



LDG GROUP



Welcome@ldggroup.vn
www.ldggroup.vn



Tel : 028.3898 6666
Fax: 028.3840 8888



VPĐD tại TP HCM: 194 Golden Building
473 Điện Biên Phủ, P.25, Bình Thạnh, TP.HCM

BÁO CÁO **THƯỜNG NIÊN 2020**

THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HĐQT

Kính thưa Quý cổ đông, nhà đầu tư, khách hàng và đối tác,

Năm 2020, nền kinh tế Việt Nam cũng như toàn cầu chịu ảnh hưởng nặng nề từ dịch bệnh Covid-19. Bất động sản, xây dựng cũng nằm trong nhóm ngành nghề gặp nhiều khó khăn, cần hỗ trợ. Đây là một năm "khai tử" đối với nhiều doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản. Nhiều doanh nghiệp bất động sản có cổ phiếu giao dịch trên sàn chứng khoán mặc dù tăng trưởng về lợi nhuận nhưng dòng tiền kinh doanh lại "âm".

Dịch bệnh Covid-19 đã khiến cho các doanh nghiệp bất động sản gặp khó khăn về dòng tiền bởi việc tổ chức mở bán dự án bị hoãn liên tục và nhu cầu thị trường sụt giảm mạnh. Trong suốt gần 3 quý đầu của năm, việc triển khai, mở bán, ra mắt dự án... của nhiều doanh nghiệp bất động sản phải dừng, hoãn hoặc thậm chí đóng cửa. Dịch bệnh cũng khiến nguồn tài chính của khách hàng khó khăn hơn, tiền mặt được tập trung để phục vụ những nhu cầu thiết yếu. Bên cạnh đó, các vướng mắc trong luật định chưa được tháo gỡ, quy trình pháp lý còn phức tạp và kéo dài, việc tiếp cận nguồn vốn vay còn nhiều rào cản, dẫn đến các doanh nghiệp đã khó lại càng khó hơn.

Do tình hình khó khăn chung, các hoạt động mở bán, đầu tư, tìm kiếm cũng như phát triển dự án của LDG bị giãn, hoãn, kéo dài thời gian, ảnh hưởng không nhỏ đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Tuy năm vừa qua LDG không đạt được chỉ tiêu doanh thu lợi nhuận mà Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 đã giao phó, nhưng nhờ có những chiến lược linh hoạt, thích ứng nhanh với bối cảnh chung của nền kinh tế, cùng với nỗ lực của Hội đồng quản trị, Ban lãnh đạo cùng toàn thể cán bộ nhân viên, LDG GROUP vẫn đứng vững trước những khó khăn và cũng đạt được một số thành tựu như sau:

- Mở bán và khởi công thành công Khu căn hộ cao cấp LDG SKY tọa lạc tại cửa ngõ phía Đông TP.HCM, ngay khu đô thị Đại học Quốc gia với vốn đầu tư trên 3000 tỷ đồng.
 - Bàn giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cho cư dân của Khu căn hộ Marina Tower.
 - Hoàn thành Khu căn hộ Saigon Intela chuẩn bị bàn giao cho khách hàng.
- Trong năm 2021, LDG sẽ cố gắng giải quyết các vấn đề tồn đọng, song song đó phát triển các dự án mới để đáp ứng nhu cầu của khách hàng, nhà đầu tư, đối tác, sẽ nỗ lực hơn nữa để hoàn thành kế hoạch mà Đại hội đồng cổ đông giao phó trong bối cảnh dịch bệnh Covid vẫn tiếp tục căng thẳng và diễn biến khó lường.

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, khách hàng, nhà đầu tư và đối tác đã luôn đặt niềm tin và đồng hành cùng LDG vượt qua những khó khăn trong năm vừa qua. Chính điều này đã giúp cho LDG dù đối mặt với nhiều khó khăn vẫn luôn có thể đứng vững và phát triển. Chúng tôi cũng mong rằng tiếp tục nhận được sự quan tâm, đồng hành và tin tưởng của Quý vị để tạo nên một thương hiệu LDG phát triển tự tin và vững chắc, vượt qua thời kỳ khó khăn này.

Trân trọng,
Chủ tịch HĐQT



CONTENTS

I. Thông tin chung	05
II. Tình hình hoạt động trong năm 2020	13
III. Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng Giám Đốc	30
IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty	34
V. Quản trị Công ty	35
VI. Báo cáo Tài Chính	40

I. THÔNG TIN CHUNG

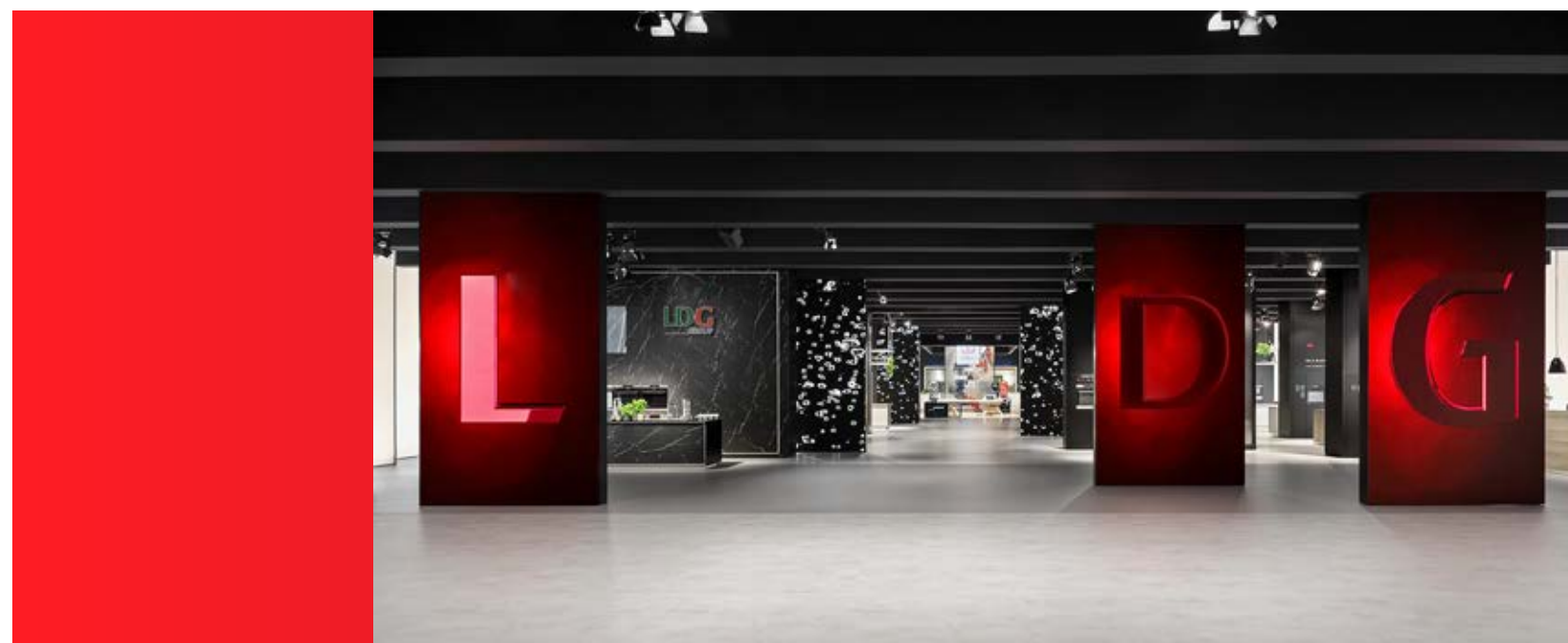
1. Thông tin khái quát

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.

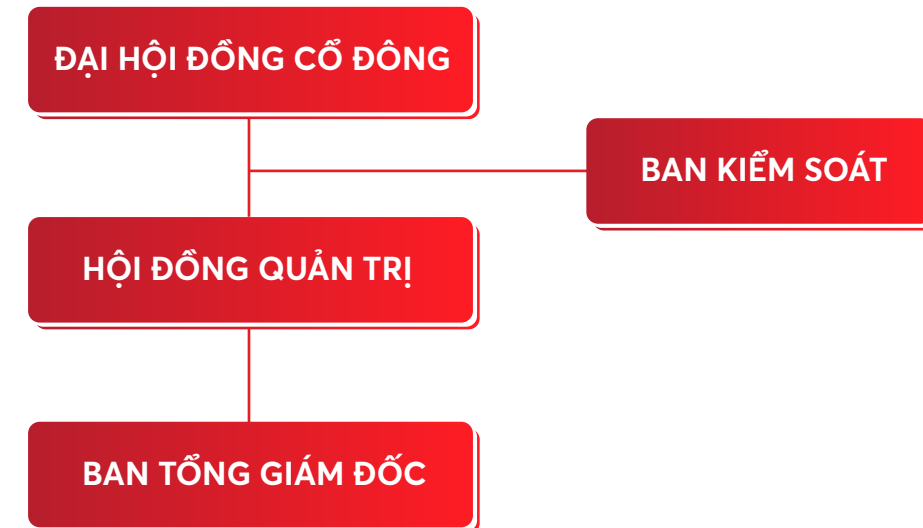
- **Vốn điều lệ:** 2.402.124.510.000 đồng
(Hai nghìn bốn trăm lẻ hai tỷ một trăm hai mươi bốn triệu năm trăm mười nghìn đồng)
- **Vốn đầu tư của chủ sở hữu (31/12/2020):** 3.104.404.089.080 đồng
- **Trụ sở chính:** Số 104/4 ấp Hòa Bình, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai
- **Số điện thoại:** (0251) 896 6666
- **Số fax:** (0251) 896 6668
- **Website:** www.ldggroup.vn
- **Mã cổ phiếu:** LDG



QUÁ TRÌNH PHÁT TRIỂN

- Năm 2010, Công ty Cổ phần Địa ốc Long Điền được thành lập với vốn điều lệ ban đầu là 50.000.000.000 đồng.
- Năm 2013, Công ty đã tăng vốn điều lệ từ 50.000.000.000 đồng lên 227.992.250.000 đồng.
- Năm 2014, Công ty đã tăng vốn điều lệ 2 lần từ 227.992.250.000 đồng lên 700.000.000.000 đồng và từ 700.000.000.000 đồng lên 750.000.000.000 đồng.
- Năm 2015, cổ phiếu của Công ty chính thức được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM với mã chứng khoán là LDG. Cũng trong năm này, Công ty đã chính thức đổi tên từ Công ty Cổ phần Địa ốc Long Điền thành Công ty Cổ phần Đầu tư LDG.
- Năm 2016, Công ty tăng vốn điều lệ từ 750.000.000.000 đồng lên 884.997.550.000 đồng.
- Năm 2017, Công ty tăng vốn điều lệ từ 884.997.550.000 đồng lên 1.599.578.060.000 đồng.
- Năm 2018, Công ty tăng vốn điều lệ từ 1.599.578.060.000 đồng lên 1.906.144.540.000 đồng.
- Năm 2019, Công ty tăng vốn điều lệ từ 1.906.144.540.000 đồng lên 2.402.124.510.000 đồng

3. THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ



2. NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

- Ngành nghề kinh doanh:

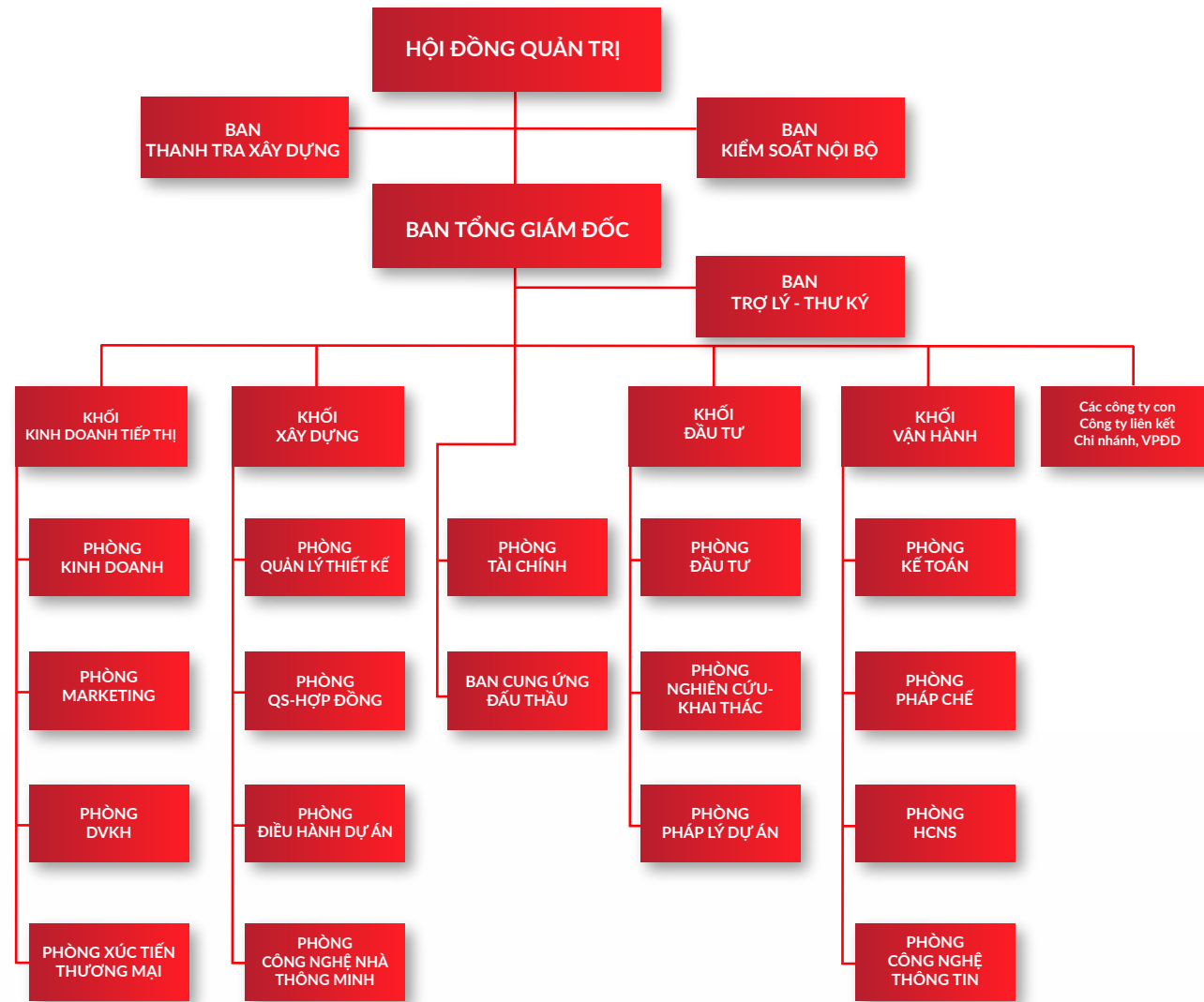
Ngành nghề chủ lực và trọng tâm của LDG từ khi thành lập đến nay luôn là kinh doanh bất động sản gồm sản phẩm đất nền, nhà phố, căn hộ, khu đô thị ...

- Địa bàn kinh doanh:

Hiện nay, địa bàn kinh doanh của LDG đã được mở rộng ở cả 3 miền (Bắc, Trung và Nam) với các tỉnh thành như Quảng Ninh, Đà Nẵng, Nha Trang, Bình Dương, Đồng Nai, Bà Rịa – Vũng Tàu, TP.HCM, Cần Thơ ...



CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ



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%
3	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	20.000.000	99,90%
4	CÔNG TY CỔ PHẦN THỦY SẢN BÌNH MINH	Tổ 1, Ấp Hồ Tràm, Xã Phước Thuận, Huyện Xuyên Mộc, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản	54.000.000	99,90%

4. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

» Tập trung vào 3 mảng kinh doanh chính: Bất động sản thương mại và dịch vụ giải trí, Bất động sản căn hộ thông minh, Bất động sản khu đô thị, cung cấp sản phẩm và dịch vụ ưu việt, nâng cao giá trị cuộc sống.

LDG đề ra các chiến lược, mục tiêu phát triển rõ ràng :

- » Trở thành 1 trong 5 công ty phát triển bất động sản tốt nhất Việt Nam. Đa dạng kênh huy động vốn, tối đa hóa dòng tiền, kiểm soát rủi ro.
- » Lấy khách hàng làm trọng tâm, đa dạng hóa cũng như nâng cao chất lượng sản phẩm để tối ưu hóa không gian sống và trải nghiệm của khách hàng.

5. CÁC RỦI RO VÀ HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ RỦI RO

5.1. Rủi ro từ các yếu tố kinh tế, xã hội vĩ mô

Kinh tế – xã hội năm 2020 diễn ra trong bối cảnh dịch bệnh Covid - 19 bùng phát mạnh và diễn biến khó lường trên phạm vi toàn cầu đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến mọi mặt kinh tế – xã hội của các quốc gia trên thế giới. Các nền kinh tế lớn đối mặt với tình trạng suy thoái sâu, tồi tệ nhất trong nhiều thập kỷ qua. Mặc dù được đánh giá thuộc nhóm quốc gia duy trì được sự tăng trưởng cao nhất thế giới, GDP năm 2020 của Việt Nam ở mức 2,91%, thấp nhất trong 10 năm vừa qua.

Năm 2020 được xem là “nốt trầm” của thị trường Bất động sản Việt Nam. Theo báo cáo của Cục Quản lý nhà và Thị trường bất động sản - Bộ Xây dựng cũng cho thấy, ảnh hưởng của dịch Covid-19 cũng đã khiến nhiều doanh nghiệp địa ốc chỉ giữ lại khoảng 50% cán bộ, nhân viên để duy trì hoạt động. Bên cạnh đó, có khoảng 80% sàn giao dịch bất động sản phải đóng cửa hoặc tạm ngừng hoạt động, không phát sinh giao dịch...

Là đơn vị có ngành nghề kinh doanh chính là đầu tư và phát triển các dự án Bất động sản quy mô lớn, LDG đã gặp nhiều khó khăn trong việc triển khai các kế hoạch kinh doanh năm 2020. Tuy nhiên, toàn bộ đội ngũ đã cùng chung tay đổi mới phương án bán hàng, đưa ra các chính sách kinh doanh linh hoạt, ứng phó kịp thời với các thử thách trong thời kỳ đại dịch, duy trì hoạt động bình ổn của Công ty trong suốt năm qua.

5.2. Rủi ro về quản trị tài chính

Quản trị tài chính là vấn đề quan trọng đối với tất cả các công ty nói chung và đặc biệt quan trọng đối với các Công ty hoạt động trong lĩnh vực Bất động sản nói riêng. Quy mô các dự án lớn, thời gian triển khai dài, yêu cầu nguồn vốn nhiều là những đặc thù trong quản trị tài chính các dự án của LDG.

Để hạn chế tốt nhất các rủi ro tài chính, LDG đẩy mạnh đào tạo và tuyển dụng nguồn nhân lực chất lượng cao, để nâng cao chất lượng dự báo dòng tiền, chủ động đưa ra các giải pháp kiểm soát nguồn thu-chi. Ban lãnh đạo định kỳ và thường xuyên đánh giá lại tình hình tài chính toàn Công ty để có định hướng kinh doanh phù hợp. Song song với việc quản trị dòng tiền nội bộ, LDG chủ động đa dạng hóa kênh huy động vốn nhằm lựa chọn nguồn huy động chất lượng với chi phí thấp nhất. Trong năm 2020, LDG đã hợp tác với nhiều tổ chức tín dụng có uy tín trên thị trường như Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV), Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng (VP Bank), Ngân hàng Thương Mại cổ phần Quốc tế Việt Nam (VIB)...Kênh huy động vốn rộng và đa dạng đã giúp LDG luôn chủ động trong quản trị dòng tiền và duy trì hoạt động ổn định trong suốt thời kỳ đại dịch. Trong năm 2021, LDG có kế hoạch kêu gọi và hợp tác thêm với các tổ chức tín dụng, định chế tài chính trong và ngoài nước để cùng phát triển các dự án.

5.3. Rủi ro về pháp lý dự án

Thủ tục cấp phép cho các dự án được thắt chặt hơn, thủ tục pháp lý kéo dài đã tác động đến các công ty hoạt động Bất động sản và LDG không phải là ngoại lệ.

Trong năm 2020, Công ty đang từng bước nỗ lực hoàn thiện pháp lý cho các dự án đang triển khai như Viva Park, The Viva City, High Intela, West Intela... nhằm mang đến quyền lợi cao nhất cho Quý cổ đông và Khách hàng.

Bên cạnh đó, LDG xây dựng bộ máy tổ chức với phòng Pháp lý Dự án và phòng Pháp chế sở hữu đội ngũ luật sư giàu kinh nghiệm. Công ty thường xuyên cập nhật các thay đổi trong chính sách, hệ thống Luật có liên quan, đánh giá tình hình pháp lý các dự án ngay trong giai đoạn đánh giá tính khả thi nhằm đảm bảo các dự án triển khai phù hợp với các yêu cầu của các quy định có liên quan.

5.4. Rủi ro về chất lượng dự án

Chất lượng các dự án là một trong những yếu tố tiên quyết tạo nên uy tín cho một công ty hoạt động trong lĩnh vực phát triển nhà ở. Vì vậy, rủi ro chất lượng các dự án không đảm bảo là vấn đề LDG luôn quan tâm và trăn trở.

Trong suốt hơn 10 năm hình thành và phát triển, từ các dự án Viva Park, Marina Tower, Saigon Intela, LDG Sky...LDG luôn nỗ lực để mang đến cho Quý khách hàng những sản phẩm nhà ở chất lượng cao. Trong từng dự án, LDG luôn phân bổ đội ngũ Quản lý chất lượng giàu kinh nghiệm giám sát sát sao công tác thi công của nhà thầu. Công ty chú trọng đến việc tuyển chọn các đơn vị tư vấn giám sát uy tín trên thị trường (APAVE, IPC..) để hợp tác trong việc quản lý chất lượng các dự án.

5.5. Rủi ro về An toàn lao động, sức khỏe nghề nghiệp

LDG luôn chú trọng đến phát triển con người. Vì vậy, rủi ro về an toàn lao động và sức khỏe nghề nghiệp luôn là vấn đề được quan tâm và chú trọng.

Nhằm đảm bảo an toàn lao động tại các dự án, LDG chú trọng tuyển dụng nhân sự có kiến thức chuyên môn và nhiều kinh nghiệm, có tinh thần kỷ luật cao. Tất cả nhân viên, nhà thầu, đối tác... khi vào công trường đều được yêu cầu tuân thủ các quy định chặt chẽ tại công trường. Công ty thường xuyên tổ chức các lớp tập huấn, kiểm tra về an toàn lao động tại dự án.



II. Tình hình hoạt động trong năm 2020

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Năm 2020, LDG tiếp tục chú trọng vào 3 mảng kinh doanh chiến lược bao gồm: Bất động sản khu đô thị, Bất động sản căn hộ và Bất động sản Thương mại dịch vụ và giải trí.

Tổng kết tình hình bán hàng trong năm 2020, LDG bán thành công gần 1.200 sản phẩm. Trong Quý IV-2020, LDG đã đưa ra thị trường sản phẩm dự án LDG Sky quy mô gần 1.700 sản phẩm và đã chốt thành công 600 sản phẩm trong 3 tháng bán hàng. Dự kiến, dự án này sẽ tiếp tục giữ mức hấp thụ tốt trong năm 2021.

Năm vừa qua, LDG duy trì triển khai xây dựng tại các dự án. Trong 6 tháng đầu năm 2020, LDG hoàn tất bàn giao cho khách hàng 800 căn hộ dự án Marina. Vào tháng 12 năm 2020, LDG bàn giao những căn hộ đầu tiên cho cư dân dự án Saigon Intela. Theo kế hoạch đặt ra, Công ty sẽ hoàn tất bàn giao nhà dự án Saigon Intela trong 6 tháng đầu năm 2021.

Bên cạnh đó, Công ty đang từng bước hoàn thiện pháp lý cho các dự án đã, đang và chuẩn bị triển khai như The Viva City, Viva Park, High Intela, West Intela, LDG Grand Miền Trung...Đặc biệt, LDG đã hoàn tất việc trao giấy chứng nhận quyền sở hữu cho cư dân dự án Marina chỉ trong vòng 6 tháng kể từ ngày bàn giao nhà.

Theo Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2020, Doanh thu thuần hợp nhất và lợi nhuận sau thuế hợp nhất của LDG lần lượt là gần 1.388 tỷ đồng và 12,9 tỷ đồng.

2. Tổ chức và nhân sự

Danh sách Ban điều hành



NGUYỄN MINH KHANG
Tổng Giám đốc



NGUYỄN QUỐC VY LIÊM
Phó Tổng Giám đốc



NGÔ VĂN MINH
Phó Tổng Giám đốc



VÕ ĐÌNH BAN
Phó Tổng Giám đốc



ĐẶNG QUANG HẢI
Giám đốc Tài chính



LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN
Kế toán trưởng

Những thay đổi trong Ban điều hành

- » Miễn nhiệm chức vụ Kế toán trưởng đối với ông Võ Đình Ban từ ngày 17/09/2020. Bổ nhiệm ông Võ Đình Ban giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty kể từ ngày 17/09/2020.
- » Bổ nhiệm bà Lê Thị Phương Uyên giữ chức vụ Kế toán trưởng Công ty kể từ ngày 17/09/2020.

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện dự án

1. Dự án Khu căn hộ ven sông Marina Tower

VỊ TRÍ: Thị xã Thuận An, Tỉnh Bình Dương
CHỦ ĐẦU TƯ: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát

DIỆN TÍCH:
DTĐDA : 10.655 m²
DTTP : 49.583 m²
DTSXD : 75.200 m²

QUY MÔ: 3 Block cao 19 tầng
TỔNG MỨC ĐẦU TƯ: 748 tỷ đồng



2. Căn hộ thông minh ven sông Saigon Intelta

VỊ TRÍ: KDC 13E, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, TP.HCM
CHỦ ĐẦU TƯ: CTCP Bắc Phước Kiến (LDG là đơn vị hợp tác phát triển dự án)

DIỆN TÍCH:
DTĐDA : 9.016 m²
DTTP : 62.525 m²
DTSXD : 86.904 m²

QUY MÔ: 2 Block cao 24 tầng
TỔNG MỨC ĐẦU TƯ: 1.320 tỷ đồng



Saigon Intelta là một trong những khu căn hộ tiêu chuẩn thông minh đầu tiên tại Việt Nam sẽ được bàn giao cho Khách hàng đầu năm 2021.

3. Khu căn hộ thông minh High Intelta

VỊ TRÍ: Đại lộ Võ Văn Kiệt, P.16, Q.8, TP.HCM
CHỦ ĐẦU TƯ:
CTCP Đầu Tư Và Phát Triển Địa Ốc Nam Sài Gòn

DIỆN TÍCH:
DTĐDA : 7.825,7 m²
DTTP : 36.450 m²
DTSXD : 53.260,7 m²

QUY MÔ:
2 Block cao 22 tầng
TỔNG MỨC ĐẦU TƯ:
934 tỷ đồng



5. Dự án Khu đô thị thông minh Thành Đô

VỊ TRÍ: Phường Châu Văn Liêm, Quận Ô Môn, TP Cần Thơ
CHỦ ĐẦU TƯ:
Công ty TNHH MTV Xây dựng Sao Vàng Tây Đô.
(LDG là đơn vị hợp tác phát triển dự án)

DIỆN TÍCH:
DTĐDA : 34.482 m²
DTTP : 18.488 m²
DTSXD : 44.734,5 m²

QUY MÔ:
187 nhà liên kế
TỔNG MỨC ĐẦU TƯ:
415 tỷ đồng



Đây là mô hình nhà phố thông minh xây sẵn kiểu mẫu tại các khu đô thị thông minh do LDG đầu tư các tỉnh, thành phố ở miền Tây Nam Bộ.

4. Khu căn hộ thông minh West Intelta

VỊ TRÍ: Số 69 đường An Dương Vương, P.16, Q.8, TP.HCM
CHỦ ĐẦU TƯ:
CTCP Đầu Tư Và Phát Triển Địa Ốc Nam Sài Gòn

DIỆN TÍCH:
DTĐDA : 2.920,9 m²
DTTP : 15.467,4 m²
DTSXD : 21.920,5 m²

QUY MÔ:
1 Block cao 21 tầng
TỔNG MỨC ĐẦU TƯ:
373 tỷ đồng



6. Dự án khu đô thị thông minh Viva Park

VỊ TRÍ: Giang Điền, Trảng Bom, Đồng Nai
CHỦ ĐẦU TƯ:
Công ty cổ phần Đầu tư LDG

DIỆN TÍCH:
DTĐDA : 182.200 m²
DTTP : 82.614 m²
DTSXD : 161.942,9 m²

QUY MÔ:
680 căn nhà phố & biệt thự
8 căn shophouse
TỔNG MỨC ĐẦU TƯ:
1.059 tỷ đồng



Khu đô thị thông minh Viva Park nằm liền kề Khu du lịch sinh thái thác Giang Điền được đầu tư theo mô hình khu đô thị áp dụng tiêu chuẩn nhà ở thông minh. Dự án còn có các tuyến phố kinh doanh dịch vụ vui chơi, giải trí, khu công viên Cầu vồng hơn 4000m², trung tâm y tế Viva Park, trung tâm thương mại và trường học...

7. Dự án The Viva City

VỊ TRÍ: Giang Điền, Trảng Bom, Đồng Nai

CHỦ ĐẦU TƯ:
Công ty cổ phần Đầu tư LDG

DIỆN TÍCH:

DTĐDA: 898.274 m²
DTTP: 11.826,2 m²

QUY MÔ:
3.200 nền nhà liên kế
và 37 nền biệt thự
TỔNG MỨC ĐẦU TƯ:
1.084 tỷ đồng

The
Viva city



Được mệnh danh là Châu Âu thu nhỏ ngay cửa ngõ Sài Gòn, The Viva City là tổng thể các nét văn hóa đặc trưng của Châu Âu cổ điển nhưng không kém phần hiện đại và sang trọng.

8. Dự án TTTM Viva Square

VỊ TRÍ: Giang Điền, Trảng Bom, Đồng Nai

CHỦ ĐẦU TƯ:
Công ty cổ phần Đầu tư LDG

DIỆN TÍCH:

DTĐDA: 21.158 m²
DTTP: 8.892 m²
DTSXD: 12.859 m²

QUY MÔ:
619 gian hàng
TỔNG MỨC ĐẦU TƯ:
125 tỷ đồng

TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI
Viva Square



Viva Square là khu Trung tâm thương mại kết hợp giữa loại hình chợ truyền thống và siêu thị thương mại hiện đại. Vị trí nằm liền kề khu công nghệ cao, Khu du lịch sinh thái thác Giang Điền và nhiều khu đô thị khác, dễ dàng kết nối đến các khu thương mại lớn tại Biên Hòa.

9. Dự án LDG Grand Miền Trung

VỊ TRÍ: Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng

CHỦ ĐẦU TƯ:
Công ty cổ phần Đầu tư LDG

DIỆN TÍCH:

DTĐDA: 290.920 m²
DTTP: 68.931 m²
DTSXD: 171.427 m²

QUY MÔ:
Khu TM-DV-GT-TT đa chức năng
TỔNG MỨC ĐẦU TƯ:
4.655 tỷ đồng

LDG GRAND
MIỀN TRUNG



10. Dự án LDG Grand Miền Bắc

VỊ TRÍ: Thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh

CHỦ ĐẦU TƯ:
Công ty cổ phần Đầu tư LDG

DIỆN TÍCH:

DTĐDA: 4.185.815 m²
DTTP: 704.980 m²
DTSXD: 1.636.098 m²

QUY MÔ:
Khu TM-DV-GT-TT
đa chức năng
TỔNG MỨC ĐẦU TƯ:
26.000 tỷ đồng

LDG GRAND
MIỀN BẮC



11. Dự án LDG Grand Miền Nam

VỊ TRÍ: Xuyên Mộc, Bà Rịa - Vũng Tàu

CHỦ ĐẦU TƯ:
Công ty cổ phần Đầu tư LDG

DIỆN TÍCH:

DTĐDA : 2.225.750 m²
DTTP : 288.883 m²
DTSXD : 1.107.691 m²

QUY MÔ:

Khu TM-DV-GT-TT
đa chức năng
TỔNG MỨC ĐẦU TƯ:
16.033 tỷ đồng

**LDG GRAND
MIỀN NAM**



13. Khu căn hộ LDG River

VỊ TRÍ: TP. Thủ Đức, TP.HCM

CHỦ ĐẦU TƯ:
Công ty cổ phần Đầu tư LDG

DIỆN TÍCH:

DTĐDA : 23.898 m²
DTTP : 102.886 m²
DTSXD : 172.152 m²

QUY MÔ:

30 tầng, 1.453 sản phẩm
TỔNG MỨC ĐẦU TƯ:
3.911 tỷ đồng

LDG RIVER



12. Khu căn hộ LDG SKY

VỊ TRÍ: Phường Bình An, TP. Dĩ An, tỉnh Bình Dương

CHỦ ĐẦU TƯ:
Công ty cổ phần Đầu tư LDG

DIỆN TÍCH:

DTĐDA : 20.878 m²
DTTP : 132.345 m²
DTSXD : 206.634 m²

QUY MÔ:

5 Block căn hộ cao 30 tầng
TỔNG MỨC ĐẦU TƯ:
2.944 tỷ đồng

LDG SKY



14. Dự án Khu dân cư Lâm Viên Sinh Thái

VỊ TRÍ: Giang Điền, Trảng Bom, Đồng Nai

CHỦ ĐẦU TƯ:
Công ty cổ phần Đầu tư LDG

DIỆN TÍCH:

DTĐDA : 191.005 m²
DTTP : 69.260 m²
DTSXD : 153.188 m²

QUY MÔ:

534 căn nhà liên kế
và 113 căn biệt thự
TỔNG MỨC ĐẦU TƯ:
1.080 tỷ đồng



15. Dự án Khu chung cư Viva Tower

VỊ TRÍ: Giang Điền, Trảng Bom, Đồng Nai

CHỦ ĐẦU TƯ:
Công ty cổ phần Đầu tư LDG

DIỆN TÍCH:

DTĐDA : 21.452 m²
DTTP : 28.000 m²
DTSXD : 37.339,43 m²

QUY MÔ:
56 căn hộ thương mại

TỔNG MỨC ĐẦU TƯ:
360 tỷ đồng

Viva Tower



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	285.537.959.514	874.784.709.139	1.066.637.616
2	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐỊA ỐC NAM SÀI GÒN	471.212.432.708	-	(370.490.761)
3	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ GRAND WORLD	19.589.865.216	-	(122.970.838)
4	CÔNG TY CỔ PHẦN THỦY SẢN BÌNH MINH	58.307.094.295	-	(78.557.822)

4. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

a. Tình hình tài chính

Đvt: triệu đồng

CHỈ TIÊU	Năm 2019	Năm 2020	% Tăng/Giảm
Tổng giá trị tài sản	5.848.491	5.531.704	-5,4%
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	784.580	1.388.440	77,0%
Lợi nhuận trước thuế hợp nhất	753.203	23.494	-96,9%
Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	603.283	12.910	-97,9%

Tổng tài sản toàn Công ty tại ngày 31/12/2020 giảm 5,4% so với thời điểm 31/12/2019 do cản trở giữa ghi nhận giảm giá trị hàng tồn kho cho các sản phẩm đã bàn giao cho khách hàng (Marina) và ghi nhận tăng cho các dự án mà Công ty đang triển khai (Viva Park, LDG Sky...).

Kết thúc năm 2020, doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 77% so với năm 2019. Bên cạnh ghi nhận doanh thu đến từ các dự án truyền thống tại Đồng Nai, trong năm 2020 LDG đã tiến hành bàn giao hầu như toàn bộ sản phẩm dự án Marina Tower cho khách hàng và ghi nhận doanh thu tương ứng.

Lợi nhuận trước thuế hợp nhất và lợi nhuận sau thuế hợp nhất lần lượt là 23,4 tỷ đồng và 12,9 tỷ đồng, giảm 97% so với năm 2019. Với tình hình dịch bệnh diễn biến phức tạp trong năm 2020, đây cũng là kết quả đáng ghi nhận của LDG.



b. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

STT	CHỈ TIÊU	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
I	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
1	Hệ số thanh toán hiện hành	2,31	1,54	1,68
2	Hệ số thanh toán nhanh	0,36	0,86	1,23
II	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
1	Hệ số nợ/Tổng tài sản	0,41	0,47	0,44
2	Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	0,77	0,87	0,78
3	Hệ số nợ vay/Vốn chủ sở hữu	0,06	0,08	0,19
III	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
1	Vòng quay hàng tồn kho bình quân	0,61	0,21	0,72
2	Doanh thu thuần/ Tổng tài sản	0,35	0,15	0,24
IV	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
1	Hệ số lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần (ROS)	0,35	0,77	0,01
2	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu (ROE)	0,24	0,21	0,004
3	Hệ số lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản (ROA)	0,12	0,11	0,002

- Kết thúc năm 2020, chỉ tiêu về khả năng thanh toán của LDG được cải thiện và duy trì ở mức an toàn. Chỉ số về khả năng thanh toán hiện hành và thanh toán nhanh tại ngày 31/12/2020 đạt lần lượt 1,68 lần và 1,23 lần, cho thấy Công ty hoàn toàn đảm bảo khả năng thanh toán được các khoản nợ đến hạn trả.

- Cơ cấu nợ, nợ vay trên tổng vốn chủ sở hữu và tổng tài sản duy trì ở mức thấp trong năm 2019 và 2020. Hệ số sử dụng nợ trên tổng tài sản của LDG là 0,44 lần và bằng 0,78 lần vốn chủ sở hữu, giảm so với cùng kỳ năm ngoái. Tỷ lệ nợ vay trên vốn chủ sở hữu là 0,19 lần tăng so với thời điểm 31/12/2019 nhưng đây vẫn là mức tỷ lệ nợ vay rất thấp đặc biệt là đối với một công ty hoạt động trong lĩnh vực Bất động sản như LDG.

- Chỉ số vòng quay hàng tồn kho và vòng quay tổng tài sản trong năm 2020 là 0,72 và 0,24, cải thiện so với cùng kỳ năm ngoái do dự án Marina Tower đã được bàn giao, Công ty đã ghi nhận doanh thu – giá vốn tương ứng nên giá trị hàng tồn kho giảm.

- Năm 2020, các hệ số sinh lời ROA, ROE và ROS chỉ đạt từ 0,2% đến 1% và thấp hơn so với năm 2019. Nguyên nhân chính là phát sinh tăng đáng kể chi phí bán hàng tương ứng với doanh thu ghi nhận của dự án Marina Tower. Ngoài ra, do tình hình dịch bệnh đã ảnh hưởng đáng kể đến việc triển khai các kế hoạch kinh doanh toàn Công ty. Trong khi, Công ty vẫn phát sinh các chi phí ổn định hoạt động, quyền lợi cho cán bộ nhân viên nhằm duy trì đội ngũ mạnh để tạo sức bật khi tình hình dịch bệnh giảm và được đẩy lùi.

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

a. Cổ Phần

Số lượng cổ phần đang lưu hành:	
239.447.211 CỔ PHẦN	
SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU TỰ DO CHUYỂN NHƯỢNG	SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU HẠN CHẾ CHUYỂN NHƯỢNG
237.150.514 cổ phần	2.296.697 cổ phần



STT	ĐỐI TƯỢNG	SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU	TỶ LỆ SỞ HỮU (%)
1	CỔ ĐÔNG LỚN (SỞ HỮU TỪ 5% VỐN CP TRỞ LÊN)	28.370.982	11,81%
	- TRONG NƯỚC	28.370.982	11,81%
	- NƯỚC NGOÀI	-	-
2	CỔ PHIẾU QUỸ	765.240	0,32%
3	CỔ ĐÔNG KHÁC	211.076.229	
	- TRONG NƯỚC		
	- NƯỚC NGOÀI		
TỔNG CỘNG		240.212.451	100,00%
TRONG ĐÓ: - TRONG NƯỚC			
- NƯỚC NGOÀI			

c. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: không có

d. Giao dịch cổ phiếu quỹ:

Trong năm 2020, LDG đã thu hồi 375.200 cổ phiếu của cán bộ công nhân viên nghỉ việc làm cổ phiếu quỹ nâng tổng số cổ phiếu quỹ của LDG lên 765.240 cổ phiếu quỹ.

e. Các chứng khoán khác: Không có

6. BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG & XÃ HỘI

a. Đối với môi trường

LDG đặt tiêu chuẩn cao nhất trong việc đảm bảo sử dụng hiệu quả nguồn tài nguyên, bảo vệ môi trường và an toàn sức khỏe nghề nghiệp, ưu tiên áp dụng công nghệ mới trong hoạt động xây dựng phù hợp với từng dự án, có phương án sử dụng hiệu quả và tiết kiệm các nguồn tài nguyên như năng lượng, nước, vật liệu xây dựng, sử dụng các vật liệu không nung, tái chế, vật liệu nhẹ; giảm thiểu ô nhiễm môi trường như không khí, tiếng ồn và môi trường nước trong quá trình thi công; quản lý thu gom, phân loại và xử lý chất thải, nước thải xây dựng trong quá trình thi công tại các dự án, tuân thủ các quy định của các cơ quan chức năng trong hoạt động xây dựng.

b. Chính sách liên quan đến người lao động

Trước tình hình dịch bệnh Covid diễn biến phức tạp trong năm vừa qua, LDG vẫn cố gắng đảm bảo công ăn việc làm cho người lao động, đảm bảo duy trì thu nhập và phúc lợi cho người lao động. Trong khi nhiều doanh nghiệp khác cắt giảm nhân sự, giảm lương thì trong tâm dịch LDG còn hỗ trợ thêm cho các nhân viên có con nhỏ số tiền 1 triệu đồng/tháng cho mỗi bé trong thời gian nghỉ dịch không đến trường để cán bộ công nhân viên yên tâm làm việc.

Tính đến thời điểm 31/12/2020, tổng nhân sự của LDG là 245 người, trong đó:

STT	TRÌNH ĐỘ	SỐ LƯỢNG	TỶ LỆ
1	Trình độ đại học và sau đại học	187	76,33%
2	Trình độ cao đẳng và trung cấp	34	13,87%
3	Lao động phổ thông	24	9,8%
Tổng cộng		245	100%



» Thu nhập của người lao động qua từng năm

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Mức lương trung bình tháng (đồng)	12.797.474	17.541.977	18.641.623	17.934.522	18.261.642	19.459.334

» Các chính sách, phúc lợi của người lao động 2020

Nhận thức được nguồn lực con người chính là yếu tố cốt lõi và là tài sản quý giá của Công ty, quyết định chất lượng thương hiệu, hiệu quả kinh doanh và thành công của doanh nghiệp, LDG luôn cố gắng thiết lập những chính sách tạo nên một môi trường làm việc tốt nhất, mục tiêu sự phát triển của Công ty luôn gắn liền với sự phát triển của đội ngũ.

- o Lương gồm có Tiền Lương tháng và Tiền Hoa hồng (đối với khối Kinh doanh – tiếp thị)
- o Thưởng gồm có Thưởng định kỳ (thưởng và 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.
- o 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,....
- o Chế độ gồm Tiền cơm trưa; Tiền điện thoại (cấp Quản lý trở lên); Đồng phục.
- o Ngoài ra, để hỗ trợ cho đội ngũ nhân viên trong mùa đại dịch, Công ty hỗ trợ thêm 1.000.000 đồng/cháu/tháng cho con của cán bộ, nhân viên dưới 18 tuổi.



Hình ảnh teambuilding 2020 tại Đà Lạt

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

LDG vẫn luôn thực hiện các chương trình thăm hỏi, tặng quà đến trẻ mồ côi, người già neo đơn, tài trợ các chương trình vì cộng đồng.

Hàng năm, mỗi mùa Trung thu hay Tết nguyên đán, LDG còn tổ chức thăm hỏi cuộc sống, khảo sát và lấy ý kiến cư dân các dự án đã bàn giao cũng như dân cư khu vực lân cận dự án để mang lại môi trường sống cũng như trải nghiệm sống tốt hơn cho khách hàng.



TRAO TẶNG QUÀ CHO LỄ RA QUÂN THÁNG THANH NIÊN 2020 TẠI TRẢNG BOM, ĐỒNG NAI



TRAO TẶNG MÁY ATM GAO CHƯƠNG TRÌNH CHUNG TAY VÌ CỘNG ĐỒNG



TỔ CHỨC TRAO TẶNG ỦNG HỘ BẢO HIỂM Y TẾ CHO CÁC THƯƠNG BINH NHÂN DỊP KỶ NIỆM 27/7



TỔ CHỨC ĐÊM HỘI TRĂNG RẪM CHO CÁC BÉ TẠI HUYỆN TRẢNG BOM ĐỒNG NAI



LDG GROUP TRAO TẶNG 300 TRIỆU ĐỒNG ỦNG HỘ PHÒNG CHỐNG COVID



QUỸ FBL CỦA LDG GROUP GIÚP ĐỠ CÁC GIÁO VIÊN TẠI Ô MÔN CẦN THƠ



III. Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng Giám Đốc

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

Đvt: triệu đồng

CHỈ TIÊU	THỰC HIỆN 2019	KẾ HOẠCH 2020	THỰC HIỆN 2020	% TH/KH 2020	(%) TH2020/ TH2019
Doanh thu thuần	784.580	2.133.000	1.388.440	65%	177%
Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	603.283	601.000	12.910	2%	2,1%

"Nguồn Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2020"

- Tổng doanh thu thuần hợp nhất năm 2020 ghi nhận 1.388 tỷ đồng, tăng 177% so với năm 2019 và đạt 65% so với kế hoạch mà Đại hội đồng cổ đông đã thông qua. Doanh thu năm 2020 chủ yếu đến từ dự án Marina Tower, Viva Park, Pearl Riverside. Do khó khăn chung mà các doanh nghiệp đang gặp hiện nay như tình hình dịch bệnh diễn biến phức tạp, pháp lý dự án đang bị siết chặt nên LDG chưa đạt được kế hoạch đề ra.

- Tổng lợi nhuận sau thuế hợp nhất năm 2020 là 12,9 tỷ đồng, chưa đạt so với kế hoạch Đại hội đồng cổ đông năm 2020 giao phó. Như đã đề cập ở trên, chi phí bán hàng tăng, các chi phí quản lý doanh nghiệp để duy trì hoạt động của doanh nghiệp tiếp tục phát sinh trong khi các kế hoạch kinh doanh khó triển khai do các đợt giãn cách xã hội và tình hình dịch bệnh kéo dài là nguyên nhân chính dẫn tới mức lợi nhuận chưa đạt được như kỳ vọng.

- Trong năm 2021, LDG tiếp tục phát triển dự án LDG Sky song song với công tác hoàn thiện pháp lý cho các dự án hiện hữu (High Intela, West Intela, Viva Park, The Viva City...) nhằm tạo nguồn doanh thu và lợi nhuận ổn định trong thời gian tới.

2. Tình hình tài chính

a. Tình hình tài sản

Đvt: triệu đồng

CHỈ TIÊU	Năm 2019	Tỷ trọng năm 2019	Năm 2020	Tỷ trọng năm 2020	% tăng giảm 2020/2019
Tài sản ngắn hạn	3.943.310	67%	4.065.819	74%	3,1%
Tài sản dài hạn	1.905.182	33%	1.465.885	26%	-23,1%
TỔNG TÀI SẢN	5.848.491	100%	5.531.704	100%	-5,4%

"Nguồn Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2020"

- Tại ngày 31/12/2020 tổng tài sản của LDG đạt 5.532 tỷ đồng trong đó tài sản ngắn hạn chiếm 74% và tài sản dài hạn chiếm 26%. So với thời điểm 31/12/2019, tổng giá trị tài sản của LDG giảm 5,4% tương đương 317 tỷ đồng. Nguyên nhân chính là do sự tăng lên từ các khoản phải thu khác cho mục đích ký quỹ và sự giảm đi trong giá trị hàng tồn kho.

- Tài sản ngắn hạn chủ yếu bao gồm giá trị hàng tồn kho và các khoản phải thu ngắn hạn khác. Hai chỉ tiêu này có biến động khá lớn trong năm 2020. Giá trị hàng tồn kho giảm 22% tương ứng 640 tỷ đồng chủ yếu do dự án Marina đã bàn giao cho khách hàng trong năm. Các khoản phải thu ngắn hạn khác tăng 47% tương ứng 867 tỷ đồng do chuyển một số khoản phải thu dài hạn khác sang phải thu ngắn hạn theo điều khoản quy định với đối tác và tăng đặt cọc chuyển nhượng cổ phần mua dự án.

- Tài sản dài hạn khác giảm 23% so với thời điểm 31/12/2019, tương đương 439 tỷ đồng. Nguyên nhân chính là do chuyển một phần các khoản phải thu từ ký quỹ dài hạn sang phải thu ngắn hạn và tăng lên trong chi phí trả trước dài hạn.

b. Tình hình nợ phải trả

Đvt: triệu đồng

CHỈ TIÊU	Năm 2019	Tỷ trọng năm 2019	Năm 2020	Tỷ trọng năm 2020	% tăng giảm 2020/2019
Nợ ngắn hạn	2.556.873	44%	2.422.378	44%	-5,3%
Nợ dài hạn	168.592	3%	4.922	0%	-97,1%
Vốn chủ sở hữu	3.123.026	53%	3.104.404	56%	-0,6%
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	5.848.491	100%	5.531.704	100%	-5,4%

"Nguồn Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2020"

- Công ty duy trì cơ cấu tổng nợ trên tổng nguồn vốn ổn định và ở mức an toàn trong suốt năm 2019 và năm 2020 trong đó tổng nợ phải trả chiếm tỷ trọng không quá 50% trong tổng nguồn vốn.

- Tổng Nợ ngắn hạn tại thời điểm 31/12/2020 ghi nhận 2.422.378 tỷ đồng, giảm 5,3% so với thời điểm 31/12/2019 chủ yếu do cản trở trong phát sinh tăng trong hạng mục phải trả ngắn hạn khác, vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn và phát sinh giảm trong hạng mục Người mua trả tiền trước và hạng mục Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước.

- Nợ dài hạn giảm đáng kể 97,1% tương đương 163,6 tỷ đồng do giảm phải trả hợp tác đầu tư.

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

Năm vừa qua, Ban Tổng Giám Đốc chú trọng vào công tác quản trị rủi ro. Trong bối cảnh dịch bệnh, Công ty thường xuyên đánh giá tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh, nhận diện sớm các rủi ro và đưa ra các kế hoạch kinh doanh phù hợp nhằm duy trì hoạt động ổn định.

Với quan niệm con người là tài sản quý giá nhất để phát triển doanh nghiệp, Ban Tổng Giám Đốc chú trọng đến việc đào tạo, phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao. Trong đó, các chính sách về lương, thưởng, phúc lợi được chú trọng nhằm đảm bảo sự cạnh tranh trên thị trường. Bộ máy nhân sự thường xuyên được đánh giá, đảm bảo tinh gọn và hiệu quả trong hoạt động.

4. Định hướng hoạt động 2021 của LDG Group

Năm 2021, LDG tiếp tục chú trọng vào 3 mảng kinh doanh chiến lược: Bất động sản Khu đô thị, Bất động sản Căn hộ và Bất động sản Thương mại dịch vụ và giải trí tại Thành phố Hồ Chí Minh cũng như các tỉnh thành có tiềm năng khác.

Đảm bảo tiến độ và chất lượng các dự án, đảm bảo các cam kết với quý khách hàng và cổ đông là ưu tiên hàng đầu của LDG. Bên cạnh đó, Công ty sẽ tiếp tục tìm kiếm cơ hội mở rộng quỹ đất sạch tạo tiền đề cho sự phát triển bền vững.

Nhằm tạo tiền đề vững chắc và tiềm lực mạnh mẽ cho việc phát triển các dự án quy mô lớn trong thời gian sắp tới, bước sang năm 2021, LDG chú trọng vào công tác huy động vốn với các tổ chức trong và ngoài nước. Đa dạng kênh huy động, nguồn huy động uy tín và chi phí phù hợp là một trong những ưu tiên quan trọng trong năm tới. Bên cạnh đó, Công ty luôn chú trọng đến phát triển nguồn nhân lực thông qua tuyển dụng nhân sự chất lượng cao, đào tạo nhân sự kế thừa, duy trì và cải thiện các chính sách lương, thưởng, phúc lợi để giữ chân nhân tài.

Ban Tổng Giám Đốc đã cân nhắc và quyết định xây dựng kế hoạch đầu tư phát triển các dự án giúp Công ty chủ động về quỹ đất, doanh thu và lợi nhuận trong năm 2021 và các năm tiếp theo như sau:

STT	Dự án	Địa điểm	Diện tích đất (m ²)	Diện tích thương phẩm (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Loại hình	Tổng mức đầu tư (triệu đồng)	Tình trạng
1	Sài Gòn Intela	KDC 13E, Xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, TP.HCM	9.016,0	62.525,0	86.904,0	Căn hộ chung cư	1.311	Đã hoàn thiện xây dựng, đang bàn giao cho khách hàng
2	High Intela	Đại lộ Võ Văn Kiệt, Quận 8, TP.HCM	7.825,7	36.450,0	53.260,7	Căn hộ chung cư	934	Đã hoàn thành xong phần móng hầm. Dự kiến bàn giao năm 2023
3	West Intela	69 An Dương Vương, Quận 8, TP.HCM	2.920,9	15.467,4	21.920,5	Căn hộ chung cư	373	Đã hoàn thành xong phần móng hầm. Dự kiến bàn giao năm 2022
4	Maria Tower	Thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương	10.655,0	49.583,0	75.200,0	Căn hộ chung cư	748,0	Đã bàn giao và đang cấp sổ cho khách hàng
5	Viva City	Giang Điền, Trảng Bom, Đồng Nai	898.274,0	402.318,0		Khu đô thị	1.084	Đang thực hiện các thủ tục pháp lý để cấp GCNQSD đất. Hạ tầng cơ bản đã hoàn thành.
6	Viva Square	Giang Điền, Trảng Bom, Đồng Nai	21.158,0	11.826,2	12.859,0	Trung tâm thương mại	125	Đã hoàn thành
7	Viva Park	Giang Điền, Trảng Bom, Đồng Nai	182.200,0	82.614,0	161.942,9	Khu đô thị	1.059	Đang triển khai kinh doanh giai đoạn 3. Dự kiến bàn giao trong năm 2021
8	Viva Tower	Giang Điền, Trảng Bom, Đồng Nai	21.452,0	28.000,0	37.339,4	Căn hộ	360,0	Đang thực hiện thủ tục pháp lý
9	Lâm Viên Sinh Thái	Giang Điền, Trảng Bom, Đồng Nai	191.005,0	69.260,0	153.188,0	Khu đô thị	1.080	Đang thực hiện thủ tục pháp lý
10	Thành Đô	P. Châu Văn Liêm, Q. Ô Môn, TP.Cần Thơ	34.482,0	18.488,0	44.734,5	Khu đô thị	415	Đang triển khai xây dựng và kinh doanh
11	LDG Sky	P. Bình An, TP Dĩ An, tỉnh Bình Dương	20.878,0	132.345,0	206.638,0	Căn hộ chung cư	2.944	Đang triển khai xây dựng và kinh doanh
12	LDG River	Thành phố Thủ Đức, TP.HCM	23.898,9	102.886,0	172.152,0	Căn hộ chung cư	3.900,0	Đang thực hiện thủ tục pháp lý
13	LDG Grand Miền Bắc	Thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	4.185.815,0	704.980,0	1.636.098,0	Khu TM-DV -GT-TT đa chức năng	26.000,0	Đang thực hiện thủ tục pháp lý
14	LDG Grand Miền Trung	Quận Sơn Trà, Tp Đà Nẵng	290.920,0	68.931,0	171.427,0	Khu TM-DV -GT-TT đa chức năng	4.655,0	Đang thực hiện thủ tục pháp lý
15	LDG Grand Miền Nam	Huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	2.225.750,0	288.883,0	1.107.691,0	Khu TM-DV -GT-TT đa chức năng	16.033	Đang thực hiện thủ tục pháp lý

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 2020, trước sự bùng nổ, lan rộng và chưa thể kiểm soát của dịch bệnh Covid-19 đã gây ra rất nhiều khó khăn cho nền kinh tế nói chung, HĐQT cùng Ban lãnh đạo luôn bám sát mọi hoạt động của Công ty, kịp thời đưa ra các giải pháp tháo gỡ khó khăn. Dưới sự chỉ đạo của HĐQT, Ban lãnh đạo cùng nỗ lực của toàn bộ cán bộ nhân viên Công ty, LDG đã đứng vững trước đại dịch. Tuy kết quả kinh doanh chưa đạt chỉ tiêu so với kế hoạch kinh doanh đã được Đại hội đồng cổ đông giao phó nhưng Công ty vẫn có lợi nhuận.

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

Năm 2020 là một năm thực sự khó khăn của nền kinh tế khi mà dịch bệnh Covid 19 kéo dài và ngày càng diễn biến khó lường, LDG cũng gặp không ít khó khăn. Tuy nhiên, HĐQT luôn bám sát tình hình, giám sát và đồng hành cùng Ban Tổng Giám Đốc tuân thủ đúng Điều lệ Công ty; giám sát việc điều hành thông qua các chế độ báo cáo, kiểm soát, tham gia họp giao ban định kỳ hoặc đột xuất; từ đó đưa ra nhiều chính sách, giải pháp kịp thời giúp Công ty đứng vững trong khó khăn, đảm bảo tiến độ, chất lượng các dự án, đảm bảo công ăn việc làm cho cán bộ công nhân viên. HĐQT ghi nhận những nỗ lực, quyết tâm, hành động quyết liệt của Ban Tổng Giám đốc trong tình thế khó khăn vừa qua.

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

Trong năm tới, LDG sẽ phát triển thêm một số dự án ở Bình Dương, Đồng Nai, TP.HCM và Cần Thơ - những địa phương ưu tiên để phát triển các dự án căn hộ, đô thị. Ngoài ra, LDG tiếp tục đẩy nhanh các dự án phức hợp LDG GRAND và các khu căn hộ, đô thị đã M&A trước đó.

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 2021 như sau:

STT	CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH 2021 (TỶ ĐỒNG)
1	Tổng doanh thu	1.574
2	Lợi nhuận sau thuế	301

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	28.370.982	11,81%
2	Nguyễn Minh Khang	Thành viên HĐQT	362.500	0,15%
3	Lê Văn Vũ	Thành viên HĐQT	-	-
4	Lê Văn Hưng	Thành viên HĐQT	-	-
5	Ngô Ngọc Huyền	Thành viên HĐQT	-	-

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

c. Hoạt động của hội đồng quản trị

Trong năm 2020, HĐQT đã tổ chức 12 cuộc họp để thông qua các vấn đề quan trọng như sau:

STT	SỐ NGHỊ QUYẾT	NGÀY	NỘI DUNG
1	01/2020/NQ-HĐQT	17/01/2020	Thông qua việc chốt danh sách cổ đông để tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020
2	02/2020/NQ-HĐQT	06/03/2020	Thông qua bộ tài liệu trình ĐHĐCĐ thường niên 2020
3	03/2020/NQ-HĐQT	16/03/2020	Thông qua danh sách ứng viên bầu vào HĐQT và BKS nhiệm kỳ 2020-2025 tại ĐHĐCĐ 2020
4	04/2020/NQ-HĐQT	30/03/2020	Thông qua việc gia hạn tổ chức ĐHĐCĐ thường niên 2020 đến 30/06/2020
5	05/2020/NQ-HĐQT	17/06/2020	Thông qua chủ trương nhận chuyển nhượng cổ phần tại Cty CP Bình Minh để nhận quyền phát triển dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Bình Minh
6	06/2020/NQ-HĐQT	17/06/2020	Thông qua chủ trương đầu tư dự án Tổ hợp căn hộ Sông Đà Riverside
7	07/2020/NQ-HĐQT	18/06/2020	Thông qua việc bầu Chủ tịch HĐQT
8	08/2020/NQ-HĐQT	30/06/2020	Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán năm 2020
9	09/2020/NQ-HĐQT	17/09/2020	Thông qua việc thay đổi kế toán trưởng của Công ty
10	10/2020/NQ-HĐQT	22/09/2020	Thông qua đề nghị cấp hạn mức tín dụng tại Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam - chi nhánh Trường Sơn
11	11/2020/NQ-HĐQT	06/10/2020	Thông qua việc thu hồi cổ phiếu của nhân viên theo Quy chế ESOP năm 2018 và năm 2019
12	12/2020/NQ-HĐQT	27/11/2020	Thông qua thời gian dự kiến chi trả cổ tức năm 2019 bằng tiền mặt

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

Hiện tại HĐQT của LDG có 03 thành viên độc lập là ông Lê Văn Hưng, ông Lê Văn Vũ và ông Ngô Ngọc Huyền đã có nhiều đóng góp tích cực, đưa ra nhiều ý kiến khách quan, độc lập cho HĐQT, 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 Nguyễn Văn Bang	Thành viên BKS
3	Bà Nguyễn Thị Yến Chi	Thành viên BKS

b. Hoạt động của Ban kiểm soát

BKS đã thực hiện giám sát và ghi nhận hoạt động của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc luôn tuân thủ Điều lệ, các Quy chế nội bộ của Công ty; Có sự phối hợp hoạt động chặt chẽ cũng như trao đổi thông tin với HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý khác nhưng vẫn duy trì sự độc lập, khách quan của mình, đảm bảo nguyên tắc tuân thủ các quy định pháp luật, của LDG và vì lợi ích chung của LDG. Trong quá trình thực thi nhiệm vụ của mình, HĐQT, Ban Tổng giám đốc và các cán bộ quản lý khác tạo mọi điều kiện thuận lợi cho BKS hoàn thành chức trách nhiệm vụ theo quy định

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	Năm 2019	Năm 2020
Hội đồng quản trị, Ban TGD và Ban Kiểm soát (đồng)	12.058.656.741	10.863.494.166

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 Quốc Vy Liêm		205.775	0,09%	116.005	0,05%	Bán cổ phiếu
2	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh	Cổ đông lớn – Người có liên quan của TV HĐQT	62.992.372	26,22%	-	-	Bán cổ phiếu
3	Công ty TNHH XD – TM – DV Hà Thuận Hùng	Cổ đông lớn – Người có liên quan của TV HĐQT	25.063.200	10,43%	-	-	Bán cổ phiếu

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

d. Đánh giá 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. Trong quá trình vận hành, mô hình quản trị LDG luôn dựa trên nguyên tắc minh bạch, hợp lý, giữ vững giá trị cốt lõi.



CÁC ĐỐI TÁC

Đối tác chiến lược



CTCP Tập Đoàn Thế Kỷ



CTCP Tập Đoàn Đất Xanh



CTCP đầu tư Quốc Cường Gia Lai

Đối tác liên kết kinh doanh



CTCP Tập Đoàn Đất Xanh



CTCP XD & BĐS Đất Việt



CTCP DT & DV Đất Xanh Miền Nam



CTCP Đất Xanh Premium



CTCP Bất động sản LINK HOUSE



CTCP DT & DV Đất Xanh Đông Nam Bộ



CTCP Bất động sản Danh Khôi

Đối tác tư vấn



CÁC ĐỐI TÁC

Đối tác tài chính



Ngân Hàng TMCP
Tiên 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



CTCP Tập Đoàn Đất Xanh



CTCP DT & 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 2020

Tháng 03 năm 2021

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

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	3-4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	7-24

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư LDG (gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty và các công ty con (cùng với Công ty dưới đây gọi tắt là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát Tập đoàn đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị	Ông Nguyễn Khánh Hưng	Chủ tịch
	Ông Nguyễn Minh Khang	Thành viên
	Ông Lê Văn Vũ	Thành viên
	Ông Lương Trí Thảo	Thành viên (Từ nhiệm ngày 06/04/2020)
	Ông Lê Văn Hưng	Thành viên
	Ông Ngô Ngọc Huyền	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 18/06/2020)
Ban Tổng Giám đốc	Ông Nguyễn Minh Khang	Tổng Giám đốc
	Ông Nguyễn Quốc Vy Liêm	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Ngô Văn Minh	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Võ Đình Ban	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Đặng Quang Hải	Giám đốc Tài chính
Ban Kiểm soát	Ông Từ Minh Lý	Trưởng Ban
	Ông Nguyễn Văn Bang	Thành viên
	Bà Nguyễn Thị Yến Chi	Thành viên

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất hàng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng 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 hợp nhất của Tập đoàn ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Tập đoàn và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Khánh Hưng
Chủ tịch HĐQT
Ngày 01 tháng 03 năm 2021

1

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH



CÔNG TY KIỂM TOÁN DFK VIỆT NAM
DFK VIETNAM AUDITING COMPANY

45 Bạch Đằng, Tân Bình, TP.HCM T: 8428 3547 1242
01 Nguyễn Huy Tưởng, Thanh Xuân, HN T: 8424 3559 2222
11 Thích Quảng Đức, Bình Dương www.dfkvietnam.com

Số: 258-HN/DFK-HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư LDG (gọi tắt là "Công ty") và các công ty con (gọi tắt là "Tập đoàn"), gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, được lập ngày 01 tháng 03 năm 2021 từ trang 03 đến trang 24 kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng 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 Tập đoàn 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 Tổng 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 Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán 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.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được kiểm toán bởi doanh nghiệp kiểm toán khác và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần về Báo cáo tài chính hợp nhất đó tại ngày 03 tháng 03 năm 2020.



Nguyễn Lương Nhân
Tổng Giám đốc
Giấy Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số 0182-2018-042-1

Thay mặt và đại diện cho:
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DFK VIỆT NAM
Ngày 01 tháng 03 năm 2021
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Nguyễn Anh Tuấn
Kiểm toán viên
Giấy Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số 0985-2018-042-1

2

An independent member firm of DFK International

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

MẪU B 01-DN/HN
Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020		01/01/2020	
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		4.065.819.047.391		3.943.309.591.344	
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	10.337.886.480		40.049.658.795	
1. Tiền	111		10.337.886.480		35.002.472.034	
2. Các khoản tương đương tiền	111		-		5.047.186.761	
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-		-	
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	5	2.700.963.614.254		1.833.964.292.728	
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		403.615.390.014		502.997.048.550	
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		388.490.806.606		210.503.506.413	
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		138.563.000.000		913.000.000	
4. Các khoản phải thu khác	136		1.770.294.417.634		1.119.550.737.765	
IV. Hàng tồn kho	140		1.094.811.680.835		1.735.304.670.831	
1. Hàng tồn kho	141	6	1.094.811.680.835		1.735.304.670.831	
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		259.705.865.822		333.990.968.990	
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	7	217.052.297.388		276.396.383.407	
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		32.021.970.274		51.829.239.157	
3. Thuế phải thu Ngân sách Nhà nước	153		10.631.598.160		5.765.346.426	
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.465.884.773.461		1.905.181.825.884	
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		782.205.507.214		1.385.863.562.848	
1. Phải thu dài hạn khác	216	8	782.205.507.214		1.385.863.562.848	
II. Tài sản cố định	220		4.601.886.716		6.156.127.749	
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9	3.986.592.646		5.127.387.191	
Nguyên giá	222		8.914.628.282		8.874.173.737	
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.928.035.636)		(3.746.786.546)	
2. Tài sản cố định vô hình	227	10	615.294.070		1.028.740.558	
Nguyên giá	228		1.461.041.429		1.461.041.429	
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(845.747.359)		(432.300.871)	
III. Bất động sản đầu tư	240		7.005.647.316		-	
Nguyên giá	241		7.064.518.302		-	
Giá trị hao mòn lũy kế	242		(58.870.986)		-	
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		397.173.332.545		339.075.792.040	
1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241	11	397.173.332.545		339.059.583.217	
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-		16.208.823	
VI. Tài sản dài hạn khác	260		274.898.399.670		174.086.343.247	
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	126.657.165.697		86.711.723.118	
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		22.479.769.262		29.708.712.916	
3. Lợi thế thương mại	269		125.761.464.711		57.665.907.213	
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		5.531.703.820.852		5.848.491.417.228	

Các Thuyết minh kèm theo từ trang 07 đến trang 24 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất

3

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

MẪU B 01-DN/HN
Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020		01/01/2020	
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		2.427.299.731.772		2.725.465.213.535	
I. Nợ ngắn hạn	310		2.422.377.786.242		2.556.872.770.027	
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	358.793.429.350		298.102.821.912	
2. Người mua trả tiền trước	312	14	529.341.288.370		1.080.540.061.584	
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	36.362.753.061		167.631.834.098	
4. Phải trả công nhân viên	314		2.104.927.672		10.050.990.272	
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	169.019.804.599		190.133.330.641	
6. Doanh thu chưa thực hiện	318		1.818.661.840		1.687.228.737	
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	17	683.906.435.102		524.579.552.287	
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	18	587.616.629.506		250.150.308.126	
9. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		53.413.856.742		33.996.642.370	
II. Nợ dài hạn	330		4.921.945.530		168.592.443.508	
1. Phải trả dài hạn khác	337	19	4.369.696.530		167.292.174.508	
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20	552.249.000		1.300.269.000	
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3.104.404.089.080		3.123.026.203.693	
I. Vốn chủ sở hữu	410	21	3.104.404.089.080		3.123.026.203.693	
1. Vốn điều lệ	411		2.402.124.510.000		2.402.124.510.000	
- Cổ phiếu phổ thông	411a		2.402.124.510.000		2.402.124.510.000	
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(66.000.000)		(66.000.000)	
3. Cổ phiếu quỹ	415		(7.652.400.000)		(3.900.400.000)	
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		33.884.333.254		21.819.749.847	
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		675.964.193.964		702.572.531.024	
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		663.054.655.028		99.343.360.670	
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		12.909.538.936		603.229.170.354	
6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		149.451.862		475.812.822	
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-		-	
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	450		5.531.703.820.852		5.848.491.417.228	


Lê Thị Kim Tiến
Người lập
Ngày 01 tháng 03 năm 2021


Lê Thị Phương Uyên
Kế toán trưởng


Nguyễn Khánh Hưng
Chủ tịch HĐQT

Các Thuyết minh kèm theo từ trang 07 đến trang 24 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất

4

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

MẪU B 02-DN/HN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
1. Doanh thu bán hàng	01		1.483.927.908.034	790.119.289.239
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		95.487.795.973	5.539.703.769
3. Doanh thu thuần bán hàng	10	22	1.388.440.112.061	784.579.585.470
4. Giá vốn hàng bán	11	23	1.017.377.995.336	357.951.547.690
5. Lợi nhuận gộp	20		371.062.116.725	426.628.037.780
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	3.174.237.765	501.945.105.032
7. Chi phí tài chính	22	25	21.008.425.151	5.645.013.389
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		20.661.233.697	5.645.013.389
8. Lợi nhuận công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	26	227.239.166.381	42.200.968.729
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	90.939.358.937	109.964.446.583
11. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		35.049.404.021	770.762.714.111
12. Thu nhập khác	31		4.651.837.228	6.066.171.067
13. Chi phí khác	32		16.207.064.176	23.626.179.712
14. Lợi nhuận khác	40		(11.555.226.948)	(17.560.008.645)
15. Lợi nhuận kế toán trước thuế	50		23.494.177.073	753.202.705.466
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	28	3.355.366.398	140.761.954.617
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	53		7.228.943.654	9.157.288.442
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		12.909.867.021	603.283.462.407
<i>Phân bổ cho:</i>				
18.1 Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ	61		12.909.538.936	603.229.170.354
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		328.085	54.292.053
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	29		2.590

Lê Thị Kim Tiên
Người lập
Ngày 01 tháng 03 năm 2021

Lê Thị Phương Uyên
Kế toán trưởng

Nguyễn Khánh Hưng
Chủ tịch HĐQT

Các Thuyết minh kèm theo từ trang 07 đến trang 24 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất

5

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

MẪU B 03-DN/HN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2020	Năm 2019
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	23.494.177.073	753.202.705.466
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	13.016.178.822	35.390.350.505
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(3.174.237.765)	(501.938.589.743)
Chi phí lãi vay	06	21.008.425.151	4.069.165.083
3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	54.344.543.281	290.723.631.311
Tăng các khoản phải thu	09	(102.223.515.863)	(1.862.517.309.934)
Giảm/(Tăng) hàng tồn kho	10	627.617.378.308	11.793.784.402
Giảm/(Tăng) các khoản phải trả	11	(515.438.349.934)	353.565.628.786
Giảm/(Tăng) chi phí trả trước	12	19.452.579.531	(93.596.838.500)
Tiền lãi vay đã trả	14	(21.008.425.151)	(4.069.165.083)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(147.458.013.979)	(172.230.294.899)
Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh	16	-	8.617.718.911
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(11.788.078.215)	(28.349.402.242)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(96.501.882.022)	(1.496.062.247.248)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi để mua sắm TSCĐ & các tài sản dài hạn khác	21	(40.454.545)	(285.489.211.393)
Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	22	-	11.500.000
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(150.150.000.000)	-
Tiền thu hồi cho vay, bán công cụ nợ của đơn vị khác	24	12.500.000.000	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(132.766.794.121)	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	1.136.858.383.216
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức nhận được	27	529.056.993	3.380.839.110
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(269.928.191.673)	854.761.510.933
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	569.863.392.691	259.447.331.081
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(233.145.091.311)	(164.429.874.052)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	336.718.301.380	95.017.457.029
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(29.711.772.315)	(546.283.279.286)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	40.049.658.795	586.332.938.081
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	10.337.886.480	40.049.658.795

Lê Thị Kim Tiên
Người lập
Ngày 01 tháng 03 năm 2021

Lê Thị Phương Uyên
Kế toán trưởng

Nguyễn Khánh Hưng
Chủ tịch HĐQT

Các Thuyết minh kèm theo từ trang 07 đến trang 24 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất

6

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU B 09-DN/HN

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

1. THÔNG TIN CHUNG

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.

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.

Chi tiết các công ty con tại ngày 31/12/2020 như sau:

STT	Tên công ty con	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát	150.000.000.000	99,95%	Kinh doanh bất động sản
2	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn	180.000.000.000	99,99%	Kinh doanh bất động sản
3	Công ty CP Đầu tư Grand World	20.000.000.000	99,90%	Kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Thủy sản Bình Minh	54.000.000.000	99,90%	Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch: khách sạn

Hoạt động chính

Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Đầu tư LDG và các công ty con (gọi tắt là "Tập đoàn") là kinh doanh bất động sản.

Tổng số nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31/12/2020 là 247 nhân viên (tại ngày 01/01/2020: 274 nhân viên).

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

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 31/12/2020 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 năm được trình bày trong Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu 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
Số 104/4, Ấp Hòa Bình, Xã Giang Điền,
Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU B 09-DN/HN

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

Năm tài chính

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản cho vay

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

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

Các khoản đầu tư khác

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**MẪU B 09-DN/HN**

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

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 Tập đoàn.

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 Tập đoàn 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 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 08/08/2019.

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 Tập đoàn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Tập đoàn 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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**MẪU B 09-DN/HN**

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

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:

	Năm 2020
	Số năm
Máy móc và thiết bị	03 – 08
Phương tiện vận tải	05 – 08
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 08

Tài sản cố định vô hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng với thời gian từ 02 - 03 năm.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và vật kiến trúc do Tập đoàn nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

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 kỳ 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 hợp nhất 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU B 09-DN/HN

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

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 Tập đoàn.

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 Tập đoàn và người bán (là đơn vị độc lập với Tập đoàn, 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 thống...); không bao gồm: tiền nhận trước của người mua mà Tập đoàn 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU B 09-DN/HN

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

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 Tập đoàn.

Lợi nhuận sau thuế của Tập đoàn 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 Tập đoàn và sau khi đã trích lập các quỹ dự trữ theo Điều lệ của Tập đoàn.

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 Tập đoàn.

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

Đối với doanh nghiệp sản xuất và thương mại

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

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

Đối với doanh nghiệp cung cấp dịch vụ

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

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

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

Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU B 09-DN/HN

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

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 bất động sản đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động, chi phí nhượng bán, thanh lý bất động sản đầu tư...) được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong năm.

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 năm.

- 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 nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Tập đoàn có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 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 Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

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 năm. 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.

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU B 09-DN/HN

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

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 Tập đoàn. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Tập đoàn mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Tập đoàn. Những chức trách quản lý chủ chốt như Tổng Giám đốc, viên chức của Tập đoàn, 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.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Tiền mặt	1.205.238.186	971.674.615
Tiền gửi ngân hàng	9.132.648.294	34.030.797.419
Các khoản tương đương tiền	-	5.047.186.761
Tổng	10.337.886.480	40.049.658.795

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Phải thu khách hàng	(1) 403.615.390.014	502.997.048.550
Trả trước cho người bán	(2) 388.490.806.606	210.503.506.413
Phải thu cho vay ngắn hạn	(3) 138.563.000.000	913.000.000
Phải thu khác	(4) 1.770.294.417.634	1.119.550.737.765
	2.700.963.614.254	1.833.964.292.728
Dự phòng phải thu ngắn hạn	-	-
Tổng	2.700.963.614.254	1.833.964.292.728

(1) Các khoản phải thu ngắn hạn khách hàng gồm:

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Công ty TNHH MTV Xây Dựng Sao Vàng Tây Đô	100.959.365.409	74.104.824.108
Công ty CP Bắc Phước Kiên	2.051.688.829	264.302.179.651
Khách hàng cá nhân mua bất động sản	299.914.384.426	163.593.595.315
Phải thu của các khách hàng khác	689.951.350	996.449.476
Tổng	403.615.390.014	502.997.048.550

(2) Các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn gồm:

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Công ty CP Tập đoàn Đất Xanh	8.830.895.444	22.078.247.014
Công ty CP Bắc Phước Kiên	49.850.000.000	-
Công ty CP Xây dựng FBV	4.421.311.805	106.950.149.960
Công ty Cổ phần Du lịch Giang Điền	63.717.747.380	59.017.747.380
Ông Lầu Đức Duy	245.000.000.000	-
Khác	16.670.851.977	22.457.362.059
Tổng	388.490.806.606	210.503.506.413

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU B 09-DN/HN

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

CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN (tiếp theo)

(3) Phải thu cho vay ngắn hạn chi tiết như sau:	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Công ty CP Bắc Phước Kiến	137.500.000.000	-
Khác	1.063.000.000	913.000.000
Tổng	138.563.000.000	913.000.000

(4) Các khoản phải thu khác chi tiết như sau:	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Tạm ứng	208.183.834.036	104.763.933.973
Đặt cọc ký cược ký quỹ ngắn hạn	869.630.281.200	417.834.354.251
Phải thu hợp tác đầu tư	-	30.866.645.000
Thu hộ-chi hộ	8.916.097.322	8.132.668.722
Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	458.900.000.000	370.000.000.000
Phải thu khác	224.664.205.076	187.953.135.819
Tổng	1.770.294.417.634	1.119.550.737.765

Chi tiết các khoản đặt cọc ký cược ký quỹ ngắn hạn như sau:	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Công ty CP Bắc Phước Kiến	695.886.400.000	-
Công ty TNHH MTV Xây Dựng Sao Vàng Tây Đô	104.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	24.246.645.000	316.250.000.000
Công ty CP Nhà đất Thông Minh	-	100.000.000.000
Khác	45.497.236.200	1.584.354.251
Tổng	869.630.281.200	417.834.354.251

6. HÀNG TỒN KHO	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	875.424.916.477	1.431.311.257.959
Thành phẩm bất động sản	4.332.163.582	-
Hàng hóa	336.600.000	485.070.000
Hàng hóa bất động sản	214.718.000.776	303.508.342.872
Tổng	1.094.811.680.835	1.735.304.670.831

Tại ngày 31/12/2020, Công ty đã thế chấp một số sản phẩm thuộc khoản mục Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín (Chi nhánh Sài Gòn) (Thuyết minh số 19).

7. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Chi phí công cụ, dụng cụ	43.811.220	64.865.724
Chi phí môi giới, hoa hồng các dự án	140.618.829.125	203.637.199.464
Chi phí chờ phân bổ các dự án	75.507.234.464	71.390.415.167
Chi phí khác	882.422.579	1.303.903.052
Tổng	217.052.297.388	276.396.383.407

15

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU B 09-DN/HN

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

8. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Đặt cọc, ký quỹ ký cược dài hạn	568.364.519.151	1.165.747.313.915
Phải thu vốn hợp tác đầu tư	213.840.988.063	220.116.248.933
Tổng	782.205.507.214	1.385.863.562.848

Chi tiết các khoản đặt cọc ký cược ký quỹ dài hạn như sau:

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Công ty Cổ Phần Hải Duy	552.950.000.000	551.950.000.000
Công ty CP Bắc Phước Kiến	-	494.336.400.000
Công ty CP Du lịch Giang Điền	-	36.000.000.000
Khác	15.414.519.151	83.460.913.915
Tổng	568.364.519.151	1.165.747.313.915

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Tại 01/01/2020	485.228.182	7.459.176.367	929.769.188	8.874.173.737
Tăng trong năm	-	-	40.454.545	40.454.545
Tại 31/12/2020	485.228.182	7.459.176.367	970.223.733	8.914.628.282

GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ

Tại 01/01/2020	(340.128.370)	(2.720.676.748)	(685.981.428)	(3.746.786.546)
Khấu hao trong năm	(64.633.884)	(974.766.264)	(141.848.942)	(1.181.249.090)
Tại 31/12/2020	(404.762.254)	(3.695.443.012)	(827.830.370)	(4.928.035.636)

GIÁ TRỊ CÒN LẠI

Tại 01/01/2020	145.099.812	4.738.499.619	243.787.760	5.127.387.191
Tại 31/12/2020	80.465.928	3.763.733.355	142.393.363	3.986.592.646

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Bản quyền phần mềm	Tài sản vô hình khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại 01/01/2020	1.321.041.429	140.000.000	1.461.041.429
Tại 31/12/2020	1.321.041.429	140.000.000	1.461.041.429

GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ

Tại 01/01/2020	(292.300.871)	(140.000.000)	(432.300.871)
Khấu hao trong năm	(413.446.488)	-	(413.446.488)
Tại 31/12/2020	(705.747.359)	(140.000.000)	(845.747.359)

GIÁ TRỊ CÒN LẠI

Tại 01/01/2020	1.028.740.558	-	1.028.740.558
Tại 31/12/2020	615.294.070	-	615.294.070

16

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU B 09-DN/HN

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

11. CHI PHÍ SXKD DỞ DANG DÀI HẠN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Một phần dự án Khu đô thị mới Bình Nguyên	276.661.954.934	273.064.879.477
Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Bình Minh tại xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	52.412.219.326	-
Dự án tại xã Phước Tân, tỉnh Đồng Nai	65.245.826.468	65.245.826.468
Dự án khác	2.853.331.817	748.877.272
Tổng	397.173.332.545	339.059.583.217
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Tổng	397.173.332.545	339.059.583.217

Tại ngày 31/12/2020, Công ty đã thế chấp Quyền sử dụng đất tại Một phần dự án Khu đô thị mới Bình Nguyên để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (Thuyết minh số 19).

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Chi phí hoa hồng môi giới	15.820.529.510	13.142.651.294
Chi phí chờ phân bổ dự án chung cư cao tầng tại Đại lộ Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, Tp. HCM	85.895.299.257	53.880.194.059
Chi phí chờ phân bổ dự án khu chung cư cao tầng tại 69 đường An Dương Vương, Phường 16, Quận 8, Tp. HCM	24.001.104.592	17.117.824.405
Chi phí phân bổ dài hạn khác	940.232.338	2.571.053.360
Tổng	126.657.165.697	86.711.723.118

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Công ty Cổ Phần Miền Đông	66.305.479.187	103.725.756.814
Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup	-	47.719.657.431
Công ty Cổ Phần Thương Mại & Xây Dựng Phúc Thuận Phát	44.555.887.715	42.047.699.827
Công ty CP Đầu tư Và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	76.603.675.045	10.031.051.413
Công ty Cổ phần Xây dựng FBV	65.211.984.251	10.818.785.395
Các nhà cung cấp khác	106.116.403.152	83.759.871.032
Tổng	358.793.429.350	298.102.821.912

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

Đây là khoản người mua trả tiền trước theo tiến độ hợp đồng của các khách hàng mua sản phẩm tại các dự án của Tập đoàn.

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU B 09-DN/HN

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

15. THUÊ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	5.232.764.706	26.909.138
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.609.363.514	147.772.204.963
Thuế thu nhập cá nhân	6.790.411.102	10.843.158.946
Các loại thuế khác	18.730.213.739	8.989.561.051
Tổng	36.362.753.061	167.631.834.098

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Chi phí phải trả dự án Khu Dân cư Dịch vụ Giang Điền	19.612.198.170	40.822.905.437
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, TP.HCM	97.605.987.187	142.594.464.793
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	33.647.382.261	2.517.629.990
Chi phí phải trả dự án mở rộng khu tái định cư sau trường dân tộc nội trú quận Ô Môn, TP Cần Thơ	8.698.346.715	471.094.457
Trích trước chi phí khác	9.455.890.266	3.727.235.964
Tổng	169.019.804.599	190.133.330.641

17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	2.778.285	279.381.375
Bảo hiểm	539.937.602	2.668.673
Thu hộ	120.993.728.148	82.029.503.217
Thu hộ kinh phí bảo trì dự án	17.110.849.987	5.163.827.122
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	544.418.663.666	433.871.169.220
Các khoản phải trả, phải nộp khác	840.477.414	3.233.002.680
Tổng	683.906.435.102	524.579.552.287

18. VAY NGẮN HẠN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (1)	176.000.000.000	181.840.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (2)	73.957.025.105	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (3)	199.411.584.401	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín (4)	137.500.000.000	-
Vay dài hạn đến hạn trả - Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN TP Hồ Chí Minh	-	67.495.656.126
Vay dài hạn đến hạn trả - Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Tân Bình	748.020.000	814.652.000
Tổng	587.616.629.506	250.150.308.126

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU B 09-DN/HN

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

VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)

- Tại ngày 22/09/2020 Công ty đã ký hợp đồng tín dụng hạn mức số 150/2020/6006677/HĐTD với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển 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, bảo lãnh, mở L/C. Tài sản đảm bảo là một phần các bất động sản thuộc dự án Mở rộng khu tái định cư sau trường dân tộc nội trú quận Ô Môn, TP Cần Thơ.
- Tại ngày 30/10/2020 Công ty đã ký hợp đồng cho vay hạn mức số 393/2020/HDCV/CMB với Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, với hạn mức 200.000.000.000 đồng. Thời hạn vay là 12 tháng. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động, thanh toán các chi phí hoạt động, tài trợ thanh toán tiền đặt cọc, ký quỹ theo các hợp đồng dịch vụ phân phối/ môi giới, tài trợ chi phí xây dựng, hoàn vốn. Tài sản đảm bảo là một phần các quyền sử dụng đất tọa lạc tại Khu dân cư dịch vụ Giang Điền, Xã Giang Điền, Huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.
- Tại ngày 14/10/2020 Công ty đã ký hợp đồng tín dụng số CSG.DN.01280920 với Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín (CN Sài Gòn), với hạn mức 150.000.000.000 đồng. Thời hạn vay là 12 tháng. Mục đích vay là thanh toán chi phí theo hợp đồng dịch vụ môi giới tiếp thị và phân phối độc quyền số 05/2017/HDDV/SVH-LDG ngày 15/06/2017 và các phụ lục đính kèm. Tài sản đảm bảo là một phần các quyền sử dụng đất tọa lạc tại Khu dân cư dịch vụ Giang Điền, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.
- Tại ngày 23/08/2019 Công ty đã ký hợp đồng tín dụng số 8168384.19 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 khế ước nhận nợ. Tài sản đảm bảo là 07 căn hộ tại chung cư Phú Gia Hưng theo hợp đồng thế chấp số 0001.HĐTC-VIB880.19 ngày 25/03/2019 và quyền sử dụng đất thuộc Một phần dự án Khu đô thị mới Bình Nguyên theo hợp đồng thế chấp số 7690655.19 ngày 23/08/2019. Tại ngày 31/12/2020, tài sản đảm bảo cho khoản dư nợ này là quyền sử dụng đất thuộc một phần dự án Khu đô thị mới Bình Nguyên theo hợp đồng thế chấp số 7690655.19 ngày 23/08/2019.

Tại ngày 26/11/2020 Công ty đã ký hợp đồng tín dụng số 6938856.20 với Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam, với hạn mức 200.000.000.000 đồng bao gồm toàn bộ số dư từ hợp đồng tín dụng số 8168384.19 chuyển sang. Thời hạn vay là 09 tháng. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động, lãi suất cho vay thả nổi và quy định theo từng khế ước nhận nợ. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất thuộc một phần dự án Khu đô thị mới Bình Nguyên theo hợp đồng thế chấp số 7690655.19 ngày 23/08/2019.

19. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Phải trả hợp tác đầu tư	-	162.711.506.018
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	4.369.696.530	4.580.668.490
Tổng	4.369.696.530	167.292.174.508

20. VAY DÀI HẠN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Tân Bình	552.249.000	1.300.269.000
Tổng	552.249.000	1.300.269.000

Tại các ngày 18/08/2015, 14/06/2017, 14/08/2017, 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 hình thành từ vốn vay.

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

MẪU B 09-DN/HN

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn điều lệ	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ Đầu tư & Phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông thiểu số	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2019	1.906.144.540.000	(66.000.000)	-	9.912.097.451	645.214.007.059	9.028.739.638	2.570.233.384.148
Tăng vốn	476.369.970.000	-	-	-	(476.369.970.000)	-	-
Phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho NLD	19.610.000.000	-	-	-	(19.610.000.000)	-	-
Phát hành mới	-	-	-	-	-	260.000.000	260.000.000
Lợi nhuận	-	-	-	12.296.081.918	603.229.170.354	54.292.053	603.283.462.407
Trích quỹ DTPT	-	-	-	-	(12.296.081.918)	-	-
Trích quỹ KT, PL	-	-	-	-	(41.883.423.993)	-	-
Thu hồi CP đã phát hành theo chương trình lựa chọn cho NLD	-	-	-	-	3.900.400.000	(15.019.958)	(41.898.443.951)
Cổ tức	-	-	-	-	-	-	-
Điều chỉnh khác	-	-	-	(388.429.522)	-	(234.480.000)	(234.480.000)
Tại ngày 31/12/2019	2.402.124.510.000	(66.000.000)	(3.900.400.000)	21.819.749.847	702.572.531.024	475.812.822	3.123.026.203.693
Giảm vốn trong năm	-	-	-	-	-	(380.000.000)	(380.000.000)
Lợi nhuận	-	-	-	12.064.583.407	12.909.538.936	328.085	12.909.867.021
Trích quỹ DTPT	-	-	-	-	(12.064.583.407)	-	-
Trích quỹ KT, PL	-	-	-	-	(31.205.292.587)	-	-
Thu hồi CP đã phát hành theo chương trình lựa chọn cho NLD	-	-	-	-	3.752.000.000	-	(31.205.292.587)
Nhận chuyển nhượng công ty con	-	-	-	-	-	53.310.953	53.310.953
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2020	2.402.124.510.000	(66.000.000)	(7.652.400.000)	33.884.333.254	675.964.193.964	149.451.862	3.104.404.089.080

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU B 09-DN/HN

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

VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

	31/12/2020	01/01/2020
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	240.212.451	240.212.451
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	240.212.451	240.212.451
Cổ phiếu phổ thông	240.212.451	240.212.451
Cổ phiếu quỹ	765.240	390.040
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	239.447.211	239.822.411
- Cổ phần phổ thông	239.447.211	239.822.411

Mệnh giá cổ phần: 10.000 VND

22. DOANH THU THUẦN

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	1.447.803.313.655	442.415.765.092
Doanh thu cung cấp dịch vụ bất động sản	36.124.594.379	347.703.524.147
Tổng	1.483.927.908.034	790.119.289.239
Các khoản giảm trừ		
- Hàng bán bị trả lại	(95.487.795.973)	(5.539.703.769)
Tổng	1.388.440.112.061	784.579.585.470

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa bất động sản	1.002.074.524.066	261.429.563.989
Giá vốn của dịch vụ bất động sản	15.303.471.270	96.521.983.701
Tổng	1.017.377.995.336	357.951.547.690

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Tiền thu từ lãi tiền gửi, cho vay	3.174.237.765	3.380.839.110
Tiền thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư dài hạn	-	498.564.265.922
Tổng	3.174.237.765	501.945.105.032

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí lãi vay	20.661.233.697	5.645.013.389
Khác	347.191.454	-
Tổng	21.008.425.151	5.645.013.389

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU B 09-DN/HN

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

26. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí tiền lương nhân viên	13.068.019.941	12.558.562.519
Chi phí dịch vụ mua ngoài	182.566.580.007	12.312.586.978
Chi phí khác bằng tiền	31.604.566.433	17.329.819.232
Tổng	227.239.166.381	42.200.968.729

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí nhân viên	53.851.200.719	51.246.098.934
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.351.072.536	1.942.286.997
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.530.061.694	1.482.055.355
Thuế, phí và lệ phí	14.000.000	73.651.544
Chi phí dịch vụ mua ngoài	20.179.039.682	22.120.442.210
Chi phí khác	2.586.738.164	3.110.694.431
Lợi thế thương mại	11.427.246.142	29.989.217.112
Tổng	90.939.358.937	109.964.446.583

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho năm hiện tại		
Lợi nhuận trước thuế	23.494.177.073	753.202.705.466
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Điều chỉnh tăng lợi nhuận trước thuế:	44.486.503.026	43.422.234.881
Hoàn nhập giá vốn chưa thực hiện	-	1.015.840.796
Doanh thu chưa thực hiện	414.247.341	265.836.497
Chi phí trích trước	15.018.660.288	45.615.614.653
Các khoản điều chỉnh khi hợp nhất	11.777.055.009	(29.806.732.180)
Chi phí không được trừ	17.276.540.388	26.331.675.115
Điều chỉnh giảm lợi nhuận trước thuế:	(51.214.575.884)	(92.815.167.258)
Giá vốn doanh thu chưa thực hiện	(303.021.945)	(164.367.132)
Hoàn nhập chi phí trích trước	(50.911.553.939)	(91.319.867.541)
Hoàn nhập doanh thu chưa thực hiện	-	(1.330.932.585)
Thu nhập chịu thuế	16.766.104.215	703.809.773.089
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	3.353.220.843	140.761.954.617
Điều chỉnh theo kiểm tra thuế các năm trước	2.145.555	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	3.355.366.398	140.761.954.617

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU B 09-DN/HN

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

29. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	12.909.538.936	603.229.170.354
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận để xác định lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(645.476.947)	(30.161.458.518)
Lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	12.264.061.989	573.067.711.836
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	239.813.185	221.241.026
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	51	2.590

30. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Tên bên liên quan	Mối quan hệ
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Nguyễn Minh Khang	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Ông Lê Văn Hưng	Thành viên HĐQT
Ông Lê Văn Vũ	Thành viên HĐQT
Ông Ngô Ngọc Huyền	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 18/06/2020)
Ông Lương Trí Tháo	Thành viên HĐQT (từ nhiệm ngày 06/04/2020)

Thu nhập của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong năm như sau:

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lương và các khoản thu nhập khác	10.863.494.166	12.058.656.741

31. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

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

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU B 09-DN/HN

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

32. THÔNG TIN KHÁC

Ngày 15/12/2020, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai đã ban hành Quyết định số 4734/QĐ-XPVPHC về việc xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai và yêu cầu Công ty hoàn thiện thủ tục giao đất, thuê đất theo quy định. Theo đó, Công ty đang tiếp tục hoàn thiện các thủ tục pháp lý về đất đai và xây dựng liên quan đến Dự án Khu dân cư Tân Thịnh theo quy định của Pháp luật.



Lê Thị Kim Tiên
Người lập
Ngày 01 tháng 03 năm 2021



Lê Thị Phương Uyên
Kế toán trưởng



Nguyễn Khánh Hưng
Chủ tịch HĐQT



THANK YOU