LDG GROUP

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

Năm 2016

MỤC LỤC

THÔNG ĐIỆP CHỦ TỊCH HĐQT 3

THÔNG TIN CHUNG

Thông tin tổng quan 8

Quá trình hình thành phát triển 9

Ngành nghề và địa bàn kinh doanh 10

Mô hình quản trị 11

Sơ đồ tổ chức 12

Công ty con - Công ty liên kết 13

Định hướng phát triển 14

Các rủi ro 15

Rủi ro đặc thù 16

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Danh sách ban điều hành 18

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ
TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

Các dự án đã và đang thực hiện 20

Công ty con - Công ty liên kết 26

Tình hình tài chính 27

Cơ cấu cổ đông,
Thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu 28

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

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 41

Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị 41

QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hội đồng quản trị 43

Ban kiểm soát 46

Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích
của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc
và Ban kiểm soát 47

THÔNG ĐIỆP **CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Kính thưa Quý cổ đông,

Năm 2016, thị trường BĐS đã có bước phát triển vững chắc và ổn định hơn. Các phân khúc đều phát triển mạnh mẽ, đặc biệt là phân khúc nhà ở cao cấp và BĐS du lịch. Điều này khiến thị trường trở nên hấp dẫn hơn và do đó, lượng nhà đầu tư và doanh nghiệp tham gia vào lĩnh vực này gia tăng. Theo số liệu của Cục Quản lý đăng ký kinh doanh (Bộ Kế hoạch và Đầu tư), số lượng doanh nghiệp đăng ký thành lập mới trên cả nước năm nay trong lĩnh vực BĐS tăng 83,9% so với năm 2015, đạt 3.126 doanh nghiệp. Đó là một thách thức lớn đối với các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản khi mà sự cạnh tranh càng ngày càng gay gắt.

Trong bối cảnh đó, năm 2016 Ban lãnh đạo cùng toàn thể cán bộ công nhân viên LDG đã nỗ lực hết sức mình để hoàn thành vượt mức kế hoạch kinh doanh mà Đại hội đồng cổ đông thường niên đã giao phó. Gần 1.000 sản phẩm đất nền đã được kinh doanh thành công mang về 166.274 triệu đồng lợi nhuận sau thuế vượt 8% so với kế hoạch. Trong năm, LDG đã phát hành cổ phiếu thành công để tăng vốn điều lệ Công ty từ 750 tỷ đồng lên mức 885 tỷ đồng. Đặc biệt, Hội đồng quản trị Công ty đã nhất trí thông qua việc tái cấu trúc doanh nghiệp tập trung vào 4 mảng chiến lược chính:

1. Kinh doanh dịch vụ du lịch: Tiếp tục đầu tư và phát triển vào các khu du lịch hiện có. Đối với khu du lịch Giang Điền sẽ mời gọi các nhà đầu tư vào tham gia hợp tác đầu tư các loại hình giải trí. Phát triển thêm nhiều loại hình du lịch như nông trang xanh, dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng… Đối với khu du lịch Suối Mơ năm 2017, LDG sẽ đầu tư mở rộng khu khách sạn lưu trú, nhà hàng để đáp ứng nhu cầu nghỉ ngơi, thư giãn của khách hàng.

2. Đầu tư phát triển bất động sản du lịch nghỉ dưỡng: LDG tiếp tục tìm kiếm các đối tác uy tín để hợp tác phát triển khu du lịch biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp Grand World.

3. Đầu tư phát triển khu căn hộ chung cư theo đó, năm 2017 LDG sẽ ra mắt dòng sản phẩm mới, sản phẩm căn hộ chung cư nhiều phân khúc đáp ứng nhu cầu đa dạng của các đối tượng khách hàng.

4. Đầu tư phát triển cụm nhà ở, khu dân cư, dự án đất nền: Tiếp tục đầu tư xây dựng tại dự án khu dân cư The Viva City giai đoạn hai và Trung tâm thương mại Viva Square. Phát triển các dự án khu đô thị mới tại khu vực đồng nai như Khu dân cư sinh thái Sakura Valley với diện tích lên tới 19ha, Khu dân cư Tân Thịnh diện tích 18.2ha.

Chúng tôi tin rằng, với sự tin tưởng, ủng hộ của Quý cổ đông, với sự quyết tâm, nỗ lực của toàn thể cán bộ công nhân viên, với chiến lược đã được định hướng rõ ràng, với sự đồng hành của của các ngân hàng, đối tác chiến lược, năm 2017 sẽ là một năm phát triển vượt bậc của LDG.

Thay mặt Hội đồng quản trị, tôi trân trọng cám ơn sự đồng hành của Quý cổ đông, của các đối tác chiến lược cùng toàn thể cán bộ công nhân viên. Chúng tôi sẽ nỗ lực ở mức cao nhất để Công ty ngày càng phát triển lớn mạnh, mang lại những giá trị bền vững cho cộng đồng và mang lại những lợi ích thiết thực nhất cho các cổ đông.

Nguyễn Khánh Hưng
Chủ tịch HĐQT

NHỮNG CON SỐ **ẤN TƯỢNG**

166
TỶ VND

LỢI NHUẬN

920
SẢN PHẨM

SẢN PHẨM TIÊU THỤ

2.805
TỶ VND

TỔNG TÀI SẢN

GIÁ TRỊ **CỐT LÕI**

TẦM NHÌN	Trở thành một tập đoàn đầu tư bất động sản và dịch vụ du lịch hàng đầu Việt Nam
	Là thành viên Câu lạc bộ Doanh nghiệp tỷ đô
GIÁ TRỊ CỐT LÕI	Luôn minh bạch trong chiến lược đầu tư
	Luôn trung tín trong định hướng kinh doanh
	Luôn tối ưu trong phương thức làm việc và phục vụ khách hàng
	Luôn nỗ lực sáng tạo để phát triển không ngừng
SỨ MỆNH	Đem đến những sản phẩm, dịch vụ tốt nhất và hoàn thiện cho khách hàng
	Mang lại lợi ích cao nhất cho khách hàng, nhân viên, cổ đông
	Tạo động lực và môi trường thuận lợi nhất để nhân viên phát huy khả năng sáng tạo

LĨNH VỰC **HOẠT ĐỘNG**

ĐẦU TƯ
DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

ĐẦU TƯ
PHÁT TRIỂN KHU DU LỊCH

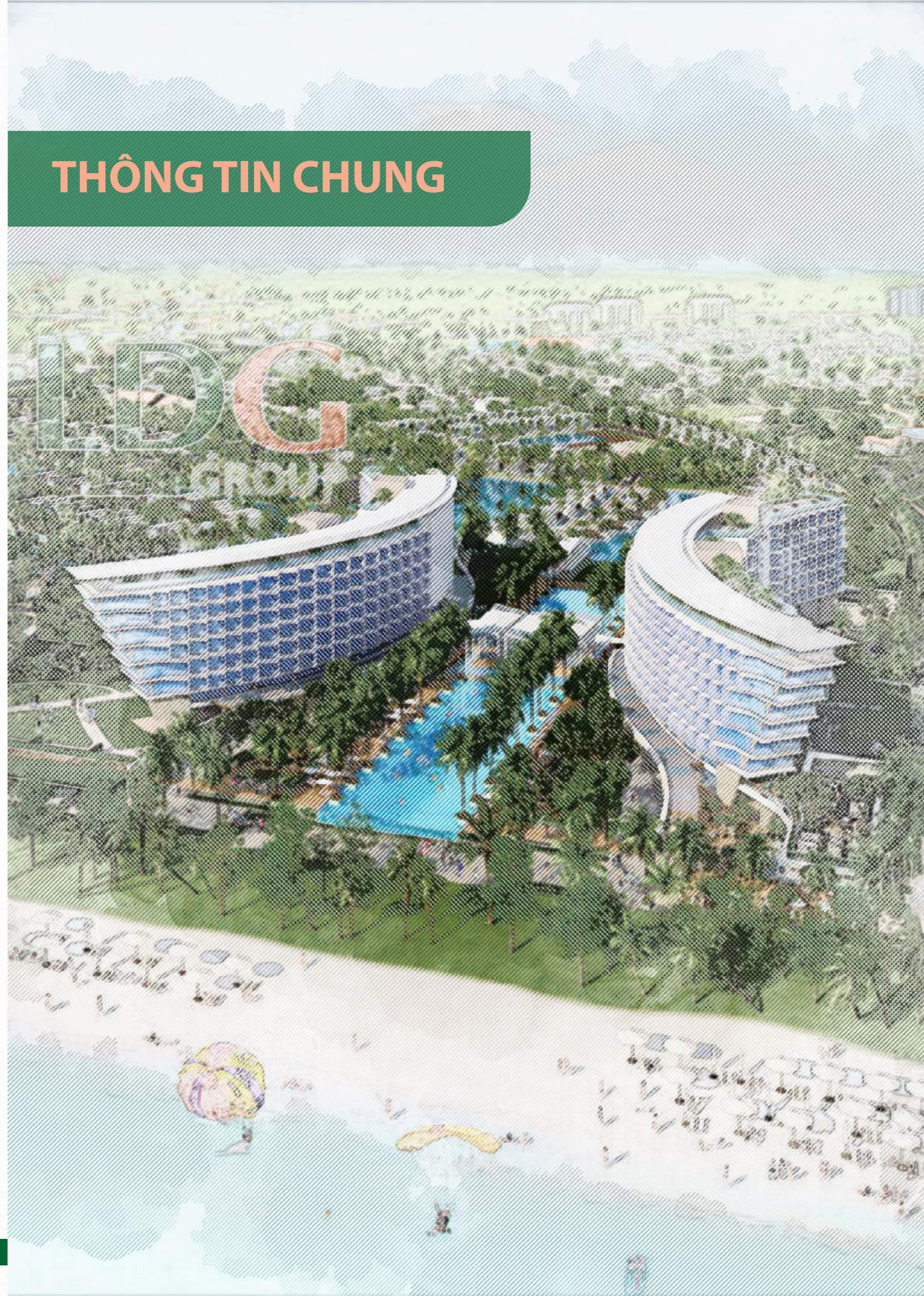
LDG GROUP

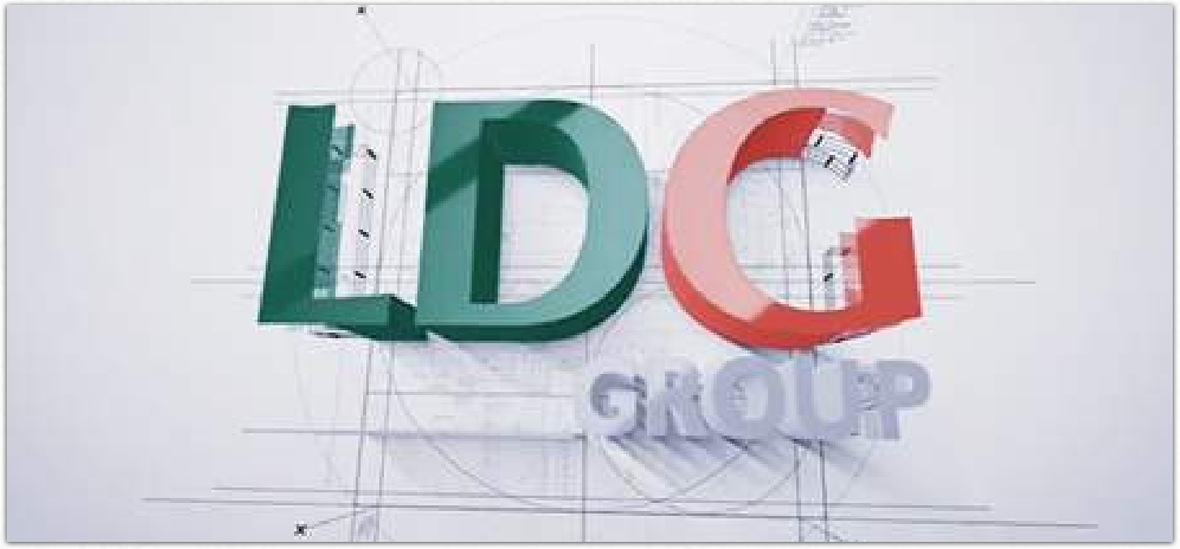
ĐẦU TƯ
TÀI CHÍNH

ĐẦU TƯ - KINH DOANH
DỊCH VỤ NH - KS

6

THÔNG TIN CHUNG





THÔNG TIN **TỔNG QUAN**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

Địa chỉ:	Số 104/4 ấp Hòa Bình, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.
Mã số thuế:	3602 368 420
Vốn điều lệ:	884.997.550.000 VNĐ
Số điện thoại:	(061) 8966 666
Số fax:	(061) 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

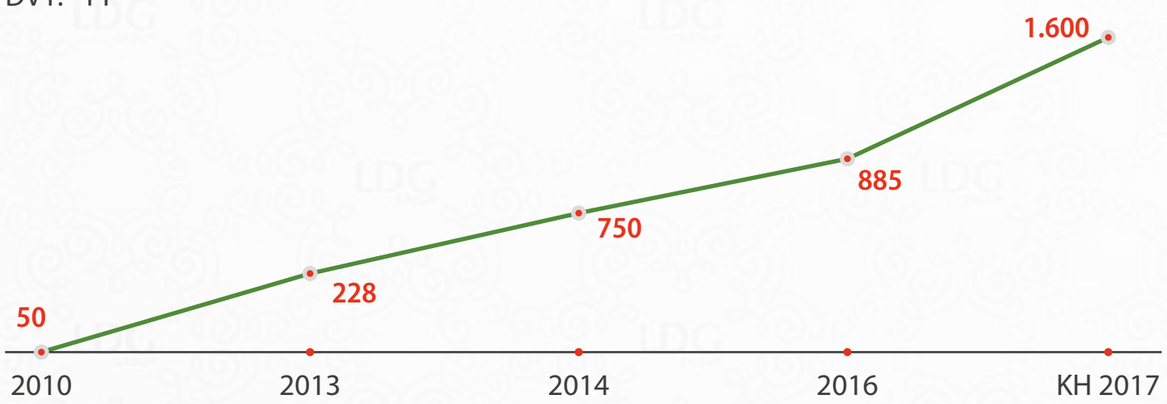
Cổ phiếu của Công ty chính thức được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM với mã chứng khoán là **LDG**. Cũng trong năm nay, Công ty đã chính thức đổi tên từ Công ty Cổ phần Địa ốc Long Điền thành Công ty Cổ phần Đầu tư LDG.

NĂM 2016

Công ty đã tăng vốn điều lệ lệ từ **750.000.000.000** VNĐ lên **884.997.550.000** VNĐ Trong năm, Công ty đã chính thức mở bán Dự án Khu du lịch và biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp Grand World.

QUÁ TRÌNH TĂNG VỐN CỦA LDG

ĐVT: TỶ



NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN **KINH DOANH**

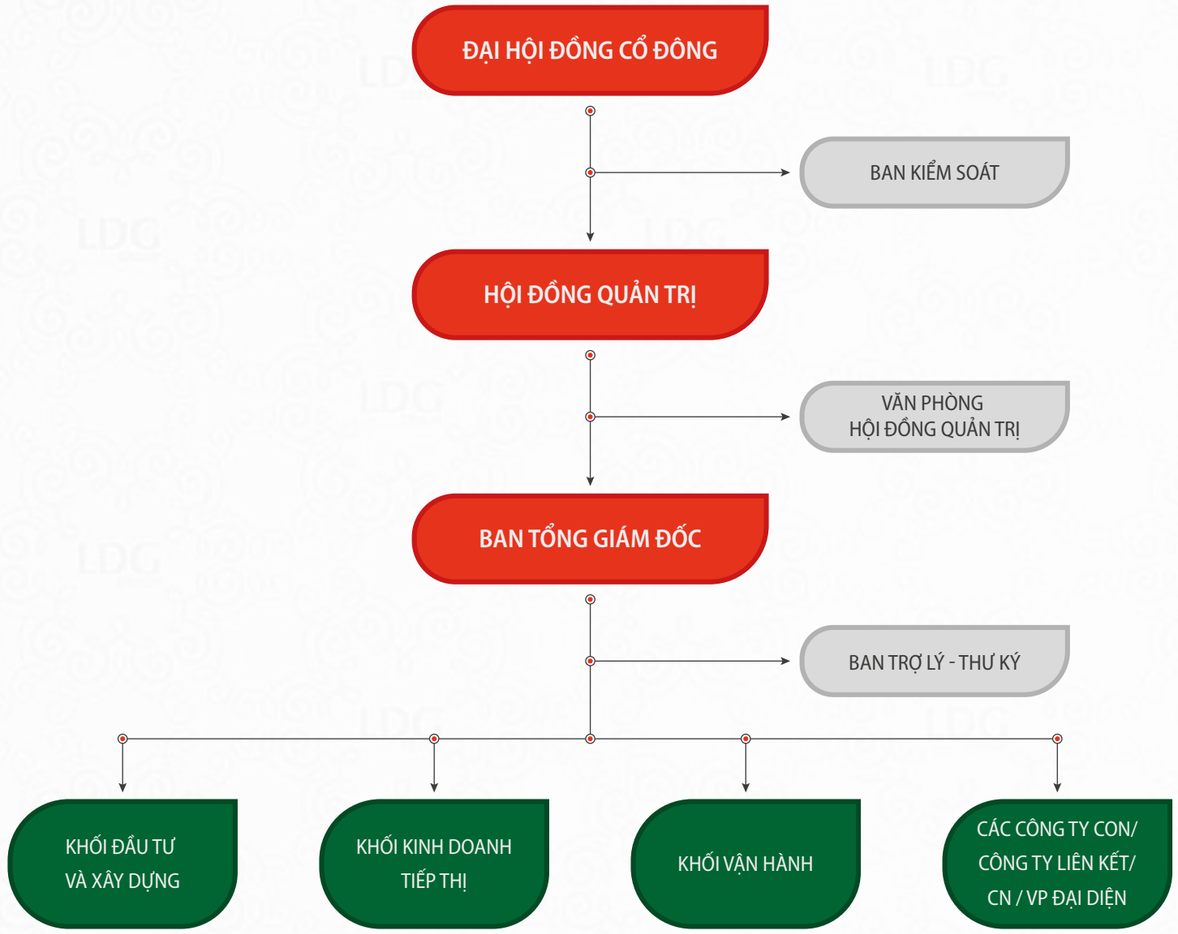
Kinh doanh bất động sản là ngành nghề chủ lực và trọng tâm của LDG kể từ khi thành lập cho đến nay. Ban đầu là những sản phẩm đất nền, nhà phố tại Đồng Nai, tiếp đến là những sản phẩm condotel và biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp tại Phú Quốc và trong tương lai là các sản phẩn căn hộ chung cư và các sản phẩm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

Khu du lịch và Biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp Grand World

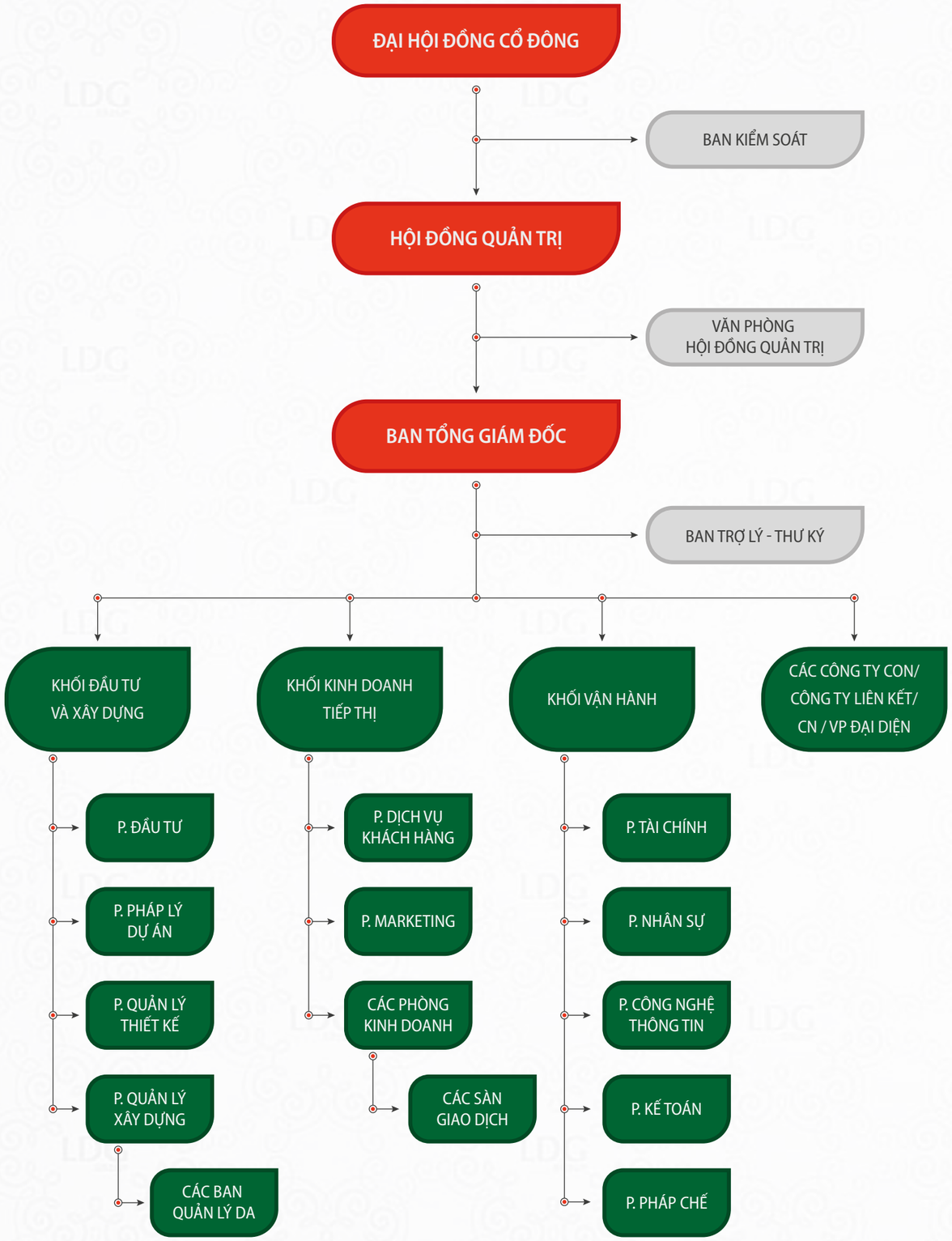
Địa bàn kinh doanh

Hiện tại địa bàn kinh doanh chủ yếu của LDG là Đồng Nai và Phú Quốc. Từ năm 2016 LDG đã và đang quan tâm đến việc mở rộng địa bàn tại TP.HCM và một số tỉnh lân cận.

MÔ HÌNH **QUẢN TRỊ**



SƠ ĐỒ **TỔ CHỨC**



CÔNG TY **CON** - CÔNG TY **LIÊN KẾT**

STT	TÊN CÔNG TY	ĐỊA CHỈ	NGÀNH NGHỀ	VỐN ĐĂNG KÝ ĐIỀU LỆ *(NGÀN VNĐ)*	TỶ LỆ SỞ HỮU
1	Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Đại Thịnh Phát	57-59 Hồ Tùng Mậu, Quận 1, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	75.500	95,01 % (*)
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	319.129	87,68 %
3	Công ty TNHH MTV Địa ốc Đảo Ngọc	27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản, du lịch	48.000	87,68 % (**)
4	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 % (***)

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 60,20%, Công ty sở hữu gián tiếp 34,81% 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.

(***) 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.

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

- ✔ Kinh doanh dịch vụ du lịch.
- ✔ Đầu tư phát triển bất động sản du lịch nghỉ dưỡng.
- ✔ Đầu tư phát triển khu căn hộ chung cư.
- ✔ Đầu tư phát triển cụm nhà ở, khu dân cư, dự án đất nền.

CÁC **RỦI RO**

RỦI RO VỀ KINH TẾ

Trong năm 2016, kinh tế Việt Nam đã đạt được nhiều thành tựu lớn, tăng trưởng GDP ước đạt 6,21%, cán cân thương mại đạt xuất siêu 2,68 tỷ USD, kinh tế vĩ mô ổn định, dự trữ ngoại hối đạt mức kỷ lục 41 tỷ USD.

Trong năm 2017, mục tiêu tăng trưởng GDP chính phủ Việt Nam đề ra là 6,7%, kiểm soát lạm phát dưới 4%. Với việc hình thành 1 chính phủ kiến tạo, liêm khiết, môi trường đầu tư được cải thiện sẽ tạo điều kiện cho các doanh nghiệp mở rộng sản xuất kinh doanh, tạo động lực cho tăng trưởng kinh tế. Tuy nhiên, trong năm 2017 nền kinh tế sẽ gặp không ít thách thức và rủi ro như sau:

- Năm 2017 Mỹ sẽ rút lui khỏi hiệp định đối tác xuyên Thái Bình Dương (TPP) việc này gây ảnh hưởng đến thị trường xuất khẩu Việt Nam. Hiện tại Mỹ là thị trường xuất khẩu lớn nhất Việt Nam chiếm tới 18-20% xuất khẩu của Việt Nam. Động lực tăng trưởng hiện tại của Kinh tế Việt Nam vẫn chủ yếu dựa vào xuất khẩu của khu vực FDI, việc Mỹ rút khỏi hiệp định TPP sẽ có ảnh hưởng không nhỏ đến tăng trưởng kinh tế của Việt Nam trong năm 2017.

- Trong năm 2017, dự đoán lãi suất sẽ tăng từ 1% -2% việc này sẽ ảnh hưởng đến chi phí sử dụng vốn để mở rộng sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Việc lãi suất tăng sẽ đến từ các nguyên nhân sau:

+ Muốn đạt mục tiêu tăng trưởng như đề ra, Chính phủ phải nới lỏng kinh tế vĩ mô. Việc nới lỏng này có thể dẫn đến nguy cơ không kiểm soát được mức lạm phát mục tiêu 4%. Khi lạm phát vượt 5%, lãi suất danh nghĩa phải điều chỉnh tăng

+ Đồng USD có xu hướng mạnh lên và có khả năng FED sẽ tăng lãi suất đồng USD. Dự đoán tỷ giá VND/USD tăng trong năm 2017. Vì vậy, để ổn định tỷ giá bắt buộc phải tăng lãi suất VND.

RỦI RO VỀ LUẬT PHÁP

Công ty Cổ phần Đầu tư LDG là một công ty cổ phần có cổ phiếu niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM, mọi hoạt động của Công ty được điều chỉnh bởi Luật doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Bất động sản, các thông tư và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Việc ban hành hoặc thay đổi chính sách, quy

định mới có thể ảnh hưởng tới hoạt động của Công ty.

Mặc dù trong những năm qua, Việt Nam đã cố gắng xây dựng và đã hình thành nên một môi trường pháp lý được xem là khá cởi mở, nhưng hành lang pháp lý của nước ta chưa thật sự hoàn chỉnh và ổn định, do đó ảnh hưởng nhất định đến hiệu quả kinh doanh của Công ty.

Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản việc tìm kiếm dự án, công tác đền bù, giải tỏa liên quan đến các dự án sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến tiến độ của dự án, công trình và sẽ tác động đến tình hình hoạt động của Công ty.

Thị trường bất động sản phải chịu một áp lực lớn do hàng loạt chính sách điều tiết của Nhà nước. Bên cạnh đó, công tác quản lý Nhà nước đối với thị trường này còn nhiều điều bất cập, một mặt có quá nhiều quy định phức tạp, mặt khác lại không kiểm soát và điều tiết nổi thị trường giao dịch ngầm.

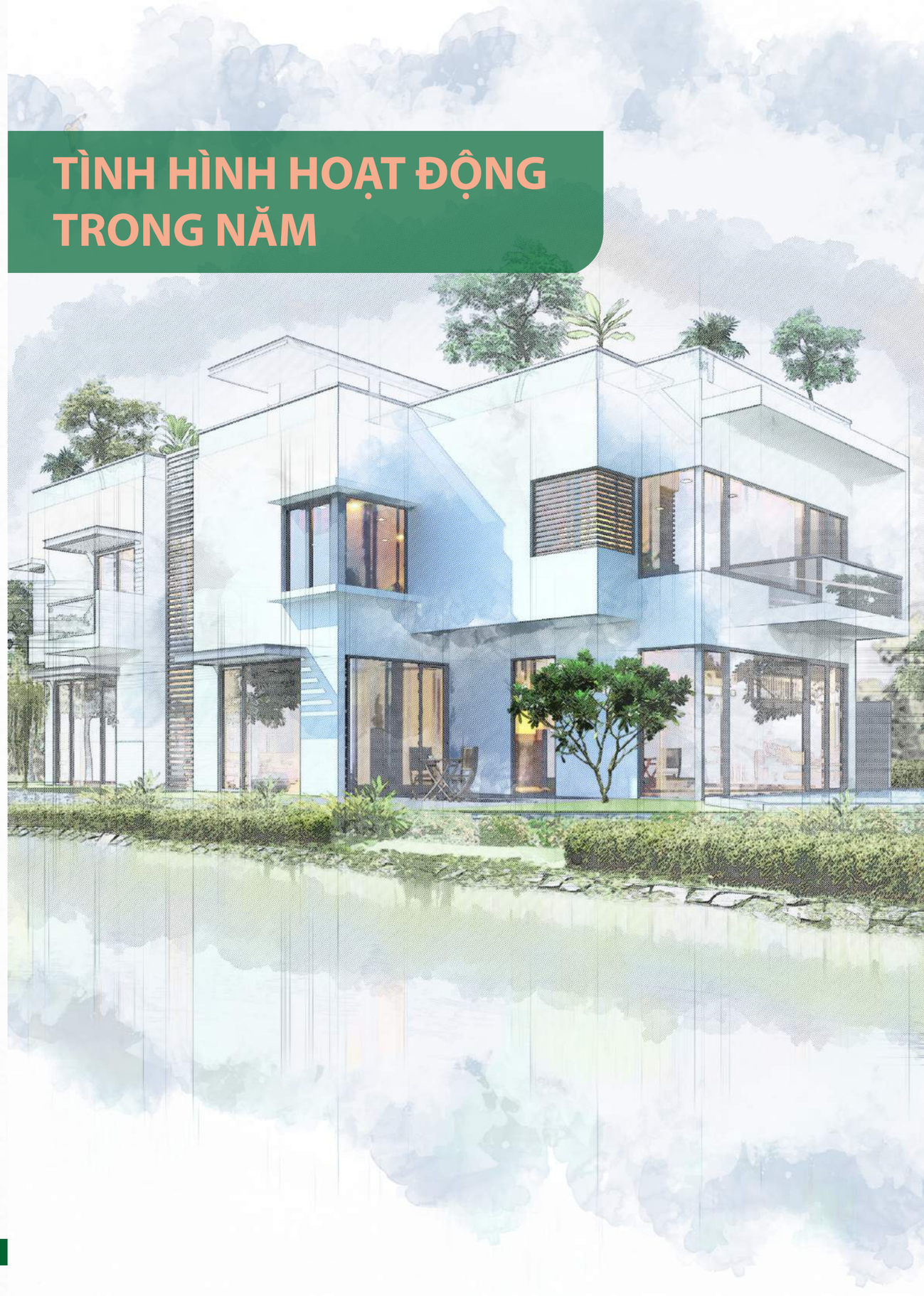
Trong hoạt động xây dựng cơ bản, thời gian thi công của các công trình thường kéo dài, việc nghiệm thu, bàn giao được thực hiện từng phần và tại Việt Nam hiện nay việc giải ngân vốn thường chậm, quá trình hoàn tất hồ sơ thi công cũng như thống nhất phê duyệt quyết toán giữa chủ đầu tư và nhà thầu thường mất rất nhiều thời gian. Do vậy, đã có những ảnh hưởng không nhỏ đến tình hình tài chính của các công ty xây dựng, đặc biệt là tình hình công nợ phải thu, phải trả và dòng tiền hoạt động.

Bên cạnh đó, giá cả các yếu tố đầu vào của ngành xây dựng, đặc biệt là thép luôn biến động bất thường làm ảnh hưởng đến chi phí tác động đến việc đến tăng giá vốn của các sản phẩm kinh doanh của Công ty. Tuy nhiên, nền kinh tế đang tăng trưởng, nhu cầu về nhà ở, thuê cao ốc, văn phòng và đầu tư hạ tầng cơ sở đang tăng cao, Công ty đã có uy tín trong ngành, và có đội ngũ cán bộ công nhân viên giàu kinh nghiệm trong ngành nên việc đảm bảo được kế hoạch doanh thu và lợi nhuận đặt ra là khả thi.

RỦI RO KHÁC

Một số rủi ro mang tính bất khả kháng ít có khả năng xảy ra nhưng nếu xảy ra thì sẽ tác động đến tình hình kinh doanh của Công ty. Đó là những hiện tượng thiên tai (hạn hán, bão lụt, động đất…), chiến tranh hay dịch bệnh hiểm nghèo trên quy mô lớn.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM



DANH SÁCH **BAN ĐIỀU HÀNH**

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Kinh nghiệm công tác
1	Nguyễn Cao Cường	Quyền Tổng Giám Đốc	Gia nhập LDG từ 2015. Ông Cường có gần 20 năm kinh nghiệm công tác trong ngành 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 KHánh Hưng	Tổng Giám Đốc	04/04/2016	Miễn nhiệm
2	Lê Thanh Vinh	Tổng Giám đốc	04/04/2016	Bổ nhiệm
3	Vũ Kim Điền	Phó Tổng Giám đốc	28/04/2016	Miễn nhiệm
4	Nguyễn Quang Đạt	Giám đốc Tài chính	28/04/2016	Miễn nhiệm
5	Nguyễn Phạm Anh Tài	Giám đốc Tài chính	28/04/2016	Bổ nhiệm
6	Lê Thanh Vinh	Tổng Giám đốc	17/01/2017	Miễn nhiệm
7	Nguyễn Cao Cường	Quyền Tổng Giám đốc	17/01/2017	Bổ nhiệm

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ TÌNH HÌNH 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, đã triển khai thi công từ đầu Quý 3/2014

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 Bằng 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: 376.355 m^2
- 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
- Diện tích công trình công cộng và cây xanh: 538.047 m^2
- Tổng vốn đầu tư: 1.089 tỷ VND
- Ngày khởi công: 21/11/2010
- Thời gian đầu tư: 2010 – 2017
- Tình trạng pháp lý: Đang triển khai thi công, cơ bản hoàn thiện cơ sở hạ tầng và bán hàng

Dự án Khu đô thị dành cho chuyên gia Sakura Valley tọa lạc tại vị trí đắc 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 BIỆT THỰ SINH THÁI THÁC GIANG ĐIỀN

- Vị trí: Giang Điền – Trảng Bom – Đồng Nai.
- Tổng diện tích dự án: 42 ha
- Diện tích cây xanh đô thị: 59.847,1 m^2
- Đất giao thông: 139.071,4 m^2
- Đất công trình công cộng: 21.901,4 m^2
- Đất công trình kỹ thuật: 2.219,8 m^2
- Đất khu thương mại, trường học: 22.432,4 m^2
- 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

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: 178.737 m^2
- Diện tích đất xây dựng: 110.717 m^2
- Diện tích đất công cộng: 68.020 m^2
- Quy mô:
  - Khu nhà liên kế: 52.792 m^2
  - Biệt thự: 57.925 m^2
- Tổng mức đầu tư: 200 tỷ VND
- Thời gian đầu tư: 2015 – 2018

DỰ ÁN KHU DÂN CƯ TÂN THỊNH

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: 233.489 m^2
- Diện tích đất xây dựng: 124.823 $m2$
- Diện tích đất công cộng: 108.666 $m2$
- Tổng mức đầu tư: 214 tỷ VND

DỰ ÁN PEARL ISLAND

- Vị trí: Huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương
- Diện tích đất (GĐ1): 402.500 m^2
- Diện tích đất xây dựng: 161.000 m^2
- Diện tích đất công cộng: 241.500 m^2
- Quy mô:
  - Khu nhà liền kề - thương mại: 28.980 m^2
  - Khu nhà liên kế vườn: 19.320 m^2
  - Biệt thự đơn lập: 61.180 m^2
  - Biệt thự song lập: 51.520 m^2
- Tổng mức đầu tư: 580 tỷ VND
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Một thành viên Đảo Ngọc

DỰ ÁN MOON RIVER TOWER

- Vị trí: Thị xã Thuận An, Tỉnh Bình Dương
- Diện tích đất: 10.655 m^2
- Diện tích đất xây dựng: 4.025 m^2
- Diện tích đất công cộng: 6.630 m^2
- Quy mô:
  - Khu TTTM - DV: 7.359 m^2
  - Khu căn hộ (17 tầng): 68.187 m^2
- Tổng mức đầu tư: 653 tỷ VND
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát

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, Thác Giang Điền được quy hoạch lại thành khu du lịch sinh thái với diện tích khoảng 39 ha... 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.

CÔNG TY **CON** - CÔNG TY **LIÊN KẾT**

STT	TÊN CÔNG TY	TỔNG TÀI SẢN *(NGÀN VNĐ)*	QUỸ ĐẤT
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát	75,650	1.1 ha
2	Công ty Cổ phần du lịch Giang Điền	901.877	79.6 ha
3	Công ty TNHH MTV Địa ốc Đảo Ngọc	45.520	40.2 ha
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Suối Mơ	152.270	30.6 ha

TÌNH HÌNH **TÀI CHÍNH**

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	(%) +/- 2016/2015
Tổng giá trị tài sản	2.275.248	2.805.536	23%
Doanh thu thuần	519.862	496.560	-4%
Lợi nhuận từ HĐKD	226.200	217.324	-4%
Lợi nhuận khác	874	(5.701)	-752%
Lợi nhuận trước thuế	227.074	211.623	-7%
Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	174.930	166.274	-5%
Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ	165.224	158.740	-4%
Tỷ lệ cổ tức (%) (*)	*0%*	*18%*	

(*) Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất 2015 và 2016

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

STT	Khoản mục	Năm 2015	Năm 2016	Chỉ số TB ngành BĐS 2016 (*)
I.	**Chỉ tiêu về khả năng thanh toán**			
1	Hệ số thanh toán hiện hành	6.15	2.82	2.79
2	Hệ số thanh toán nhanh	1.01	0.17	1.14
II.	**Chỉ tiêu về cơ cấu vốn**			
1	Hệ số nợ / Tổng tài sản	0.57	0.58	0.45
2	Hệ số nợ / Vốn chủ sở hữu	1.31	1.38	1.33
III.	**Chỉ tiêu về năng lực hoạt động**			
1	Vòng quay hàng tồn kho bình quân	0.18	0.06	0.11
2	Doanh thu thuần / Tổng tài sản	0.22	0.20	0.22
IV.	**Chỉ tiêu về khả năng sinh lời**			
1	Hệ số lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần	0.18	0.06	0.11
2	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	0.22	0.20	0.22
3	Hệ số lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản (ROA)			

(*)nguồn thu thập tại website http://www.cophieu68.vn/

Chỉ số thanh toán hiện hành của LDG tương đối cao. Tuy nhiên, do tài sản ngắn hạn chủ yếu nằm ở hàng tồn kho 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 0.55 và gấp 1.38 lần vốn chủ sở hữu, tương đối cao so với mức trung bình của ngành bất động sản. Tuy nhiên nợ vay ngân hàng của LDG 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.

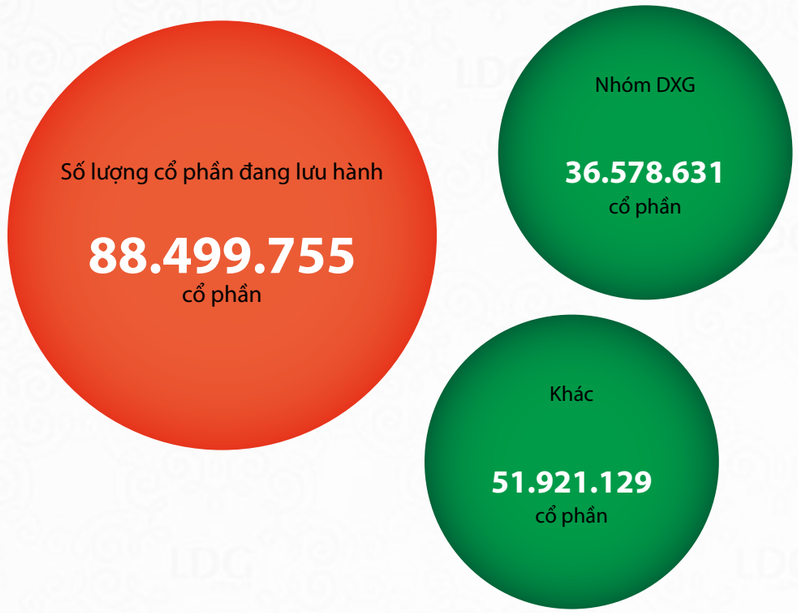
Vòng quay hàng tồn kho trong năm 2016 của LDG rất thấp do tồn kho của LDG cao mà nằm chủ yếu tại chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại các dự án. Nguyên nhân do chưa bàn giao được nền để ghi nhận doanh thu nên các chi phí dở dang này chưa kết chuyển thành giá vốn các dự án.

Vòng quay tài sản LDG nằm ở mức tương đương với mức trung bình ngành bất động sản.

Hệ số sinh lời của LDG rất cao, tỷ suất lợi nhuận sau thuế đạt mức 15% khá cao so với mức trung bình của ngành Bất động sản. ROA và ROE đều đạt mức cao hơn so với trung bình ngành bất động sản.

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

CỔ PHẦN

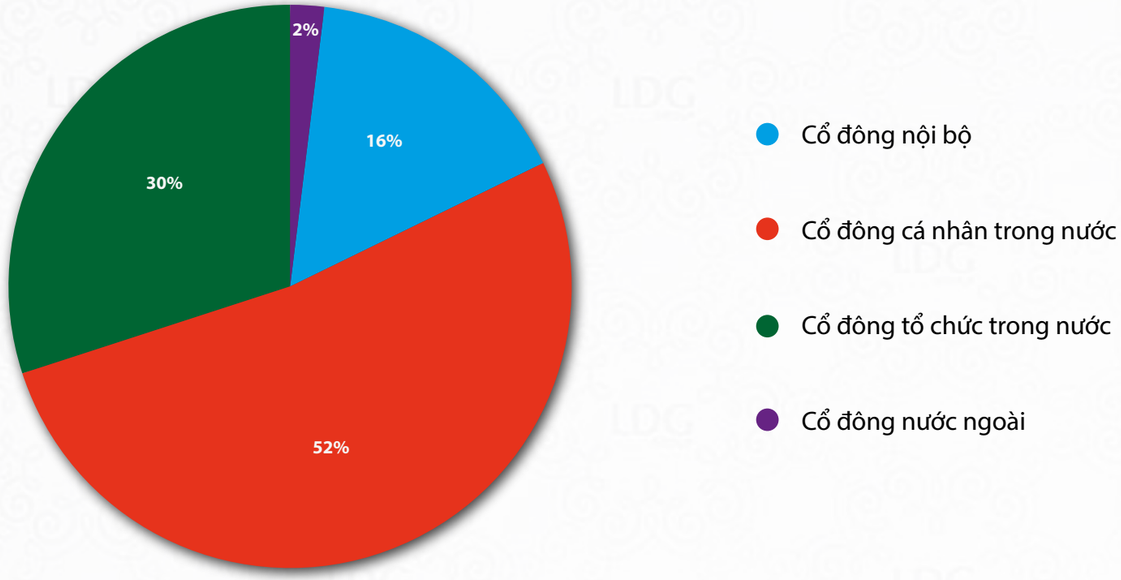


CỔ PHẦN

Theo danh sách cổ đông chốt ngày 04 tháng 01 năm 2017 số lượng cổ đông của Công ty như sau

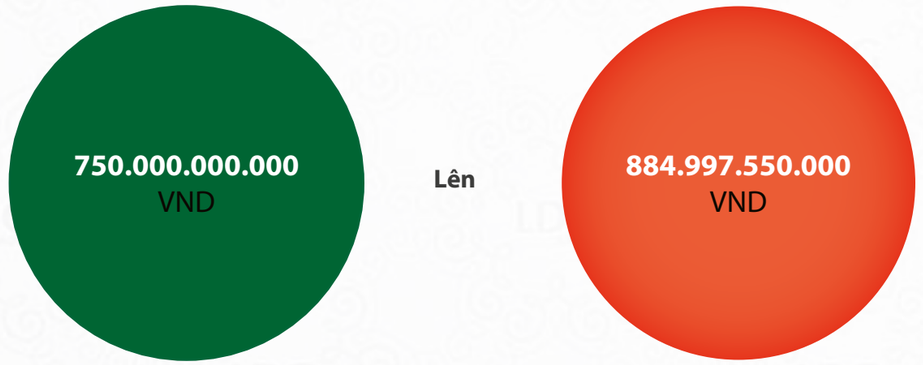
Đối tượng	Số lượng CP hạn chế chuyển nhượng	Số lượng CP chuyển nhượng tự do	Tổng cộng	Tỷ lệ sở hữu (%)
I. Người nội bộ	-	**14.545.862**	**14.545.862**	**16.43**
II. Cổ phiếu quỹ	-	-	-	-
III. Công đoàn Công ty	-	-	-	-
IV. Cổ đông sở hữu cổ phiếu ưu đãi (nếu có)	-	-	-	-
V. Cổ đông khác	-	**73.953.893**	**73.953.893**	**83.57**
1. Trong nước	-	**71.939.492**	**71.939.492**	**81,29**
1.1 Cá nhân	-	45.712.398	45.712.398	51,65
1.2 Tổ chức (Trong đó nhà nước)	-	26.227.094	26.227.094	29,64
2. Nước ngoài	-	**2.014.401**	**2.014.401**	**2,28**
2.1 Cá nhân	-	134.702	134.702	0,15
2.2 Tổ chức	-	1.879.699	1.879.699	2,13
Tổng cộng		**88.499.755**	**88.499.755**	**100**

BIỂU ĐỒ CƠ CẤU CỔ ĐÔNG LDG



TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Trong năm Công ty có một đợt phát hành cổ phiếu trả cổ tức tăng vốn điều lệ



GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ

Trong năm 2016, Công ty không có giao dịch cổ phiếu quỹ

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

QUẢN LÝ NGUỒN NGUYÊN VẬT LIỆU

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 với những hành động cụ thể như sau

Ưu tiên sử dụng vật liệu xây dựng không nung thay thế cho gạch đất sét nung truyền thống theo Quyết định số 567/QĐ-TTg ngày 28 tháng 4 năm 2010, Chỉ thị số 10/CT-TTg ngày 16 tháng 4 năm 2012 của Thủ tướng Chính phủ và Thông tư số 09/2012/TT-BXD ngày 28 tháng 11 năm 2012 của Bộ Xây dựng thông qua.

Khi lập thiết kế các dự án LDG đều tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả QCVN 09:2013/BXD; phát triển công trình xanh trong hoạt động xây dựng mới, các nhà thầu tư vấn thiết kế để giới thiệu về hiệu quả của các hệ thống đánh giá công trình xanh, hướng dẫn thực hiện quy chuẩn, thiết kế tích hợp, sử dụng các công cụ mô phỏng năng lượng và công cụ thẩm tra thiết kế.

TUÂN THỦ PHÁP LUẬT VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Khi lập báo cáo kỹ thuật tiền khả thi các dự án đầu tư, LDG đều thuê những đơn vị tư vấn thực hiện việc đánh giá tác động đến môi trường tại địa bàn thực hiện dự án. Đồng thời, đưa ra các giải pháp thiết thực nhằm giảm tác động đến môi trường, hệ sinh thái đến mức thấp nhất.

Đối với giai đoạn thực hiện dự án, LDG đều đưa ra những cam kết và hành động cụ thể nhằm giảm thiểu tác động đến môi trường.

Biện pháp quản lý

- Lập kế hoạch, tiến độ thi công hợp lý, công trình xây dựng nhanh, hoàn thành sớm.
- Quy định cụ thể thời gian làm việc trong ngày (từ 7giờ đến 17giờ) không vận hành các phương tiện, máy móc thiết bị vào buổi trưa và ban đêm.
- Phương tiện tham gia vận tải phải có giấy đăng kiểm, phải đạt các tiêu chuẩn lưu hành, lái xe phải có bằng lái, yêu cầu phải tuân thủ các quy định về an toàn khi tham gia giao thông.

Biện pháp kỹ thuật

Giảm thiểu bụi đất trong quá trình vận chuyển:

- Xe chở đất được che chắn cẩn thận bằng bạt.
- Không chở quá tải trọng cho phép nhằm hạn chế đất cát rơi vãi.
- Thường xuyên quét dọn đất cát rơi vãi tại khu vực cổng ra vào(dự án và QL1) và tưới nước trên tuyến đường vận chuyển gần khu vực thi công.
- Che chắn khu vực đang thi công xây dựng chiều cao tối thiểu 2m nhằm hạn chế cát, bụi bay.

Giảm thiểu ô nhiễm do nước thải:

- Sử dụng lao động tại địa phương nhằm tránh lưu trú qua đêm do đó giảm lượng nước thải và hạc chế tình trạng gây ô nhiễm môi trường.
- Xây dựng các công trình vệ sinh tạm tại công trường xây dựng.
- Các nguyên liệu hại như xăng, dầu, nhựa đường… được lưu giữ trong kho chứa nhằm tránh việc làm đổ các chất độc hại trên.

Quản lý nguồn chất thải rắn

Chất thải rắn xây dựng:

- Chất thải rắn xây dựng được thu gom hàng ngày, vệ sinh công trường gọn gàng sạch sẽ. 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.

Chất thải rắn sinh hoạt:

- Bố trí các thùng rác và thu gom về đúng nơi quy định, không vứt rác bừa bãi trong khu vực.
- Hợp đồng với công ty Môi trường đến thu gom và đưa đi xử lý.

Giảm thiểu ô nhiễm do tiếng ồn, khí thải:

- Không vận chuyển, vận hành máy móc thiết bị gây ra tiếng ồn lớn vào giữa trưa và ban đêm gây ồn cho khu vực xung quanh.
- Không sử dụng máy móc quá cũ để giảm mức gây ồn và các khí độc hại trong khói thải.
- Trang bị đầy đủ các phương tiện bảo hộ lao động cho công nhân như khẩu trang chống bụi, nút tai chống ồn…

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

SỐ LƯỢNG LAO ĐỘNG, MỨC LƯƠNG TRUNG BÌNH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

Bảng kê lao động của LDG

Phân loại	Số lượng *(Người)*	Tỷ lệ *(%)*
Phân loại theo trình độ		
Trình độ Đại học và sau Đại học	110	61
Trình độ cao đẳng và trung cấp	47	26
Lao động phổ thông	24	13
Phân loại theo Phòng / Ban		
A. Khối gián tiếp	**40**	
Bộ phận điều hành + hỗ trợ	4	2
Ban Kiểm Soát Nội Bộ	2	1
Ban Trợ Lý Thư Ký	3	2
Phòng Tài chính	4	2
Phòng Kế toán	8	4
Phòng Pháp chế	3	2
Phòng HC - NS	13	7
Phòng IT	3	2
B. Khối xây dựng	**37**	
Bộ phận điều hành + hỗ trợ	0	0
Phòng Xây dựng	4	2
Phòng Pháp lý dự án	2	1
Phòng Quản lý Thiết kế	4	2
Ban QLDA Phú Quốc	11	6
Ban QLDA Giang Điền	12	7
Phòng Đầu tư	4	2
C. Khối kinh doanh trực tiếp	**104**	
Bộ phận điều hành + hỗ trợ	4	2
Phòng MAKETING	5	3
Kinh Doanh Hậu Mãi	6	3
Sàn Giao Dịch TP.HCM 1	0	0
Sàn Giao Dịch TP.HCM 2	18	10
Sàn Giao Dịch TP.HCM 3	14	8
Sàn Giao Dịch TP.HCM 4	1	1
Sàn Giao Dịch Biên Hòa	20	11
Sàn Giao Dịch Trảng Bom	36	20
	181	**100**

SỐ LƯỢNG LAO ĐỘNG, MỨC LƯƠNG TRUNG BÌNH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

Bảng kê lao động của LDG

	Năm 2014	Năm 2015	Năm 2016
Mức lương trung bình	11.000.000	12.300.000	17.672.000

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

Tại LDG, chúng tôi coi nhân lực là nguồn tài nguyên quan trọng nhất để có thể phát triển bền vững vì vậy một trong nhưng mục tiêu hàng đầu của chúng tôi là xây dựng, duy trì được một đội ngũ cán bộ công nhân viên chuyên nghiệp, hết mình vì các mục tiêu chung của Công ty. Chính sách nhân sự luôn được Ban lãnh đạo quan tâm hàng đầu và thường xuyên đổi mới để thu hút, gắn bó được người lao động. Chúng tôi tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho người lao động ít nhất mỗi năm một lần. Ngoài bảo hiểm y tế, LDG còn tham gia bảo hiểm sức khỏe cao cấp dành cho cán bộ quản lý và các cá nhân có nhiều đóng góp tích cực cho Công ty. Trong năm, LDG tổ chức nhiều hoạt động, chương trình gắn kết người lao động như hội thao, team building, The end party, chương trình chào mừng 8/3, 20/10,... và đều được các cán bộ công nhân viên tham gia tích cực.

HOẠT ĐỘNG ĐÀO TẠO NGƯỜI LAO ĐỘNG

Với mục tiêu xây dựng được một đội ngũ nhân sự chuyên nghiệp, giỏi về chuyên môn và nghiệp vụ, LDG luôn khuyến khích cán bộ nhân viên tham gia các khóa đào tạo ngắn hạn và dài hạn liên quan đến lĩnh vực mà mình công tác. Các khóa đào tạo nội bộ như đào tạo đội ngũ kế thừa, đào tạo nhân viên mới, đào tạo kỹ năng giao tiếp, đào tạo kỹ năng bán hàng,... được tổ chức định kỳ và đột xuất khi phát sinh nhu cầu.

TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

Song hành với việc phát triển kinh doanh, LDG luôn chung tay cùng cộng đồng trong các hoạt động thiện nguyện.

Hình ảnh chuyến thiện nguyện hỗ trợ đồng bào Miền Trung bị ảnh hưởng lũ lụt trong năm 2016

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG **SẢN XUẤT KINH DOANH**

Năm 2016, kinh tế trong nước có sự phục hồi rõ nét, tăng trưởng GDP cả năm đạt 6,21%, lạm phát được kiểm soát tốt, niềm tin của người dân vào sự ổn định kinh tế vĩ mô gia tăng, sức mua được cải thiện. Với ngành bất động sản đặc biệt phân khúc thị trường đất nền tại khu vực Đồng Nai liền kề sân bay Long Thành, nhiều dự án mới được xây dựng, lượng giao dịch bất động sản đều tăng đáng kể. Kết thúc năm 2016, LDG đã bán thành công 920 sản phẩm bất động sản mang lại 496 tỷ đồng doanh thu thuần 166 tỷ lợi nhuận sau thuế vượt 7,7% so với kế hoạch, sự tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận sau thuế ấn tượng, góp phần củng cố vững chắc nền tảng và nội lực để LDG có cơ hội bứt phá mạnh mẽ trong tương lai với 4 mảng kinh doanh chính: Dịch vụ du lịch; Bất động sản nghỉ dưỡng; Căn hộ chung cư; Khu dân cư đất nền

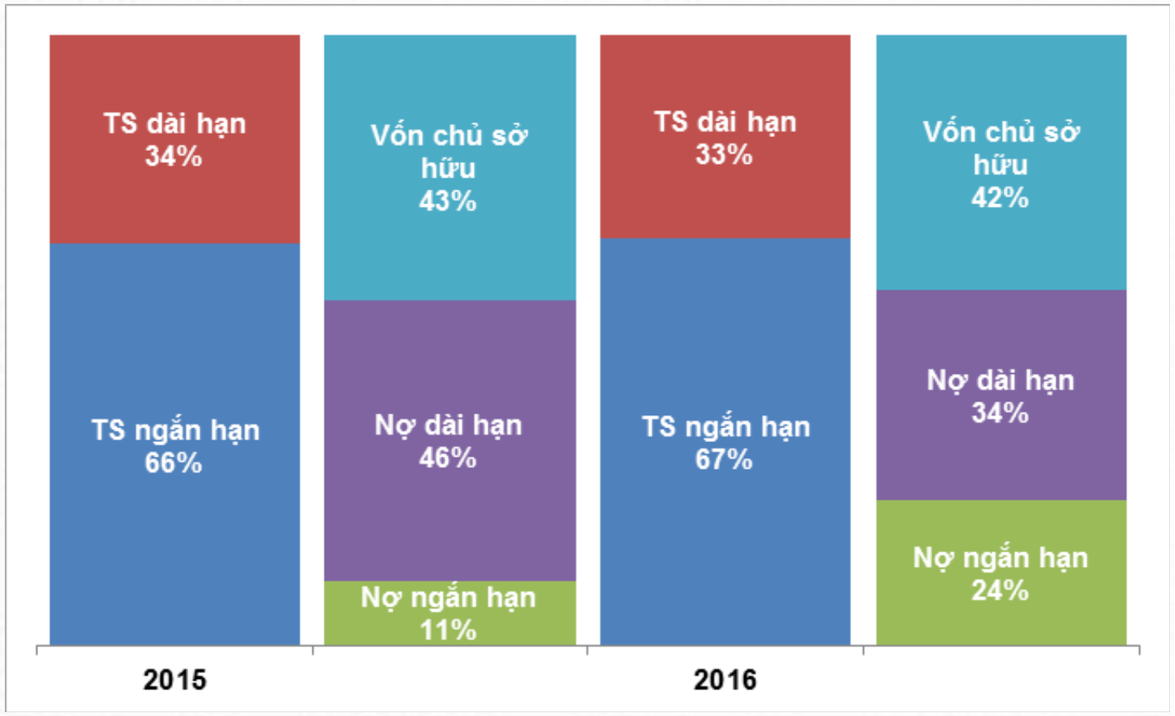
920 sản phẩm

496 tỷ doanh thu

166 tỷ LNST
LNST vượt 7,7% kế hoạch đặt ra

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

CÂN ĐỐI TÀI SẢN – NGUỒN VỐN LDG GIAI ĐOẠN 2015 -2016



TÌNH HÌNH TÀI SẢN

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	Tăng giảm (%)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**1.487.852**	**1.875.454**	**26**
Tiền và các khoản tương đương tiền	22.027	113.235	414
Các khoản phải thu ngắn hạn	211.080	672.209	218
Hàng tồn kho	1.238.372	1.080.300	-13
Tài sản ngắn hạn khác	16.372	9.709	-41
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**787.396**	**930.082**	**18**
Các khoản phải thu dài hạn	43.825	54.517	24
Tài sản cố định	118.691	141.310	19
Bất động sản đầu tư	-	-	-
Tài sản dở dang dài hạn	491.956	596.537	21
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	43.890	38.390	-13
Tài sản dài hạn khác	89.034	99.329	12
C. TỔNG TÀI SẢN	**2.275.248**	**2.805.536**	**21**

TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2015		Năm 2016	
		Tổng số	Quá hạn	Tổng số	Quá hạn
I	**Nợ ngắn hạn**	**256.389**	**-**	**664.160**	**-**
1	Phải trả người bán ngắn hạn	48.683	-	44.731	-
2	Người mua trả tiền trước	96.306	-	218.656	-
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	77.929	-	100.259	-
4	Phải trả công nhân viên	5.511	-	4.007	-
5	Chi phí phải trả	1.506	-	1.522	-
6	Doanh thu chưa thực hiện	5	-	-	-
7	Phải trả ngắn hạn khác	5.184	-	271.056	-
8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	14.400	-	14.700	-
9	Quỹ khen thưởng và phúc lợi	6.865	-	9.230	-
II	**Nợ dài hạn**	**992.496**	**-**	**961.176**	**-**
1	Phải trả dài hạn cho người bán	11	-	-	-
2	Người mua trả tiền trước dài hạn	100.587	-	56.454	-
3	Chi phí phải trả dài hạn	850.489	-	818.697	-
4	Phải trả dài hạn khác	-	-	-	-
5	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	41.408	-	86.025	-
	Tổng cộng	**1.248.885**		**1.625.336**	

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất 2015 và 2016

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

Với mục tiêu phát triển bền vững, trong năm LDG đã có những cải tiến về cơ cấu tổ chức, tinh gọn bộ máy theo hướng chuyên nghiệp, hiệu quả, không chồng chéo phù hợp với định hướng phát triển. Các quy chế, quy trình dần được hoàn thiện và đưa vào áp dụng một cách triệt để. LDG đang tiến hành xây dựng phần mềm quản lý tiên tiến, đánh giá thực lực nhân sự dựa trên hiệu quả làm việc thực tế, đảm bảo công bằng trong công việc.

KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

Với định hướng tập trung phát triển 4 mảng chiến lược chính: kinh doanh dịch vụ du lịch; đầu tư phát triển bất động sản du lịch nghỉ dưỡng; đầu tư phát triển khu căn hộ chung cư; đầu tư phát triển cụm nhà ở, khu dân cư, dự án đất nền; trong năm 2017 ngoài việc tiếp tục triển khai cái Dự án hiện hữu, Ban lãnh đạo Công ty sẽ tích cực tìm kiếm, đầu tư các dự án mới, mở rộng địa bàn kinh doanh tại TP.HCM và các tỉnh lân cận. Ban lãnh đạo Công ty đã và đang tìm kiếm, đàm phán một số dự án chung cư thuộc phân khúc trung bình dành cho đối tượng khách hàng là những người có thu nhập ổn định. Đây được coi là đối tượng khách hàng tiềm năng của LDG trong thời gian tới. Nền tảng và giá trị cốt lõi của LDG là phát triển dự án bất động sản xanh gắn liền với du lịch, dịch vụ giải trí.

BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

Để giảm thiểu các tác động đến môi trường tự nhiên, môi trường kinh tế-xã hội. Công ty Cổ phần LDG cam kết thực hiện đầy đủ tất cả các biện pháp bảo vệ môi trường trong giai đoạn thi công cũng như trong giai đoạn các dự án đi vào hoạt động. Cụ thể như sau:

• Thực hiện tất cả các biện pháp giảm thiểu tác động xấu và đảm bảo tốt các công trình đã đề xuất.

• Các công trình xử lý môi trường sẽ hoàn tất trước khi dự án đi vào hoạt động.

• Thực hiện tất cả các biện pháp, quy định chung về bảo vệ môi trường có liên quan đến quá trình triển khai thực hiện dự án.

• Cam kết thực hiện các biện pháp,cũng như vận hành các hệ thống xử lý nhằm khống chế đến mức thấp nhất các tác động của tiếng ồn, bụi, khí thải, nước thải đạt tiêu chuẩn môi trường Việt Nam

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**

Trong năm 2016, LDG đã tập trung đầu tư phát triển quỹ đất các dự án Khu dân cư tại Khu vực Đồng Nai. Hiện tại LDG đã tích lũy quỹ đất tại Đồng Nai đủ cho LDG triển khai thực hiện các dự án trong vòng 5 năm tới.

Ngoài ra, với sự sôi động từ thị trường Bất động sản nghỉ dưỡng cao cấp trong năm 2016 LDG đã tiến hành đầu tư vào Khu du lịch Biệt thự nghĩ dưỡng cao cấp Grand World tại Bãi Dài, Phú Quốc. Đây tạo tiền đề lớn để LDG có thể tiếp tục phát triển loại hình bất động sản nghĩ dưỡng trong thời gian tới.

Song song với đó, để đón đầu nhu cầu căn hộ phân khúc trung bình, hiện tại có nhu cầu rất lớn để đáp ứng nhu cầu nhà ở. LDG đã tiến hành khảo sát nhằm thực hiện M&A và tiến hành triển khai các dự án Căn hộ chung cư.

Đối với hoạt động dịch vụ Du lịch LDG tiếp tục đầu tư và phát triển nhiều loại dịch vụ tại 2 khu du lịch Thác Giang Điền và Suối Mơ.

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

Trong năm, Hội đồng quản trị đã thực hiện kiểm tra, giám sát chặt chẽ mọi hoạt động của Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý nhằm đảm bảo hoạt động của Công ty tuân thủ đúng các quy định của pháp luật và các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông. Thông qua các cuộc họp định kỳ và bất thường, Hội đồng quản trị đã thẳng thắn trao đổi và chất vấn các hoạt động của Ban Tổng Giám đốc. Tổng Giám đốc cũng thường xuyên chủ động báo cáo tình hình hoạt động, các khó khăn, vướng mắc trong quá trình điều hành, quản trị Công ty. Hội đồng quản trị đã cùng với Ban Tổng giám đốc thảo luận, bàn bạc để đưa ra các giải pháp kịp thời và hiệu quả.

Các hoạt động của Ban Tổng Giám đốc tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật, điều lệ Công ty, các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và các Nghị quyết của Hội đồng quản trị.

CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Với định hướng từ năm 2017 đa dạng hóa sản phẩm, đối tượng khách hàng, mở rộng địa bàn hoạt động, Hội đồng quản trị đã đề ra kế hoạch kinh doanh trong năm 2017 như sau:

Chỉ tiêu	Năm 2017 (Tỷ VND)
Doanh thu thuần	1.499
Lợi nhuận sau thuế	250

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	118.000	0.13%
2	Vũ Kim Điền	Thành viên HĐQT	29.500	0.03%
3	Nguyễn Cao Cường	Thành viên HĐQT	-	-
4	Thạch Mạnh Sang	Thành viên HĐQT độc lập	-	-
5	Nguyễn Phạm Anh Tài	Thành viên HĐQT	-	-

CÁC TIỂU BAN THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

không có

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trong năm, Hội đồng quản trị Công ty đã có 20 phiên họp để thông qua các nội dung quan trọng

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	01/2016/NQ-HĐQT	13/01/2016	Thông qua việc chuyển nhượng một số tài sản
2	02/2016/NQ-HĐQT	03/02/2016	Thông qua việc hủy danh sách cổ đông chốt ngày 26/11/2015 và thông qua việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016
3	03/2016/NQ-HĐQT	21/03/2016	Thông qua việc vay và bảo lãnh 1.760 tỷ đồng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – chi nhánh Kiên Giang
4	04/2016/NQ-HĐQT	04/04/2016	Thông qua việc thay đổi Tổng Giám đốc Công ty

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
5	05/2016/NQ-HĐQT	27/04/2016	Thông qua việc miễn nhiệm chức vụ thành viên Hội đồng quản trị đối với ông Bùi Đắc Tuấn và bổ nhiệm chức vụ thành viên Hội đồng quản trị đổi với ông Nguyễn Phạm Anh Tài
6	06/2016/NQ-HĐQT	28/04/2016	Thông qua việc miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty đối với ông Vũ Kim Điền, miễn nhiệm chức vụ Giám đốc Tài chính đối với ông Nguyễn Quang Đạt, bổ nhiệm chức vụ Giám đốc Tài chính đối với ông Nguyễn Phạm Anh Tài.
7	07/2016/NQ-HĐQT	13/06/2016	Thông qua việc chi trả cổ tức năm 2015
8	08/2016/NQ-HĐQT	21/06/2016	Thông qua việc thành lập văn phòng đại diện tại Hà Nội
9	09/2016/NQ-HĐQT	19/07/2016	Thông qua việc lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2015
10	10/2016/NQ-HĐQT	19/07/2016	Thông qua việc vay 50 tỷ của Công ty TNHH Du lịch Phú Lạc
11	11/2016/NQ-HĐQT	01/08/2016	Thông qua kết quả kiểm phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản về việc phát hành cổ phiếu trả cổ tức
12	12/2016/NQ-HĐQT	05/08/2016	Thông qua việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức
13	13/2016/NQ-HĐQT	26/08/2016	Thông qua việc chốt danh sách cổ đông để trả cổ tức
14	14/2016/NQ-HĐQT	21/09/2016	Thông qua kết quả phát hành cổ phiếu trả cổ tức, chỉnh sửa điều lệ, đăng ký lưu ký và đăng ký niêm yết bổ sung
15	15/2016/NQ-HĐQT	23/09/2016	Thông qua việc cho CTCP Du lịch Giang Điền vay 3 tỷ
16	16/2016/NQ-HĐQT	07/12/2016	Thông qua miễn nhiệm thành viên và chức vụ chủ tịch HĐQT đối với ông Lê Kỳ Phùng, bổ nhiệm thành viên HĐQT Nguyễn Cao Cường
17	17/2016/NQ-HĐQT	07/12/2016	Thông qua việc bầu chủ tịch HĐQT
18	18/2016/NQ-HĐQT	14/12/2016	Thông qua việc tìm kiếm đối tác hợp tác triển khai Dự án Khu du lịch và biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp Grand World.
19	19/2016/NQ-HĐQT	16/12/2016	Thông qua chiến lược kinh doanh mới, chủ trương phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ Công ty lên 1.500 tỷ đồng, triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017
20	20/2016/NQ-HĐQT	27/12/2016	Thông qua việc góp thêm vốn để tăng vốn điều lệ tại CTCP Du lịch Giang Điền

HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP

Trong năm ông Thạch Mạnh Sang - thành viên Hội đồng quản trị độc lập đã tham gia đầy đủ các cuộc họp của Hội đồng quản trị và có nhiều đóng góp tích cực, khách quan trong mọi hoạt động của Hội đồng quản trị cũng như các hoạt động của Công ty. Ông Sang đã hoàn thành vai trò người giám sát, làm giảm nguy cơ lạm dụng quyền hạn của những người quản lý, điều hành, góp phần bảo vệ lợi ích chính đáng của cổ đông, đặc biệt là các cổ đông nhỏ.

BAN **KIỂM SOÁT**

THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU CỦA BAN KIỂM SOÁT

STT	Họ tên	Chức vụ	Số lượng CP	Tỷ lệ
1	Trần Văn Minh	Trưởng BKS	-	-
2	Phạm Hồng Sơn	Thành viên BKS	47.650	0.05%
3	Đặng Quang Hải	Thành viên BKS	-	-

HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Trong năm 2016, được sự phối hợp chặt chẽ của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát đã hoàn thành các công việc đã được Đại hội đồng cổ đông giao phó. Ngoài việc tổ chức các cuộc họp định kỳ để phân công công việc, Ban Kiểm soát đã cử đại diện tham gia và đóng góp ý kiến tại tất cả các cuộc họp của Hội đồng quản trị. Các công việc cụ thể của Ban Kiểm soát trong năm 2016 như sau:

- Giám sát việc triển khai Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2016 và việc thực thi các Nghị quyết của Hội đồng quản trị;

- Giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị và Ban Điều hành;

- Kiểm tra báo cáo tài chính năm; báo cáo tài chính bán niên soát xét, báo cáo tài chính quý trước khi công bố thông tin;

- 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	5.287

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA CỔ ĐÔNG NỘI BỘ

STT	Người thực hiện giao dịch	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	Công ty TNHH Du lịch Phú Lạc	12.598.006	16,80%	3	0%	Bán
2	Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc Long Kim Phát	7.000.000	9,33%	6.847.220	9.13%	Bán
3	Lê Kỳ Phùng	9.410.980	12,54%	0	0%	Bán
4	Vũ Kim Điền	50.000	0,067%	29.500	0.033%	Bán
5	Võ Đình Ban	20.000	0,027%	11.800	0,013%	Bán
6	Đặng Quang Hải	20.000	0,027%	0	0%	Bán
7	Phạm Hồng Sơn	0	0%	47.570	0,05%	Mua

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 31/12/2016

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	50
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	52
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	53-54
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	55
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	56
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	57-77

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 của Công ty và các công ty con (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Ông Nguyễn Khánh Hưng	Chủ tịch HĐQT (bổ nhiệm ngày 07/12/2016)
Ông Lê Kỳ Phùng	Chủ tịch HĐQT (từ nhiệm ngày 07/12/2016)
Ông Bùi Đắc Tuấn	Thành viên (từ nhiệm ngày 27/4/2016)
Ông Thạch Mạnh Sang	Thành viên
Ông Vũ Kim Điền	Thành viên/ Phó Tổng Giám đốc (từ nhiệm ngày 28/4/2016)
Ông Nguyễn Phạm Anh Tài	Thành viên/ Giám đốc Tài chính (bổ nhiệm ngày 27/4/2016)
Ông Lê Thanh Vinh	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 4/4/2016)
Ông Nguyễn Cao Cường	Thành viên (bổ nhiệm ngày 07/12/2016)/Phó Tổng Giám đốc

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất hàng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tập đoàn trong năm phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến lập và trình bày báo cáo tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính 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 xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

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 Tập đoàn ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG
Số 104/4, Ấp Hòa Bình, Xã Giang Điền,
Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Tập đoàn và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Tập đoàn đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính.

PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chúng tôi phê duyệt các báo cáo tài chính kèm theo. Các báo cáo này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt Hội đồng Quản trị,

Nguyễn Khánh Hưng
Chủ tịch HĐQT

Ngày 20 tháng 01 năm 2017

Số:169HN /DFK-HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tập đoàn gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, được lập ngày 20 tháng 1 năm 2017, từ trang 3 đến trang 21 kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo 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 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 của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN KIỂM TOÁN DFK VIỆT NAM

Nguyễn Lương Nhân
Giám đốc
Chứng chỉ hành nghề Kiểm toán viên
số 0182-2013-042-1
Thay mặt và đại diện cho:
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DFK VIỆT NAM
Ngày 20 tháng 01 năm 2017
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Nguyễn Anh Tuấn
Kiểm toán viên
Chứng chỉ hành nghề Kiểm toán viên
số 0985-2013-042-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

MẪU B 01-DN

Đơn vị: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016	01/01/2016 *Trình bày lại*
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**1.875.453.999.793**	**1.487.851.716.356**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	4	**113.235.327.524**	**22.026.575.465**
1. Tiền	111		62.010.772.074	22.026.575.465
2. Các khoản tương đương tiền	111		51.224.555.450	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**	5	**672.209.029.461**	**211.080.462.538**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		256.286.220.021	26.942.932.036
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		122.082.429.448	180.307.725.457
3. Các khoản phải thu khác	136		293.840.379.992	3.829.805.045
IV. Hàng tồn kho	**140**	6	**1.080.300.320.309**	**1.238.372.462.549**
1. Hàng tồn kho	141		1.080.300.320.309	1.238.372.462.549
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**9.709.322.499**	**16.372.215.804**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		2.225.790.603	1.401.769.651
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		7.281.914.150	4.969.446.153
3. Thuế phải thu Ngân sách Nhà nước	153		201.617.746	10.001.000.000
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**930.082.254.954**	**787.396.226.786**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**54.516.683.995**	**43.824.782.451**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		34.788.115.536	14.663.313.451
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		8.883.555.000	8.883.555.000
3. Phải thu dài hạn khác	216		10.845.013.459	20.277.914.000
II. Tài sản cố định	**220**		**141.309.669.593**	**118.690.942.679**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	7	129.567.163.971	106.274.334.642
Nguyên giá	222		174.412.845.513	143.153.696.615
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(44.845.681.542)	(36.879.361.973)
2. Tài sản cố định vô hình	227	8	11.742.505.622	12.416.608.037
Nguyên giá	228		15.817.528.159	15.743.688.159
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.075.022.537)	(3.327.080.122)
III. Bất động sản đầu tư	**240**		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**596.536.874.541**	**491.956.106.665**
1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241	9	586.021.529.552	486.172.038.991
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		10.515.344.989	5.784.067.674
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**38.390.200.000**	**43.890.200.000**
1. Đầu tư dài hạn khác	253	10	38.390.200.000	43.890.200.000
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**99.328.826.825**	**89.034.194.991**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		46.888.025.397	29.376.129.099
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		473.554.780	218.193.871
4. Lợi thế thương mại	269	11	51.967.246.648	59.439.872.021
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**2.805.536.254.747**	**2.275.247.943.142**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

MẪU B 01-DN

Đơn vị: VNĐ

GUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016	01/01/20
				Trình bày l
NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1.625.335.810.568**	**1.248.884.970.6**
Nợ ngắn hạn	**310**		**664.159.612.225**	**256.389.096.2**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		44.730.830.698	48.683.277.8
2. Người mua trả tiền trước	312	12	218.655.679.253	96.305.734.7
3. Thuế & các khoản phải nộp Nhà nước	313	13	100.258.982.538	77.928.695.5
4. Phải trả công nhân viên	314		4.006.569.854	5.510.961.5
5. Chi phí phải trả	315		1.522.164.666	1.506.036.5
7. Doanh thu chưa thực hiện	318		-	5.454.5
8. Phải trả ngắn hạn khác	319		271.055.608.440	5.184.076.0
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	14	14.700.016.000	14.400.016.0
10. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		9.229.760.776	6.864.843.3
Nợ dài hạn	**330**		**961.176.198.343**	**992.495.874.3**
1. Phải trả dài hạn cho người bán	331		-	11.209.3
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	12	56.454.183.289	100.587.488.9
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	15	818.697.053.054	850.489.476.4
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	16	86.024.962.000	41.407.699.5
VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**1.180.200.444.179**	**1.026.362.972.5**
Vốn chủ sở hữu	**410**	17	**1.180.200.444.179**	**1.026.362.972.5**
1. Vốn điều lệ	411		884.997.550.000	750.000.000.0
- Cổ phiếu phổ thông	411a		884.997.550.000	750.000.000.0
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		4.138.104.467	4.138.104.4
3. Lợi nhuận chưa phân phối	421		245.948.089.285	228.453.890.7
- LNST chưa phân phối cuối kỳ trước	421a		87.208.175.767	83.864.103.2
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		158.739.913.518	144.589.787.4
4. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		45.116.700.427	43.770.977.3
Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		-	

Lê Thị Kim Tiến
Người lập
Ngày 20 tháng 01 năm 2017

Võ Đình Ban
Kế toán trưởng

Nguyễn Khánh Hưng
Chủ tịch HĐQT

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG
Số 104/4, Ấp Hòa Bình, Xã Giang Điền,
Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

MẪU B 02-DN

Đơn vị: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	2016	2015
				Trình bày lại
1. Doanh thu bán hàng	01		585.434.245.690	524.162.824.941
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		88.873.804.526	4.300.373.908
3. Doanh thu thuần bán hàng	10	18	496.560.441.164	519.862.451.033
4. Giá vốn hàng bán	11	19	201.314.548.458	221.322.124.145
5. Lợi nhuận gộp	**20**		**295.245.892.706**	**298.540.326.888**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		240.534.593	798.374.412
7. Chi phí hoạt động tài chính	22		1.564.931.948	163.948.224
Trong đó: chi phí lãi vay	23		*1.564.931.948*	*163.948.224*
8. Lợi nhuận công ty liên doanh, liên kết	24		-	*(45.574.557)*
9. Chi phí bán hàng	25	20	20.016.461.815	31.491.802.475
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	21	56.580.782.089	41.437.299.943
11. Lãi từ hoạt động kinh doanh	**30**		**217.324.251.447**	**226.200.076.101**
12. Thu nhập khác	31		1.684.896.874	1.005.412.110
13. Chi phí khác	32		7.386.361.407	131.403.872
14. Lợi nhuận khác	40		(5.701.464.533)	874.008.238
15. Lãi kế toán trước thuế	**50**		**211.622.786.914**	**227.074.084.339**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	22	45.604.464.070	52.362.735.379
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	*53*		*(255.360.909)*	*(218.193.871)*
18. Lãi sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**166.273.683.753**	**174.929.542.831**
Phân bổ cho:				
18.1 Lợi ích của cổ đông của Công ty mẹ	61		*158.739.913.518*	*165.223.571.419*
18.2 Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	62		*7.533.770.235*	*9.705.971.412*
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	23	1.940	2.094
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		1.940	2.094

Lê Thị Kim Tiến
Người lập
Ngày 20 tháng 01 năm 2017

Võ Đình Ban
Kế toán trưởng

Nguyễn Khánh Hưng
Chủ tịch HĐQT

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

MẪU B 03-DN

Đơn vị: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	2016	2015 *Trình bày lại*
I, LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1, Lãi trước thuế	**01**	**211.622.786.914**	**227.074.084.339**
2, Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	15.583.780.341	15.052.325.714
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(240.534.593)	(798.374.412)
Chi phí lãi vay	06	1.564.931.948	163.948.224
3, Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**	**228.530.964.610**	**241.491.983.865**
(Tăng)/Giảm các khoản phải thu	09	(468.843.687.710)	84.512.494.529
(Tăng)/Giảm hàng tồn kho	10	158.072.142.240	159.033.236.564
(Giảm)/Tăng các khoản phải trả	11	317.924.438.121	35.376.020.795
(Tăng)/Giảm chi phí trả trước	12	(18.335.917.250)	(14.537.731.595)
Tiền lãi vay đã trả	14	(776.043.060)	(163.948.224)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(50.058.841.393)	(14.709.020.000)
Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh	16	10.845.500.000	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(5.194.151.195)	(46.723.538.436)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**172.164.404.363**	**444.279.497.498**
II, LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi để mua sắm TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(126.113.449.307)	(430.779.494.968)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(4.000.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đ.vị khác	24	-	4.000.000.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức nhận được	27	240.534.593	798.374.412
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(125.872.914.714)**	**(429.981.120.556)**
III, LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	130.000.000.000	6.176.289.380
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(85.082.737.590)	(28.187.719.245)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**44.917.262.410**	**(22.011.429.865)**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**	**91.208.752.059**	**(7.713.052.923)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**22.026.575.465**	**29.739.628.388**
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**113.235.327.524**	**22.026.575.465**

Lê Thị Kim Tiến
Người lập

Võ Đình Ban
Kế toán trưởng

Nguyễn Khánh Hưng
Chủ tịch HĐQT

Ngày 20 tháng 01 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính

1. THÔNG TIN CHUNG

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư LDG – tên cũ là Công ty Cổ phần Địa ốc Long Điền (gọi tắt là "Công ty") được thành lập tại Việt Nam theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần, mã số doanh nghiệp 3602368420, đăng ký lần đầu ngày 19/08/2010 và đăng ký sửa đổi lần thứ mười hai (12) ngày 12/12/2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.

Trụ sở chính đặt tại số 104/4, ấp Hòa Bình, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Chi nhánh Sàn Giao Dịch Bất Động Sản LDG tại số 104/4, ấp Hòa Bình, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Chi nhánh Sàn Giao dịch Bất Động Sản Biên Hòa tại số R98 Võ Thị Sáu, Biên Hòa, 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 63 Phạm Ngọc Thạch, phường 6, quận 3, Thành phố Hồ Chí

STT	Tên công ty con	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu	Hoạt động chính
1	Công ty CP ĐT XD Đại Thịnh Phát	75.500.000.000	95,01%	Kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Du lịch Giang Điền	272.760.000.000	87,68%	Kinh doanh bất động sản
3	Công ty CP Đầu tư Du lịch Suối Mơ	150.000.000.000	93,99%	Kinh doanh khu du lịch
4	Công ty TNHH Địa Ốc Đảo Ngọc	48.000.000.000	87,68%	Kinh doanh bất động sản

Hoạt động chính

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2016 là 361 nhân viên (01/01/2016: 491 nhân viên).

Các Thuyết minh kèm theo từ trang 58 đến trang 78 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

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

Công ty đã và đang ghi nhận giá vốn các nền thuộc Khu dân cư và dịch vụ The Viva (Khu A), Dự án Sakura Valley và Dự án Khu dân cư Giang Điền tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Giá vốn tạm tính dựa trên các chi phí ước tính để hoàn thành cơ sở hạ tầng, bao gồm: tiền thuê đất, chi phí đền bù giải tỏa, san lấp, hệ thống đường nội bộ, cầu, hệ thống cấp thoát nước, hệ thống chiếu sáng,... của các dự án tương ứng là 1.570.466 đồng/m2, 2.042.749 đồng/m2 và 1.350.883 đồng/m2, đang được ghi nhận trên tài khoản chi phí phải trả. Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc tin rằng việc áp dụng đơn giá này sẽ phản ánh hợp lý giá vốn hàng bán của Công ty.

Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Giám đốc Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG
Số 104/4, Ấp Hòa Bình, Xã Giang Điền,
Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
MẪU B 09-DN
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính

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

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Hợp nhất kinh doanh

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

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

Lợi thế thương mại

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

Các Thuyết minh kèm theo từ trang 58 đến trang 78 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

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

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

Bất lợi thương mại

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

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.

Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí chuyển quyền sử dụng đất, chi phí đầu tư hạ tầng và các chi phí khác đầu tư vào dự án The Viva (khu A), Sakura Valley và Khu dân cư Giang Điền để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo giá trị quyết toán. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG
Số 104/4, Ấp Hòa Bình, Xã Giang Điền,
Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
MẪU B 09-DN
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	05-20
Máy móc thiết bị	03-08
Phương tiện vận tải truyền dẫn	08
Thiết bị quản lý	03-10
Cây lâu năm	04-40
Tài sản khác	03-05

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Bản quyền phần mềm 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 là 3 năm.

Các khoản trả trước dài hạn

Các khoản chi phí trả trước dài hạn khác bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng, các chi phí khác và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty với thời hạn từ một năm trở lên. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng trong vòng ba năm theo các quy định kế toán hiện hành.

Ghi nhận doanh thu

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

Các Thuyết minh kèm theo từ trang 58 đến trang 78 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

(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 các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 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.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

(a) Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;

(b) Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;

(c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

(d) Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;

(e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG
Số 104/4, Ấp Hòa Bình, Xã Giang Điền,
Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
MẪU B 09-DN
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại. Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Các Thuyết minh kèm theo từ trang 58 đến trang 78 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2016	01/01/2016
	VNĐ	VNĐ
Tiền mặt	1.551.282.488	934.498.555
Tiền gửi ngân hàng	60.459.489.586	21.092.076.910
VNĐ	*60.459.489.586*	*21.092.076.910*
Các khoản tương đương tiền	*51.224.555.450*	-
	113.235.327.524	**22.026.575.465**

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN

		31/12/2016	01/01/2016
		VNĐ	VNĐ
Phải thu khách hàng ngắn hạn	(1)	256.286.220.021	26.942.932.036
Trả trước cho người bán ngắn hạn	(2)	122.082.429.448	180.307.725.457
Phải thu khác ngắn hạn	(3)	293.840.379.992	3.829.805.045
		672.209.029.461	**211.080.462.538**
Dự phòng phải thu ngắn hạn		-	-
		672.209.029.461	**211.080.462.538**

(1) chi tiết như sau	31/12/2016	01/01/2016
	VNĐ	VNĐ
Công ty TNHH ĐT PT DL Khang Hưng	256.080.009.773	26.062.417.493
Bà Trương Bích Trân	-	831.935.756
Công ty CP Xây dựng Địa ốc Long Kim Phát	123.947.728	-
Các khách hàng khác	82.262.520	48.578.787
	256.286.220.021	**26.942.932.036**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG
Số 104/4, Ấp Hòa Bình, Xã Giang Điền,
Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
MẪU B 09-DN
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính

CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN (tiếp theo)

(2) chi tiết như sau	31/12/2016	01/01/2016
	VNĐ	VNĐ
Công ty TNHH Tư Vấn và Xây Dựng Điện Biên	2.354.545.000	2.354.545.000
Công ty CP Xây Dựng ECI	4.000.000.000	4.000.000.000
Công ty CP Trang Trí Nội Thất An Nam Đô	1.085.624.160	1.085.624.160
Công ty TNHH TM DV Nam Giang Phát	-	12.240.000.000
Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Sài Gòn	111.199.737.209	157.926.710.557
Các khách hàng khác	3.442.523.079	2.700.845.740
	122.082.429.448	**180.307.725.457**

(3) chi tiết như sau		31/12/2016	01/01/2016
		VNĐ	VNĐ
Công ty Cổ phần Vina Holdings	(*)	5.500.000.000	-
Tạm ứng nhân viên mua vật tư hàng hóa		9.861.535.518	2.763.933.016
Tạm ứng lương		-	205.000.000
Công ty CP BĐS LINKGROUP	(**)	208.000.000.000	-
Các khoản phải thu khác		70.376.680.474	181.225.070
Ký quỹ thuê văn phòng		102.164.000	679.646.959
		293.840.379.992	**3.829.805.045**

(*) Đây là khoản phải thu liên quan đến việc Công ty CP ĐTXD Đại Thịnh Phát (Công ty con) chuyển nhượng khoản đầu tư vào Công ty TNHH ĐT&PT Du lịch Khang Hưng cho Công ty CP Vina Holdings theo Hợp đồng số 04/2016/HĐCN-KH ngày 07 tháng 03 năm 2016.

(**) Đây là khoản Công ty chi tạm ứng cho Công ty Cổ phần Bất động sản LINKGROUP theo Biên Bản Ghi Nhớ số 01/2016/BBGN/LDG-LG ngày 23 tháng 12 năm 2016.

Các Thuyết minh kèm theo từ trang 58 đến trang 78 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

6. HÀNG TỒN KHO

		31/12/2016	01/01/2016
		VNĐ	VNĐ
Nguyên vật liệu		406.715.468	403.928.993
Công cụ dụng cụ		304.656.029	269.311.492
Chi phí sản xuất dở dang	(1)	1.051.887.276.431	1.181.853.674.292
Thành phẩm		730.763.291	629.994.511
Hàng hóa bất động sản	(2)	26.970.909.090	55.215.553.261
		1.080.300.320.309	**1.238.372.462.549**

(1) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án:	31/12/2016	01/01/2015
	VNĐ	VNĐ
+ Dự án KDC The Viva (Khu A)	598.833.386.738	682.236.547.214
+ Dự án Sakura Valley	197.697.341.796	231.455.382.052
+ Dự án Khu Dân cư Giang Điền	255.356.547.897	268.161.745.026
	1.051.887.276.431	**1.181.853.674.292**

(2) Hàng hóa bất động sản thuộc các dự án đang làm thủ tục chuyển nhượng, chi tiết như sau:

Tên Dự án	31/12/2016	
	Số lượng	VNĐ
Căn hộ TMDV Phú Gia Hưng - Gò Vấp, Tp. HCM	07 căn hộ	26.970.909.090
		26.970.909.090

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG
Số 104/4, Ấp Hòa Bình, Xã Giang Điền,
Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
MẪU B 09-DN
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính

7. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa & vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Cây lâu năm	TSCĐ khác	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
Tại ngày 01/01/2016	96.648.952.492	13.257.868.270	10.709.405.843	1.376.907.644	13.277.309.292	7.883.253.074	143.153.696.615
Tăng trong năm	789.483.300	-	-	429.045.550	30.040.620.048	-	31.259.148.898
Tại ngày 31/12/2016	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
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ							
Tại ngày 01/01/2016	(16.001.402.019)	(5.717.493.736)	(4.768.162.366)	(1.002.859.012)	(7.366.418.823)	(2.023.026.017)	(36.879.361.973)
Khấu hao trong năm	(4.580.535.975)	(1.426.838.791)	(1.200.590.676)	(168.155.321)	(313.531.374)	(276.687.432)	(7.966.319.569)
Tại ngày 31/12/2016	(20.581.937.994)	(7.144.332.527)	(5.968.753.042)	(1.171.014.333)	(7.679.950.197)	(2.299.713.449)	(44.845.681.542)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI							
Tại ngày 01/01/2016	80.647.550.473	7.540.374.534	5.941.243.477	374.048.632	5.910.890.469	5.860.227.057	106.274.334.642
Tại ngày 31/12/2016	76.856.517.798	6.113.535.743	4.740.652.801	634.938.861	35.637.979.143	5.583.539.625	129.567.163.971

Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2016 là 10.227.795.129 VNĐ (01/01/2016: 8.506.763.765 VNĐ).

Giá trị còn lại của TSCĐ đem đi thế chấp cho các khoản vay tại ngân hàng tại ngày 31/12/2016 là 1.242.187.500 VNĐ (01/01/2016: 1.429.687.500 VNĐ.

Các Thuyết minh kèm theo từ trang 58 đến trang 78 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tài sản khác	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
Tại ngày 01/01/2016	14.141.934.975	236.106.600	1.365.646.584	15.743.688.159
Tăng trong năm	-	38.840.000	35.000.000	73.840.000
Tại ngày 31/12/2016	14.141.934.975	274.946.600	1.400.646.584	15.817.528.159
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại ngày 01/01/2016	(3.097.285.687)	(174.553.359)	(55.241.076)	(3.327.080.122)
Khấu hao trong năm	(614.782.272)	(47.132.787)	(86.027.356)	(747.942.415)
Tại ngày 31/12/2016	(3.712.067.959)	(221.686.146)	(141.268.432)	(4.075.022.537)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2016	**11.044.649.288**	**61.553.241**	**1.310.405.508**	**12.416.608.037**
Tại ngày 31/12/2016	**10.429.867.016**	**53.260.454**	**1.259.378.152**	**11.742.505.622**

9. CHI PHÍ SXKD DỞ DANG DÀI HẠN

	31/12/2016	01/01/2016
	VNĐ	VNĐ
Dự án Grand World - Phú Quốc	323.912.376.270	231.775.678.603
Dự án Phước Tân - Tam Phước - Quyền sử dụng đất	65.085.281.013	65.085.281.013
Dự án xã đổi 61 - Quyền sử dụng đất	73.361.630.111	65.648.837.217
Đất dự án khác - Giang Điền	12.222.514.225	12.222.514.225
Dự án chung cư Marina Tower	65.987.244.091	65.987.244.091
Dự án Biệt thự vườn Khoa Nguyên	45.452.483.842	45.452.483.842
	586.021.529.552	**486.172.038.991**

10. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC

		31/12/2016	01/01/2016
		VNĐ	VNĐ
Công ty Cổ phần King Land		38.390.200.000	38.390.200.000
Công ty TNHH ĐT&PT Du lịch Khang Hưng		-	5.500.000.000
		38.390.200.000	**43.890.200.000**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG
Số 104/4, Ấp Hòa Bình, Xã Giang Điền,
Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
MẪU B 09-DN
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính

11. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	2016	2015
	VNĐ	VNĐ
Tại ngày 1/1	59.439.872.021	66.908.756.497
Tăng trong năm	-	28.380.014
Phân bổ vào chi phí trong năm	(7.472.625.373)	(7.497.264.490)
Tại ngày 31/12	**51.967.246.648**	**59.439.872.021**

12. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

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

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	31/12/2016	01/01/2016
	VNĐ	VNĐ
Thuế giá trị gia tăng	29.045.803.480	13.696.369.285
Thuế thu nhập doanh nghiệp	67.773.733.945	62.913.628.548
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	438.466
Thuế thu nhập cá nhân	502.116.718	1.318.259.275
Khác	2.937.328.395	-
	100.258.982.538	**77.928.695.574**

14. VAY NGẮN HẠN

	31/12/2016	01/01/2016
	VNĐ	VNĐ
Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh	10.000.000.000	10.000.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả:	4.700.016.000	4.400.016.000
Ngân hàng TMCP Vietinbank - CN KCN Biên Hòa	-	*4.200.000.000*
Ngân hàng TMCP Vietinbank - CN Kiên Giang	*4.500.000.000*	-
Ngân hàng TMCP Sacombank	*200.016.000*	*200.016.000*
	14.700.016.000	**14.400.016.000**

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	31/12/2016	01/01/2016
	VNĐ	VNĐ
Trích trước chi phí phải trả của:		
+ Dự án khu dân cư The Viva (Khu A)	597.258.402.149	614.206.382.339
+ Dự án Khu dân cư Giang Điền	87.499.995.475	94.847.159.443
+ Dự án Sakura Valley	133.938.655.430	141.435.934.627
	818.697.053.054	**850.489.476.409**

16. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	31/12/2016	01/01/2016
	VNĐ	VNĐ
Ngân hàng TMCP Việt Á	-	40.682.721.590
Ngân hàng TMCP Vietinbank - CN Kiên Giang	85.500.000.000	-
Ngân hàng TMCP Sacombank	524.962.000	724.978.000
	86.024.962.000	**41.407.699.590**

Tại ngày 18/8/2016, Công ty đã ký hợp đồng vay dài hạn với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Kiên Giang với hạn mức là 900.000.000.000 đồng. Khoản vay này chịu lãi suất vay theo từng lần nhận nợ với thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày nhận giải ngân lần đầu tiên. Mục đích vay: thực hiện dự án Khu du lịch và Biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp Grand World tại Bãi Dài, xã Gành Dầu, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Công ty sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của toàn bộ dự án Khu Du lịch và Biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp Grand World tại xã Gành Dầu, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang để đảm bảo cho khoản vay này.

Các khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:

[illegible]	31/12/2016	01/01/2016
	VNĐ	VNĐ
Trong vòng một năm	4.700.016.000	200.016.000
Trong năm thứ hai	18.200.016.000	29.088.904.889
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	54.324.946.000	12.318.794.701
Sau năm năm	13.500.000.000	-
	90.724.978.000	**41.607.715.590**
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng	(4.700.016.000)	(200.016.000)
Số phải trả sau 12 tháng	**86.024.962.000**	**41.407.699.590**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG
Số 104/4, Ấp Hòa Bình, Xã Giang Điền,
Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
MẪU B 09-DN
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn điều lệ	Quỹ Đầu tư & Phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
Tại ngày 01/01/2015	750.000.000.000	419.051.184	49.840.349.309	100.482.287.803	900.741.688.296
Điều chỉnh số đầu kỳ	-	1.000.148.060	34.023.759.972	(23.262.741.191)	11.761.160.841
Lợi nhuận	-	-	165.223.571.419	9.705.971.412	174.929.542.831
Trích quỹ Đầu tư & Phát triển	-	2.426.004.994	(2.426.004.994)	-	-
Trích quỹ Khen thưởng, Phúc lợi	-	-	(8.405.444.678)	-	(8.405.444.678)
Điều chỉnh hợp nhất	-	292.900.229	(9.802.334.301)	(43.154.540.712)	(52.663.974.784)
Tại ngày 31/12/2015	**750.000.000.000**	**4.138.104.467**	**228.453.890.727**	**43.770.977.312**	**1.026.362.972.506**
Tăng vốn trong năm	134.997.550.000	-	(134.997.550.000)	-	-
Lợi nhuận	-	-	158.739.913.518	7.533.770.235	166.273.683.753
Trích 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)
Tại ngày 31/12/2016	**884.997.550.000**	**4.138.104.467**	**245.948.089.285**	**45.116.700.427**	**1.180.200.444.179**

VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

	Vốn thực góp			
	31/12/2016		01/01/2016	
	VNĐ	%	VNĐ	%
Công ty TNHH Du lịch Phú Lạc	-	0,00%	125.980.060.000	16,80%
Công ty CP DV và XD Địa ốc Đất Xanh	143.389.120.000	16,20%	121.516.210.000	16,20%
Ông Bùi Đắc Tuấn	1.769.995.100	0,20%	1.495.980.000	0,20%
Công ty CPXD Địa ốc Long Kim Phát	141.600.000.000	16,00%	70.000.000.000	9,33%
Công ty TNHH XDTMDV Hà Thuận Hùng	80.797.190.000	9,13%	120.000.000.000	16,00%
Ông Lê Kỳ Phùng	-	0,00%	94.109.800.000	12,55%
Các cổ đông khác	517.441.244.900	58,47%	216.897.950.000	28,92%
	884.997.550.000	**100%**	**750.000.000.000**	**100%**

	31/12/2016	01/01/2016
Cổ phiếu	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	88.499.755	75.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	88.499.755	75.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	*88.499.755*	*75.000.000*
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	88.499.755	75.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	*88.499.755*	*75.000.000*
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VNĐ		

18. DOANH THU THUẦN

	2016	2015
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VNĐ	VNĐ
Trong đó:		
- Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	528.017.787.406	491.044.745.481
- Doanh thu dịch vụ	57.416.458.284	32.974.012.590
- Doanh thu khác	-	144.066.870
	585.434.245.690	**524.162.824.941**
Các khoản giảm trừ		
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	(1.175.876)	(2.966.440)
- Hàng bán bị trả lại	(88.872.628.650)	(4.297.407.468)
	496.560.441.164	**519.862.451.033**

19. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	2016	2015
Trong đó:	VNĐ	VNĐ
- Giá vốn của hàng hóa bất động sản	179.033.178.232	198.130.777.258
- Giá vốn của dịch vụ	43.040.323.566	25.821.783.180
	222.073.501.798	223.952.560.438
- Giá vốn của hàng bán bị trả lại	(20.758.953.340)	(2.630.436.293)
	201.314.548.458	**221.322.124.145**

20. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	2016	2015
	VNĐ	VNĐ
Chi phí tiền lương nhân viên	12.864.267.590	16.802.553.950
Chi phí vật liệu	63.446.000	32.540.000
Chi phí công cụ, dụng cụ	385.486.894	1.103.771.839
Chi phí khấu hao	11.328.331	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.195.976.558	9.684.165.672
Chi phí khác bằng tiền	1.495.956.442	3.868.771.014
	20.016.461.815	**31.491.802.475**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG
Số 104/4, Ấp Hòa Bình, Xã Giang Điền,
Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
MẪU B 09-DN
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính

21. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2016	2015
	VNĐ	VNĐ
Chi phí Nhân viên quản lý	30.932.242.948	19.649.201.002
Chi phí đồ dùng văn phòng	3.465.871.710	2.208.344.167
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.582.994.103	1.501.491.281
Thuế, phí và lệ phí	97.451.896	94.601.996
Chi phí lợi thế thương mại phân bổ	7.472.625.373	7.497.264.490
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.982.854.162	2.115.366.707
Chi phí khác	6.046.741.897	8.371.030.300
	56.580.782.089	**41.437.299.943**

22. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	2016	2015
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho năm hiện tại	VNĐ	VNĐ
Lợi nhuận trước thuế	**211.622.786.914**	**227.074.084.339**
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	-	-
Trừ: Lỗ năm trước chuyển sang	(1.162.650.232)	-
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	8.595.584.110	1.050.304.083
Cộng: Các khoản điều chỉnh hợp nhất	8.966.599.560	9.888.045.121
Thu nhập chịu thuế	**228.022.320.352**	**238.012.433.543**
+ Thuế suất phổ thông	20%	22%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	45.604.464.070	52.362.735.379
Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn, giảm	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**45.604.464.070**	**52.362.735.379**

23. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	2016	2015
	VNĐ	VNĐ
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	158.739.913.518	165.223.571.419
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận để xác định lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(7.655.285.427)	(8.191.512.678)
Lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	151.084.628.091	157.032.058.741
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	77.884.879	75.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**1.940**	**2.094**

24. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	2016	2015
	VNĐ	VNĐ
Chi phí nhân công	43.796.510.538	36.451.754.952
Chi phí công cụ, dụng cụ	3.914.804.604	3.344.656.006
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.594.322.434	1.501.491.281
Chi phí giá vốn hàng bán	201.314.548.458	221.322.124.145
Phân bổ lợi thế thương mại	7.472.625.373	7.497.264.490
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.178.830.720	11.799.532.379
Chi phí khác	7.640.150.235	12.334.403.310
	277.911.792.362	**294.251.226.563**

25. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Theo quy định của chuẩn mực kế toán Việt Nam, các đơn vị và các cá nhân sau đây được xem là các bên có liên quan với Công ty:

Tên bên liên quan	**Mối quan hệ**
Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh	Công ty liên kết
Công ty CP Xây dựng Địa ốc Long Kim Phát	Cổ đông góp vốn
Công ty TNHH XDTMDV Hà Thuận Hùng	Cổ đông góp vốn
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Lê Thanh Vinh	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Phạm Anh Tài	Thành viên HĐQT/Giám đốc Tài chính
Ông Thạch Mạnh Sang	Thành viên HĐQT
Ông Vũ Kim Điền	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Cao Cường	Thành viên HĐQT/ Phó T. Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG
Số 104/4, Ấp Hòa Bình, Xã Giang Điền,
Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
MẪU B 09-DN
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính

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

	2016	2015
Cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản	VNĐ	VNĐ
Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh	-	144.066.870
Lãi vay		
Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh	2.058.750.000	4.344.687.500

Số dư với các bên liên quan:		
	31/12/2016	01/01/2016
	VNĐ	VNĐ
Các khoản phải thu		
Công ty CP Xây dựng Địa ốc Long Kim Phát	123.947.728	-
Các khoản phải trả		
Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh	9.163.562.500	7.104.812.500
Vay ngắn hạn		
Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh	10.000.000.000	10.000.000.000

Thu nhập của Ban Giám đốc:

	2016	2015
	VNĐ	VNĐ
Lương và các khoản thu nhập khác	5.286.662.595	1.582.300.000

Các Thuyết minh kèm theo từ trang 58 đến trang 78 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

26. ĐIỀU CHỈNH HỒI TỐ

Theo Biên bản Kiểm tra Thuế ngày 06 tháng 06 năm 2016 tại Công ty CP Du lịch Giang Điền, Ban Giám đốc Công ty đã tiến hành tính toán và điều chỉnh lại giá vốn các Dự án Sakura Valley và Dự án Khu Dân cư Giang Điền tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai theo đơn giá thuê thực tế cho giai đoạn từ năm 2010 - 2015. Theo đó, đơn giá tiền sử dụng đất bình quân giảm lần lượt là 187.117 đồng/m2 và 203.384 đồng/m2.

Ảnh hưởng của các điều chỉnh hồi tố chi tiết như sau:

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	Mã số	Số trước điều chỉnh 01/01/2016	Số điều chỉnh	Số sau điều chỉnh 01/01/2016
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**	**1.527.240.260.643**	**(39.388.544.287)**	**1.487.851.716.356**
1. Hàng tồn kho	141	1.277.761.006.836	(39.388.544.287)	1.238.372.462.549
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**	**1.312.519.838.935**	**(63.634.868.299)**	**1.248.884.970.636**
3. Thuế & các khoản phải nộp Nhà nước	313	69.676.400.657	8.252.294.917	77.928.695.574
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	922.376.699.625	(71.887.163.216)	850.489.476.409
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**1.002.116.648.494**	**24.246.324.012**	**1.026.362.972.506**
3. Lợi nhuận chưa phân phối	421	207.194.713.833	21.259.176.894	228.453.890.727
4. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429	40.783.830.194	2.987.147.118	43.770.977.312
BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT	**Mã số**	**2015**	**Số điều chỉnh**	**Sau điều chỉnh 2015**
4. Giá vốn hàng bán	11	237.266.550.719	(15.944.426.574)	221.322.124.145
15. Lãi kế toán trước thuế	**50**	**211.129.657.765**	**15.944.426.574**	**227.074.084.339**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	48.854.961.533	3.507.773.846	52.362.735.379
18. Lãi sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**	**162.492.890.103**	**12.436.652.728**	**174.929.542.831**
18.1 Lợi ích của cổ đông của Công ty mẹ	*61*	*154.319.114.307*	*10.904.457.112*	*165.223.571.419*
18.2 Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	*62*	*8.173.775.796*	*1.532.195.616*	*9.705.971.412*
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	**Mã số**	**2015**	**Số điều chỉnh**	**Sau điều chỉnh 2015**
1, Lãi trước thuế	**01**	**211.129.657.765**	**15.944.426.574**	**227.074.084.339**
(Tăng) Giảm hàng tồn kho	10	143.088.809.990	15.944.426.574	159.033.236.564
(Giảm) Tăng các khoản phải trả	11	74.762.138.433	(39.386.117.638)	35.376.020.795

27. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Công ty không lập báo cáo bộ phận theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 28 vì lĩnh vực hoạt động sản xuất, kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, ngoài ra các hàng hóa, dịch vụ khác chủ yếu là phục vụ cho việc sản xuất kinh doanh chính.

Do đó Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá và tin tưởng việc không lập báo cáo theo bộ phận là phù hợp với hoạt động kinh doanh hiện nay của Công ty và báo cáo tài chính của Công ty không thuộc phạm vi áp dụng yêu cầu trình bày như quy định của chuẩn mực.

28. THÔNG TIN KHÁC

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 19/2016/NQ-HĐQT ngày 16 tháng 12 năm 2016, Hội đồng Quản trị thông qua chủ trương phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ của Công ty lên 1.500 tỷ đồng. Số lượng cổ phiếu dự kiến sẽ phát hành thêm là 61.500.245 cổ phiếu. Thời gian thực hiện dự kiến là trong Quý I, II năm 2017.

Lê Thị Kim Tiến	**Võ Đình Ban**	**Nguyễn Khánh Hưng**
Người lập	Kế toán trưởng	Chủ tịch HĐQT

Ngày 20 tháng 01 năm 2017

LDG GROUP