



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**

**2019**

**BÁO CÁO  
THƯỜNG NIÊN**

[WWW.LDGGROUP.VN](http://WWW.LDGGROUP.VN)



TEL: 028 3898 6666 | FAX: 028 3840 8888



OFFICE: 2TH FLOOR, 473 DIEN BIEN PHU STREET, BINH THANH DISTRICT, HCMC



[WWW.LDGGROUP.VN](http://WWW.LDGGROUP.VN)

# NỘI DUNG

3

Thông điệp của chủ tịch HĐQT

-----

4

Tổng quan về Công Ty

-----

23

Tình hình hoạt động trong năm 2019

-----

32

Tình hình tài chính

-----

40

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

-----

41

Quản trị công ty

-----

45

Báo cáo phát triển bền vững

-----

54

Báo cáo Tài Chính

-----



## THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HĐQT

Kính thưa Quý cổ đông,

Năm 2019, thực sự là một năm khó khăn của ngành bất động sản, nguồn cung dự án, sản phẩm cũng như số lượng giao dịch đều sụt giảm. Nguyên nhân chính là do thủ tục pháp lý bị trì hoãn, quá trình phê duyệt xây dựng kéo dài. Ngoài ra đây cũng là năm thị trường có nhiều chính sách, quy định mới. Tuy nhiên, nhờ có những chiến lược linh hoạt, LDG vẫn vượt qua những khó khăn đó, hoàn thành mục tiêu mà các cổ đông đã giao phó với mức lợi nhuận đạt được là 603 tỷ đồng.

Năm vừa qua, LDG đã đạt được một số thành tựu, đáng kể đến như:

- Chính thức ký kết hợp tác với quỹ đầu tư quốc tế sau thời gian đàm phán kéo dài 9 tháng. Nguồn vốn đầu tư này sẽ dùng trực tiếp trên từng dự án.

- Thành công mở rộng thị trường ra các tỉnh thành từ Bắc vào Nam nâng tổng quỹ đất sở hữu là 407 ha.

- Triển khai, đưa vào sử dụng nhiều dự án như khu đô thị thông minh Viva Park, Thành Đô, TTTM Viva Square trong Khu đô Thị The Viva City, cũng như các căn hộ Saigon Intelta, Marina Tower...

- Hồi sinh dự án trọng điểm Bãi Bụt Sơn Trà.

- Hoàn thành việc cơ cấu lại mọi mặt của doanh nghiệp một cách triệt để.

Thời gian sắp tới, LDG tiếp tục chọn mảng đầu tư phát triển bất động sản để đẩy mạnh, chủ yếu tập trung vào loại hình căn hộ thông minh, các khu đô thị quy mô lớn, các đô thị thương mại và dịch vụ giải trí, các đại đô thị ghi dấu ấn riêng của LDG Group.

Khi mà thế giới ngày càng phát triển tạo ra một thời kỳ mới của những cơ hội và khát vọng, chúng tôi đặt mục tiêu đưa LDG trở thành doanh nghiệp “tỷ USD” và nâng quỹ đất lên 1.400 ha trong vòng 5 năm tới. Chúng tôi tin rằng với sự nhạy bén và tầm nhìn xa, với sự nỗ lực hết mình và nhiệt huyết của toàn thể Ban lãnh đạo và cán bộ nhân viên LDG sẽ đạt được mục tiêu đó.

Thay mặt cho Hội đồng quản trị, Ban Lãnh đạo, và toàn thể cán bộ nhân viên, tôi xin chân thành cảm ơn Quý cổ đông đã luôn đặt niềm tin và đồng hành cùng Công ty trong suốt thời gian vừa qua. Và chúng tôi cũng mong rằng tiếp tục nhận được sự ủng hộ của Quý vị trong thời gian tới để tạo nên một thương hiệu LDG phát triển bền vững.

Trân trọng,

Chủ tịch HĐQT.

## TỔNG QUAN VỀ CÔNG TY

### Thông tin tổng quát

#### Tên giao dịch:

Công ty Cổ phần Đầu tư LDG  
Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3602368420 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 19 tháng 08 năm 2010.

#### Vốn điều lệ:

2.402.124.510.000 đồng (Hai nghìn bốn trăm lẻ hai tỷ một trăm hai mươi bốn triệu năm trăm mười nghìn đồng).

#### Vốn đầu tư của chủ sở hữu (31/12/2019):

3.123.026.203.693 đồng.

#### Địa chỉ:

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

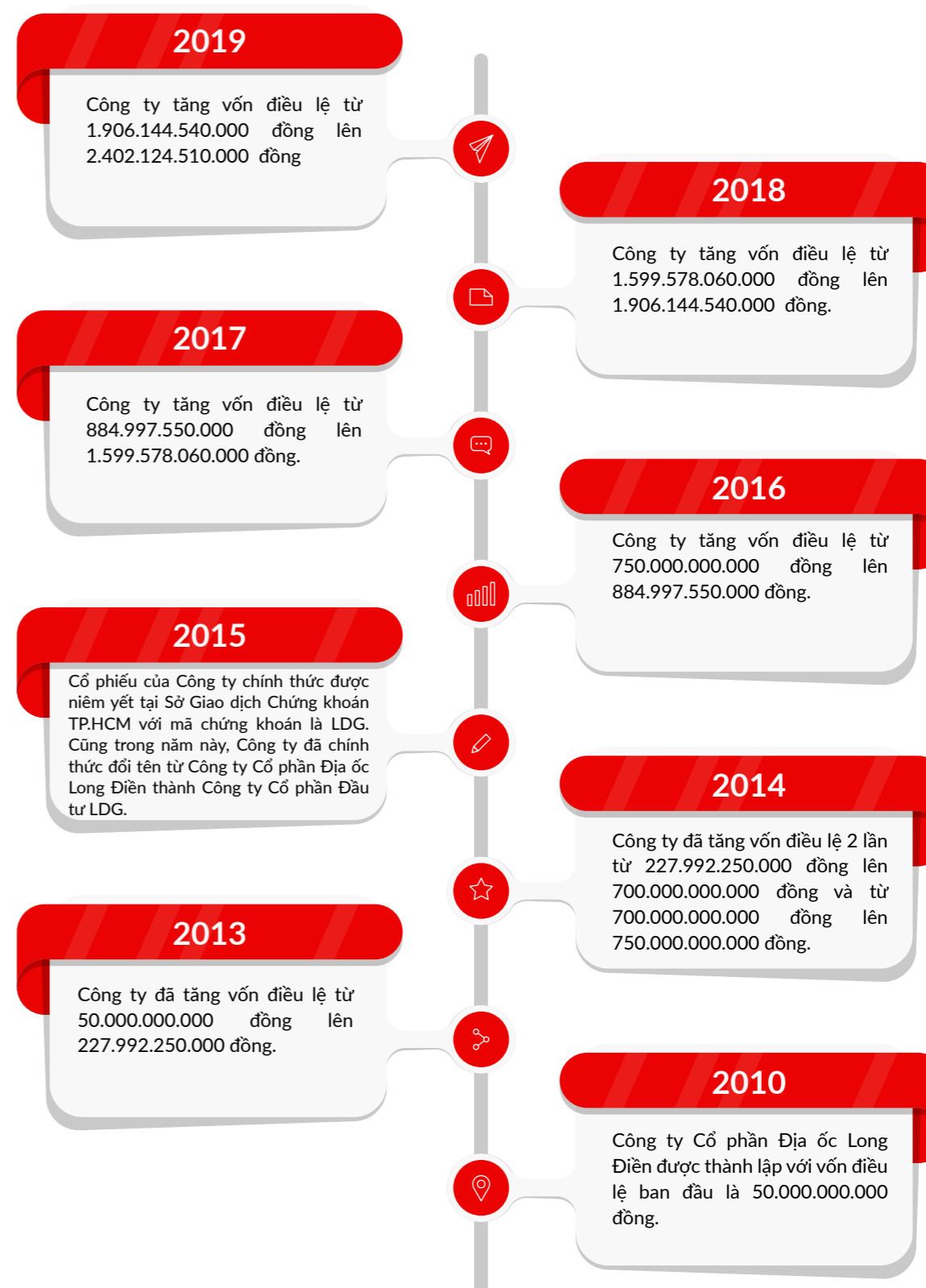
TEL: 028 3898 6666 | FAX: 028 3840 8888

WWW.LDGGROUP.VN

OFFICE: 2TH FLOOR, 473 DIEN BIEN PHU STREET, BINH THANH DISTRICT, HCMC

MÃ CỔ PHIẾU: LDG

## QUÁ TRÌNH PHÁT TRIỂN





### Khai trương và đưa vào khai thác Trung tâm thương mại Viva Square

Tháng 5/2019, Trung tâm thương mại lớn nhất khu vực Đông Bắc Đồng Nai chính thức khai trương và đi vào hoạt động. Tuần lễ khai trương Trung tâm thương mại Viva Square với nhiều hoạt động vui chơi, giải trí, hội chợ mua sắm đã thu hút hàng ngàn lượt khách tham dự. Viva Square đang trở thành trung tâm giao thương sầm uất của khu vực và điểm hẹn vui chơi, giải trí cho mọi người.

### Viva Park đạt mốc doanh số tăng gấp 3 lần so với 2018

Viva Park - Khu đô thị thông minh đầu tiên tại Đồng Nai được giới thiệu ra thị trường vào quý 3/2018 ngay lập tức tạo nên sức hút trên thị trường. Với mô hình nhà phố và biệt thự xây sẵn, Viva Park là khu đô thị đầu tiên tại Việt Nam ứng dụng các công nghệ thông minh 4.0 vào nhà ở để phục vụ cuộc sống. Tính đến thời điểm cuối năm 2019, đã có hơn 400 khách hàng sở hữu sản phẩm tại khu đô thị này, doanh số tăng gấp 3 lần so với năm 2018.

Tháng 12/2019, LDG Group đã tiến hành khởi công giai đoạn 3 của dự án với 192 căn nhà phố và biệt thự cuối cùng. Dự án sẽ bắt đầu bàn giao nhà cho khách hàng vào đầu năm 2020.



### Dự án Saigon Intela đạt mốc 1.058 khách hàng sở hữu

Là dự án khu căn hộ thông minh đầu tiên tại Việt Nam do LDG Group đầu tư phát triển, Saigon Intela là dự án hiếm hoi trên thị trường đã hoàn thiện hồ sơ pháp lý và đầy đủ điều kiện mở bán trong năm 2019. Hiện tại, 99% sản phẩm tại Saigon Intela đã có chủ sở hữu, tương đương 1.058 căn hộ.



### Bàn giao khu căn hộ đầu tiên - Marina Tower

**Marina Tower** là dự án khu căn hộ đầu tiên do LDG Group đầu tư phát triển tại Bắc Sài Gòn. Dự án đang trong giai đoạn hoàn thiện những công đoạn cuối cùng để bàn giao nhà cho khách hàng. Marina Tower sở hữu vị trí đẹp khi 80% căn hộ đều hướng sông với hệ thống tiện ích cao cấp và giao thông thuận tiện. Hiện tại, hơn 800 căn hộ và shophouse đã có chủ sở hữu, đạt tỷ lệ bán hàng 100%.



# 05

## Chính thức công bố siêu dự án KHU PHỨC HỢP BÃI BỤT – ĐÀ NẴNG

Dự án Khu phức hợp Bãi Bụt – Đà Nẵng có quy mô 30ha, đường bờ biển dài hơn 2km được xem là dự án trọng điểm của LDG Group. Đây là dự án được quy hoạch trở thành khu đô thị thương mại dịch vụ giải trí lớn hàng đầu Đà Nẵng và được kỳ vọng trở thành điểm đến mới cho du khách khi đến với thành phố đáng sống này.

Nhận thấy tiềm năng to lớn của dự án, Quỹ đầu tư Evercore thông qua Công ty quản lý quỹ Red-Brick Capital đã hợp tác với LDG Group để cùng đầu tư phát triển với vốn góp lên đến 350 triệu USD. Dự án Bãi Bụt đã được LDG Group khởi động vào cuối năm 2019.



### Bắt tay hợp tác quỹ đầu tư quốc tế trong **THƯƠNG VỤ TRĂM TRIỆU USD**

Tháng 9/2019, LDG Group chính thức bắt tay hợp tác cùng Quỹ đầu tư Evercore thông qua Công ty quản lý quỹ RedBrick Capital đến từ Singapore. Sự minh bạch thông tin, tiềm lực tài chính vững



mạnh, quỹ đất dự án dồi dào là những yếu tố then chốt giúp LDG Group chinh phục các quỹ đầu tư quốc tế để cùng hợp tác phát triển.

Quỹ đầu tư Red Brick Capital sẽ chính thức rót 350 triệu USD vào siêu dự án của LDG Group tại Đà Nẵng. Việc hợp tác này giúp LDG Group lọt vào top những doanh nghiệp có vốn ngoại đầu tư khủng nhất trên thị trường. Ngoài ra, LDG Group cũng đang đàm phán hợp tác với 5 quỹ đầu tư quốc tế đến từ các nền kinh tế phát triển như Anh, Mỹ, Brunei, Singapore...

# 07

## Công bố dự án gần 500ha tại Quảng Ninh

Nằm trong kế hoạch mở rộng và phát triển quỹ đất, LDG Group đã chia sẻ thông tin triển khai dự án tại Quảng Ninh với mô hình đại đô thị gần 500ha. Đây sẽ là một trong những đại đô thị dịch vụ mang dấu ấn thương hiệu LDG Group trong thời gian sắp tới.



# 08

## Doanh nghiệp 5 năm liên tiếp có lợi nhuận vượt kế hoạch đề ra

Năm 2019, LDG Group đặt mục tiêu lợi nhuận 600 tỷ đồng. Ngay từ nửa đầu năm 2019, LDG Group đã tự tin hoàn thành mục tiêu lợi nhuận năm từ kế hoạch kinh doanh khả quan của mình. Trong đó, lợi nhuận năm 2019 đến từ việc chuyển nhượng các dự án lớn và bàn giao một số dự án vào giai đoạn cuối năm như Marina Tower, Viva Square và Viva Park...

Năm 2019, LDG Group tiếp tục giữ vững phong độ là doanh nghiệp hoàn thành mục tiêu lợi nhuận và báo lãi nhiều năm liên tiếp



# 09 Kỷ niệm 9 năm thành lập công ty và hành trình “VƯƠN RA BIỂN LỚN”



Năm 2019 đánh dấu hành trình 9 năm LDG Group “Vươn ra biển lớn”. LDG Group đã trải qua nhiều khó khăn, thử thách để đạt được những thành tựu đáng tự hào. Là doanh nghiệp báo lãi 5 năm liên tục với mức tăng trưởng doanh thu không ngừng, LDG Group là minh chứng cho mô hình doanh nghiệp luôn tiên phong đón đầu xu hướng, táo bạo trong chiến lược kinh doanh.

LDG Group đang từng bước khẳng định thương hiệu là một doanh nghiệp đầu tư bất động sản uy tín, tài chính ổn định, luôn hướng đến tối ưu lợi nhuận cho cổ đông, khách hàng và đóng góp tích cực cho sự phát triển của xã hội.

# 10 UBND tỉnh Đồng Nai vinh danh LDG Group là doanh nghiệp vì cộng đồng

Với phương châm “hướng đến cộng đồng”, LDG Group đã phối hợp với các tổ chức, đoàn thể để thực hiện nhiều hoạt động ý nghĩa trong năm 2019. UBND tỉnh Đồng Nai vinh danh LDG Group là “Doanh nghiệp vì cộng đồng” cho những đóng góp tích cực của công ty với cộng đồng và xã hội.

Hàng loạt những chương trình hướng đến người dân có hoàn cảnh khó khăn, người già neo đơn, gia đình chính sách và trẻ em như: Chăm sóc sức khỏe người cao tuổi, Vui tết thiếu nhi, Tiếp sức đến trường, Ấm áp nghĩa tình xuân... Ngoài ra, LDG Group còn là đơn vị tài trợ chính của giải bóng đá Viva Cup diễn ra hàng năm vào tháng thanh niên cho các cơ quan hành chính của tỉnh Đồng Nai.



## Ngành nghề kinh doanh:

Ngành nghề chủ lực và trọng tâm của LDG từ khi thành lập đến nay luôn là kinh doanh bất động sản gồm sản phẩm đất nền, nhà phố, căn hộ, khu đô thị ...



**Đầu tư và phát triển căn hộ thông minh**



**Đầu tư và phát triển Khu đô thị thông minh**



**Đầu tư phát triển khu đô thị thương mại dịch vụ & giải trí**

LĨNH VỰC KINH DOANH

## Địa bàn kinh doanh:

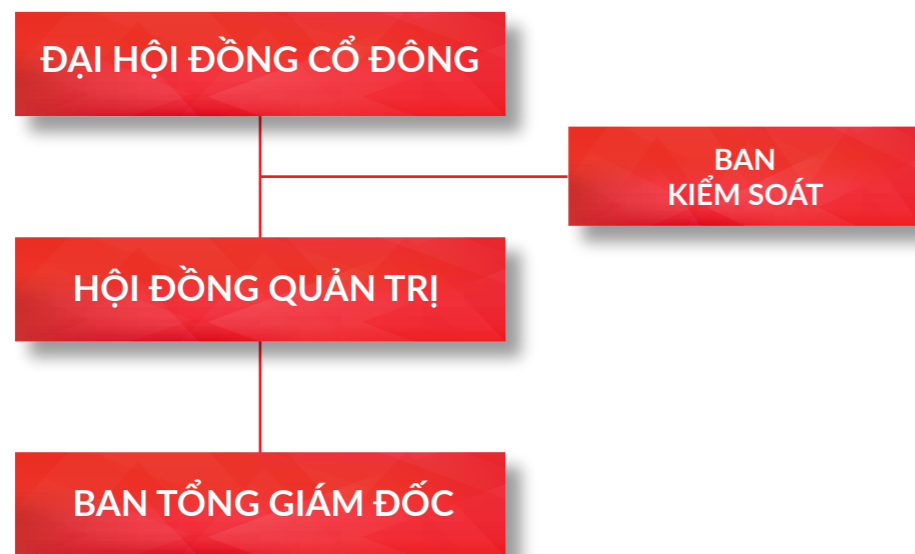
Hiện nay, địa bàn kinh doanh của LDG đã được mở rộng từ TP.Hồ Chí Minh, Đồng Nai, Cần Thơ, Bình Dương đến Đà Nẵng, Quảng Ninh, Vũng Tàu. Những năm tới, LDG sẽ mở rộng thêm thị trường các tỉnh miền Trung và miền Bắc.





## Mô hình quản trị

## Sơ đồ tổ chức





## CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

STT	TÊN CÔNG TY	ĐỊA CHỈ	NGÀNH NGHỀ	VỐN ĐIỀU LỆ ĐĂNG KÝ (NGÀN ĐỒNG)	TỶ LỆ SỞ HỮU
1	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG ĐẠI THỊNH PHÁT	Tầng 2, tòa nhà 194 Golden Buiding, 473 Điện Biên Phủ, P. 25, Q. Bình Thạnh, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	150.000.000	99,95%
2	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐỊA ỐC NAM SÀI GÒN	Tầng 2, tòa nhà 194 Golden Buiding, 473 Điện Biên Phủ, P. 25, Q. Bình Thạnh, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	180.000.000	99,999%
2	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ GRAND WORLD	Dự án Grand World, đường Cửa Cạn - Gành Dầu, Bãi Dài, xã Gành Dầu, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang	Kinh doanh bất động sản	400.000.000	99,90%

## ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

- Tập trung vào 3 mảng kinh doanh chính: Khu đô thị thương mại và dịch vụ giải trí, Khu căn hộ thông minh, Các đại đô thị, cung cấp sản phẩm và dịch vụ ưu việt, nâng cao giá trị cuộc sống.
- Tăng trưởng ổn định, phát triển bền vững.
- Trở thành 1 trong 5 công ty đầu tư Bất động sản tốt nhất Việt Nam.
- Tạo dựng một thương hiệu LDG chuyên nghiệp, uy tín, nhân văn và đột phá.

## 5.1 RỦI RO VỀ KINH TẾ



Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực chính là kinh doanh bất động sản, toàn bộ công ty con & doanh thu của LDG đến từ lãnh thổ Việt Nam vì vậy những thay đổi về đặc điểm, cấu trúc và hành vi của nền kinh tế Việt Nam có thể ảnh hưởng đáng kể đến tình hình tài chính, kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như triển vọng phát triển dài hạn của LDG.

Các yếu tố đã, đang và có khả năng tiếp tục ảnh hưởng bất lợi đến nền kinh tế Việt Nam có thể là: lãi suất tăng mạnh, biến động của ngoại hối, tỷ giá, tỷ lệ lạm phát, pháp lý, các điều chỉnh về chính sách luật liên quan đến đất đai, dịch bệnh bùng phát, thiên tai...

Theo Tổng cục thống kê Việt Nam, GDP 2019 đạt kết quả ấn tượng với tốc độ tăng 7,02%, vượt mục tiêu của Quốc hội đề ra từ 6,6%-6,8%. Mức tăng trưởng 2019 tuy cao hơn mức tăng của các năm 2011 - 2017 nhưng vẫn thấp hơn mức tăng 7,08% của năm 2018.

CPI bình quân năm 2019 chỉ tăng 2,79%, thấp nhất trong 3 năm qua, tuy nhiên chất lượng tăng trưởng kinh tế vẫn được cải thiện:

Năng suất lao động của toàn nền kinh tế theo giá hiện hành 2019 ước tính đạt 110,4 triệu đồng/lao động (tương đương 4.791 USD/lao động, tăng 272 USD so với năm 2018); theo giá so sánh, năng suất lao động tăng 6,2% do lực lượng lao động được bổ sung và số lao động có việc làm năm 2019 tăng cao.

Hiệu quả đầu tư cũng được cải thiện một phần với nhiều năng lực sản xuất mới bổ sung cho nền kinh tế. Chỉ số hiệu quả sử dụng vốn đầu tư (Hệ số ICOR) năm 2019 ước tính đạt 6,07. Chỉ số này giảm từ mức 6,42 năm 2016 xuống 6,11 năm 2017; 5,97 năm 2018. Bình quân giai đoạn 2016 - 2019 hệ số ICOR đạt 6,14, thấp hơn so với hệ số 6,25 của giai đoạn 2011 - 2015.

Ngoài ra nền kinh tế Việt Nam vẫn tồn tại một số vấn đề như tăng trưởng phụ thuộc quá nhiều vào khu vực FDI. Tổng số vốn FDI giải ngân trong 10 năm qua trên 140 tỷ USD, năm 2019 là năm FDI giải ngân cao nhất đạt 20,38 tỷ USD. Điều này làm giảm cơ hội tồn tại, sức cạnh tranh của doanh nghiệp ngoài nhà nước. Vào tháng 12/2019, Moody's (Tổ chức xếp hạng tín dụng của Thế giới) điều chỉnh triển vọng tín nhiệm của Việt Nam xuống mức tiêu cực do Chính phủ chậm trả nghĩa vụ nợ gián tiếp.

Nhìn chung các vấn đề về tăng trưởng, lãi suất tăng cao, lạm phát biến động, tăng trưởng tín dụng nóng, chính sách tài khóa, chính sách tiền tệ, mức độ can thiệp của Chính phủ vào nền kinh tế, cán cân xuất nhập khẩu, các hiện tượng bất khả kháng từ thiên nhiên & môi trường, tình hình chính trị ở các nước vùng Trung Đông, ứng xử của Mỹ với các nước khác trên thế giới... vẫn sẽ tiềm ẩn những rủi ro có thể tác động tiêu cực đến thị trường bất động sản nói chung & LDG nói riêng.

Kinh doanh bất động sản phụ thuộc rất lớn vào tình hình dân số và mức độ thu nhập, tài sản sẵn có của người dân cũng như sự tăng trưởng của nền kinh tế. Bất kể cuộc khủng hoảng kinh tế nào cũng rất dễ dẫn đến thị trường bất động sản sụp đổ, đóng băng trong khoảng thời gian dài. Tuy nhiên đây cũng là cơ hội cho những doanh nghiệp kinh doanh bài bản, hệ thống quản trị & tài chính vững mạnh trong ngành. Vì khi khủng hoảng xảy ra, các công ty tồn tại sẽ có cơ hội M&A các dự án của công ty rời bỏ ngành, ngoài ra còn tạo được uy tín, thương hiệu & gây dựng được hình ảnh trong lòng khách hàng.

Với nền chính trị được kiểm soát ổn định, số lượng dân nhập cư đổ về Thành phố Hồ Chí Minh & các tỉnh lân cận vẫn ngày tiếp tục gia tăng dẫn đến nhu cầu về nhà ở vẫn tiếp tục tăng, mức dân số trẻ chiếm tỷ lệ lớn trong cơ cấu dân số, thu nhập bình quân đầu người tăng, bên cạnh đó là việc chủ trương của Chính phủ đẩy mạnh các dự án phát triển cơ sở hạ tầng tại các thành phố lớn, chính sách nhà ở xã hội... đây được xem là những yếu tố thuận lợi cho sự phát triển tiếp tục của thị trường bất động sản Việt Nam năm 2020.

Trước những thuận lợi và khó khăn trên, LDG luôn chú trọng đến việc tăng cường tái cơ cấu tổ chức bộ máy điều hành để vận hành & thích nghi với những biến đổi liên tục của nền kinh tế. Một số nội dung cụ thể: liên tục tuyển dụng nhân tài để đồng hành cùng LDG đa dạng hoá sản phẩm; một mặt tiếp tục tập trung phát triển các dự án căn hộ thông minh, đất nền, nhà ở, các sản phẩm thứ cấp ở các quận ven trung tâm & các tỉnh lân cận Thành phố Hồ Chí Minh; mặt khác đầu tư các khu đô thị quy mô lớn, các đô thị TM&DV giải trí, các đại đô thị

mang dấu ấn riêng của LDG. Đồng thời mở rộng tìm kiếm các đối tác mới từ trong và ngoài nước để hợp tác hoặc chuyển giao một phần các dự án bất động sản của Công ty nhằm chủ động hơn & tái cơ cấu lại nguồn vốn.

## 5.2. RỦI RO VỀ PHÁP LUẬT

Là một Công ty Cổ phần hoạt động kinh doanh cốt lõi trong lĩnh vực bất động sản, LDG chịu sự chi phối bởi hệ thống pháp luật Việt Nam và những chính sách có liên quan, bao gồm: Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật kinh doanh Bất động sản, các bộ luật về Thuế và các văn bản pháp luật khác liên quan đến các ngành nghề hoạt động kinh doanh của Công ty. Trong nhiều năm qua, Chính phủ và Ủy ban nhân dân cấp cơ sở cũng đã liên tục cải tiến quy trình, cải thiện điều kiện pháp lý để hỗ trợ ngành kinh doanh bất động sản. Nhưng đâu đó, vẫn còn các vấn đề liên quan đến nộp thuế, phí sử dụng đất còn bất cập; vấn đề thủ tục xin cấp phép đầu tư dự án mới còn khó khăn; quy hoạch tổng thể vùng không phù hợp dẫn tới khó chuyển đổi để quy hoạch dự án; sự khác biệt về quy định pháp lý ở từng tỉnh, từng địa phương trên lãnh thổ Việt Nam... Điều đó cũng gây ra không ít khó khăn cho các doanh nghiệp bất động sản.

Tuy nhiên, LDG đã có bộ phận pháp lý dày kinh nghiệm theo dõi xuyên suốt các thay đổi của pháp luật, đảm bảo thủ tục pháp lý cho các dự án cũng như quản trị doanh nghiệp theo đúng pháp luật.

## 5.3. RỦI RO ĐẶC THÙ NGÀNH

Công ty hoạt động trong lĩnh vực bất động sản nên ngoài các rủi ro về nền kinh tế, LDG còn phải đối mặt với các rủi ro đặc thù ngành như sau:

\* Ngày 15/11/2019 Ngân hàng Nhà nước đã ban hành Thông tư 22/2019/TT-NHNN thay thế Thông tư 36/2014 (và các Thông tư sửa đổi liên quan), quy định các giới hạn, tỷ lệ đảm bảo an toàn hoạt động của ngân hàng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài có hiệu lực kể từ ngày 1/1/2020, với thời gian chuyển tiếp là 6 tháng. Thông tư mới tập trung vào hai điểm thay đổi chính, đó là giảm tỷ lệ vốn ngắn hạn được sử dụng để cho vay trung và dài hạn (từ mức 40% hiện tại xuống 30%) và tăng hệ số rủi ro của cho vay bất động sản tiêu dùng, từ mức 50% hiện tại lên đến mức trần tối đa là 150%. Chính sách này làm giảm nguồn cung vốn

tín dụng cấp cho chủ đầu tư bất động sản, dẫn đến các doanh nghiệp kinh doanh lĩnh vực bất động sản sẽ đẩy chi phí vay đầu tư dự án tăng cao hơn và khó tiếp cận nguồn vốn vay hơn. Đối với khía cạnh người mua nhà, chính sách này cũng tác động tương tự, dẫn tới khách hàng tiềm năng mua bất động sản giảm xuống, thanh khoản thị trường từ đó cũng sẽ bị tác động tiêu cực.

\* Trong nhiều năm qua, Chính phủ và Ủy ban Nhân dân cấp cơ sở cũng đã liên tục cải tiến quy trình, cải thiện điều kiện pháp lý để hỗ trợ ngành kinh doanh bất động sản. Tuy nhiên đầu đó, vẫn còn các vấn đề liên quan đến việc nộp thuế, chi phí sử dụng đất cao, vấn đề thủ tục xin cấp phép đầu tư dự án mới còn khó khăn, quy hoạch tổng thể vùng chưa phù hợp dẫn tới khó chuyển đổi để quy hoạch dự án, sự khác biệt về quy định pháp lý ở từng tỉnh, từng địa phương trên lãnh thổ Việt Nam... điều này cũng ảnh hưởng không nhỏ đến tiến độ triển khai dự án của các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản.

\* Nguồn vốn đầu tư để phát triển dự án bất động sản luôn là vấn đề nan giải của các doanh nghiệp trong ngành. Thông thường, nguồn vốn để thực hiện dự án sẽ đến từ vốn tự có của doanh nghiệp, vốn huy động ngân hàng, vốn đối ứng của các nhà cung cấp, vốn góp mua tài sản hình thành trong tương lai của khách hàng. Để huy động vốn thực hiện dự án từ các nguồn này cũng ẩn chứa rất nhiều vấn đề, có thể tác động đến khả năng doanh nghiệp không thực hiện được dự án. Cụ thể có thể là: nguồn vốn tự có của doanh nghiệp từ các dự án cũ chưa về kịp dẫn đến không thể đối ứng kịp cho dự án mới, ngân hàng tài trợ cho dự án với lãi suất quá cao hoặc đã kín room cho vay dẫn tới vốn tài trợ của ngân hàng cho dự án có thể không huy động được, các nhà cung cấp, các đối tác của Công ty gặp trục trặc về vấn đề tài chính hoặc nhân sự nên không đáp ứng đủ nguồn vốn thực hiện dự án; đối tác lưỡng lự giữa nhiều dự án mục tiêu hoặc gặp vấn đề về thanh khoản nên không mua dự án.

\* Rủi ro về thực hiện cam kết tiến độ của dự án là một vấn đề khá phổ biến trong ngành kinh doanh bất động sản. Các vấn đề có thể là: không mở bán đúng tiến độ đề ra, không bàn giao kịp sản phẩm cho khách hàng, không hoàn thành kịp các công trình cơ sở hạ tầng khi đã bàn giao nhà, không bàn giao sổ đúng thời gian cam kết, tiền phạt do bàn giao dự án chậm tiến độ với khách hàng... Những vấn đề này phát sinh có thể do: doanh nghiệp gặp vấn đề về vốn, không giải ngân kịp thời để thực hiện đầu tư dự án; các nhà thầu, nhà cung cấp yếu về năng lực, yếu về tài chính không bàn giao được công trình đúng thời hạn; thay đổi về quy định pháp lý về đất đai, về đầu tư, về cấp phép xây dựng hoặc quy định phòng cháy chữa cháy;

các cơ quan chức năng chậm trễ trong việc nghiệm thu và bàn giao cơ sở hạ tầng của dự án.

\* Theo số liệu từ JLL Việt Nam (Tập đoàn hàng đầu chuyên cung cấp các dịch vụ quản lý và đầu tư bất động sản chuyên nghiệp), trong nửa đầu năm 2019, lĩnh vực bất động sản có khoảng 4.000 doanh nghiệp mới đăng ký, chiếm 6% tổng số doanh nghiệp đăng ký mới. Chỉ trong 6 tháng đầu năm, có thể thấy được một số lượng lớn doanh nghiệp gia nhập ngành. Các công ty bất động sản liên tục mở bán các dự án mới tại nhiều vị trí khác nhau và nhiều phân khúc khác nhau kèm theo đó là các chính sách bán hàng hấp dẫn để thu hút khách hàng. Điều này dẫn đến thị phần kinh doanh ngày càng bị xé nhỏ dẫn đến sự cạnh tranh gay gắt & ngày càng khốc liệt trong ngành bất động sản.

\* Các yếu tố đầu vào tạo nên giá vốn của dự án như: chi phí nhân công, vật liệu xây dựng, lãi suất ngân hàng, chi phí bán hàng & môi giới biến động khó lường theo thị trường. Cụ thể là tiền lương cơ sở liên tục tăng qua các năm theo quy định của Chính phủ; giá cát, đá, gạch, cáp điện liên tục tăng do nguồn nguyên liệu khan hiếm, chi phí PR, marketing mạnh nhằm tạo sự khác biệt và sức hút của sản phẩm trên thị trường. Giá bán đầu ra không thay đổi quá nhiều để tạo sự cạnh tranh trong việc bán hàng nhưng giá vốn đầu vào liên tục thay đổi sẽ tạo khó khăn rất lớn cho hiệu quả kinh doanh của doanh nghiệp bất động sản.

Trước các rủi ro đặc thù này, LDG đã nhận diện rõ ràng và luôn tự tin có thể vượt qua được do có sự chuẩn bị kỹ lưỡng từ trước. Các biện pháp quản trị rủi ro được hoạch định như sau:

\* Tái cơ cấu bộ máy nhân sự & quản trị rủi ro. Nhờ có đội ngũ nhân sự tốt, LDG đã nhận diện rất rõ ràng được các rủi ro ngay từ đầu, kèm theo đó là việc chuẩn bị tốt các kịch bản ứng phó.

\* Đa dạng hóa nguồn vốn huy động: quan hệ tốt với các ngân hàng trong nước, đầu mối các kênh huy động vốn từ nước ngoài, huy động từ cổ đông, phát hành trái phiếu. Bên cạnh đó, LDG luôn ưu tiên việc quản trị dòng tiền để đảm bảo thanh khoản cho các hoạt động cũng như tiến độ triển khai các dự án đầu tư.

\* Cập nhật liên tục các thay đổi pháp lý của nhà nước cũng như luôn làm đúng, tuân thủ các yêu cầu pháp lý, các nghĩa vụ về thuế, phí phải nộp.

\* Kiểm tra giám sát chặt chẽ các nhà cung cấp, nhà thầu để luôn đảm bảo đúng tiến độ thi công và chất lượng công trình.

\* Đội ngũ nghiên cứu, khảo sát thị trường liên tục thẩm định từ trước, trong và sau khi thực hiện dự án. Các dự án chỉ được đầu tư khi đảm bảo về tiêu chí hiệu quả đầu tư và phù hợp để ở của số đông khách hàng.

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

\* Việc đảm bảo tiến độ triển khai dự án luôn được ưu tiên hàng đầu với mục đích đảm bảo được uy tín của LDG đồng thời dòng tiền dự án từ khách hàng mua sản phẩm luôn được thanh toán đúng tiến độ hỗ trợ cho việc triển khai dự án của Công ty.

Với tiêu chí luôn giữ chữ tín trong kinh doanh, đảm bảo các yêu cầu đã cam kết với khách hàng từ đầu, bên cạnh đó là các dịch vụ hậu mãi như: bảo trì, quản lý dự án, chăm sóc khách hàng, các nghĩa vụ về phí bảo trì, tiện nghi khi khách hàng vào ở luôn được đảm bảo. LDG luôn đặt chất lượng sản phẩm lên hàng đầu để tạo dựng uy tín & vị thế trong ngành kinh doanh bất động sản.

#### 5.4. RỦI RO KHÁC

Ngoài những rủi ro chuyên ngành, LDG cũng như những doanh nghiệp khác cũng sẽ chịu những ảnh hưởng từ môi trường, thiên nhiên, chính trị ... Vì thế, nhằm hạn chế tối đa ảnh hưởng, ngoài việc luôn tuân thủ chặt chẽ các quy định về phòng chống cháy, nổ, an toàn lao động theo đúng quy định của Nhà nước, LDG còn chủ động phòng ngừa bằng cách mua bảo hiểm cho người lao động và tài sản của Công ty.






## II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2019

### 1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Năm 2019, tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam đạt mức tăng trưởng tốt, lạm phát tăng 2,7% - đây là mức tăng thấp nhất trong 3 năm trở lại đây. Các yếu tố căn bản của nền kinh tế vẫn khá vững vàng, Chính

phủ đã tạo được dư địa tài khoá nhất định thông qua chính sách tài khoá thận trọng. Và được đánh giá là một trong những nền kinh tế mở và có tốc độ tăng trưởng nhanh nhất châu Á.

### THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN ĐÃ, ĐANG VÀ SẼ GẶP NHỮNG KHÓ KHĂN NHẤT ĐỊNH, THÁCH THỨC ĐỐI VỚI DOANH NGHIỆP BẤT ĐỘNG SẢN LÀ:

 <p>Hệ thống các văn bản pháp lý liên quan còn chưa đồng bộ</p>	 <p>Những khó khăn về thủ tục hành chính và sức ép từ chủ trương kiểm soát chặt chẽ hơn việc cấp phép dự án mới</p>	 <p>Doanh nghiệp gặp khó khăn trong tiếp cận nguồn vốn tài trợ</p>	 <p>Tái xuất hiện tình trạng phân lô bán nền tràn lan và các đợt sốt ảo giá đất tại một số địa phương, tình trạng lừa đảo "dự án ma" trở nên phổ biến.</p>	 <p>Thiếu hụt thông tin về thị trường bất động sản và những lo ngại về tính minh bạch của thị trường, liên quan đến thủ tục hành chính phê duyệt dự án, tài chính, thuế, pháp lý của các loại hình bất động sản mới.</p>
--	--	---	---	---

Kết thúc năm 2019, LDG đã bán thành công 438 sản phẩm đất nền, nhà liên kế, Kiots, Shophouse tại khu vực Đồng Nai; 552 căn hộ chung cư, shophouse, nhà liên kế tại TP.HCM, Bình Dương và Cần Thơ đồng thời chuyển nhượng một số công ty con mang lại 1.293 tỷ đồng tổng doanh thu, 603 tỷ đồng lợi nhuận sau thuế & đạt kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông đề ra.

Trong bối cảnh thị trường bất động sản gặp nhiều khó khăn, thách thức, cả về hệ thống pháp lý, thủ tục hành chính và niềm tin của khách hàng vào thị trường, năm 2019 đánh dấu một năm hoạt động tương đối thành công của LDG khi kết quả kinh doanh hoàn thành kế hoạch được giao. Thành công này sẽ là nền tảng vững chắc để LDG tiếp tục gặt hái được nhiều thành công hơn nữa trong tương lai với 3 mảng kinh doanh chiến lược:



BẤT ĐỘNG SẢN CĂN HỘ



BẤT ĐỘNG SẢN KHU ĐÔ THỊ



BẤT ĐỘNG SẢN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ VÀ GIẢI TRÍ



**Ông. Nguyễn Minh Khang**  
Tổng giám đốc



**Ông. Ngô Văn Minh**  
P. Tổng giám đốc



**Ông. Nguyễn Quốc Vy Liêm**  
P. Tổng giám đốc



**Ông. Võ Đình Ban**  
Kế Toán Trưởng



**Ông. Đặng Quang Hải**  
Giám đốc tài chính

THAY ĐỔI TRONG BAN ĐIỀU HÀNH: KHÔNG CÓ

a. Các dự án đã và đang thực hiện



**DỰ ÁN KHU DÂN CƯ PHƯỚC TÂN**

**VỊ TRÍ:** Phước Tân – Tam Phước,  
TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

**DIỆN TÍCH ĐẤT DỰ ÁN:**  
178.737m<sup>2</sup>

**DTTP:**  
76.540m<sup>2</sup>

**DTSXD:**  
110.717m<sup>2</sup>

**QUY MÔ:**

Khu nhà liền kề	: 52.792m <sup>2</sup>
Biệt thự	: 57.925m <sup>2</sup>
Tổng mức đầu tư	: 200 tỷ



**DỰ ÁN KHU CĂN HỘ VEN SÔNG**

**VỊ TRÍ:** Thị xã Thuận An, Tỉnh  
Bình Dương

**DIỆN TÍCH ĐẤT DỰ ÁN:**  
10.655m<sup>2</sup>

**DTTP:**  
53.852m<sup>2</sup>

**DTSXD:**  
80.679m<sup>2</sup>

**QUY MÔ:**

3 Block cao 19 tầng

Tổng mức đầu tư : 700 tỷ

**CHỦ ĐẦU TƯ:**  
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây  
dựng Đại Thịnh Phát



**CĂN HỘ THÔNG MINH VEN SÔNG**

- VỊ TRÍ:** KDC 13E, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, TP.HCM
- DIỆN TÍCH ĐẤT DỰ ÁN:** 9.016m<sup>2</sup>
- DTTP:** 62.525m<sup>2</sup>
- DTSXD:** 86.904m<sup>2</sup>
- QUY MÔ:** 2 Block cao 24 tầng.  
Tổng mức đầu tư : 1.248 tỷ
- CHỦ ĐẦU TƯ:** CTCP Bắc Phước Kiến  
(LDG là đơn vị hợp tác phát triển dự án)



**KHU CĂN HỘ THÔNG MINH**

- VỊ TRÍ:** Số 69 đường An Dương Vương, P.16, Q.8, TP.HCM.
- DIỆN TÍCH ĐẤT DỰ ÁN:** 2.920,9m<sup>2</sup>
- DTTP:** 16.396m<sup>2</sup>
- DTSXD:** 21.920,5m<sup>2</sup>
- QUY MÔ:** 1 Block cao 20 tầng.  
Tổng mức đầu tư : 305 tỷ
- CHỦ ĐẦU TƯ:** CTCP Đầu Tư Và Phát Triển Địa Ốc Nam Sài Gòn



**KHU AN HỘ THÔNG MINH**

- VỊ TRÍ:** Đại lộ Võ Văn Kiệt, P.16, Q.8, TP.HCM
- DIỆN TÍCH ĐẤT DỰ ÁN:** 7.825,7 m<sup>2</sup>
- DTTP:** 38.516m<sup>2</sup>
- DTSXD:** 53.260,7m<sup>2</sup>
- QUY MÔ:** 2 Block cao 21 tầng.  
Tổng mức đầu tư : 1.041,5tỷ
- CHỦ ĐẦU TƯ:** CTCP Đầu Tư Và Phát Triển Địa Ốc Nam Sài Gòn



**KHU ĐÔ THỊ THÔNG MINH**

- VỊ TRÍ:** P. Châu Văn Liêm, Quận Ô Môn, TP Cần Thơ
- DIỆN TÍCH ĐẤT DỰ ÁN:** 34.482m<sup>2</sup>
- DTTP:** 18.488m<sup>2</sup>
- DTSXD:** 43.053m<sup>2</sup>
- QUY MÔ:** 187 nhà liên kế.  
Tổng mức đầu tư : 350tỷ
- CHỦ ĐẦU TƯ:** Công ty TNHH MTV Xây dựng Sao Vàng Tây Đô



**KHU ĐÔ THỊ THÔNG MINH**

- VỊ TRÍ:** Giang Điền, Trảng Bom, Đồng Nai
- DIỆN TÍCH DỰ ÁN:** 182.200 m<sup>2</sup>
- DTTP:** 82.614m<sup>2</sup>
- DTSXD:** 161.942,9m<sup>2</sup>
- QUY MÔ:** 680 căn nhà phố và biệt thự  
8 căn shophouse
- Tổng mức đầu tư : 1.178,6tỷ**
- CHỦ ĐẦU TƯ:** LDG GROUP



**KHU ĐÔ THỊ THÔNG MINH**

- VỊ TRÍ:** Giang Điền, Trảng Bom, Đồng Nai
- DIỆN TÍCH DỰ ÁN:** 21.158m<sup>2</sup>
- DTTP:** 8.892m<sup>2</sup>
- DTSXD:** 12.859m<sup>2</sup>
- QUY MÔ:** 619 gian hàng
- Tổng mức đầu tư : 114,1tỷ**
- CHỦ ĐẦU TƯ:** LDG GROUP



**KHU ĐÔ THỊ THƯƠNG MẠI**

- VỊ TRÍ:** Giang Điền, Trảng Bom, Đồng Nai
- DIỆN TÍCH ĐẤT:** 898.274m<sup>2</sup>
- DIỆN TÍCH ĐẤT THƯƠNG PHẨM:** 438.140 m<sup>2</sup>
- QUY MÔ:** 3.200 nền nhà liên kế  
37 nền biệt thự
- Tổng mức đầu tư : 1.113,6tỷ**
- CHỦ ĐẦU TƯ:** LDG GROUP



**KHU CHUNG CƯ VIVA TOWER**

- VỊ TRÍ:** Giang Điền, Trảng Bom, Đồng Nai
- DIỆN TÍCH ĐẤT DỰ ÁN:** 21.452m<sup>2</sup>
- DTTP:** 28.000m<sup>2</sup>
- DTSXD:** 37.339,43m<sup>2</sup>
- QUY MÔ:** 56 căn hộ thương mại
- Tổng mức đầu tư : 360tỷ**
- CHỦ ĐẦU TƯ:** LDG GROUP



**KHU DU LỊCH BIỂN BÃI BỤT**

**VỊ TRÍ:** Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng  
**DIỆN TÍCH ĐẤT DỰ ÁN:** 290.920m<sup>2</sup>  
**DTP:** 44.625m<sup>2</sup>  
**DTSXD:** 168.506m<sup>2</sup>  
**QUY MÔ:**  
 120 căn biệt thự  
 1129 căn contotel  
 61 căn shophouse  
 Tổng mức đầu tư : 5.158 tỷ  
**CHỦ ĐẦU TƯ:**  
 CTCP Hải Duy  
 (LDG là đơn vị hợp tác kinh doanh dự án)

b. Các công ty con, công ty liên kết:

STT	TÊN CÔNG TY	TỔNG TÀI SẢN	DOANH THU THUẦN	LỢI NHUẬN
1	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG ĐẠI THỊNH PHÁT	954.115.823.932	-	289.576.561
2	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐỊA ỐC NAM SÀI GÒN	362.781.630.792	-	(57.830.644)
3	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ GRAND WORLD	399.717.336.054	-	(127.020.661)



**KHU DÂN CƯ LÂM VIÊN SINH THÁI**

**VỊ TRÍ:** Giang Điền, Trảng Borm, Đồng Nai  
**DIỆN TÍCH ĐẤT DỰ ÁN:** 191.005m<sup>2</sup>  
**DTP:** 69.260m<sup>2</sup>  
**DTSXD:** 153.188m<sup>2</sup>  
**QUY MÔ:**  
 534 căn nhà liên kế  
 113 căn biệt thự  
 Tổng mức đầu tư : 1.070,4 tỷ  
**CHỦ ĐẦU TƯ:**  
 LDG GROUP





## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

### a. Tình hình tài chính

ĐVT: TRIỆU ĐỒNG

CHỈ TIÊU	NĂM 2018	NĂM 2019	% TĂNG/GIẢM
TỔNG GIÁ TRỊ TÀI SẢN	4.869.110	5.848.491	20,11%
TỔNG DOANH THU	1.783.521	1.292.591	-27,53%
* DTT thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.718.949	784.580	
* Doanh thu hoạt động tài chính	59.939	501.945	
* Thu nhập khác	4.633	6.066	
LỢI NHUẬN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	765.673	770.763	0,66%
LỢI NHUẬN KHÁC	2.291	-17.560	-866%
LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	767.964	753.203	-1,92%
LỢI NHUẬN SAU THUẾ HỢP NHẤT	604.160	603.283	-0,15%
LỢI NHUẬN SAU THUẾ CÔNG TY MẸ	603.154	603.229	0,01%
TỶ LỆ CỔ TỨC (%)	25%	25%	

(Nguồn Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2019)

Kết thúc năm tài chính 2019, với tình hình kinh doanh của thị trường bất động sản đang gặp khó khăn, tổng doanh thu hợp nhất LDG đạt gần 1.293 tỷ đồng giảm 27,5% so với năm 2018.

#### Biến động doanh thu 2019 của LDG đến từ các nguyên nhân:

- Trong năm 2018, doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ bao gồm doanh thu đến từ việc bán dự án Grand World tại Phú Quốc. Sang năm 2019, Công ty tập trung thực hiện kinh doanh các sản phẩm bất động sản, không phát sinh doanh thu từ việc chuyển nhượng dự án vì vậy doanh thu giảm so với cùng kỳ.

- Doanh thu tài chính năm 2019 của công ty tăng đáng kể so với năm 2018 chủ yếu do LDG thực hiện chuyển nhượng các công ty con.

Mặc dù doanh thu giảm, tuy nhiên, LDG đã tích cực tiết giảm chi phí, góp phần đem lại lợi nhuận sau thuế hợp nhất năm 2019 đạt 603 tỷ đồng, gần như bằng với mức lợi nhuận của năm 2018 & vượt kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 thông qua.

### b. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

STT	KHOẢN MỤC	2017	2018	2019
<b>I</b>	<b>CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN</b>			
1	Hệ số thanh toán hiện hành	2,41	2,31	1,54
2	Hệ số thanh toán nhanh	0,10	0,36	0,02
<b>II</b>	<b>CHỈ TIÊU VỀ CƠ CẤU VỐN</b>			
1	Hệ số nợ/Tổng tài sản	0,45	0,41	0,47
2	Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	0,82	0,77	0,87
3	Hệ số nợ vay/Vốn chủ sở hữu	0,04	0,06	0,08
<b>III</b>	<b>CHỈ TIÊU VỀ NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG</b>			
1	Vòng quay hàng tồn kho bình quân	0,22	0,61	0,21
2	Doanh thu thuần/ Tổng tài sản	0,18	0,35	0,13
<b>IV</b>	<b>CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG SINH LỜI</b>			
1	Hệ số lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần (ROS)	0,43	0,35	0,77
2	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	0,14	0,24	0,21
3	Hệ số lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản (ROA)	0,08	0,12	0,11

- Các chỉ số về khả năng thanh toán của LDG không thay đổi nhiều so với năm trước cho thấy Công ty luôn duy trì được khả năng thanh toán ổn định qua các năm. Hệ số thanh toán ngắn hạn của công ty là 1,54 lần, tuy có suy giảm so với cùng kỳ nhưng vẫn ở mức an toàn. Công ty hoàn toàn có khả năng đảm bảo thanh toán được các khoản nợ đến hạn trả. Tuy hệ số thanh toán nhanh của công ty giảm từ 0,36 lần còn 0,02 lần nhưng vẫn đảm bảo khả năng thanh khoản cho các hoạt động do Công ty điều chuyển các nguồn gửi tiết kiệm để đầu tư các dự án mới.
- Hệ số sử dụng nợ trên tổng tài sản của LDG là 0,47 lần và bằng 0,87 lần vốn chủ sở hữu, trong đó tỷ lệ nợ vay trên vốn chủ sở hữu vẫn ở mức thấp không đáng kể. Cơ cấu nguồn vốn vẫn đảm bảo tỷ trọng cao ở vốn chủ sở hữu. Cơ cấu vốn hiện nay đối với LDG năm 2019 nằm trong ngưỡng an toàn về chỉ tiêu tài chính dù nợ phải trả của LDG vẫn còn khá cao nhưng nợ vay ngân hàng của LDG lại rất thấp, nguồn nợ chủ yếu là khoản khách hàng trả tiền trước, đối tác ký quỹ dự án.
- Chỉ số vòng quay hàng tồn kho & vòng quay tổng tài sản trong năm là 0,21 và 0,13. Do các dự án bất động sản của LDG vẫn đang trong quá trình xây dựng, các dự án chưa đến giai đoạn ghi nhận doanh thu giá vốn vì vậy hàng tồn kho vẫn ở mức cao và chủ yếu tại chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, vì vậy 2 chỉ số vòng quay giảm so với năm 2018 nhưng vẫn ở mức hợp lý. Trong tương lai gần khi các dự án hoàn thành & bàn giao thì các chỉ số trên sẽ được cải thiện tương ứng.
- Hầu hết các hệ số sinh lời của LDG đều bằng và tăng so với năm 2018, cụ thể chỉ số ROS tăng từ 35% năm 2018 tăng đến 77% năm 2019. Các chỉ số ROA và ROE tương đương năm 2018, cụ thể trong năm 2019 ROE đạt 21% và ROA đạt 11%. Các chỉ số sinh lời trên cho thấy dù tình hình thị trường bất động sản gặp nhiều khó khăn, tuy nhiên công ty LDG vẫn đảm bảo mức sinh lời tốt so với mặt bằng chung của ngành và đạt được lợi nhuận kỳ vọng của kế hoạch kinh doanh đề ra.

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

### a. Cổ phần



Số lượng cổ phần đang lưu hành:

**239,822,411**

Số lượng cổ phiếu tự do chuyển nhượng:

**236.739.311 cổ phần**

Số lượng cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng:

**3.083.100 cổ phần**

### b. Cơ cấu cổ đông (theo danh sách cổ đông chốt ngày 14/02/2020).

STT	ĐỐI TƯỢNG	SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU	TỶ LỆ SỞ HỮU (%)
1	CỔ ĐÔNG LỚN (SỞ HỮU TỪ 5% VỐN CP TRỞ LÊN)	116.222.294	48,38%
	- TRONG NƯỚC	116.222.294	48,38%
	- NƯỚC NGOÀI	-	-
2	CỔ PHIẾU QUỸ	390.040	0,16%
3	CỔ ĐÔNG KHÁC	123.600.117	51,46%
	- TRONG NƯỚC	122.665.000	51,07%
	- NƯỚC NGOÀI	935.117.000	0,39%
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>240.212.451</b>	<b>100,00%</b>
TRONG ĐÓ: - TRONG NƯỚC		239.277.334	99,61%
- NƯỚC NGOÀI		935.117	0,39%

### c. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Trong năm 2019, LDG có 01 đợt phát hành cổ phiếu trả cổ tức và ESOP để tăng vốn điều lệ từ 1.906.144.540.000 đồng lên 2.402.124.510.000 đồng.

### d. Giao dịch cổ phiếu quỹ:

Trong năm 2019, LDG đã thu hồi 327.500 cổ phiếu của cán bộ công nhân viên nghỉ việc làm cổ phiếu quỹ nâng tổng số cổ phiếu quỹ của LDG lên 390.040 cổ phiếu quỹ.

### e. Các chứng khoán khác: Không có

## BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

### 1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

#### \* Kết quả kinh doanh

Dvt: triệu đồng

CHỈ TIÊU	THỰC HIỆN 2018	KẾ HOẠCH 2019	THỰC HIỆN 2019	%TH/KH 2019	(+/-)TH2019/TH2018
Tổng Doanh thu	1.783.521	3.289.000	1.292.591	39,3%	72,5%
Doanh thu thuần	1.718.949	-	784.580	-	45,6%
Doanh thu tài chính	59.939	-	501.945	-	837,4%
Thu nhập khác	4.633	-	6.066	-	130,9%
Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	604.160	600.000	603.283	100,5%	99,9%

"Nguồn Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2019"

Doanh thu hợp nhất năm 2019 ghi nhận con số 1.293 tỷ đồng, giảm so với năm 2018, đạt 39,3% so với kế hoạch trong điều kiện thị trường năm qua có nhiều biến động với sự cạnh tranh khốc liệt của các đối thủ trong ngành. Lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt 603 tỷ đồng, gần như bằng với mức lợi nhuận của năm 2018, đạt mục tiêu của Đại hội đồng cổ đông 2019 đề ra. Đến cuối năm 2019 EPS của công ty đạt mức 2.670 đồng/cổ phiếu giảm 18% so với năm 2018.

Năm 2019, LDG đã mở bán thành công và bán được gần 1.000 sản phẩm, trong đó

- 438 sản phẩm tại thị trường Đồng Nai gồm các dự án như The Viva City, Viva Square, Viva Park
- Và 552 sản phẩm tại các dự án Căn hộ chung cư, nhà liên kế tại TP Hồ Chí Minh, Bình Dương, Cần Thơ như Marina Tower, Saigon Intela, Thành Đô.

LDG sẽ tiếp tục thúc đẩy hoàn thành những dự án này theo đúng lộ trình đã đặt ra.

#### \* Đánh giá yếu tố chi phí

Dvt: triệu đồng

CHỈ TIÊU	NĂM 2018	NĂM 2019	( +/- ) NĂM 2019/ NĂM 2018	TỶ TRỌNG SO VỚI DTT	
				2018	2019
Giá vốn hàng bán	855.904	357.952	41,8%	34,62%	45,62%
Chi phí bán hàng	55.706	42.201	75,8%	6,45%	5,38%
Chi phí QLDN	101.278	109.964	108,6%	11,91%	14,02%
Chi phí tài chính	328	5.645	1.719%	0,04%	0,72%
Chi phí khác	2.342	23.626	1.009%	0,69%	3,01%
Tổng chi phí	1.015.558	539.388	53,1%		

"Nguồn Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2019"

**\* Đánh giá yếu tố chi phí**

Trong năm 2019, tổng chi phí giảm hơn 46% so với năm trước, trong đó giảm nhiều nhất là chi phí giá vốn hàng bán và chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp tăng nhẹ 8%, chi phí tài chính và chi phí khác tăng mạnh nhưng xét về giá trị tuyệt đối thì không đáng kể, không ảnh hưởng trọng yếu đến lợi nhuận của LDG.

Trong năm, Công ty thường xuyên theo dõi và kiểm soát các chi phí hoạt động, đảm bảo tỷ trọng các chi phí hoạt động trên doanh thu thuần ở mức hợp lý. Hiện nay tỷ trọng chi phí bán hàng/doanh thu thuần là 5,38%; chi phí quản lý/DTT là 14,02%, chi phí tài chính/DTT là 0,72%.

**2. Tình hình tài chính**

**a. Tình hình tài sản**

ĐVT: TRIỆU ĐỒNG

CHỈ TIÊU	NĂM 2018	NĂM 2019	% TĂNG/GIẢM 2019/2018
<b>A.TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>3.749.722</b>	<b>3.943.310</b>	<b>5,2%</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	586.333	40.050	-93,2%
Các khoản phải thu ngắn hạn	1.150.233	1.833.964	59,4%
Hàng tồn kho	1.748.125	1.735.305	-0,7%
Tài sản ngắn hạn khác	265.031	333.991	26,0%
<b>B.TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>1.119.388</b>	<b>1.905.182</b>	<b>70,2%</b>
Các khoản phải thu dài hạn	444.381	1.385.864	211,9%
Tài sản cố định	145.021	6.156	-95,8%
Tài sản dở dang dài hạn	150.644	339.076	125,1%
Tài sản dài hạn khác	379.342	174.086	-54,1%
<b>C.TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>4.869.110</b>	<b>5.848.492</b>	<b>20,1%</b>

Tại thời điểm 31/12/2019 tổng tài sản của LDG đạt 5.848 tỷ đồng, tăng 20% (tương đương tăng 979 tỷ đồng so với năm 2018, tăng trưởng ở cả tài sản ngắn hạn và tài sản dài hạn. Hiện nay tài sản ngắn hạn đạt 3.943 tỷ đồng (tăng 5,2%) và chiếm 67% trong tổng tài sản; và tài sản dài hạn tăng 70% hiện có 1.905 tỷ đồng, chiếm 33% tổng tài sản.

Tài sản ngắn hạn và tài sản dài hạn tăng chủ yếu ở khoản mục các khoản phải thu ngắn hạn và dài hạn khác trong đó phần lớn là các khoản đặt cọc, ký quỹ ký cược dài hạn & phải thu chuyển nhượng cổ phần các đối tác nhận chuyển nhượng chưa thanh toán cho LDG.

**b. Tình hình nợ phải trả**

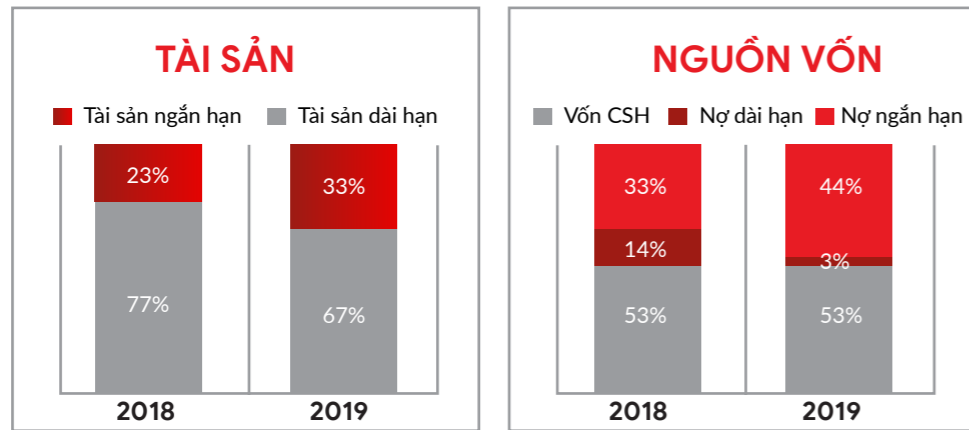
ĐVT: TRIỆU ĐỒNG

STT	CHỈ TIÊU	NĂM 2018	NĂM 2019	% TĂNG/GIẢM 2019/2018
<b>I</b>	<b>NỢ NGẮN HẠN</b>	<b>1.624.378</b>	<b>2.556.873</b>	<b>57,4%</b>
1	Phải trả người bán ngắn hạn	140.692	298.103	111,9%
2	Người mua trả tiền trước	523.636	1.080.540	106,4%
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	176.997	167.632	-5,3%
4	Phải trả công nhân viên	8.530	10.051	17,8%
5	Chi phí phải trả	228.933	190.133	-16,9%
6	Doanh thu chưa thực hiện	3.018	1.687	-44,1%
7	Phải trả ngắn hạn khác	418.672	524.580	25,3%
8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	103.161	250.150	142,5%
9	Quỹ khen thưởng và phúc lợi	20.735	33.997	64,0%
<b>II</b>	<b>NỢ DÀI HẠN</b>	<b>674.498</b>	<b>168.592</b>	<b>20,1%</b>
1	Người mua trả tiền trước dài hạn	845	-	-100,0%
2	Chi phí phải trả dài hạn	475.868	-	-100,0%
3	Phải trả dài hạn khác	144.513	167.292	15,8%
4	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	53.272	1.300	-97,6%
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.298.877</b>	<b>2.725.465</b>	<b>18,6%</b>

(Nguồn Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2019)

Tới thời điểm kết thúc năm 2019 tổng nợ phải trả của LDG là 2.725 tỷ đồng, tăng 18,6% so với cùng kỳ năm trước. Tỷ trọng nợ ngắn hạn - dài hạn có sự điều chỉnh đáng kể so với năm 2018, nợ ngắn hạn chiếm 94% trong cơ cấu tổng nợ phải trả và tăng 57,4% so với 2018, chủ yếu đến từ việc tăng khoản người mua trả tiền trước ngắn hạn, tăng thêm 556 tỷ đồng đây là khoản tiền nhận trước từ khách hàng mua sản phẩm của Công ty và sẽ giảm khi đủ điều kiện ghi nhận doanh thu, nên LDG không có áp lực trả nợ trong ngắn hạn.

Phải trả người bán ngắn hạn tăng 158 tỷ đồng là khoản tiền chi phí xây dựng các dự án của công ty chưa đến kỳ trả tiền. Chi phí vay ngắn hạn tăng 147 tỷ đồng là khoản vay tài trợ vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của LDG.



Nhìn chung tuy có điều chỉnh về tỷ trọng nợ ngắn hạn & nợ dài hạn (Nguyên nhân chủ yếu từ khoản khách hàng thanh toán theo tiến độ tiền mua căn hộ sẽ điều chỉnh giảm khi bàn giao sản phẩm cho khách hàng), tuy nhiên tổng nguồn vốn của LDG thay đổi không đáng kể so với cùng kỳ năm trước. Cuối năm 2019, vốn chủ sở hữu của Công ty đạt 3.123 tỷ đồng, tăng 552 tỷ đồng tương ứng tỷ lệ tăng 21,5% so với cùng kỳ. Vốn chủ sở hữu vẫn chiếm tỷ trọng 53% trong tổng nguồn vốn, đảm bảo mức độ tài trợ vốn trong việc hình thành nên tài sản của Công ty. Điều này thể hiện LDG định hướng tự chủ tài chính, giảm sự phụ thuộc quá lớn vào vốn vay và đảm bảo tính an toàn cao cho cơ cấu tài chính.

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

Trong năm 2019, Công ty đã tập trung quản lý nguồn nhân lực hợp lý, luân chuyển và phân công nhiệm vụ cho cán bộ nhân viên theo đúng năng lực và kinh nghiệm. Bộ máy tổ chức, nhân sự được đảm bảo tinh gọn, hiệu quả, đi kèm với các chính sách về lương, thưởng và phúc lợi phù hợp cho nhân viên, đặc biệt là chương trình ESOP vẫn được tiếp tục áp dụng tạo động lực cho sự gắn kết lâu dài giữa Công ty và cán bộ nhân viên. Ngoài ra, trong năm qua LDG vẫn thường xuyên tổ chức các khóa đào tạo chuyên môn nghiệp vụ và kỹ năng mềm nhằm phát triển đội ngũ nhân viên trí tuệ và linh hoạt góp phần vào sự phát triển chung của Công ty trong tương lai.

#### \* KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

Trên cơ sở kết quả thực hiện trong năm 2019 và dự báo tình hình vĩ mô của thị trường năm 2020, LDG tin rằng những khó khăn trong năm vừa qua sẽ tạo tiền đề để năm 2020 thị trường Bất động sản phát triển bình ổn hơn, giải quyết được nhiều ách tắc về mặt thể chế, đặc biệt là khủng hoảng về pháp lý giúp thị trường phát triển trở lại.

Với sự cố gắng và quyết tâm của toàn thể Ban Điều hành và cán bộ nhân viên vượt qua những trở ngại của tình hình thị trường chung năm 2019, LDG đã hoàn thành kế hoạch năm 2019. Sang năm 2020, Ban Điều hành đã cân nhắc và quyết định xây dựng kế hoạch đầu tư phát triển các dự án đã có quỹ đất trong năm 2020 như sau:

STT	Dự án	Địa điểm	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Diện tích thương phẩm (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn xây dựng (m <sup>2</sup> )	Loại hình	Tổng mức đầu tư (triệu đồng)	Tình trạng
1	Sài Gòn Intelta	Xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, TP.HCM	9.016	62.525	86.904	Căn hộ chung cư	1.248.000	Đang triển khai xây dựng và kinh doanh. Dự kiến bàn giao năm 2020.
2	High Intelta	Phường 16, Quận 8, TP.HCM	7.825,7	38.516	53.260,7	Căn hộ chung cư	1.041.500	Đã hoàn thành xong phần móng hầm. Dự kiến bàn giao năm 2021.
3	West Intelta	Phường 16, Quận 8, TP.HCM	2.920,9	16.396	21.920,5	Căn hộ chung cư	305.000	Đã hoàn thành xong phần móng hầm. Dự kiến bàn giao năm 2021.
4	Marina Tower	Thuận An, Bình Dương	10.655	53.852	80.679	Căn hộ chung cư	700.000	Đang trong quá trình hoàn thiện. Đang tiến hành bàn giao từ từ.
5	Viva City	Giang Điền, Trảng Bom, Đồng Nai	898.274	438.140		Khu đô thị	1.113.600	Đang thực hiện các thủ tục pháp lý cấp GCN QSDĐ. Hạ tầng cơ bản đã hoàn thành.
6	Viva Square	Giang Điền, Trảng Bom, Đồng Nai	21.158	8.892	12.859	Trung tâm thương mại	114.100	Đã hoàn thành dự án
7	Viva Park	Giang Điền, Trảng Bom, Đồng Nai	182.200	82.614	161.942,9	Khu đô thị	1.178.600	Đang triển khai kinh doanh giai đoạn 3. Dự kiến bàn giao bắt đầu trong năm 2020
8	Viva Tower	Đồng Nai	21.000	31.920	34.930	Căn hộ	498.000	Đang thực hiện thủ tục pháp lý
9	Lâm Viên sinh thái	Đồng Nai	191.005	69.260	153.188	Khu đô thị	1.070.395	Đang thực hiện thủ tục pháp lý
10	Phước Tân	Đồng Nai	178.737	76.540	110.717	Khu đô thị	200.000	Đang thực hiện thủ tục pháp lý
11	Thành Đô	Quận Ô Môn, TP.Cần Thơ	34.482	18.488	43.053	Khu đô thị	350.000	Đang triển khai xây dựng và kinh doanh
12	Bãi Bụt	Sơn Trà - Đà Nẵng	290.920	44.652	168.506	Mini hotel, Shophouse, Square	3.799.195	Đang hoàn tất thủ tục pháp lý.

Năm 2020 với kế hoạch kinh doanh các dự án như đã trình bày trên, Công ty dự kiến đạt tổng doanh thu hơn 2.700 tỷ và lợi nhuận dự kiến là 700 tỷ đồng sau thuế thu nhập doanh nghiệp (bao gồm cả lợi nhuận các Công ty con của LDG).

Ngoài ra, Công ty đang tích cực tìm kiếm quỹ đất, phát triển dự án tại TP.HCM, Đồng Nai, Bình Dương, Cần Thơ, Bà Rịa - Vũng Tàu để tạo nguồn sản phẩm và thị trường đa dạng trong tương lai.

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

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

Năm 2019 đánh dấu cột mốc LDG Group hoàn thành quá trình tái cơ cấu doanh nghiệp một cách triệt để, không chỉ về cơ cấu tổ chức, nhân sự và còn về tư duy chiến lược, định hướng và dòng sản phẩm cốt lõi sẽ theo đuổi. Những năm trước đây dòng sản phẩm chủ yếu của LDG là đất nền thì hiện nay LDG sẽ mở rộng đầu tư dòng sản phẩm khu đô thị thương mại và dịch vụ giải trí, khu căn hộ thông minh, các đại đô thị ghi dấu riêng của LDG. LDG cũng đã hoàn thành việc thoái vốn khỏi mảng du lịch vốn không phải là thế mạnh của Công ty để tập trung nguồn lực cho các kế hoạch bài bản và dài hơi.

Mặc dù năm 2019 được xem là năm khó khăn

của thị trường bất động sản, nhưng với ý chí và sự chỉ đạo quyết liệt của Ban lãnh đạo, cùng nỗ lực của toàn thể cán bộ công nhân viên, Công ty đã hoàn thành kế hoạch kinh doanh mà Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 giao phó với mức lợi nhuận sau thuế đạt được là 603 tỷ đồng.

Kết quả của năm qua là tín hiệu đáng mừng và là nền tảng cho việc tăng trưởng của các năm sau. Trong đó, một sự kiện lớn nhất là Công ty đã thành công trong việc thỏa thuận gọi vốn lớn nhất từ trước đến nay với khoản đầu tư \$350 triệu từ quỹ đầu tư Evercore thông qua Công ty quản lý quỹ RedBrick Capital cho dự án Bãi Bụt – Đà Nẵng.

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

Hội đồng Quản trị đánh giá cao những nỗ lực và quyết tâm của Ban Tổng Giám đốc Công ty trong việc điều hành Công ty và triển khai thực hiện các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, nghị quyết của Hội đồng quản trị.

Hội đồng quản trị luôn đồng hành cùng Ban Tổng Giám đốc, kịp thời đưa ra những chỉ đạo sát sao tùy vào tình hình thực tế của từng giai đoạn. Các cuộc họp của Hội đồng quản trị đều mời đại diện Ban Tổng Giám đốc tham dự để nắm bắt được chính xác chủ trương, đường lối nhằm triển khai công việc nhanh gọn, hiệu quả. Ban Tổng Giám đốc cũng thường xuyên chủ động báo cáo tình hình hoạt động của Công ty với Hội đồng quản trị.

##### 3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

Trong năm tới, LDG sẽ tập trung vào các dòng sản phẩm khu đô thị thương mại và dịch vụ giải trí, khu căn hộ thông minh, các đại đô thị. Ngoài các sản phẩm đã có sẵn tại TPHCM, Đồng Nai, Bình Dương, Cần Thơ... năm qua LDG đã chuẩn bị quỹ đất lên đến 700 ha tại Quảng Ninh, Đà Nẵng và Bà Rịa Vũng Tàu. Trong đó, ngoài dự án tại Quảng Ninh đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý thì hai dự án tại hai địa phương còn lại sẽ được triển khai ngay trong năm nay. Với chủ trương, định hướng rõ ràng và sự chuẩn bị kỹ lưỡng, Hội đồng quản trị LDG đã đặt ra kế hoạch kinh doanh năm 2020 như sau:

STT	CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH 2020 (TỶ ĐỒNG)
1	Tổng doanh thu	2.756
2	Lợi nhuận sau thuế	700

#### V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

##### 1. Hội đồng quản trị

###### a. Thành viên và cơ cấu hội đồng quản trị

STT	HỌ TÊN	CHỨC VỤ	SỐ LƯỢNG CP	TỶ LỆ
1	Nguyễn Khánh Hưng	Chủ tịch HĐQT	28.166.722	11,73%
2	Nguyễn Minh Khang	Thành viên HĐQT	362.500	0,15%
3	Lương Trí Thảo	Thành viên HĐQT	-	-
4	Lê Văn Hưng	Thành viên HĐQT	-	-
5	Lê Văn Vũ	Thành viên HĐQT	-	-

###### b. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: không có

###### c. Hoạt động của hội đồng quản trị

STT	SỐ NGHỊ QUYẾT	NGÀY	NỘI DUNG
1	01/2019/NQ-HĐQT	14/01/2019	Thông qua việc chốt danh sách cổ đông để tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2019.
2	02/2019/NQ-HĐQT	14/01/2019	Thông qua việc trích lập các quỹ năm 2018 và dự kiến cổ tức năm 2019.
3	03/2019/NQ-HĐQT	15/01/2019	Thông qua việc nhận chuyển nhượng 28.650.000 cổ phần của CTCP Đầu tư Dầu khí Nha Trang.
4	04/2019/NQ-HĐQT	21/01/2019	Thông qua nhận chuyển nhượng một phần Dự án Khu chung cư cao tầng thuộc Khu dân cư Bình Nguyên.
5	05/2019/NQ-HĐQT	27/02/2019	Thông qua bộ hồ sơ trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2019.
6	06/2019/NQ-HĐQT	25/03/2019	Thông qua việc cấp tín dụng tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam.
7	07/2019/NQ-HĐQT	28/03/2019	Thông qua việc ký hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Khu phức hợp Bãi Bụt Sơn Trà.
8	08/2019/NQ-HĐQT	08/04/2019	Thông qua việc triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức và phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động.
9	09/2019/NQ-HĐQT	12/04/2019	Thông qua việc thành lập Ban điều hành chương trình phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2019 và thông qua Quy chế ESOP 2019.
10	10/2019/NQ-HĐQT	12/04/2019	Thông qua danh sách người lao động được tham gia chương trình phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2019.
11	11/2019/NQ-HĐQT	23/04/2019	Thông qua ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu.
12	12/2019/NQ-HĐQT	06/05/2019	Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2019.

STT	SỐ NGHỊ QUYẾT	NGÀY	NỘI DUNG
13	13/2019/NQ-HĐQT	20/05/2019	Thông qua kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức và phát hành cổ phiếu thưởng theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty.
14	14/2019/NQ-HĐQT	29/05/2019	Thông qua việc giải thể chi nhánh Phú Quốc.
15	15/2019/NQ-HĐQT	17/06/2019	Thông qua việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của LDG tại Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Suối Mơ.
16	16/2019/NQ-HĐQT	17/06/2019	Thông qua chủ trương thành lập các công ty cổ phần do LDG sở hữu trên 51% vốn điều lệ để thực hiện triển khai các dự án.
17	17/2019/NQ-HĐQT	06/08/2019	Thông qua chủ trương chuyển nhượng 07 căn thương mại thuộc chung cư Phú Gia Hưng.
18	18/2019/NQ-HĐQT	22/08/2019	Thông qua việc cấp tín dụng tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam.
19	19/2019/NQ-HĐQT	12/09/2019	Thông qua việc nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Hải Duy – chủ đầu tư Dự án Khu du lịch Bãi Bụt.
20	20/2019/NQ-HĐQT	11/10/2019	Thông qua chủ trương cho người đại diện vốn và/hoặc thành viên HĐQT do LDG đề cử tại Công ty Cổ phần Hải Duy biểu quyết thông qua việc hợp tác kinh doanh dự án Khu du lịch biển Bãi Bụt tại phường Thọ Quang, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng với đơn vị hợp tác.
21	21/2019/NQ-HĐQT	23/10/2019	Thông qua việc thu hồi cổ phiếu của nhân viên theo Quy chế ESOP năm 2018.
22	22/2019/NQ-HĐQT	29/10/2019	Thông qua chủ trương chuyển dự án Khu dân cư Lâm Viên Sinh Thái do Công ty Cổ phần Đầu tư LDG làm chủ đầu tư cho Công ty Cổ phần Đầu tư Suối Sơn – Công ty con của LDG.
23	23/2019/NQ-HĐQT	08/11/2019	Thông qua chủ trương chuyển nhượng dự án Khu chung cư tại lô C1, Khu đô thị mới Bình Nguyên cho Công ty Cổ phần Địa ốc Bình Nguyên – Công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư LDG.
24	24/2019/NQ-HĐQT	27/12/2019	Thông qua việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của LDG tại Công ty Cổ phần Địa ốc Bình Nguyên.
25	25/2019/NQ-HĐQT	30/12/2019	Thông qua việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của LDG tại Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Gia Lộc.

#### d. Hoạt động của Thành viên Hội đồng quản trị độc lập:

Hiện tại Hội đồng quản trị của LDG có 02 thành viên độc lập là ông Lương Trí Thảo và ông Lê Văn Vũ. Ông Thảo và ông Vũ đã có nhiều đóng góp tích cực, đưa ra nhiều ý kiến khách quan, độc lập cho Hội đồng quản trị, hoàn thành việc giám sát bộ máy quản lý, ngăn ngừa xung đột lợi ích, góp phần bảo vệ quyền lợi của cổ đông và Công ty.

## 2. Ban kiểm soát

### a. Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát

STT	HỌ TÊN	CHỨC VỤ
1	Ông Từ Minh Lý	Trưởng BKS
2	Ông Phạm Hồng Sơn	Thành viên BKS
3	Bà Phạm Duy Thảo	Thành viên BKS

### b. Hoạt động của Ban kiểm soát

- Trong năm 2019, Ban kiểm soát đã tích cực kiểm tra giám sát các hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, giám sát việc tuân thủ các quy định của pháp luật và điều lệ Công ty. Ban kiểm soát đã cử người đại diện tham gia tất cả các cuộc họp của HĐQT. Trong năm 2019, HĐQT đã hoạt động rất tích cực, đưa ra các chỉ đạo sát sao, bám sát hoạt động của Công ty, đảm bảo hoàn thành các kế hoạch mà ĐHĐCĐ đã giao phó. Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng đã hoạt động rất tích cực, tập trung chỉ đạo điều hành các hoạt động một cách quyết liệt, triển khai thực hiện các Nghị quyết của HĐQT, ĐHĐCĐ, hoàn thành kế hoạch kinh doanh năm đã được giao phó. Ban kiểm soát không phát hiện ra bất thường trong hoạt động của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

- Kiểm tra báo cáo tài chính quý, năm nhằm đánh giá tính trung thực và hợp lý của các số liệu tài chính, phù hợp với các chuẩn mực, chế độ kế toán hiện hành.

- Giám sát việc công bố thông tin theo đúng quy định của pháp luật, đảm bảo tính chính xác, minh bạch trong công bố thông tin nhằm đảm bảo quyền lợi của cổ đông.

- Kiểm tra, giám sát việc thực hiện các quy trình nội bộ của Công ty.

- Giám sát việc chấp hành các nghĩa vụ của Công ty như nghĩa vụ thuế, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế...

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

### a. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích

THU NHẬP TỪ LƯƠNG, THƯỞNG VÀ CÁC KHOẢN KHÁC	2018	2019
Hội đồng quản trị, Ban TGD và Ban Kiểm soát (đồng)	5.797.868.286	12.058.656.741

**b. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ**

Stt	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (*)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (**)	
1	Nguyễn Khánh Hưng	-	2.167.088	1,14%	28.166.722	11,73%	- Mua - Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
2	Nguyễn Minh Khang	-	110.000	0,06%	362.500	0,15%	- Mua - Nhận cổ tức bằng cổ phiếu - ESOP
3	Ngô Văn Minh	-	100.669	0,05%	205.836	0,09%	- Nhận cổ tức bằng cổ phiếu - ESOP
4	Nguyễn Quốc Vy Liêm	-	100.620	0,05%	205.775	0,09%	- Nhận cổ tức bằng cổ phiếu - ESOP
5	Võ Đình Ban	-	87.328	0,05%	189.160	0,08%	- Nhận cổ tức bằng cổ phiếu - ESOP
6	Đặng Quang Hải	-	60.000	0,03%	115.000	0,05%	- Nhận cổ tức bằng cổ phiếu - ESOP
7	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh	Cổ đông lớn - Người có liên quan của TV HĐQT	50.393.898	26,44%	62.992.372	26,22%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
8	Công ty TNHH XD - TM - DV Hà Thuận Hùng	Cổ đông lớn - Người có liên quan của TV HĐQT	20.050.560	10,52%	25.063.200	10,43%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu

**c. Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ: không có**

**d. Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty:**

LDG luôn tự hào mọi hoạt động của Công ty đều tuân thủ các quy định của pháp luật nói chung và các quy định về quản trị Công ty nói riêng.

**VI. BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG**

Phát triển bền vững luôn là giá trị cốt lõi mà Ban lãnh đạo Công ty theo đuổi từ khi thành lập đến nay. Chúng tôi hiểu rằng muốn phát triển lớn mạnh thì mọi hoạt động của Công ty đều phải ĐÚNG CHUẨN ngay từ đầu, gắn kết với lợi ích của cộng đồng, của cổ đông và của khách hàng.

**1. Quản lý nguồn nguyên vật liệu**

Trong tất cả các dự án, LDG luôn cam kết sử dụng các loại vật liệu xây dựng thân thiện với môi trường như các sản phẩm xanh, gạch nhẹ, tấm vách nhẹ, gạch không nung,...và áp dụng nhiều biện pháp để tiết kiệm nguyên vật liệu mà vẫn đảm bảo chất lượng tốt nhất của công trình. Các công trình của LDG luôn có mật độ xây dựng thấp, dành phần nhiều diện tích cho cây xanh, các công trình công cộng,...

**2. Tiêu thụ năng lượng**

Việc tiêu thụ năng lượng trong quá trình xây dựng, thi công và vận hành dự án bất động sản khá cao, nên vấn đề tiết kiệm năng lượng luôn được LDG chú trọng. Chúng tôi luôn ưu tiên sử dụng các thiết bị mới, tiết kiệm điện, thiết kế các công trình đều thông thoáng, tận dụng tối đa ánh sáng tự nhiên, sử dụng kính cửa sổ có độ bức xạ thấp và sử dụng ứng dụng công nghệ năng lượng mặt trời để giảm thiểu chi phí, tiết kiệm năng lượng.

**3. Tiêu thụ nước**

Nhận thức được sự giới hạn tài nguyên nước sạch, chúng tôi luôn có ý thức tiết kiệm sử dụng nguồn nước sạch trong quá trình thi công, xây dựng dự án, vệ sinh máy móc thiết bị, đường sá,... tận dụng tối đa nguồn nước tự nhiên tại địa bàn thi công. Định kỳ, Công ty kiểm tra các đường ống cấp nước tránh việc rò rỉ, trồng các loại cây xanh chịu nắng nóng tốt, giữ sạch các khu vực công trình, đường sá mặt bằng thi công giảm thiểu việc vệ sinh. Nước thải từ việc thi công được xử lý cẩn thận trước khi thải vào hệ thống thoát nước chung của khu vực.

**4. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường**

LDG ý thức được việc bảo vệ môi trường là vấn đề cấp bách trong bối cảnh môi trường ngày càng ô nhiễm, khí hậu biến đổi khôn lường. Việc tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường được tuân thủ một cách nghiêm ngặt tại các dự án của LDG. Ngay từ khi lập báo cáo tiền khả thi các dự án đầu tư, LDG luôn có đội ngũ đánh giá tác động đến môi trường tại địa bàn thực hiện dự án để từ đó đưa ra các giải pháp cụ thể để giảm tác động đến môi trường, hệ sinh thái khu vực xuống mức thấp nhất. Các công trình đang thi công đều được che chắn kỹ càng, tuân thủ các quy định về việc xử lý nước thải, xử lý chất thải rắn, kiểm soát tiếng ồn,... Thực hiện định kỳ công tác giám sát môi trường 06 tháng/lần và báo cáo thường xuyên cho các ban ngành liên quan.

## 5. Chính sách liên quan đến người lao động

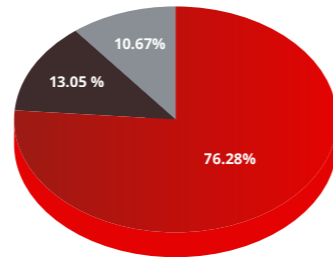
LDG hiểu rằng con người là yếu tố tiên quyết hàng đầu mang đến sự thành công, phát triển và lớn mạnh của doanh nghiệp. Tại LDG, mỗi cá nhân đều được tạo mọi điều kiện để tự do phát huy năng lực, sự sáng tạo của cá nhân. Mọi chính sách tại LDG đều vì người lao động, khuyến khích và tạo động lực cho người lao động.

### - Số lượng người lao động

Tính đến thời điểm 31/12/2019, tổng nhân sự của LDG là 257 người, trong đó:

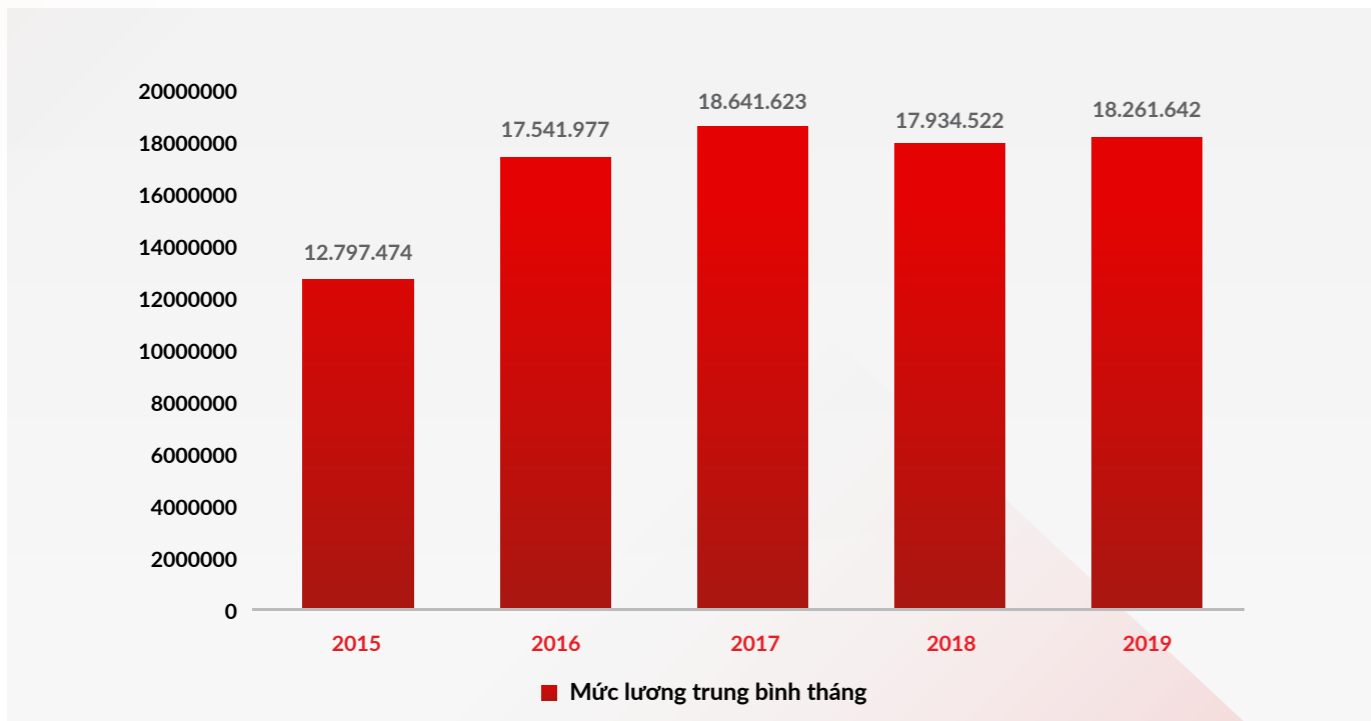
- Trình độ đại học và sau đại học
- Trình độ cao đẳng và trung cấp
- Lao động phổ thông

STT	TRÌNH ĐỘ	SỐ LƯỢNG	TỶ LỆ
1	Trình độ đại học và sau đại học	197	76.28%
2	Trình độ cao đẳng và trung cấp	33	13.05%
3	Lao động phổ thông	27	10.67%
Tổng cộng		257	100%



### - Thu nhập của người lao động qua từng năm

	2015	2016	2017	2018	2019
Mức lương trung bình tháng (đồng)	12.797.474	17.541.977	18.641.623	17.934.522	18.261.642



### - Các chính sách, phúc lợi của người lao động 2019

Để thu hút nguồn nhân sự mới, cũng như tạo điều kiện để Nhân viên có thể gắn bó với Công ty lâu dài, LDG luôn cố gắng tăng thu nhập cho người lao động cũng như cải thiện các chính sách phúc lợi theo hướng tốt nhất.

- Lương gồm có Tiền Lương tháng và Tiền Hoa hồng (đối với khối Kinh doanh - tiếp thị)
- Thưởng gồm có Thưởng định kỳ (thưởng & vinh danh 6 tháng đầu năm và cuối năm); Thưởng các Ngày lễ lớn (Tết Dương lịch, 30/4, 1/5; Quốc Khánh 2/9); Thưởng đột xuất; Thưởng ESOP.
- Phúc lợi tại LDG gồm có: Quà tặng khi CBNV kết hôn; Quà tặng 8/3; Quà tặng 20/10; Quà tặng Quốc tế thiếu nhi 1/6; quà tặng khi sinh con; Khám sức khỏe định kỳ; Hỗ trợ CBNV ốm đau hoặc tai nạn; Quà sinh nhật; Bảo hiểm sức khỏe cấp quản lý và người thân; Bảo hiểm sức khỏe cho CBNV có thâm niên; Chế độ hiếu nghĩa dành cho người thân CBNV; Chế độ học bổng dành cho con cấp quản lý; Du lịch nước ngoài dành cho cấp quản lý; Du lịch - Team building; Quà Trung thu; Quà Tết Âm lịch; Tiệc tất niên,....
- Chế độ gồm Tiền cơm trưa; Tiền điện thoại (cấp Quản lý trở lên); Đồng phục.





## - Hoạt động Đào tạo năm 2019:

Việc đào tạo, phát triển một đội ngũ cán bộ có trình độ, năng lực và chuyên nghiệp, đáp ứng được yêu cầu công việc của từng vị trí là ưu tiên hàng đầu của Công ty. Năm vừa qua, Công ty đã có những lớp đào tạo cho CBNV như sau:

- Đào tạo hội nhập nhân sự mới: 15 khóa.
- Đào tạo tập trung 04 khóa cho cấp Quản lý.
- Đào tạo tập trung 03 khóa cho cấp Chuyên viên.



## - Chính sách thăng tiến:

Thông qua các kỳ đánh giá năng lực định kỳ, Ban lãnh đạo Công ty sẽ xem xét bổ nhiệm các chức danh trên cơ sở hệ thống đánh giá trình độ năng lực của cá nhân (Năng lực Chung, Năng lực lãnh đạo và Năng lực chuyên môn) hoặc thông qua việc đánh giá công việc, đánh giá 360 độ để bổ nhiệm khi nhân sự đáp ứng các tiêu chuẩn theo Quy định Công ty.

## 6. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương

LDG luôn xem những hoạt động đóng góp cho xã hội là một phần trách nhiệm của mình đối với cộng đồng nhằm đóng góp vào sự phát triển lâu dài, bền vững của xã hội. Đó cũng là một phần văn hóa doanh nghiệp mà LDG đã xây dựng, duy trì và phát huy trong suốt nhiều năm hoạt động.



## 7. Trách nhiệm với cổ đông

Năm vừa qua LDG đã tổ chức một số buổi hội thảo để kịp thời cập nhật thông tin doanh nghiệp tới nhà đầu tư và cổ đông. Tại các buổi hội thảo, lãnh đạo doanh nghiệp đã thẳng thắn chia sẻ, đối thoại và giải đáp thỏa đáng mọi thắc mắc của các nhà đầu tư và cổ đông. Các thông tin được công bố một cách nhanh chóng, chính xác, minh bạch. Lãnh đạo công ty luôn nỗ lực cố gắng vì lợi ích cao nhất của khách hàng và cổ đông.



## 8. Trách nhiệm với khách hàng

- Các dự án của Công ty luôn đảm bảo tính pháp lý, tuân thủ các quy định pháp luật về mua bán các sản phẩm bất động sản.
- Chất lượng các công trình xây dựng luôn được đặt lên hàng đầu tại LDG. Chúng tôi luôn giám sát chặt chẽ mọi hoạt động của nhà thầu.
- Nỗ lực bàn giao sản phẩm đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng.

## CÁC ĐỐI TÁC

### Đối tác chiến lược



CTCP Bất động sản Thế Kỳ



CTCP Bất động sản UniHomes



CTCP ĐT & DV Đất Xanh Miền Nam

### Đối tác liên kết kinh doanh



CTCP DV & XD Đất Xanh



CTCP XD & BĐS Đất Việt



CTCP Đất Xanh Tây Nam Bộ



CTCP Đất Xanh Premium



CTCP Bất động sản LINK HOUSE



CTCP ĐT & DV Đất Xanh Đông Nam Bộ



CTCP Bất động sản Danh Khôi

### Đối tác tư vấn



### Đối tác tài chính



Ngân Hàng TMCP  
Tiền Phong



Ngân hàng TMCP  
Công thương Việt Nam



Ngân hàng TMCP  
Ngoại thương Việt Nam



Ngân hàng TMCP  
Việt Nam Thịnh Vượng

### Đối tác đầu tư



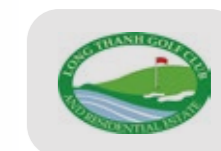
Tập đoàn Tuần Châu



CTCP Đầu tư  
Quốc Cường Gia Lai



Tập Đoàn Đất Xanh



CTCP ĐT & Kinh doanh  
Golf Long Thành

### Nhà thầu thi công



### Nhà cung cấp

- Công ty Cổ phần Lumi Việt Nam (Thiết kế, cung cấp thiết bị, thi công hệ thống Smart City)
- Tổng Công ty Vật liệu Xây Dựng số 1- Công ty Cổ phần (FICO)
- Công ty TNHH MTV Vũ Phong (Cung cấp, thi công hệ thống năng lượng mặt trời – Vũ Phong Solar)
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng Đông Nam Á (Cung cấp và thi công cửa, tủ bếp, thiết bị vệ sinh Inax, Toto)



**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 tháng 12 năm 2019

Đồng Nai - Tháng 03 năm 2020

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**

**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất	5 - 6
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	9 - 33

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư LDG trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

## CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư LDG (gọi tắt là "Công ty") được thành lập tại Việt Nam theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần, mã số doanh nghiệp 3602368420, đăng ký lần đầu ngày 19/08/2010 và đăng ký sửa đổi lần thứ mười bảy (17) ngày 28/05/2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp.

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

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

Chi nhánh Cần Thơ tại tầng 11, tòa nhà Techcombank Cần Thơ, số 45A-47, Đường 30/4, Phường An Lạc, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ.

Văn phòng đại diện tại 194 Golden Building, số 473 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 3602368420 thay đổi lần thứ 17 ngày 28 tháng 05 năm 2019 là 2.402.124.510.000 đồng.

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

<b>Hội đồng Quản trị</b>	Ông Nguyễn Khánh Hưng	Chủ tịch
	Ông Vũ Kim Điền	Thành viên (Từ nhiệm ngày 14/01/2019)
	Ông Nguyễn Phạm Anh Tài	Thành viên (Từ nhiệm ngày 06/03/2019)
	Ông Nguyễn Minh Khang	Thành viên
	Ông Lê Văn Vũ	Thành viên
	Ông Lương Trí Thảo	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 11/03/2019)
	Ông Lê Văn Hưng	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 11/03/2019)

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

<b>Ban Giám đốc</b>	Ông Nguyễn Minh Khang	Tổng Giám đốc
	Ông Nguyễn Quốc Vy Liêm	Phó Tổng Giám đốc khối Kinh doanh – tiếp thị
	Ông Ngô Văn Minh	Phó Tổng Giám đốc khối Vận hành
	Ông Đặng Quang Hải	Giám đốc Tài chính

## CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo nhận định của Ban Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

## KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế Moore Global Network.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

## TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc,



Nguyễn Khánh Hưng  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Đồng Nai, ngày 03 tháng 03 năm 2020

**CPAVIETNAM**

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM  
 Trụ sở chính TP. Hà Nội:  
 Tầng 8, Cao ốc Văn phòng VG Building,  
 Số 235 Nguyễn Trãi, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội.  
 T +84 (24) 3 783 2121  
 F +84 (24) 3 783 2122  
 E info@cpavietnam.vn  
 W www.cpavietnam.vn

Số: 78/2020/BCKT-BCTCHN/CPA VIETNAM

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**  
 Về Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019 của Công ty Cổ phần Đầu tư LDG

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư LDG, được lập ngày 03 tháng 03 năm 2020, từ trang 05 đến trang 33, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Trách nhiệm của Ban Giám đốc**


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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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


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

A member of  **MOORE** Members in principal cities throughout the world


**CPAVIETNAM**

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.



**Phan Thanh Nam**  
 Phó Tổng Giám đốc  
 Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1009-2018-137-1  
 Giấy Ủy quyền số: 02/2020/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2020 của Chủ tịch HĐQT  
 Thay mặt và đại diện  
**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**  
 Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế Moore Global Network  
 Hà Nội, ngày 03 tháng 03 năm 2020



**Nguyễn Thị Minh Anh**  
 Kiểm toán viên  
 Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1492-2018-137-1

4

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Mẫu B 01-DN/HN

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100 = 110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>3.943.309.591.344</b>	<b>3.749.721.971.281</b>
<b>I- Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>40.049.658.795</b>	<b>586.332.938.081</b>
1. Tiền	111		35.002.472.034	163.965.175.527
2. Các khoản tương đương tiền	112		5.047.186.761	422.367.762.554
<b>II- Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
<b>III- Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.833.964.292.728</b>	<b>1.150.233.462.036</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	502.997.048.550	473.752.366.751
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		210.503.506.413	127.114.637.654
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		913.000.000	313.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.3	1.119.550.737.765	549.053.457.631
<b>IV- Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.4</b>	<b>1.735.304.670.831</b>	<b>1.748.124.623.002</b>
1. Hàng tồn kho	141		1.735.304.670.831	1.748.124.623.002
<b>V- Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>333.990.968.990</b>	<b>265.030.948.162</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.5	276.396.383.407	188.789.633.744
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		51.829.239.157	73.625.411.069
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153		5.765.346.426	2.615.903.349
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200 = 210+220+230+240+250+260)	<b>200</b>		<b>1.905.181.825.884</b>	<b>1.119.388.041.647</b>
<b>I Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1.385.863.562.848</b>	<b>444.381.130.543</b>
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.3	1.385.863.562.848	444.381.130.543
<b>II Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>6.156.127.749</b>	<b>145.021.296.243</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.6	5.127.387.191	97.831.951.643
- Nguyên giá	222		8.874.173.737	114.557.526.269
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.746.786.546)	(16.725.574.626)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.7	1.028.740.558	47.189.344.600
- Nguyên giá	228		1.461.041.429	52.993.323.964
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(432.300.871)	(5.803.979.364)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>339.075.792.040</b>	<b>150.644.209.873</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	5.8	339.059.583.217	147.811.968.291
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		16.208.823	2.832.241.582
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		-	-
<b>VI Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>174.086.343.247</b>	<b>379.341.404.988</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.5	86.711.723.118	83.285.765.587
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		29.708.712.916	38.866.001.358
5. Lợi thế thương mại	269	5.9	57.665.907.213	257.189.638.043
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>	<b>270</b>		<b>5.848.491.417.228</b>	<b>4.869.110.012.928</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Mẫu B 01-DN/HN

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
<b>A- NỢ PHẢI TRẢ</b> (300 = 310+330)	<b>300</b>		<b>2.725.465.213.535</b>	<b>2.298.876.628.780</b>
<b>I- Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.556.872.770.027</b>	<b>1.624.378.156.022</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.10	298.102.821.912	140.692.388.711
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.11	1.080.540.061.584	523.636.328.728
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.12	167.631.834.098	176.997.506.825
4. Phải trả người lao động	314		10.050.990.272	8.530.481.202
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.13	190.133.330.641	228.933.321.258
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		1.687.228.737	3.018.161.322
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.14	524.579.552.287	418.672.514.949
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.15	250.150.308.126	103.161.475.404
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		33.996.642.370	20.735.977.623
<b>II- Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>168.592.443.508</b>	<b>674.498.472.758</b>
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	844.725.470
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	5.13	-	475.868.815.767
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.14	167.292.174.508	144.513.286.828
8. Vay và nợ và thuê tài chính dài hạn	338	5.15	1.300.269.000	53.271.644.693
<b>B- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b> (400 = 410+430)	<b>400</b>		<b>3.123.026.203.693</b>	<b>2.570.233.384.148</b>
<b>I- Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.16</b>	<b>3.123.026.203.693</b>	<b>2.570.233.384.148</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.402.124.510.000	1.906.144.540.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.402.124.510.000	1.906.144.540.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(66.000.000)	(66.000.000)
5. Cổ phiếu quỹ	415		(3.900.400.000)	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		21.819.749.847	9.912.097.451
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		702.572.531.024	645.214.007.059
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		99.343.360.670	42.060.214.517
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		603.229.170.354	603.153.792.542
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	423		475.812.822	9.028.739.638
<b>II- Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440 = 300+400)	<b>440</b>		<b>5.848.491.417.228</b>	<b>4.869.110.012.928</b>

Đồng Nai, ngày 03 tháng 03 năm 2020

Người lập

*Bùi Ái Hiền*

Bùi Ái Hiền

Kế toán trưởng

*Võ Đình Ban*

Võ Đình Ban

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



*Nguyễn Khánh Hưng*

Nguyễn Khánh Hưng


**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**  
Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019


Mẫu B 02-DN/HN


**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019


CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2019	Năm 2018
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.17	790.119.289.239	1.975.300.790.947
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		5.539.703.769	256.351.522.376
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	5.17	784.579.585.470	1.718.949.268.571
4. Giá vốn hàng bán	11	5.18	357.951.547.690	855.903.993.190
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		426.628.037.780	863.045.275.381
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.19	501.945.105.032	59.939.472.353
7. Chi phí tài chính	22	5.20	5.645.013.389	328.483.078
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		5.645.013.389	328.483.078
8. Lợi nhuận công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	5.21	42.200.968.729	55.705.728.033
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.22	109.964.446.583	101.277.877.872
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20+(21-22)-(24+25))	30		770.762.714.111	765.672.658.751
12. Thu nhập khác	31	5.23	6.066.171.067	4.632.867.498
13. Chi phí khác	32	5.23	23.626.179.712	2.341.624.816
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		(17.560.008.645)	2.291.242.682
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		753.202.705.466	767.963.901.433
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.24	140.761.954.617	201.529.374.837
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		9.157.288.442	(37.725.544.691)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		603.283.462.407	604.160.071.287
19. Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ	61		603.229.170.354	603.153.792.542
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		54.292.053	1.006.278.745
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.25	2.590	3.267

Đồng Nai, ngày 03 tháng 03 năm 2020

Người lập:  Bùi Ái Hiền

Kế toán trưởng:  Võ Đình Ban

Chủ tịch Hội đồng Quản trị:  Nguyễn Khánh Hưng



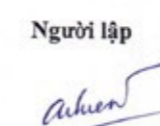
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**  
Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

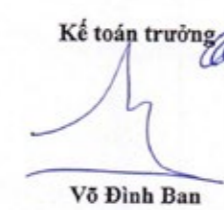
Mẫu B 03-DN/HN


**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019


CHỈ TIÊU	MS	Năm 2019	Năm 2018
		VND	VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	1	753.202.705.466	767.963.901.433
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	2	35.390.350.505	45.744.007.510
- Lãi từ hoạt động đầu tư	5	(501.938.589.743)	(60.006.278.010)
- Chi phí lãi vay	6	4.069.165.083	328.483.078
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	8	290.723.631.311	754.030.114.011
- Biến động các khoản phải thu	9	(1.862.517.309.934)	(578.018.980.277)
- Biến động hàng tồn kho	10	(261.701.790.529)	(298.653.831.074)
- Biến động các khoản phải trả	11	353.830.984.785	742.343.713.266
- Biến động chi phí trả trước	12	(93.596.838.500)	(203.853.328.123)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(4.069.165.083)	(328.483.078)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(172.230.294.899)	(94.337.869.002)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	8.617.718.911	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(28.614.758.241)	(9.390.485.581)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(1.769.557.822.179)	311.790.850.142
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(11.993.636.462)	(34.451.951.586)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	11.500.000	2.972.727.271
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	3.300.000.000
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	1.136.858.383.216	143.716.509.189
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3.380.839.110	10.463.217.475
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	1.128.257.085.864	126.000.502.349
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31	-	(33.000.000)
3. Tiền thu từ đi vay	33	259.447.331.081	179.628.532.948
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(164.429.874.052)	(106.397.700.851)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	95.017.457.029	73.197.832.097
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(546.283.279.286)	510.989.184.588
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	586.332.938.081	75.343.753.493
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	40.049.658.795	586.332.938.081

Đồng Nai, ngày 03 tháng 03 năm 2020

Người lập:  Bùi Ái Hiền

Kế toán trưởng:  Võ Đình Ban

Chủ tịch Hội đồng Quản trị:  Nguyễn Khánh Hưng





**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

Mẫu B 09-DN/HN

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT****1.1 Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư LDG (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập tại Việt Nam theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần, mã số doanh nghiệp 3602368420, đăng ký lần đầu ngày 19/08/2010 và đăng ký sửa đổi lần thứ mười bảy (17) ngày 28/05/2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.

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

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

Chi nhánh Cần Thơ tại tầng 11, tòa nhà Techcombank Cần Thơ, số 45A-47, Đường 30/4, Phường An Lạc, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ.

Văn phòng đại diện tại 194 Golden Building, số 473 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 3602368420 thay đổi lần thứ 17 ngày 28 tháng 05 năm 2019 là 2.402.124.510.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 274 người (năm 2018: 365 người).

**1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

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

**1.3 Cấu trúc Công ty**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có các công ty con được hợp nhất như sau:

	Hoạt động chính	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết
<b>Công ty con</b>			
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát	Kinh doanh bất động sản	99,95%	99,95%
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn	Kinh doanh bất động sản	99,99%	99,99%
Công ty CP Đầu tư Grand World	Kinh doanh bất động sản	99,90%	99,90%

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

Mẫu B 09-DN/HN

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

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

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

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

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

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam có liên quan do Bộ Tài chính ban hành.

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

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

**Hình thức kế toán áp dụng**

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG****Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất hợp nhất các Báo cáo tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 trên cơ sở áp dụng Thông tư số 202/2014/TT/BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu trong phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông không kiểm soát vượt quá phần vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Công ty trừ khi cổ đông không kiểm soát có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

Mẫu B 09-DN/HN

## 4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

**Hợp nhất kinh doanh**

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

**Lợi thế thương mại**

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

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

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

**Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền**

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

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

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

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

Các khoản đầu tư khác

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

Mẫu B 09-DN/HN

## 4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

**Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

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

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

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

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra theo hướng dẫn tại Thông tư 48/2019/TT-BTC ngày 08/8/2019.

**Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho**

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

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

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

Công ty quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ theo hướng dẫn tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ban hành ngày 25 tháng 04 năm 2013.

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

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

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

Tài sản cố định vô hình

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

Mẫu B 09-DN/HN

## 4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

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

*b. Phương pháp khấu hao*

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

	2019
	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30
Máy móc và thiết bị	03 - 10
Thiết bị văn phòng	03 - 10
Phương tiện vận tải	05 - 10
Cây lâu năm	04 - 40
Tài sản khác	10 - 25

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

Nguyên tắc kế toán thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

*Tài sản thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

Chi phí trả trước: được ghi nhận theo giá gốc và được phân loại theo ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ vào thời gian trả trước của từng hợp đồng. Chi phí hoa hồng môi giới được phân bổ khi doanh thu tương ứng với chi phí hoa hồng được ghi nhận.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

Mẫu B 09-DN/HN

## 4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

Mẫu B 09-DN/HN

## 4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

**Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

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

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

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

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

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

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

- 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;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Đối với doanh nghiệp cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

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

**Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu**

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

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

15

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

Mẫu B 09-DN/HN

## 4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

**Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

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

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

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

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

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

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

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

**Ước tính kế toán**

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

16

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

Mẫu B 09-DN/HN

## 4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

## Công cụ tài chính

## Ghi nhận ban đầu

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

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

## Công nợ tài chính

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

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

## Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

## Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

## Các bên liên quan

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

## 5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

## 5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Tiền mặt	971.674.615	2.326.565.958
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	34.030.797.419	161.638.609.569
Tương đương tiền	5.047.186.761	422.367.762.554
<b>Tổng</b>	<b>40.049.658.795</b>	<b>586.332.938.081</b>

17

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

Mẫu B 09-DN/HN

## 5.2 Phải thu khách hàng

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
<b>Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>	<b>502.997.048.550</b>	<b>473.752.366.751</b>
Công ty TNHH MTV Xây Dựng Sao Vàng Tây Đô	74.104.824.108	-
Công ty CP Bắc Phước Kiển	264.302.179.651	427.479.855.879
Khách hàng cá nhân mua dự án Khu dân cư Tân Thịnh	103.007.248.700	-
Khách hàng cá nhân mua dự án Khu dân cư - dịch vụ Giang Điền ( Khu A)	58.681.997.920	30.852.541.231
Phải thu của các khách hàng khác	2.900.798.171	15.419.969.641
<b>Tổng</b>	<b>502.997.048.550</b>	<b>473.752.366.751</b>

## 5.3 Các khoản phải thu khác

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.119.550.737.765</b>	<b>-</b>	<b>549.053.457.631</b>	<b>-</b>
- Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	370.000.000.000	-	-	-
- Ký cược, ký quỹ	417.834.354.251	-	443.530.278.000	-
- Tạm ứng	104.763.933.973	-	40.527.052.116	-
- Phải thu khác	226.952.449.541	-	64.996.127.515	-
<b>Dài hạn</b>	<b>1.385.863.562.848</b>	<b>-</b>	<b>444.381.130.543</b>	<b>-</b>
- Phải thu hợp tác vốn đầu tư	220.116.248.933	-	282.917.830.543	-
- Ký cược, ký quỹ	1.165.747.313.915	-	161.463.300.000	-
<b>Tổng</b>	<b>2.505.414.300.613</b>	<b>-</b>	<b>993.434.588.174</b>	<b>-</b>

## 5.4 Hàng tồn kho

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	328.097.566	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	10.250.000	-
Chi phí SX KĐDD	1.431.311.257.959	-	1.428.719.794.836	-
Hàng hóa	485.070.000	-	661.474.888	-
Hàng hóa bất động sản	303.508.342.872	-	318.405.005.712	-
<b>Tổng</b>	<b>1.735.304.670.831</b>	<b>-</b>	<b>1.748.124.623.002</b>	<b>-</b>

18

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

Mẫu B 09-DN/HN

## 5.5 Chi phí trả trước

Đơn vị tính: VND

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>276.396.383.407</b>	<b>188.789.633.744</b>
- Chi phí công cụ, dụng cụ	64.865.724	975.921.614
- Chi phí môi giới, hoa hồng các dự án	203.637.199.464	174.278.025.072
- Chi phí chờ phân bổ các dự án	71.390.415.167	13.007.790.606
- Chi phí khác	1.303.903.052	527.896.452
<b>b) Dài hạn</b>	<b>86.711.723.118</b>	<b>83.285.765.587</b>
- Chi phí môi giới	13.142.651.294	11.056.517.267
- Chi phí chờ phân bổ dự án Khu dân cư - dịch vụ Giang Điền ( Khu A)	-	9.889.617.906
- Chi phí chờ phân bổ dự án chung cư cao tầng tại Đại lộ Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, Tp. HCM	53.880.194.059	41.587.634.275
- Chi phí chờ phân bổ dự án khu chung cư cao tầng tại 69 đường An Dương Vương, Phường 16, Quận 8, Tp. HCM	17.117.824.405	15.550.948.375
- Chi phí phân bổ dài hạn khác	2.571.053.360	5.201.047.764
<b>Tổng</b>	<b>363.108.106.525</b>	<b>272.075.399.331</b>

19

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

## 5.6 Tài sản cố định hữu hình

NGUYÊN GIÁ	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cây lâu năm	TSCĐ hữu hình khác	Đơn vị tính: VND	
							Tổng	
Số dư tại 01/01/2019	67.423.899.033	870.655.455	10.148.607.367	989.245.086	33.056.353.458	2.068.765.870	114.557.526.269	
Tăng trong năm	11.205.053.648	-	364.000.000	62.045.455	-	-	11.631.099.103	
Mua trong năm	10.480.233.079	-	364.000.000	62.045.455	-	-	10.906.278.534	
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	724.820.569	-	-	-	-	-	724.820.569	
Giảm trong năm	78.628.952.681	385.427.273	3.053.431.000	121.521.353	33.056.353.458	2.068.765.870	117.314.451.635	
Thanh lý nhượng bán	-	-	-	81.727.273	-	-	81.727.273	
Chuyển nhượng Công ty con	78.628.952.681	385.427.273	2.521.061.909	39.794.080	33.056.353.458	2.068.765.870	116.700.355.271	
Giảm khác	-	-	532.369.091	-	-	-	532.369.091	
Số dư tại 31/12/2019	-	485.228.182	7.459.176.367	929.769.188	-	-	8.874.173.737	
<b>GIÁ TRỊ HAO MÓN LŨY KẾ</b>								
Số dư tại 01/01/2019	9.242.738.380	341.359.300	2.617.379.085	646.244.464	3.544.380.908	333.472.489	16.725.574.626	
Tăng trong năm	1.639.632.906	133.894.742	1.064.419.362	143.243.028	826.408.836	122.906.010	3.930.504.884	
Khấu hao trong năm	1.639.632.906	133.894.742	1.064.419.362	143.243.028	826.408.836	122.906.010	3.930.504.884	
Giảm trong năm	10.882.371.286	135.125.672	961.121.699	103.506.064	4.370.789.744	456.378.499	16.909.292.964	
Chuyển nhượng Công ty con	10.882.371.286	135.125.672	428.752.608	39.794.080	4.370.789.744	456.378.499	16.313.211.889	
Thanh lý nhượng bán	-	-	532.369.091	63.711.984	-	-	596.081.075	
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-	
Số dư tại 31/12/2019	-	340.128.370	2.720.676.748	685.981.428	-	-	3.746.786.546	
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>								
Tại ngày 01/01/2019	58.181.160.653	529.296.155	7.531.228.282	343.000.622	29.511.972.550	1.735.293.381	97.831.951.643	
Tại ngày 31/12/2019	-	145.099.812	4.738.499.619	243.787.760	-	-	5.127.387.191	

20

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

Mẫu B 09-DN/HN

## 5.7 Tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất		Phần mềm		Tài sản khác vô hình khác		Tổng	
<b>NGUYÊN GIÁ</b>								
Số dư tại 01/01/2019	4.910.487.578	80.702.000	48.002.134.386				52.993.323.964	
Tăng trong năm	-	1.240.339.429	-				1.240.339.429	
Mua trong năm	-	442.222.530	-				442.222.530	
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	798.116.899	-				798.116.899	
Giảm trong năm	4.910.487.578	-	47.862.134.386				52.772.621.964	
Chuyển nhượng Công ty con	4.910.487.578	-	47.862.134.386				52.772.621.964	
<b>Số dư tại 31/12/2019</b>	<b>-</b>	<b>1.321.041.429</b>	<b>140.000.000</b>				<b>1.461.041.429</b>	
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>								
Số dư tại 01/01/2019	879.795.695	80.702.000	4.843.481.669				5.803.979.364	
Tăng trong năm	122.762.190	211.598.871	1.202.290.188				1.536.651.249	
Khấu hao trong năm	122.762.190	211.598.871	1.202.290.188				1.536.651.249	
Giảm trong năm	1.002.557.885	-	5.905.771.857				6.908.329.742	
Chuyển nhượng Công ty con	1.002.557.885	-	5.905.771.857				6.908.329.742	
<b>Số dư tại 31/12/2019</b>	<b>-</b>	<b>292.300.871</b>	<b>140.000.000</b>				<b>432.300.871</b>	
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>								
Tại ngày 01/01/2019	4.030.691.883	-	43.158.652.717				47.189.344.600	
Tại ngày 31/12/2019	-	1.028.740.558	-				1.028.740.558	

## 5.8 Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

Đơn vị tính: VND

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<b>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn</b>	<b>339.059.583.217</b>	<b>339.059.583.217</b>	<b>147.811.968.291</b>	<b>147.811.968.291</b>
Dự án Khu đô thị mới Bình Nguyên	273.064.879.477	273.064.879.477	-	-
Dự án tại xã Phước Tân, tỉnh Đồng Nai	65.245.826.468	65.245.826.468	65.245.826.468	65.245.826.468
Dự án của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Gia Lộc	-	-	82.247.960.005	82.247.960.005
Dự án khác	748.877.272	748.877.272	318.181.818	318.181.818
<b>Tổng</b>	<b>339.059.583.217</b>	<b>339.059.583.217</b>	<b>147.811.968.291</b>	<b>147.811.968.291</b>

## 5.9 Lợi thế thương mại

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Số dư tại ngày 01 tháng 01	257.189.638.043	331.677.754.974
Tăng trong năm	-	-
Chuyển nhượng Công ty con	169.534.513.718	40.142.364.168
Phân bổ trong năm	29.989.217.112	34.345.752.763
<b>Số dư tại ngày 31 tháng 12</b>	<b>57.665.907.213</b>	<b>257.189.638.043</b>

21

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

Mẫu B 09-DN/HN

## 5.10 Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>298.102.821.912</b>	<b>298.102.821.912</b>	<b>140.692.388.711</b>	<b>140.692.388.711</b>
Công ty Cổ Phần Miền Đông	103.725.756.814	103.725.756.814	-	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup	47.719.657.431	47.719.657.431	77.290.719.345	77.290.719.345
Công ty Cổ Phần Thương Mại & Xây Dựng Phước Thuận Phát	42.047.699.827	42.047.699.827	10.133.911.573	10.133.911.573
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hưng Long Phát	3.065.371.198	3.065.371.198	6.534.008.549	6.534.008.549
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	10.031.051.413	10.031.051.413	1.206.025.080	1.206.025.080
Công ty Cổ phần Xây dựng FBV	10.818.785.395	10.818.785.395	1.240.097.200	1.240.097.200
Công ty TNHH Quốc Hoa	14.245.931.459	14.245.931.459	-	-
Công ty TNHH Xây Dựng và Cầu Đường Đại Việt	8.318.395.756	8.318.395.756	-	-
Công ty TNHH Văn Nga Phát	7.368.166.205	7.368.166.205	6.451.107.618	6.451.107.618
Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản 3C	6.470.594.339	6.470.594.339	-	-
Công ty TNHH Tư Vấn - Thiết Kế - Xây Dựng - Trần Minh	6.222.206.579	6.222.206.579	4.071.214.900	4.071.214.900
Công ty TNHH Thiết Kế Thương Mại Điện Minh Thành	8.143.200.000	8.143.200.000	-	-
Các nhà cung cấp khác	29.926.005.496	29.926.005.496	33.765.304.446	33.765.304.446
<b>b. Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tổng</b>	<b>298.102.821.912</b>	<b>298.102.821.912</b>	<b>140.692.388.711</b>	<b>140.692.388.711</b>

22

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

Mẫu B 09-DN/HN

## 5.11 Người mua trả tiền trước

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Khách hàng cá nhân mua căn hộ của dự án phát triển nhà ở thương mại "chung cư Marina Tower", phường Vĩnh Phú, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương	658.633.931.690	300.279.099.927
Khách hàng trả tiền trước để mua đất nền của dự án Khu dân cư Dịch vụ Giang Điền (Khu A) theo tiến độ hợp đồng	125.173.709.304	106.782.861.303
Khách hàng trả tiền trước để mua sản phẩm tại Khu TMDV thuộc dự án Khu dân cư Dịch vụ Giang Điền (Khu A) theo tiến độ hợp đồng	33.361.827.339	80.162.416.480
Khách hàng trả trước tiền mua đất nền của dự án Khu dân cư Tân Thịnh theo tiến độ hợp đồng	223.434.882.364	17.873.753.345
Khách hàng trả trước tiền mua đất nền của dự án Khu dân cư Phú An tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai theo tiến độ hợp đồng	23.088.522.601	3.234.878.167
Khách hàng trả trước tiền mua đất nền của dự án Khu dân cư mật độ thấp và du lịch sinh thái Thác Giang Điền - Khu C, quy mô 37ha theo tiến độ hợp đồng	11.663.969.699	-
Khách hàng trả trước tiền mua đất nền của dự án Khu Dân cư tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, quy mô 42ha theo tiến độ hợp đồng	5.183.218.587	-
Dự án khác	-	15.303.319.506
<b>Tổng</b>	<b>1.080.540.061.584</b>	<b>523.636.328.728</b>

## 5.12 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Đơn vị tính: VND			
	01/01/2019	Số tăng trong năm	Số giảm trong năm	31/12/2019
<b>Phải nộp</b>	<b>176.997.506.825</b>	<b>185.457.454.504</b>	<b>194.823.127.231</b>	<b>167.631.834.098</b>
Thuế GTGT	571.410.085	10.569.301.250	11.113.802.197	26.909.138
Thuế thu nhập doanh nghiệp	175.722.608.306	140.471.855.369	168.422.258.712	147.772.204.963
Thuế thu nhập cá nhân	703.488.434	12.092.403.258	1.952.732.746	10.843.158.946
Các loại thuế khác	-	22.323.894.627	13.334.333.576	8.989.561.051
<b>Tổng</b>	<b>176.997.506.825</b>	<b>185.457.454.504</b>	<b>194.823.127.231</b>	<b>167.631.834.098</b>

23

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

Mẫu B 09-DN/HN

## 5.13 Chi phí phải trả

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>190.133.330.641</b>	<b>228.933.321.258</b>
Chi phí phải trả Dự án Khu Dân cư Dịch vụ Giang Điền (Khu A)	39.429.549.846	-
Chi phí phải trả dự án Khu TMDV thuộc dự án Khu dân cư Dịch vụ Giang Điền (Khu A)	1.393.355.591	36.039.644.837
Chi phí phải trả dự án Khu dân cư Tân Thịnh	1.486.041.450	-
Chi phí phải trả dự án phát triển nhà ở thương mại "chung cư Marina Tower", phường Vĩnh Phú, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương	2.517.629.990	2.477.487.092
Chi phí phải trả dự án Khu dân cư Phú An tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	1.266.312.739	1.760.894.557
Chi phí phải trả dự án chung cư cụm B, một phần khu dân cư 13E (phía nam), Đô thị mới Nam thành phố, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh	142.594.464.793	131.025.781.572
Chi phí phải trả dự án Grand World	-	57.504.513.200
Chi phí phải trả dự án mở rộng khu tái định cư sau trường dân tộc nội trú quận Ô Môn, TP Cần Thơ	471.094.457	-
Trích trước chi phí khác	974.881.775	125.000.000
<b>b) Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>475.868.815.767</b>
Chi phí phải trả ước tính để hoàn thành dự án Khu TMDV thuộc dự án Khu dân cư Dịch vụ Giang Điền (Khu A)	-	475.868.815.767
<b>Tổng</b>	<b>190.133.330.641</b>	<b>704.802.137.025</b>

## 5.14 Phải trả khác

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>524.579.552.287</b>	<b>418.672.514.949</b>
Kinh phí công đoàn	279.381.375	17.218.285
Bảo hiểm	2.668.673	2.703.673
Nhận ký quỹ dự án khu đô thị mới Bình Nguyên	259.870.000.000	-
Thu hộ	82.029.503.217	172.127.014.119
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	174.001.169.220	231.004.778.220
Các khoản phải trả, phải nộp khác	8.396.829.802	15.520.800.652
<b>b) Dài hạn</b>	<b>167.292.174.508</b>	<b>144.513.286.828</b>
Phải trả hợp tác đầu tư	162.711.506.018	141.540.118.870
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	4.580.668.490	2.973.167.958
<b>Tổng</b>	<b>691.871.726.795</b>	<b>563.185.801.777</b>

24



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**  
Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Mẫu B 09-DN/HN

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

**5.15 Vay và nợ thuê tài chính**

	Số cuối năm		Trong năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
a) Vay ngắn hạn	250.150.308.126	250.150.308.126	311.418.706.774	164.429.874.052	103.161.475.404	103.161.475.404	
Công ty CP Tập đoàn Đất Xanh	-	-	28.600.000.000	28.600.000.000	-	-	
Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam	181.840.000.000	181.840.000.000	190.000.000.000	8.160.000.000	-	-	
Vay dài hạn đến hạn trả - Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Tân Bình	814.652.000	814.652.000	814.652.000	848.028.000	848.028.000	848.028.000	
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hồ Chí Minh	67.495.656.126	67.495.656.126	92.004.054.774	126.821.846.052	102.313.447.404	102.313.447.404	
b) Vay dài hạn	1.300.269.000	1.300.269.000	40.847.331.081	92.818.706.774	53.271.644.693	2.114.921.000	
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Tân Bình	1.300.269.000	1.300.269.000	-	814.652.000	2.114.921.000	2.114.921.000	
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hồ Chí Minh	-	-	40.847.331.081	92.004.054.774	51.156.723.693	51.156.723.693	
<b>Tổng</b>	<b>251.450.577.126</b>	<b>251.450.577.126</b>	<b>352.266.037.855</b>	<b>257.248.580.826</b>	<b>156.433.120.097</b>	<b>105.276.396.404</b>	

Tại ngày 23/08/2019 Công ty đã ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam, với hạn mức 200.000.000.000 đồng. Thời hạn vay là 12 tháng. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động, lãi suất cho vay thả nổi và quy định theo từng kế ước nhận nợ. Tài sản đảm bảo là 07 căn hộ chung cư Phú Gia Hưng theo hợp đồng thế chấp số 0001.HDTC-VIB880.19 ngày 25/03/2019 và 07 quyền sử dụng đất thuộc dự án khu đô thị mới Bình Nguyễn theo hợp đồng thế chấp số 7690655.19 ngày 23/08/2019. Đến thời điểm dự nợ tại ngày 31/12/2019, tài sản đảm bảo cho khoản dự nợ này là 03 căn hộ chung cư Phú Gia Hưng và 07 quyền sử dụng đất thuộc dự án khu đô thị mới Bình Nguyễn theo hợp đồng thế chấp số 7690655.19 ngày 23/08/2019.

Tại ngày 09/03/2018 Công ty đã ký hợp đồng vay dài hạn với Ngân hàng TMCP Tiên Phong. Tổng số tiền vay là 250.000.000.000 đồng; lãi suất thả nổi theo từng kế ước nhận nợ; thời gian vay 27 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Tài sản đảm bảo của khoản vay này được thể hiện bằng hợp đồng thế chấp số 11/2018/HDBD/TTKD Q3/01, 11/2018/HDBD/TTKD Q3/02 và 11/2018/HDBD/TTKD Q3/04.

Tại các ngày 18/08/2015, 14/06/2017, 08/10/2018, Công ty đã ký hợp đồng vay dài hạn với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Tân Bình. Tổng số tiền vay là 4.240.000.000 đồng; lãi suất cho vay thả nổi theo từng thời điểm quy định của ngân hàng; thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Mục đích vay là mua xe ô tô. Tài sản đảm bảo là các xe ô tô.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

**5.16 Vốn chủ sở hữu**

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

Số dư tại 01/01/2018	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần (33.000.000)	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
	chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ					
1.599.578.066.000	1.599.578.066.000	-	-	5.823.288.022	340.326.303.211	58.313.276.249	2.004.007.927.482
306.566.480.000	-	-	-	5.796.658.604	639.791.428.292	12.259.608.745	964.414.175.641
Phát hành mới	-	-	-	-	603.153.792.542	1.006.278.745	604.160.071.287
Phát hành CP theo Chương trình lựa chọn cho NLD	18.650.000.000	-	-	-	-	11.253.330.000	18.650.000.000
Chia cổ tức bằng phát hành cổ phiếu	287.916.480.000	-	-	-	-	-	287.916.480.000
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	5.796.658.604	-	-	5.796.658.604
Tăng khác	-	-	-	-	36.637.635.750	-	36.637.635.750
<b>Giảm trong năm</b>	<b>33.000.000</b>	<b>1.707.849.175</b>	<b>33.000.000</b>	<b>1.707.849.175</b>	<b>334.903.724.444</b>	<b>61.544.145.356</b>	<b>398.188.718.975</b>
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	5.796.658.604	-	5.796.658.604
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	22.540.585.840	38.765.803	22.579.351.643
Phát hành CP theo Chương trình lựa chọn cho NLD	-	-	-	-	18.650.000.000	-	18.650.000.000
Chia cổ tức bằng phát hành cổ phiếu	-	-	-	-	287.916.480.000	-	287.916.480.000
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	-	12.266.440.000	12.266.440.000
Giảm khác	-	33.000.000	-	1.707.849.175	-	49.238.939.553	50.979.788.728
<b>Số dư tại 31/12/2018</b>	<b>1.906.144.540.000</b>	<b>(66.000.000)</b>	<b>(66.000.000)</b>	<b>9.912.097.451</b>	<b>645.214.007.059</b>	<b>9.028.739.638</b>	<b>2.570.233.384.148</b>
<b>Số dư tại 01/01/2019</b>	<b>1.906.144.540.000</b>	<b>(66.000.000)</b>	<b>(66.000.000)</b>	<b>9.912.097.451</b>	<b>645.214.007.059</b>	<b>9.028.739.638</b>	<b>2.570.233.384.148</b>
<b>Tăng trong năm</b>	<b>495.979.970.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12.296.081.918</b>	<b>607.517.999.876</b>	<b>314.292.053</b>	<b>1.116.108.343.847</b>
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	-	603.229.170.354	54.292.053	603.283.462.407
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-	-	12.296.081.918
Phát hành mới	-	-	-	-	-	-	260.000.000
Phát hành CP theo Chương trình lựa chọn cho NLD	19.610.000.000	-	-	-	-	-	19.610.000.000
Chia cổ tức bằng phát hành cổ phiếu	476.369.970.000	-	-	-	-	-	476.369.970.000
Thu hồi CP đã phát hành theo Chương trình lựa chọn cho NLD	-	-	-	-	3.900.400.000	-	3.900.400.000
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	388.429.522	-	388.429.522
<b>Giảm trong năm</b>	<b>3.900.400.000</b>	<b>3.900.400.000</b>	<b>3.900.400.000</b>	<b>388.429.522</b>	<b>550.159.475.911</b>	<b>8.867.218.869</b>	<b>563.315.524.302</b>
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	12.296.081.918	-	12.296.081.918
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	41.883.423.993	15.019.958	41.898.443.951
Phát hành CP theo Chương trình lựa chọn cho NLD	-	-	-	-	19.610.000.000	-	19.610.000.000
Chia cổ tức bằng phát hành cổ phiếu	-	-	-	-	476.369.970.000	-	476.369.970.000
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	-	234.480.000	234.480.000
Thu hồi CP đã phát hành theo Chương trình lựa chọn cho NLD	-	-	-	-	-	-	3.900.400.000
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	388.429.522	-	388.429.522
<b>Số dư tại 31/12/2019</b>	<b>2.402.124.510.000</b>	<b>(66.000.000)</b>	<b>(66.000.000)</b>	<b>21.819.749.847</b>	<b>702.572.531.024</b>	<b>475.812.822</b>	<b>3.123.026.203.693</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

Mẫu B 09-DN/HN

## 5.16 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

## b. Chi tiết vốn chủ sở hữu

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Công ty CP Tập đoàn Đất Xanh	629.923.720.000	503.938.980.000
Công ty TNHH XD-TM-DV Hà Thuận Hùng	250.632.000.000	200.505.600.000
Ông Nguyễn Khánh Hưng	281.667.220.000	21.670.880.000
Cổ đông khác	1.239.901.570.000	1.180.029.080.000
<b>Tổng</b>	<b>2.402.124.510.000</b>	<b>1.906.144.540.000</b>

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

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Vốn góp tại ngày 01 tháng 01	1.906.144.540.000	1.599.578.060.000
Vốn góp tăng trong năm	495.979.970.000	306.566.480.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại ngày 31 tháng 12	2.402.124.510.000	1.906.144.540.000

## d. Cổ phiếu

	31/12/2019	01/01/2019
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	240.212.451	190.614.454
Cổ phiếu phổ thông	240.212.451	190.614.454
Cổ phiếu quỹ	390.040	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	239.822.411	190.614.454
Cổ phiếu phổ thông	239.822.411	190.614.454
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/CP)	10.000	10.000

## 5.17 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	442.415.765.092	1.615.960.409.836
Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới	347.703.524.147	359.340.381.111
<b>Tổng</b>	<b>790.119.289.239</b>	<b>1.975.300.790.947</b>
Các khoản giảm trừ doanh thu	5.539.703.769	256.351.522.376
- Hàng bán bị trả lại	5.539.703.769	256.351.522.376
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>784.579.585.470</b>	<b>1.718.949.268.571</b>

27

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

Mẫu B 09-DN/HN

## 5.18 Giá vốn hàng bán

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa bất động sản	261.429.563.989	619.937.693.269
Giá vốn của dịch vụ môi giới	96.521.983.701	235.966.299.921
<b>Tổng</b>	<b>357.951.547.690</b>	<b>855.903.993.190</b>

## 5.19 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.380.839.110	10.455.409.256
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư	498.564.265.922	49.476.254.878
Lãi cho vay cá nhân	-	7.808.219
<b>Tổng</b>	<b>501.945.105.032</b>	<b>59.939.472.353</b>

## 5.20 Chi phí tài chính

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Lãi tiền vay	5.645.013.389	328.483.078
<b>Tổng</b>	<b>5.645.013.389</b>	<b>328.483.078</b>

## 5.21 Chi phí bán hàng

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Chi phí nhân viên	12.558.562.519	16.191.553.557
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	-	75.649.466
Chi phí khấu hao TSCĐ	-	8.091.673
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.312.586.978	19.290.034.465
Chi phí bằng tiền khác	17.329.819.232	20.140.398.872
<b>Tổng</b>	<b>42.200.968.729</b>	<b>55.705.728.033</b>

## 5.22 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	51.246.098.934	41.225.264.704
Chi phí vật liệu quản lý	1.790.325.898	834.417.036
Chi phí đồ dùng văn phòng	151.961.099	4.277.521.284
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.482.055.355	1.960.965.447
Thuế phí và lệ phí	73.651.544	195.343.250
Chi phí dịch vụ mua ngoài	22.120.442.210	16.004.216.687
Phân bổ lợi thế thương mại	29.989.217.112	34.345.752.763
Chi phí bằng tiền khác	3.110.694.431	2.434.396.701
<b>Tổng</b>	<b>109.964.446.583</b>	<b>101.277.877.872</b>

28

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

Mẫu B 09-DN/HN

## 5.23 Lợi nhuận khác

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Thanh lý nhượng bán tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	8.318.182	66.805.657
Các khoản khác	6.057.852.885	4.566.061.841
<b>Tổng</b>	<b>6.066.171.067</b>	<b>4.632.867.498</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Các khoản khác	23.626.179.712	2.341.624.816
<b>Tổng</b>	<b>23.626.179.712</b>	<b>2.341.624.816</b>
<b>Thu nhập khác/chi phí khác thuần</b>	<b>(17.560.008.645)</b>	<b>2.291.242.682</b>

## 5.24 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>753.202.705.466</b>	<b>767.963.901.433</b>
<b>Điều chỉnh tăng lợi nhuận trước thuế:</b>	<b>43.422.234.881</b>	<b>248.352.209.672</b>
Doanh thu chưa thực hiện	265.836.497	5.552.405.920
Chi phí trích trước	45.615.614.653	191.990.715.405
Các khoản điều chỉnh khi hợp nhất	(29.806.732.180)	46.677.384.415
Chi phí không được trừ	26.331.675.115	3.052.075.884
Hoàn nhập giá vốn chưa thực hiện	1.015.840.796	1.079.628.048
<b>Điều chỉnh giảm lợi nhuận trước thuế:</b>	<b>92.815.167.258</b>	<b>8.669.236.917</b>
Giá vốn của doanh thu chưa thực hiện	164.367.132	4.387.673.651
Hoàn nhập chi phí trích trước năm trước	91.319.867.541	3.007.673.600
Hoàn nhập doanh thu chưa thực hiện	1.330.932.585	1.273.889.666
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>703.809.773.089</b>	<b>1.007.646.874.188</b>
Thuế suất thuế TNDN áp dụng	20%	20%
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>140.761.954.617</b>	<b>201.529.374.837</b>
<b>Thuế TNDN hiện hành</b>	<b>140.761.954.617</b>	<b>201.529.374.837</b>

## 5.25 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	603.229.170.354	603.153.792.542
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(30.161.458.518)	(30.157.689.627)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	573.067.711.836	572.996.102.915
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (Cổ phiếu)	221.241.026	175.415.321
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>2.590</b>	<b>3.267</b>

29

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

Mẫu B 09-DN/HN

## 6. THÔNG TIN KHÁC

## 6.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan

## Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc Công ty

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Ban Kiểm soát	Thu nhập từ lương, thưởng và các khoản khác	12.058.656.741	5.797.868.286

## Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
<b>Giao dịch khác</b>				
Công ty CP Tập đoàn Đất Xanh	Bên liên quan	Lãi vay phải trả	-	4.135.666.665
<b>Tổng</b>			<b>-</b>	<b>4.135.666.665</b>

## Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Công ty CP Tập đoàn Đất Xanh	Phải trả Ứng trước tiền mua cổ phần	- 22.078.247.014	5.550.666.665 -
<b>Tổng</b>		<b>22.078.247.014</b>	<b>5.550.666.665</b>

## 6.2 Công cụ tài chính - Quản lý rủi ro

## Quản lý rủi ro vốn

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

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

## Các chính sách kế toán chủ yếu

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

30

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

Mẫu B 09-DN/HN

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

## Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	40.049.658.795	586.332.938.081
Phải thu khách hàng và phải thu khác	2.742.063.265.833	999.493.046.930
<b>Tổng</b>	<b>2.782.112.924.628</b>	<b>1.585.825.985.011</b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Các khoản vay	251.450.577.126	156.433.120.097
Phải trả người bán và phải trả khác	907.662.995.442	703.878.190.488
Chi phí phải trả	189.510.370.420	704.802.137.025
<b>Tổng</b>	<b>1.348.623.942.988</b>	<b>1.565.113.447.610</b>

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

## Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

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

## Rủi ro thị trường

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

## Quản lý rủi ro tỷ giá

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

## Quản lý rủi ro lãi suất

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

31

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

Mẫu B 09-DN/HN

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

## Rủi ro về giá

Công ty chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết. Hội đồng Quản trị của Công ty xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào công ty con và công ty liên kết như ngành nghề kinh doanh, công ty để đầu tư, ... Các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này trong tương lai gần. Công ty mua nguyên vật liệu, hàng hóa từ các nhà cung cấp trong và ngoài nước để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Do vậy, Công ty sẽ chịu rủi ro từ việc thay đổi giá bán của nguyên vật liệu, hàng hóa.

## Rủi ro tín dụng

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

## Quản lý rủi ro thanh khoản

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

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

Tại 31/12/2019	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND
Phải trả khách hàng và phải trả khác	740.370.820.934	167.292.174.508	907.662.995.442
Chi phí phải trả	189.510.370.420	-	189.510.370.420
Các khoản vay	250.150.308.126	1.300.269.000	251.450.577.126
<b>Tổng</b>	<b>1.180.031.499.480</b>	<b>168.592.443.508</b>	<b>1.348.623.942.988</b>
Tại 01/01/2019	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND
Phải trả khách hàng và phải trả khác	559.364.903.660	144.513.286.828	703.878.190.488
Chi phí phải trả	228.933.321.258	475.868.815.767	704.802.137.025
Các khoản vay	103.161.475.404	53.271.644.693	156.433.120.097
<b>Tổng</b>	<b>891.459.700.322</b>	<b>673.653.747.288</b>	<b>1.565.113.447.610</b>

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

32

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

Mẫu B 09-DN/HN

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

## Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)

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

Tại 31/12/2019	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND
Phải thu khách hàng và phải thu khác	1.356.199.702.985	1.385.863.562.848	2.742.063.265.833
<b>Tổng</b>	<b>1.356.199.702.985</b>	<b>1.385.863.562.848</b>	<b>2.742.063.265.833</b>
Tại 01/01/2019	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND
Phải thu khách hàng và phải thu khác	555.111.916.387	444.381.130.543	999.493.046.930
<b>Tổng</b>	<b>555.111.916.387</b>	<b>444.381.130.543</b>	<b>999.493.046.930</b>

## 6.3 Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được kiểm toán.

Đồng Nai, ngày 03 tháng 03 năm 2020

Người lập: *Bùi Ái Hiền*  
 Bùi Ái Hiền

Kế toán trưởng: *Võ Đình Ban*  
 Võ Đình Ban

Chủ tịch Hội đồng Quản trị: *Nguyễn Khánh Hưng*  
 Nguyễn Khánh Hưng

Thank  
you

