qua việc bổ nhiệm người phụ trách quản trị Công ty kiêm thư ký Công ty
24	24/2017/NQ-HĐQT	06/12/2017	Thông qua việc cho CTCP Đầu tư và Phát triển Nam Sài Gòn vay vốn
25	25/2017/NQ-HĐQT	25/12/2017	Thông qua kế hoạch kinh doanh và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2018
26	26/2017/NQ-HĐQT	27/12/2017	Thông qua việc thành lập chi nhánh Cần Thơ

HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP

Đến thời điểm hiện tại, Hội đồng quản trị Công ty có 01 thành viên độc lập là ông Thạch Mạnh Sang. Năm 2017, ông Sang đã có những đóng góp tích cực và khách quan trong mọi hoạt động của Hội đồng quản trị. Ông Sang đã đưa ra nhiều ý kiến độc lập về chiến lược, hoàn thành việc giám sát bộ máy quản lý, điều hành, ngăn ngừa xung đột lợi ích, góp phần bảo vệ quyền lợi của các cổ đông. Trong năm, ông Sang đã có những buổi làm việc trực tiếp với Ban kiểm soát, Kiểm soát nội bộ của Công ty để có các nguồn tin độc lập, khách quan phục vụ cho hoạt động của mình.

BAN KIỂM SOÁT

THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU CỦA BAN KIỂM SOÁT

STT	Họ tên	Chức vụ	Số lượng CP	Tỷ lệ
1	Từ Minh Lý	Trưởng BKS	-	-
2	Phạm Hồng Sơn	Thành viên BKS	-	-
3	Phạm Duy Thảo	Thành viên BKS	-	-

HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Ban Kiểm soát của Công ty có 03 thành viên. Trong năm, Ban Kiểm soát đã thực hiện các công việc sau:

- Kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định của Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán, Điều lệ Công ty, các quy chế nội bộ trong toàn bộ các hoạt động của Công ty;
- Cử đại diện tham gia 100% các cuộc họp của Hội đồng quản trị;
- Giám sát việc triển khai Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2017 và việc thực thi các Nghị quyết của Hội đồng quản trị;
- Giám sát việc quản lý, điều hành của Ban Tổng Giám đốc;
- Kiểm tra báo cáo tài chính quý, sáu tháng, năm;
- Kiểm tra tính chính xác, trung thực và hợp pháp của chứng từ, sổ sách kế toán, báo cáo tài chính và hoạt động của hệ thống kiểm tra kiểm soát nội bộ;
- Giám sát việc chấp hành các nghĩa vụ của Công ty theo quy định của pháp luật bao gồm: nghĩa vụ thuế, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và các nghĩa vụ tài chính khác.

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

LƯƠNG, THƯỞNG, THÙ LAO, CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

Lương, thưởng, thù lao	Số tiền (triệu đồng)
Hội đồng quản trị	300
Ban Kiểm soát	108
Ban Tổng Giám đốc	5.055

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA CỔ ĐÔNG NỘI BỘ

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Vũ Kim Điền		29.500	0,03%	12.000	0,007%	- Bán - ESOP
2	Phạm Hồng Sơn		47.650	0,05%	0	0%	Bán
3	Nguyễn Khánh Hưng		118.000	0,13%	141.600	0,09%	Cổ tức bằng cổ phiếu
4	Võ Đình Ban		11.800	0,013%	23.160	0,014	- Cổ tức bằng cổ phiếu - ESOP
5	Nguyễn Phạm Anh Tài		0	0%	9.000	0,006%	ESOP
6	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh	Cổ đông lớn – Người có liên quan của TV HĐQT	14.338.912	16,20%	42.706.694	26,70%	- Cổ tức bằng cổ phiếu - Phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chiến lược
7	Công ty Cổ phần Sun Holdings	Cổ đông lớn – Người có liên quan của TV HĐQT	0	0%	8.000.000	5,00%	Phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chiến lược
8	Công ty TNHH XD – TM – DV Hà Thuận Hùng	Cổ đông lớn – Người có liên quan của TV HĐQT	14.160.000	16,00%	16.992.000	10,62%	Cổ tức bằng cổ phiếu
9	Công ty Xây dựng Địa ốc Long Kim Phát	Cổ đông lớn – Người có liên quan của TV HĐQT	8.079.719	9,13%	9.695.662	6,06%	Cổ tức bằng cổ phiếu

VIỆC THỰC HIỆN CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Không có

HỢP ĐỒNG HOẶC GIAO DỊCH VỚI CỔ ĐÔNG NỘI BỘ

Không có

BÁO CÁO TÀI CHÍNH



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2017

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	51
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	53 - 54
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	55 - 56
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	57
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	58
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	59 - 81

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

Số 104/4, Ấp Hòa Bình, Xã Giang Điền,
Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng 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 hợp nhất 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 104/04, Ấp Hoà Bình, Xã Giang Điền, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai.
Chi nhánh Sàn Giao Dịch Bất Động Sản LDG Số 104/04, Ấp Hoà Bình, Xã Giang Điền, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai.

Sàn Giao Dịch Bất Động Sản Biên Hoà tại Số 2/9, Đường Đồng Khởi, Tổ 13, KP4, Phường Tân Hiệp, TP. Biên Hoà, 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 TỔNG 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 (Bỏ nhiệm ngày 16/08/2017)

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

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Cao Cường	Quyền Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 16/08/2017)
Ông Nguyễn Minh Khang	Quyền Tổng Giám đốc (Bỏ nhiệm ngày 16/08/2017)
Ông Nguyễn Phạm Anh Tài	Giám đốc Tài Chính

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

Số 104/4, Ấp Hòa Bình, Xã Giang Điền,
Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng 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 hợp nhất hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;

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

Ban Tổng Giám đốc 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 hợp nhất 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 hợp nhất. Ban Tổng 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 Tổng Giám đốc,



Nguyễn Khánh Hưng

Chủ tịch HĐQT

Đồng Nai, Ngày 29 tháng 01 năm 2018

Số: 73/2018/BCKT-BCTCHN/CPA VIETNAM

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

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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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 hợp nhất 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 hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 handwritten signature in blue ink, appearing to be "Nguyễn Tiến Trình".

Nguyễn Tiến Trình
Kiểm toán viên

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

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

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

428
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM

428
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

Mẫu B 01-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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		1.889.947.694.722	1.875.453.999.793
I- Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	75.343.753.493	113.235.327.524
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
II- Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III- Các khoản phải thu ngắn hạn	130		742.069.505.649	672.209.029.461
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	537.792.311.577	256.286.220.021
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		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	5.3	126.992.062.399	293.840.379.992
IV- Hàng tồn kho	140	5.4	1.052.180.476.333	1.080.300.320.309
1. Hàng tồn kho	141		1.052.180.476.333	1.080.300.320.309
V- Tài sản ngắn hạn khác	150		20.353.959.247	9.709.322.499
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.5	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 phải thu Nhà nước	153		126.665.102	201.617.746
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+230+240+250+260)	200		1.755.575.419.423	930.082.254.954
I Các khoản phải thu dài hạn	210		145.964.631.343	54.516.683.995
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	5.2	44.372.421.343	34.788.115.536
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		8.933.162.000	8.883.555.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.3	92.659.048.000	10.845.013.459
II Tài sản cố định	220		190.179.143.528	141.309.669.593
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.6	134.740.376.867	129.567.163.971
- Nguyên giá	222		188.653.385.507	174.412.845.513
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(53.913.008.640)	(44.845.681.542)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.7	55.438.766.661	11.742.505.622
- Nguyên giá	228		62.419.015.961	15.817.528.159
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(6.980.249.300)	(4.075.022.537)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.006.097.035.107	596.536.874.541
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	5.8	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
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	38.390.200.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	38.390.200.000
VI Tài sản dài hạn khác	260		413.334.609.445	99.328.826.825
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.5	80.466.020.713	46.888.025.397
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		1.190.833.758	473.554.780
5. Lợi thế thương mại	269	5.9	331.677.754.974	51.967.246.648
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		3.645.523.114.145	2.805.536.254.747

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

Mẫu B 01-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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		1.641.515.186.663	1.625.335.810.568
I- Nợ ngắn hạn	310		783.734.360.027	664.159.612.225
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.10	73.132.758.908	44.730.830.698
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.11	364.903.658.055	218.655.679.253
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.12	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	5.13	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	5.14	118.794.739.058	271.055.608.440
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.15	69.322.020.000	14.700.016.000
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		12.095.855.999	9.229.760.776
II- Nợ dài hạn	330		857.780.826.636	961.176.198.343
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	5.11	13.789.016.400	56.454.183.289
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	5.13	785.983.534.236	818.697.053.054
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.14	40.638.008.000	-
8. Vay và nợ và thuê tài chính dài hạn	338	5.15	17.370.268.000	86.024.962.000
B- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	400		2.004.007.927.482	1.180.200.444.179
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.16	2.004.007.927.482	1.180.200.444.179
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		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
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		57.431.929.657	87.208.175.767
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		282.894.373.554	158.739.913.518
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	423		58.313.276.249	45.116.700.427
II- Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		3.645.523.114.145	2.805.536.254.747

Đồng Nai, ngày 29 tháng 01 năm 2018

Người lập

Lê Thị Kim Tiên

Kế toán trưởng

Võ Đình Ban

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Nguyễn Khánh Hưng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

Mẫu B 02-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

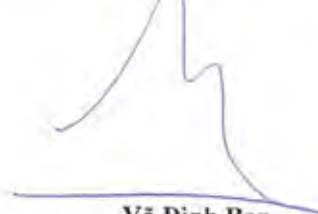
CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2017	Năm 2016
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.17	722.018.766.884	585.434.245.690
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		58.701.306.053	88.873.804.526
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	5.17	663.317.460.831	496.560.441.164
4. Giá vốn hàng bán	11	5.18	229.636.104.826	201.314.548.458
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		433.681.356.005	295.245.892.706
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.19	47.033.832.445	240.534.593
7. Chi phí tài chính	22	5.20	238.200.748	1.564.931.948
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>238.200.748</i>	<i>1.564.931.948</i>
8. Lợi nhuận công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	5.21	42.781.861.950	20.016.461.815
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.22	78.999.032.891	56.580.782.089
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(24+25)}	30		358.696.092.861	217.324.251.447
12. Thu nhập khác	31	5.23	6.054.962.349	1.684.896.874
13. Chi phí khác	32	5.23	4.609.644.579	7.386.361.407
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		1.445.317.770	(5.701.464.533)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		360.141.410.631	211.622.786.914
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.24	77.462.081.368	45.604.464.070
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(717.278.978)	(255.360.909)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		283.396.608.241	166.273.683.753
19. Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ	61		282.894.373.554	158.739.913.518
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		502.234.687	7.533.770.235
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.25	2.451	1.940

Người lập



Lê Thị Kim Tiên

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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B 03-DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

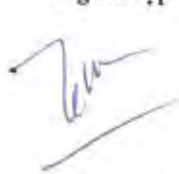
(Theo phương pháp gián tiếp)

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	360.141.410.631	211.622.786.914
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định và BDSĐT	2	32.598.378.740	15.583.780.341
- Lãi từ hoạt động đầu tư	5	(47.464.976.429)	(240.534.593)
- Chi phí lãi vay	6	238.200.748	1.564.931.948
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	8	345.513.013.690	228.530.964.610
- Biến động các khoản phải thu	9	(165.461.930.927)	(468.843.687.710)
- Biến động hàng tồn kho	10	28.119.843.976	158.072.142.240,00
- Biến động các khoản phải trả	11	(37.306.195.099)	317.924.438.121
- Biến động 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 cho hoạt động kinh doanh	17	(4.385.264.759)	(5.194.151.195)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20	<i>83.542.491.471</i>	<i>172.164.404.363</i>
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm TSCĐ và các TSDH khác	21	(180.686.700.623)	(126.113.449.307)
2. Tiền thu từ thanh lý TSCĐ và các TSDH khác	22	790.909.091	-
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của 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	84.458.440.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	965.592.445	240.534.593
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30	<i>(632.653.777.583)</i>	<i>(125.872.914.714)</i>
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	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	(61.710.227.919)	(85.082.737.590)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40	<i>511.219.712.081</i>	<i>44.917.262.410</i>
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</i>	50	<i>(37.891.574.031)</i>	<i>91.208.752.059</i>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	113.235.327.524	22.026.575.465
<i>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái</i>	61	-	-
<i>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</i>	70	<i>75.343.753.493</i>	<i>113.235.327.524</i>

Đồng Nai, ngày 29 tháng 01 năm 2018

Người lập



Lê Thị Kim Tiên

Kế toán trưởng



Võ Đình Ban

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Nguyễn Khánh Hưng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu B 09-DN/HN

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 574 người (năm 2016: 361 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 được hợp nhất như sau:

	Hoạt động chính	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty con			
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát	Kinh doanh bất động sản	95,59%	95,59%
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	93,99%	93,99%
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%
Công ty TNHH Địa Ốc Đào Ngọc	Kinh doanh bất động sản	87,68%	87,68%

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/HN

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

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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất hợp nhất các 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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 trên cơ sở áp dụng Thông tư số 202/2014/TT/BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành. 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 kỳ 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 khác là giống nhau.

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu trong 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 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 tương ứng với phần vốn của cổ đông không kiểm soát vượt quá phần vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Công ty trừ khi cổ đông không kiểm soát có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

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

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**Các khoản cho vay**

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

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

Các khoản đầu tư khác

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

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.



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

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 hợp nhất.

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.

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 phân 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

- Tài sản vô hình 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.

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

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình và vô hình (Tiếp theo)

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
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 30
Máy móc và thiết bị	03 – 10
Thiết bị văn phòng	03 – 10
Phương tiện vận tải	06 – 10
Cây lâu năm	04 – 40
Tài sản khác	10 – 25

TSCĐ vô hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian từ 02 - 20 năm.

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

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc ghi nhận vay**

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

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

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

Đối với doanh nghiệp sản xuất và thương mại

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

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

Đối với doanh nghiệp cung cấp dịch vụ

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

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

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

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

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

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

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Công cụ tài chính**Ghi nhận ban đầu**

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

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

Công nợ tài chính

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

Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản nợ thuế 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/HN

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông trừ đi số đã trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng việc điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông có tiềm năng suy giảm bao gồm trái phiếu chuyển đổi và quyền chọn cổ phiếu.

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 HỢP NHẤT, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Tiền mặt	2.190.324.017	1.551.282.488
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	67.053.429.476	60.459.489.586
Tương đương tiền	6.100.000.000	51.224.555.450
Tổng	75.343.753.493	113.235.327.524

5.2 Phải thu khách hàng

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn	537.792.311.577	256.286.220.021
Công Ty TNHH Đầu Tư và Phát Triển Du Lịch 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 của các khách hàng khác	199.551.902	206.210.248
b) Phải thu của khách hàng dài hạn	44.372.421.343	34.788.115.536
Các khách hàng cá nhân mua BĐS	44.372.421.343	34.788.115.536
Tổng	582.164.732.920	291.074.335.557

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/HN

5.3 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	126.992.062.399	-	293.840.379.992	-
- Phải thu tiền hợp tác, khai thác dự án - Công ty Cổ phần BĐS Linkgroup	-	-	208.000.000.000	-
- Phải thu Công ty Cổ phần Vina Holdings	5.500.000.000	-	5.500.000.000	-
- Ký cược, ký quỹ	41.950.000	-	102.414.000	-
- Tạm ứng	49.723.577.969	-	9.861.535.518	-
- Phải thu khác	71.726.534.430	-	70.376.430.474	-
Dài hạn	92.659.048.000	-	10.845.013.459	-
- Ký cược, ký quỹ	92.659.048.000	-	10.845.013.459	-
Tổng	219.651.110.399	-	304.685.393.451	-

5.4 Hàng tồn kho

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	462.918.535	-	406.715.468	-
Công cụ, dụng cụ	196.316.653	-	304.656.029	-
Chi phí SX KDDD	945.945.945.130	-	1.051.887.276.431	-
Hàng hóa	862.891.836	-	730.763.291	-
Hàng hóa bất động sản	104.712.404.179	-	26.970.909.090	-
Tổng	1.052.180.476.333	-	1.080.300.320.309	-

5.5 Chi phí trả trước

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
a) Ngắn hạn	3.121.741.694	2.225.790.603
- Chi phí công cụ, dụng cụ	917.106.681	748.288.452
- Chi phí khác	2.204.635.013	1.477.502.151
b) Dài hạn	80.466.020.713	46.888.025.397
- Chi phí môi giới	39.787.757.756	27.219.167.867
- Chi phí dự án Grand World	17.523.393.791	16.002.362.837
- Chi phí chờ phân bổ dự án Viva	8.608.642.141	-
- Chi phí chờ phân bổ dự án Marina Tower	11.942.273	-
- Chi phí chờ phân bổ dự án High Intela	2.581.575.155	-
- Chi phí chờ phân bổ dự án Saigon Intela	2.931.872.857	-
- Chi phí phân bổ dài hạn khác	9.020.836.740	3.666.494.693
Tổng	83.587.762.407	49.113.816.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/HN

5.6 Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cây lâu năm	TSCĐ hữu hình khác	Đơn vị tính: VND
							Tổng
NGUYỄN GIÁ							
Số dư tại 01/01/2017	97.438.435.792	13.257.868.270	10.709.405.843	1.805.953.194	43.317.929.340	7.883.253.074	174.412.845.513
Tăng trong năm	7.977.895.645	311.950.909	6.123.601.912	110.844.080	-	1.317.941.994	15.842.234.540
Mua trong năm	7.798.379.383	233.950.909	6.123.601.912	71.050.000	-	1.317.941.994	15.544.924.198
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	115.958.080	-	-	-	-	-	115.958.080
Tăng do hợp nhất kinh doanh	63.558.182	78.000.000	-	39.794.080	-	-	181.352.262
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	105.416.331.437	13.569.819.179	15.231.313.209	1.916.797.274	43.317.929.340	9.201.195.068	188.653.385.507
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ							
Số dư tại 01/01/2017	20.582.050.283	7.144.332.527	5.968.753.042	1.170.882.044	7.679.950.197	2.299.713.449	44.845.681.542
Tăng trong năm	4.889.894.515	1.536.090.498	1.563.602.835	234.507.362	1.750.048.452	335.112.875	10.309.256.537
Khấu hao trong năm	4.826.336.333	1.458.090.498	1.563.602.835	194.713.282	1.750.048.452	335.112.875	10.127.904.275
Tăng do hợp nhất kinh doanh	63.558.182	78.000.000	-	39.794.080	-	-	181.352.262
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	25.471.944.798	8.680.423.025	6.290.426.438	1.405.389.406	9.429.998.649	2.634.826.324	53.913.008.640
GIÁ TRỊ CÒN LẠI							
Tại ngày 01/01/2017	76.856.385.509	6.113.535.743	4.740.652.801	635.071.150	35.637.979.143	5.583.539.625	129.567.163.971
Tại ngày 31/12/2017	79.944.386.639	4.889.396.154	8.940.886.771	511.407.868	33.887.930.691	6.566.368.744	134.740.376.867

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/HN

5.7 Tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tài sản khác	Tổng
NGUYỄN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2017	14.141.934.975	274.946.600	1.400.646.584	15.817.528.159
Tăng trong năm	-	-	46.601.487.802	46.601.487.802
Mua trong năm	-	-	37.346.245.315	37.346.245.315
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	-	9.255.242.487	9.255.242.487
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2017	<u>14.141.934.975</u>	<u>274.946.600</u>	<u>48.002.134.386</u>	<u>62.419.015.961</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2017	3.712.067.959	221.686.146	141.268.432	4.075.022.537
Tăng trong năm	614.782.272	22.464.433	2.267.980.058	2.905.226.763
Khấu hao trong năm	614.782.272	22.464.433	2.267.980.058	2.905.226.763
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2017	<u>4.326.850.231</u>	<u>244.150.579</u>	<u>2.409.248.490</u>	<u>6.980.249.300</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2017	<u>10.429.867.016</u>	<u>53.260.454</u>	<u>1.259.378.152</u>	<u>11.742.505.622</u>
Tại ngày 31/12/2017	<u>9.815.084.744</u>	<u>30.796.021</u>	<u>45.592.885.896</u>	<u>55.438.766.661</u>

5.8 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	1.004.285.950.933	1.004.285.950.933	586.021.529.552	586.021.529.552
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 đồi 61 - Quyền sử dụng đất	81.884.271.396	81.884.271.396	73.361.630.111	73.361.630.111
Dự án chung cư Marina Tower	109.480.009.328	109.480.009.328	65.987.244.091	65.987.244.091
Dự án Biệt thự vườn Khoa Nguyễn	45.452.483.842	45.452.483.842	45.452.483.842	45.452.483.842
Dự án High Intela	120.996.827.844	120.996.827.844	-	-
Dự án West Intela	60.692.525.956	60.692.525.956	-	-
Dự án Gia Lộc	82.247.960.005	82.247.960.005	-	-
Dự án khác	14.923.769.497	14.923.769.497	12.222.514.225	12.222.514.225
Tổng	<u>1.004.285.950.933</u>	<u>1.004.285.950.933</u>	<u>586.021.529.552</u>	<u>586.021.529.552</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/HN

5.9 Lợi thế thương mại

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Số dư tại ngày 01 tháng 01	51.967.246.648	59.439.872.021
Tăng trong năm	299.892.171.140	-
Phân bổ trong năm	20.181.662.814	7.472.625.373
Số dư tại ngày 31 tháng 12	<u>331.677.754.974</u>	<u>51.967.246.648</u>

5.10 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	73.132.758.908	73.132.758.908	44.730.830.698	44.730.830.698
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	40.097.735.363	40.097.735.363	34.495.413.603	34.495.413.603
b. Dài hạn	-	-	-	-
Tổng	73.132.758.908	73.132.758.908	44.730.830.698	44.730.830.698

5.11 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 Viva, Sakura Valley và Khu dân cư Giang Điền tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai được thu theo tiến độ của hợp đồng.

5.12 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2017	Số tăng trong năm	Số giảm trong năm	31/12/2017
	Phải nộp	100.258.982.538	170.984.343.477	160.802.240.739
Thuế GTGT	29.045.803.480	83.150.859.446	101.821.389.475	10.375.273.451
Thuế thu nhập doanh nghiệp	67.773.733.945	77.553.850.152	49.474.311.317	95.853.272.780
Thuế thu nhập cá nhân	502.116.718	8.704.037.031	7.930.943.099	1.275.210.650
Các loại thuế khác	2.937.328.395	1.575.596.848	1.575.596.848	2.937.328.395
Tổng	100.258.982.538	170.984.343.477	160.802.240.739	110.441.085.276

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/HN

5.13 Chi phí phải trả

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
a) Ngắn hạn	24.036.480.114	1.522.164.666
Chi phí phải trả lương tháng thứ 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) Dài hạn	785.983.534.236	818.697.053.054
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	248.883.884.931	282.135.548.740
Tổng	810.020.014.350	820.219.217.720

5.14 Phải trả khác

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
a) Ngắn hạn	118.794.739.058	271.055.608.440
Kinh phí công đoàn	74.440.335	88.682.695
Bảo hiểm	2.703.673	429.891.550
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	9.052.754.315	2.006.229.315
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	-	5.712.510.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	109.664.840.735	262.818.294.880
b) Dài hạn	40.638.008.000	-
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	40.638.008.000	-
Tổng	159.432.747.058	271.055.608.440

Chi tiết các khoản phải trả, phải nộp khác

	31/12/2017	01/01/2017
	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	98.412.025.332	700.019.100
Các khoản khác	11.252.815.403	2.118.275.780
Tổng	109.664.840.735	262.818.294.880

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/HN

5.15 Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			Trong năm			Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giảm	Số có khả năng trả nợ
a) Vay ngắn hạn								
Công ty CP DV và XD Địa Ốc Đất Xanh	69.322.020.000	69.322.020.000	64.622.004.000	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	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	45.000.000.000	40.500.000.000	-	4.500.000.000	4.500.000.000	4.500.000.000	4.500.000.000
Vay cá nhân	832.020.000	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	3.490.000.000	3.490.000.000	3.490.000.000	-	-	-	-	-
Ngân hàng TMCP Sacombank - CN Tân Bình	17.370.268.000	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
Công ty CP DV và XD Địa Ốc Đất Xanh	2.570.268.000	2.570.268.000	3.160.000.000	1.114.694.000	524.962.000	524.962.000	524.962.000	524.962.000
Tổng	14.800.000.000	14.800.000.000	14.800.000.000	-	-	-	-	-
	86.692.288.000	86.692.288.000	82.582.004.000	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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/HN

5.16 Vốn chủ sở hữu

a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư tại 01/01/2016	750.000.000.000	-	4.138.104.467	228.453.890.727	43.770.977.312	1.026.362.972.506
Tăng trong năm	134.997.550.000	-	-	158.739.913.518	7.533.770.235	301.271.233.753
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	158.739.913.518	7.533.770.235	166.273.683.753
Tăng vốn	134.997.550.000	-	-	-	-	134.997.550.000
Giảm trong năm	-	-	-	141.245.714.960	6.188.047.120	147.433.762.080
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	6.248.164.960	475.537.120	6.723.702.080
Chia cổ tức	-	-	-	-	5.712.510.000	5.712.510.000
Tăng vốn	-	-	-	134.997.550.000	-	134.997.550.000
Số dư tại 31/12/2016	884.997.550.000	-	4.138.104.467	245.948.089.285	45.116.700.427	1.180.200.444.179
Số dư tại 01/01/2017	884.997.550.000	-	4.138.104.467	245.948.089.285	45.116.700.427	1.180.200.444.179
Tăng trong năm	714.580.510.000	-	1.685.183.555	282.894.373.554	21.283.258.993	1.020.443.326.102
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	282.894.373.554	502.234.687	283.396.608.241
Phân phối lợi nhuận	-	-	1.685.183.555	-	-	1.685.183.555
Phát hành mới	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
Giảm trong năm	-	33.000.000	-	188.516.159.628	8.086.683.171	196.635.842.799
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	1.685.183.555	-	1.685.183.555
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	7.251.559.982	226.611.834	7.477.971.816
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	-	-	-	-	7.863.100.000	7.863.100.000
Giảm khác	-	33.000.000	-	2.046.091	(3.028.663)	32.017.428
Số dư tại 31/12/2017	1.599.578.060.000	(33.000.000)	5.823.288.022	340.326.303.211	58.313.276.249	2.004.007.927.482

Đơn vị tính: VND

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/HN

5.16 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 Hùng	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

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

5.17 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	430.477.984.815	528.017.787.406
Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	291.540.782.069	57.416.458.284
Tổng	722.018.766.884	585.434.245.690
Các khoản giảm trừ doanh thu	58.701.306.053	88.873.804.526
- Hàng bán bị trả lại	58.701.306.053	88.873.804.526
Doanh thu thuần	663.317.460.831	496.560.441.164

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/HN

5.18 Giá vốn hàng bán

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Giá vốn của hàng hóa bất động sản	143.117.931.456	162.988.174.825
Giá vốn của dịch vụ môi giới	86.518.173.370	38.326.373.633
Tổng	229.636.104.826	201.314.548.458

5.19 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	951.525.777	240.534.593
Lãi bán các khoản đầu tư	46.068.240.000	-
Lãi cho vay cá nhân	14.066.668	-
Tổng	47.033.832.445	240.534.593

5.20 Chi phí tài chính

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lãi tiền vay	238.200.748	1.564.931.948
Tổng	238.200.748	1.564.931.948

5.21 Chi phí bán hàng

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí nhân viên	18.727.042.957	12.864.267.590
Chi phí nguyên vật liệu, bao bì	26.964.000	63.446.000
Chi phí dùng cụ, đồ dùng	152.639.089	385.486.894
Chi phí khấu hao TSCĐ	19.419.996	11.328.331
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.699.920.439	5.195.976.558
Chi phí bằng tiền khác	14.155.875.469	1.495.956.442
Tổng	42.781.861.950	20.016.461.815

5.22 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí nhân viên quản lý	38.009.254.765	30.932.242.948
Chi phí vật liệu quản lý	491.404.270	457.534.014
Chi phí đồ dùng văn phòng	4.957.813.338	3.008.337.696
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.124.631.543	1.582.994.103
Thuế phí và lệ phí	169.465.596	97.451.896
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.464.184.288	6.982.854.162
Phân bổ lợi thế thương mại	20.181.662.814	7.472.625.373
Chi phí bằng tiền khác	3.600.616.277	6.046.741.897
Tổng	78.999.032.891	56.580.782.089

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/HN

5.23 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	5.623.818.365	1.684.896.874
Tổng	6.054.962.349	1.684.896.874
<i>Chi phí khác</i>		
Các khoản khác	4.609.644.579	7.386.361.407
Tổng	4.609.644.579	7.386.361.407
Thu nhập khác/chi phí khác thuần	1.445.317.770	(5.701.464.533)

5.24 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	360.141.410.631	211.622.786.914
<i>Điều chỉnh tăng lợi nhuận trước thuế:</i>	<i>28.392.712.543</i>	<i>17.562.183.670</i>
Doanh thu chưa thực hiện	1.427.514.225	-
Chi phí trích trước	3.860.634.616	-
Các khoản điều chỉnh khi hợp nhất	19.785.499.750	8.966.599.560
Chi phí không được trừ	3.319.063.952	8.595.584.110
<i>Điều chỉnh giảm lợi nhuận trước thuế:</i>	<i>1.223.716.329</i>	<i>1.162.650.232</i>
Giá trị chuyển lỗ	-	1.162.650.232
Giá vốn của doanh thu chưa thực hiện	1.223.716.329	-
Thu nhập chịu thuế	387.310.406.845	228.022.320.352
Thuế suất thuế TNDN áp dụng	20%	20%
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	77.462.081.368	45.604.464.070
Thuế thu nhập được miễn giảm	-	-
Thuế TNDN hiện hành	77.462.081.368	45.604.464.070

5.25 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	282.894.373.554	158.739.913.518
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(14.144.718.678)	(7.655.285.427)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	268.749.654.876	151.084.628.091
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (Cổ phiếu)	109.655.769	77.884.879
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	2.451	1.940

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/HN

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 Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	219.736.818	-
Công ty CP Xây dựng Địa ốc Long Kim Phát	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	-	2.517.291.753
Tổng			219.736.818	2.517.291.753

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Giao dịch khác				
Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh	Bên liên quan	Nhận tiền vay	34.800.000.000	10.000.000.000
		Lãi vay phát sinh	1.807.474.347	2.058.750.000
		Mua dịch vụ	118.825.852	-
Tổng			36.726.300.199	12.058.750.000

Số dư phải thu và phải thu khác 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 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		36.215.000.000	19.287.510.228

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/HN

6.2 Công cụ tài chính - Quản lý rủi ro (Tiếp theo)**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.

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	75.343.753.493	113.235.327.524
Phải thu khách hàng và phải thu khác	604.845.537.382	585.898.193.490
Tổng	680.189.290.875	699.133.521.014
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	86.692.288.000	100.724.978.000
Phải trả người bán và phải trả khác	134.153.480.634	315.086.420.038
Chi phí phải trả	808.307.641.070	818.697.053.054
Tổng	1.029.153.409.704	1.234.508.451.092

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.

6.2 Công cụ tài chính - Quản lý rủi ro (Tiếp theo)

Rủi ro về giá

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

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

Rủi ro tín dụng

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

Quản lý rủi ro thanh khoản

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

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

Tại 31/12/2017	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND
Phải trả khách hàng và phải trả khác	93.515.472.634	40.638.008.000	134.153.480.634
Chi phí phải trả	22.324.106.834	785.983.534.236	808.307.641.070
Các khoản vay	69.322.020.000	17.370.268.000	86.692.288.000
Tổng	185.161.599.468	843.991.810.236	1.029.153.409.704
Tại 01/01/2017	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND
Phải trả khách hàng và phải trả khác	315.086.420.038	-	315.086.420.038
Chi phí phải trả	-	818.697.053.054	818.697.053.054
Các khoản vay	14.700.016.000	86.024.962.000	100.724.978.000
Tổng	329.786.436.038	904.722.015.054	1.234.508.451.092

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/HN

6.2 Công cụ tài chính - Quản lý rủi ro (Tiếp theo)**Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)**

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

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

	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng VND
Tại 31/12/2017			
Tiền và các khoản tương đương tiền	75.343.753.493	-	75.343.753.493
Phải thu khách hàng và phải thu khác	467.814.068.039	137.031.469.343	604.845.537.382
Tổng	543.157.821.532	137.031.469.343	680.189.290.875
	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng VND
Tại 01/01/2017			
Tiền và các khoản tương đương tiền	113.235.327.524	-	113.235.327.524
Phải thu khách hàng và phải thu khác	540.265.064.495	45.633.128.995	585.898.193.490
Tổng	653.500.392.019	45.633.128.995	699.133.521.014

6.3 Thông tin so sánh

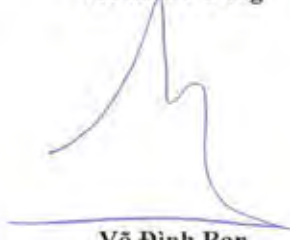
Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 đã được kiểm toán bởi Công ty Kiểm toán khác với ý kiến chấp nhận toàn phần.

Người lập



Lê Thị Kim Tiến

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

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

Số điện thoại: (0251) 8966 666

Số fax: (0251) 8966 668

Website: www.ldggroup.vn