



CÔNG TY CỔ PHẦN
LANDMARK HOLDING

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 13/2021/CV- LMH

Khánh Hòa, ngày 24 tháng 8 năm 2021

**CÔNG BỐ THÔNG TIN
TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ
NƯỚC VÀ SGDCK HÀ NỘI**

Kính gửi: - Ủy ban Chứng Khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

1. Tên Công ty: Công ty Cổ phần Landmark Holding
- Mã chứng khoán: LMH
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 45 đường An Phú, phường An Phú, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Điện thoại: 028.73087997 Fax: 028.73097997
2. Người thực hiện công bố thông tin: Nguyễn Quang Hưng
3. Loại thông tin công bố: định kỳ bất thường 24h theo yêu cầu
4. Nội dung công bố thông tin: Báo cáo thường niên năm 2020.

Tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Trân trọng!

**NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CÔNG BỐ
THÔNG TIN**

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: HC.

Nguyễn Quang Hưng

Khánh Hòa, ngày 24 tháng 8 năm 2021

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2020

Kính trình: - Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

I. THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát:

- Tên giao dịch: Công ty Cổ phần Landmark Holding
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0311803955, Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hồ Chí Minh đăng ký lần đầu ngày 24/5/2012, đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 29/6/2021
- Vốn điều lệ: 256.299.950.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 256.299.950.000 đồng
- Địa chỉ: Số 45 đường An Phú, phường An Phú, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Số điện thoại: 028.73087997
- Số fax: 028.73087997
- Website: www.landmarkvn.com
- Mã cổ phiếu: LMH
- Quá trình hình thành và phát triển:
 - + Công ty cổ phần Landmark Holding tiền thân là Công ty cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Dầu khí Thăng Long, được thành lập ngày 24/05/2012 với số vốn điều lệ ban đầu là 30 tỷ đồng. Ngày 27/10/2016, Công ty đổi tên thành Công ty cổ phần Quốc tế Thăng Long Việt Nam. Đến ngày 23/05/2017, Công ty chính thức đổi tên thành Công ty Cổ phần Landmark Holding.
 - + Ngày 12/05/2017, Công ty mở rộng phạm vi kinh doanh thông qua thành lập chi nhánh tại Bình Dương.
 - + Ngày 02/05/2018, Công ty chính thức trở thành Công ty đại chúng
 - + Ngày 12/10/2018, Công ty cổ phần Landmark Holding chính thức niêm yết và ngày giao dịch đầu tiên trên sàn chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) với số cổ phiếu niêm yết là 23.300.000 cổ phiếu
 - + Ngày 25/02/2020, Công ty cổ phần Landmark Holding nâng tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài từ 0% lên 100% vốn điều lệ, đồng thời trở thành Công ty cổ phần bất động sản và năng lượng đầu tiên ở Việt Nam có tỷ lệ nhà đầu tư nước ngoài được sở hữu là 100%.
 - + Ngày 29/6/2020, Công ty cổ phần Landmark Holding chuyển sang niêm yết và giao dịch trên sàn giao dịch UPCOM thuộc Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

- Công ty định hướng trở thành chuyên gia công nghệ pin, năng lượng mặt trời, với tiềm năng về nghiên cứu, phát triển và sản xuất pin lưu trữ năng lượng tiên tiến, đổi mới, chất lượng và thân thiện với môi trường. Công ty phát triển và sản xuất Pin Lithium với

công nghệ tiên tiến cho các ứng dụng Hàng hải, Ô tô, Xe máy, UPS, Giải trí và Công nghiệp.

- Duy trì và phát triển hệ thống bán lẻ xăng dầu thông qua thương hiệu 99. Trong đó hệ thống tiêu chuẩn bao gồm: Trạm sạc xe điện, Trạm Xăng, Cửa hàng tiện lợi, Phụ tùng ô tô.

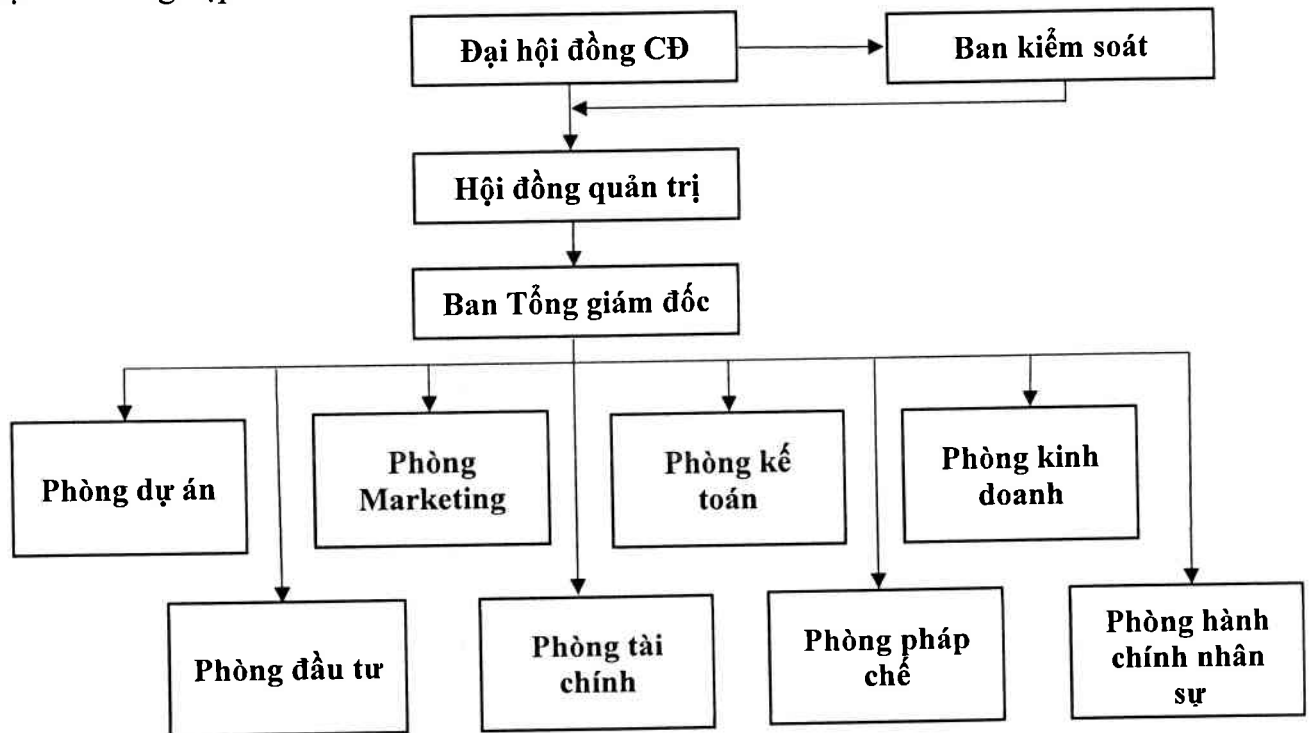
- Dựa trên nền tảng công nghệ hiện đại với giải pháp thân thiện môi trường, phù hợp xu hướng, đạt chuẩn quốc tế. Tiêu chí xây dựng thương hiệu là I-5 (Intelligent, International, Inspire, Iconic, Innovation).

- Phát triển bất động sản bán lẻ trên phạm vi cả nước bao gồm hệ thống kết hợp giữa cây xăng, siêu thị bán lẻ theo mô hình hiện đại.

- Triển khai đầu tư, phát triển hệ thống mạng lưới khách sạn 4-5 sao, dịch vụ hàng đầu tại Việt Nam trên nền tảng vị trí đặc địa của những thành phố hoặc trung tâm đô thị lớn.

3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý:

Công ty Cổ phần Landmark Holding tổ chức quản lý và hoạt động theo mô hình: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Tổng giám đốc theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ.



4. Định hướng phát triển

Trở thành Công ty đa ngành hàng đầu, Công ty dựa vào thế mạnh về kinh nghiệm quản lý và nguồn nhân lực trẻ, chuyên nghiệp, năng động, sáng tạo kết hợp tiềm lực tài chính và khả năng đột phá dẫn đầu thị trường.

Tạo ra những sản phẩm, dịch vụ tốt nhất mang lại giá trị và lợi ích thật đến khách hàng, cổ đông, nhân viên Công ty và cộng đồng.

5. Các rủi ro:

- Căng thẳng thương mại Trung – Mỹ và vấn đề địa chính trị làm gia tăng đáng kể tính bất ổn của hệ thống thương mại toàn cầu, ảnh hưởng không nhỏ tới niềm tin kinh doanh, quyết định đầu tư và thương mại toàn cầu.

- Năm 2020 là năm nền kinh tế thế giới rơi vào suy thoái do tác động nặng nề từ đại dịch Covid-19. Tại Việt Nam, bên cạnh dịch bệnh thì biến đổi khí hậu, thời tiết cực đoan,

bão lụt, sạt lún, hạn hán... diễn biến phức tạp, ảnh hưởng nặng nề đến sản xuất và đời sống của nhân dân.

- Công ty đối diện với các rủi ro mang tính đặc thù của ngành kinh doanh bất động sản. Các dự án bất động sản luôn cần có lượng vốn đầu tư lớn, và việc thu hồi vốn cũng cần nhiều thời gian. Trong giai đoạn thị trường bất động sản không thuận lợi, quá trình thu hồi vốn gặp nhiều khó khăn, tiềm ẩn nhiều rủi ro đối với thanh khoản của Công ty.

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Năm 2020 là năm đầy biến động đối với tình hình kinh tế cả nước nói chung và Công ty Cổ phần Landmark Holding nói riêng do nhiều yếu tố khách quan từ môi trường kinh doanh toàn cầu, trong đó không thể không nhắc đến ảnh hưởng nghiêm trọng do đại dịch Covid-19 mang lại. Không những vậy, định hướng chiến lược, chính sách quản trị của Ban điều hành Công ty trong năm 2020 kém linh hoạt theo tình hình thực tế và không quyết liệt dẫn đến Công ty không những không khắc phục được những lỗ hổng tài chính của năm 2019 để lại mà tiếp tục thua lỗ trong năm 2020, kết quả kinh doanh không đạt được như mong muốn của Đại hội đồng cổ đông, cụ thể:

- Vốn chủ sở hữu: còn 150 tỷ, giảm hơn 40% so với năm 2019.
- Tỷ suất giá vốn/doanh thu: chiếm 90,21% do Công ty không quản trị tốt các chi phí sản xuất kinh doanh.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp: 74,343 tỷ, tăng 194% so với năm 2019
- Lợi nhuận: -80,912 tỷ, tiếp tục tụt dốc so với lợi nhuận năm 2019: -31,006 tỷ.

2. Tổ chức và nhân sự:

- Danh sách ban điều hành:

| Stt | Họ và tên | Chức danh | Ghi chú |
|-----|-------------------|-------------------|---|
| 1 | Trương Hoàng Vũ | Tổng giám đốc | - Ngày nhậm chức: 15/11/2018; - Số lượng cổ phần sở hữu cá nhân tại ngày 31/12/2020: không có thông tin. |
| 2 | Võ Ngọc Huy | Phó Tổng giám đốc | - Ngày nhậm chức: 27/2/2019; - Số lượng cổ phần sở hữu cá nhân tại ngày 31/12/2020: không có thông tin. |
| 3 | Đào Vũ Thiên Long | Kế toán trưởng | - Ngày nhậm chức: 10/01/2019; - Số lượng cổ phần sở hữu cá nhân tại ngày 31/12/2020: không có thông tin. |

- Những thay đổi trong ban điều hành: ông Võ Ngọc Huy thôi giữ chức vụ Phó Tổng giám đốc từ ngày 20/01/2020 theo quyết định số 01/2020/NQHĐQT-LMH.

- Tổng số người lao động tính đến 31/12/2020: 32 người.

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

Trong năm 2020, Công ty đã ngừng kế hoạch đầu tư vào Công ty Cổ phần Landmark Parasola Power và Công ty Cổ phần Landmark Real Property, đồng thời thoái vốn toàn bộ

11803
ÔNG
PH
DMA
LDII
- TP.H

vốn góp tại Công ty Cổ phần Landmark Energy, Công ty Cổ phần Vsmarttek theo nghị quyết số 05/2020/NQHĐQT-LMH ngày 22/4/2020.

4. Tình hình tài chính:

a) Tình hình tài chính:

| Chỉ tiêu | Năm 2019 | Năm 2020 | % tăng giảm |
|--|-------------------|-----------------|-------------|
| Tổng giá trị tài sản/ <i>Total asset</i> | 652,302,658,767 | 466,371,323,796 | -28.5% |
| Doanh thu thuần/ <i>Net revenue</i> | 1,239,739,882,056 | 72,945,989,609 | -94.1% |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ <i>Profit from business activities</i> | 4,488,912,139 | 6,813,777,716 | -34.12% |
| Lợi nhuận khác/ <i>Other profits</i> | -751,747,268 | -1,157,472,142 | -64.95% |
| Lợi nhuận trước thuế/ <i>Profit before tax</i> | -32,006,783,792 | -80,912,440,243 | -252.8% |
| Lợi nhuận sau thuế/ <i>Profit after tax</i> | -32,006,783,792 | -80,912,440,243 | -252.8% |
| Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức/ <i>Payout ratio</i> | | | |

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

| Chỉ tiêu | Năm 2019 | Năm 2020 | Ghi chú |
|--|----------|----------|---------|
| 1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán | | | |
| + Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn | 1.36 | 1.47 | |
| + Hệ số thanh toán nhanh: <u>Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho</u> Nợ ngắn hạn | 1.10 | 1.07 | |
| 2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn | | | |
| + Hệ số Nợ/Tổng tài sản | 0.68 | 0.65 | |
| + Hệ số Nợ/vốn chủ sở | 1.82 | 2.1 | |
| 3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động | | | |
| + Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân | 0.50 | 0.55 | |
| + Vòng quay tổng tài sản: Doanh thu thuần/ Tổng tài sản bình quân | 0.13 | 1.59 | |

55-C
TY
N
RK
G
CH

| | | | |
|---|-------|-------|--|
| 4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời | | | |
| + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần | -0.03 | -1.11 | |
| + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu | -0.14 | -0.54 | |
| + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản | -0.05 | -0.17 | |
| + Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần | -0.03 | -1.09 | |

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

a) Cổ phần:

Tính đến ngày 31/12/2020, Công ty có 25.629.995 cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết. Với mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu, tổng giá trị cổ phần của công ty theo báo cáo tài chính là 256.299.950.000 đồng.

b) Cơ cấu cổ đông:

| Stt | Cổ đông | Đầu năm 2020 | | Cuối năm 2020 | |
|------------------|---------------------|------------------------|------------|------------------------|------------|
| | | Giá trị (VNĐ) | Tỷ lệ (%) | Giá trị (VNĐ) | Tỷ lệ (%) |
| 1 | Phạm Quốc Bình | 0 | 0,00 | 52.597.000.000 | 20,52 |
| 2 | Trần Thanh Tùng | 0 | 0,00 | 15.581.500.000 | 6,08 |
| 3 | Nguyễn Thị Vui Mừng | 0 | 0,00 | 12.789.150.000 | 4,99 |
| 4 | Nguyễn Hoàng Duy | 0 | 0,00 | 12.346.620.000 | 4,82 |
| 5 | Nguyễn Thanh Tùng | 15.190.300.000 | 5,93 | 399.870.000 | 0,16 |
| 6 | Lương Quang Vinh | 12.815.000.000 | 5,00 | 11.815.000.000 | 4,61 |
| 7 | Cổ đông khác | 228.294.650.000 | 89,07 | 150.770.810.000 | 58,83 |
| Tổng cộng | | 256.299.950.000 | 100 | 256.299.950.000 | 100 |

c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

- Ngày 24/5/2012, Công ty cổ phần Landmark Holding được thành lập với số vốn điều lệ ban đầu là 30.000.000.000 đồng.

- Ngày 02/6/2017, Công ty cổ phần Landmark Holding tăng vốn điều lệ lên 100.000.000.000 đồng thông qua chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu.

- Ngày 17/11/2017, Công ty cổ phần Landmark Holding tăng vốn điều lệ lên 233.000.000.000 đồng thông qua chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu.

- Ngày 09/12/2019, Công ty tăng vốn điều lệ lên 256.299.950.000 đồng, tương đương 25.629.995 cổ phiếu thông qua phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu.

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không phát sinh.

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

6.1. Tác động lên môi trường:

- Công ty nhận thức được những rủi ro về môi trường và xã hội có thể phát sinh trong quá trình kinh doanh vì vậy Công ty luôn coi trọng việc sử dụng tiết kiệm nguyên nhiên liệu, ưu tiên sử dụng năng lượng tái tạo, giảm thiểu ô nhiễm tiếng ồn, ô nhiễm không khí và nguồn nước.

- Công ty khuyến khích cán bộ nhân viên thực hiện tiết kiệm nước, tiết kiệm điện, hạn chế lãng phí khi không cần thiết và thường xuyên kiểm tra, đánh giá hiệu quả của việc sử dụng nguyên nhiên vật liệu trong sản xuất kinh doanh.

- Luôn tuân thủ pháp luật và các quy định của Nhà nước về môi trường, trong năm 2020 Công ty không bị xử phạt vi phạm hành chính về môi trường.

6.2. Chính sách liên quan đến người lao động:

- Người lao động của Công ty được hưởng đầy đủ các quyền lợi được quy định trong thỏa ước lao động tập thể, hợp đồng lao động được cơ quan chức năng thừa nhận.

- Chính sách hỗ trợ công việc và chế độ phúc lợi bao gồm các khoản chi đồng phục, hỗ trợ xe, công tác phí, thai sản, ốm đau, du lịch thường niên, hội thao... được Công ty áp dụng phù hợp với hiệu quả kinh doanh của Công ty nhưng vẫn đảm bảo quyền lợi của người lao động.

- Chăm sóc sức khỏe người lao động: tổ chức khám sức khỏe định kỳ 06 tháng, 12 tháng cho người lao động, nghiêm túc thực hiện việc trích đóng BHXH, BHYT, BHTN theo luật định.

III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh, tình hình tài chính:

Ban Tổng giám đốc tân thời nhận quyết định bổ nhiệm ngày 24/3/2021 và chưa nhận được bàn giao từ Ban Tổng giám đốc tiền nhiệm nên không thực hiện được thủ tục tham gia chứng kiến, xác nhận các số liệu tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2020, điều này gây nên nhiều khó khăn trong công tác kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2020, dẫn đến một số ý kiến không có lợi cho Công ty trong Báo cáo tài chính được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm Toán Và Định Giá ASCO. Do đó, Ban Tổng giám đốc tân thời từ chối đưa ra ý kiến về số liệu hoạt động sản xuất kinh doanh của năm 2020.

2. Kế hoạch phát triển trong tương lai:

a) Thực hiện tái cơ cấu toàn diện công ty:

Với mục tiêu trở thành công ty đa ngành nghề, Ban Tổng giám đốc xác định nhiệm vụ hàng đầu trong chiến lược phát triển bền vững là tập trung phát triển các ngành nghề kinh doanh cốt lõi, không ngừng nâng cao năng lực cạnh tranh và cải tiến sáng tạo trên mọi lĩnh vực. Công ty CP Landmark Holding sẽ tích cực tìm kiếm các cơ hội hợp tác, đầu tư, mở rộng lĩnh vực hoạt động kinh doanh ít rủi ro và có lợi nhuận tiềm năng bền vững; chủ động tìm kiếm và khai thác hiệu quả các nguồn lực, nâng cao giá trị doanh nghiệp và mang lại lợi nhuận tốt cho cổ đông.

b) Chiến lược phát triển trung và dài hạn:

- Nắm bắt xu hướng phát triển năng lượng và thương mại thể giới;
- Tăng cường tiếp thị, quảng bá thương hiệu, sản phẩm của công ty đến nhà đầu tư và đối tác;
- Sử dụng vốn an toàn và đúng mục đích, đúng quy chế và quy định của pháp luật, tăng cường công tác kiểm tra việc chi tiêu theo quy chế tài chính của Công ty;
- Tiếp tục hoàn thiện pháp lý và triển khai các dự án còn dang dở; tìm kiếm và thực hiện các dự án tiềm năng mới;
- Không ngừng nghiên cứu, cải tiến, phát triển các sản phẩm mới đáp ứng nhu cầu của thị trường với chất lượng, kỹ thuật công nghệ tiên tiến;
- Tìm kiếm cơ hội hợp tác, đầu tư phát triển, mở rộng nhóm khách hàng tiềm năng;



- Nắm bắt các chính sách của nhà nước, Hiệp định quốc tế để có định hướng phát triển đúng đắn và phù hợp;

- Phối kết hợp giữa các đơn vị, phòng ban, tổ chức đoàn thể trong Công ty nhằm thực hiện thường xuyên các đợt thi đua lao động, phong trào thực hiện tiết kiệm, chống lãng phí, phát huy sáng kiến hữu ích, tập trung sức mạnh và trí tuệ tập thể để phấn đấu hoàn thành kế hoạch đề ra.

c) Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội, cộng đồng)

- Tối đa hóa quyền lợi của cổ đông đồng thời đảm bảo sự phát triển bền vững của Công ty. Đảm bảo cân bằng lợi ích của khách hàng, nhà đầu tư, đối tác và cán bộ nhân viên;

- Thực hiện phát triển doanh nghiệp gắn với bảo vệ môi trường như giảm mức tiêu hao nguyên liệu vật liệu, sử dụng nước, sử dụng năng lượng, hướng tới việc tăng cường sử dụng năng lượng thân thiện với môi trường;

- Tiếp tục triển khai các dự án đầu tư phát triển doanh nghiệp về cơ sở vật chất kỹ thuật, đảm bảo an toàn lao động, công tác phòng chống cháy nổ, xử lý chất thải;

- Việc phát triển doanh nghiệp gắn với việc đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho người lao động, bảo đảm việc làm ổn định, tăng thu nhập, góp phần vào công tác an ninh xã hội, tích cực tham gia các hoạt động xã hội, hoạt động từ thiện.

d) Các mục tiêu cụ thể:

- Thu hồi các khoản phải thu;

- Thanh lý và đầu tư các tài sản mới hiệu quả ;

- Không còn lỗ lũy kế.

e) Kế hoạch về nhân sự:

Rà soát nhân sự, tinh gọn bộ máy hoạt động theo hướng hiệu quả.

3. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán:

a) “Chúng tôi không thực hiện được thủ tục tham gia chứng kiến kiểm kê Hàng hóa tồn kho của Công ty tại ngày 31/12/2020 với giá trị là 15.942.230.303 đồng. Chúng tôi không thực hiện được các thủ tục thay thế, do đó chúng tôi không thể xác định liệu có cần điều chỉnh số dư liên quan đến Hàng tồn kho và các khoản mục có liên quan trong báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty.

Tại 31/12/2020, Công ty có hàng hóa tồn kho tồn đọng lâu ngày chưa được đánh giá trích lập dự phòng, với giá trị ghi sổ là 15.942.230.303 VND. Chúng tôi không thể thực hiện được các thủ tục kiểm toán cần thiết nào để thu thập đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp về tính hiện hữu, đầy đủ, chính xác và giá trị của hàng tồn kho này tại 31/12/2019 và 31/12/2020. Do đó, chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết điều chỉnh số liệu trên báo cáo tài chính liên quan đến hàng tồn kho và các khoản mục có liên quan cho các năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 và 31/12/2020 hay không”

- Ý kiến giải trình: Hàng hóa tồn kho của Công ty tại ngày 31/12/2020 là 15.942.230.303 đồng chủ yếu là các mặt hàng MTBE (Dung môi phụ gia ngành xăng dầu). Hiện nay, do Ban lãnh đạo tân thời được bổ nhiệm từ ngày 24 tháng 3 năm 2021 và tình hình dịch Covid-19 nên Công ty chưa thể kiểm kê đối với các mặt hàng này. Hiện nay, Công ty đang trong quá trình liên lạc với Ban lãnh đạo tiền nhiệm để thu thập và rà soát lại các hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính. Trong thời gian sớm nhất, Ban lãnh đạo Công ty sẽ tiến hành thu thập toàn bộ hồ sơ của Công ty, đồng thời kiểm kê hàng hóa đối với các hàng hóa tồn đọng lâu ngày, trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho hoặc xử lý hàng tồn kho lâu ngày để trình Hội đồng quản trị xem xét theo đúng tinh thần Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 đã thông qua.

1803p
NG T
PHÃ
DMAI
LDIN
- TP. HỒ

b) “*Tại thời điểm 31/12/2020 Chúng tôi chưa nhận được đầy đủ thư xác nhận số dư Tiền gửi ngân hàng số tiền 266.434.833 VND, Tiền gửi có kỳ hạn số tiền 5.510.000.000 VND, công nợ Trả trước người bán số tiền 3.426.727.880 VND, Phải thu về cho vay số tiền 20.726.180.805 VND, Phải thu khác số tiền 1.895.576.133 VND, Phải trả người bán số tiền là 16.547.550.100 VND, Nhận ký quỹ ký cược số tiền 2.967.200.000 VND và Vay và nợ thuê tài chính số tiền 48.066.810.472 VND. Chúng tôi không thực hiện được các thủ tục thay thế. Do đó chúng tôi không thể xác định liệu có cần điều chỉnh số dư các khoản mục Tiền gửi ngân hàng, Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, Phải thu về cho vay ngắn hạn, Phải thu khác, Phải trả người bán, Vay và nợ thuê tài chính và Phải trả khác trên Báo cáo tài chính kết thúc cùng ngày hay là không.*”

- Ý kiến giải trình: Các khoản mục phải thu và khoản mục phải trả phát sinh từ thời điểm Ban lãnh đạo tiền nhiệm điều hành Công ty. Về các khoản phải thu lâu ngày, Công ty đang tiếp tục thực hiện các giải pháp để xác nhận công nợ với đối tác, và thu hồi các khoản công nợ này. Trong năm 2020, Công ty đã tiến hành trích lập dự phòng cho các khoản công nợ này dựa trên thời gian quá hạn thanh toán quy định tại thông tư 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019. Công ty tin tưởng việc trích lập dự phòng phải thu khó đòi là thận trọng và phù hợp với các thông tin mà chúng tôi có được tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Về khoản phải trả, Công ty đang tiếp tục liên hệ với Ban lãnh đạo tiền nhiệm để xác minh các nghĩa vụ nợ phải trả và phối hợp với Ban lãnh đạo tiền nhiệm để tìm phương hướng xử lý để sớm đưa hoạt động của Công ty trở lại bình thường trong thời gian sớm nhất.

4. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty

a. Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động:

- Công ty đã và đang áp dụng việc đánh giá hiệu quả công việc của người lao động vào các chính sách lương, thưởng, đãi ngộ; tổ chức các lớp đào tạo nhằm nâng cao năng lực quản lý và trình độ chuyên môn, nghiệp vụ. Luôn tạo điều kiện để người lao động phát triển bản thân và thăng tiến trong công việc.

- Đề cao ý thức an toàn lao động của từng cán bộ nhân viên nhằm tránh các rủi ro, tai nạn cho người lao động trong quá trình làm việc.

b. Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương:

Công ty xác định sự phát triển của mình gắn liền với lợi ích chung của xã hội. Trong năm vừa qua Công ty không có nhiều hoạt động về sản xuất kinh doanh do đó cũng không tổ chức được các hoạt động xã hội, đoàn thể. Trong năm 2021, Công ty sẽ triển khai các hoạt động chung tay giúp đỡ các hoàn cảnh khó khăn, tài trợ các hoạt động ủng hộ những khu vực bị thiên tai.

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

- Do ảnh hưởng tiêu cực của đại dịch Covid-19 khiến các phương án kinh doanh bị hạn chế trong công tác triển khai.

- Những vấn đề tồn tại trên Báo cáo tài chính 2019 không được giải quyết triệt để dẫn đến công tác quản trị tài chính trong năm 2020 gặp nhiều khó khăn.

- Ban điều hành buông lỏng quản lý chi phí nên chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí giá vốn bị tăng đột biến khiến Công ty phải chịu lỗ trong năm 2020.

- Bên cạnh kết quả kinh doanh không hiệu quả, các khoản nợ xấu tăng đột biến: 69,697 tỷ trong năm 2020, đây cũng là một trong những nguyên nhân chính khiến lợi nhuận của Công ty tiếp tục lao dốc.

- Ngoài ra, các khoản tiền đã thu của khách hàng hình thành một khoản nợ lớn cho Công ty kéo dài từ năm 2019 cho đến nay.

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

Trong năm 2020, Ban Tổng Giám Đốc tiền nhiệm không phối hợp chặt chẽ với Hội đồng quản trị tiền nhiệm và không sát sao cùng các Phòng Ban chức năng dẫn đến Ban Tổng Giám Đốc không thể hiện được vai trò điều hành của mình, không giải quyết được các tồn tại của Công ty cũng không đẩy mạnh được hoạt động sản xuất kinh doanh để tăng doanh thu, hệ quả tất yếu là Ban điều hành không hoàn thành nhiệm vụ do Đại hội đồng cổ đông đề ra.

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

- Giải quyết các tồn tại của Báo cáo tài chính năm 2019 – 2020.

- Xây dựng lại, cơ cấu toàn diện bộ máy tổ chức của Công ty từ Hội đồng quản trị đến Ban kiểm soát, Ban Tổng giám đốc, từng Phòng Ban với tiêu chí tinh giản và mang lại hiệu quả cao về mặt quản trị.

- Phối hợp chặt chẽ với Tổng Giám Đốc và Bộ máy quản lý trong công tác điều hành Công ty.

- Hoạch định kế hoạch để đưa mã cổ phiếu LMH ra khỏi diện hạn chế giao dịch.

- Thành lập văn phòng đại diện tại thành phố Nha Trang để phát triển một số ngành nghề kinh doanh liên quan đến lĩnh vực du lịch.

- Lên kế hoạch mở rộng đầu tư một số ngành nghề mới: vận tải hành khách, dịch vụ lưu trú cao cấp.

- Đầu tư vào một số dự án bất động sản có tính pháp lý an toàn.

V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị:

Đa số thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ năm 2020 đã nộp đơn từ nhiệm và đến thời điểm này gần như không còn giữ liên lạc với Công ty. Do đó, thay mặt Hội đồng quản trị tiền nhiệm, Hội đồng quản trị tân thời tổng hợp thông tin về Hội đồng quản trị tiền nhiệm để báo cáo như sau:

a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

| Stt | Họ và tên | Chức vụ | Ghi chú |
|-----|------------------|-----------------|---|
| 1 | Lương Quang Vinh | Chủ tịch HĐQT | - Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết tại ngày 31/12/2020: 11.815.00 cổ phiếu (4,61%) |
| 2 | Trương Hoàng Vũ | Thành viên HĐQT | - Nộp đơn từ nhiệm ngày 24/3/2021; - Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết tại ngày 31/12/2020: Không có thông tin. |
| 3 | Đoàn Thế Linh | Thành viên HĐQT | - Nộp đơn từ nhiệm ngày 24/3/2021; |

| | | | |
|--|--|--|---|
| | | | - Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết tại ngày 31/12/2020: Không có thông tin. |
|--|--|--|---|

b) Hoạt động của Hội đồng quản trị:

- Trong năm 2020, Hội đồng quản trị đã thông qua và công bố một số Nghị quyết như sau:

| Stt | Số nghị quyết/ Quyết định | Ngày | Nội dung |
|-----|---------------------------|------------|--|
| 1 | 01/2020/NQHĐQT-LMH | 20/01/2020 | Miễn nhiệm chức vụ Phó TGD Cty CP LMH của ông Võ Ngọc Huy |
| 2 | 02/2020/NQHĐQT-LMH | 12/03/2020 | Lập văn phòng đại diện của Công ty CP Landmark Holding |
| 3 | 03/2020/NQHĐQT-LMH | 23/03/2020 | Gia hạn Đại hội đồng cổ đông thường niên 2020 |
| 4 | 04/2020/NQHĐQT-LMH | 22/04/2020 | Ngừng kế hoạch đầu tư vào công ty con (LMPP và LMRP) |
| 5 | 05/2020/NQHĐQT-LMH | 22/04/2020 | Thoái hóa góp vốn tại công ty con (LME và Vsmarttek) |
| 6 | 06/2020/NQHĐQT-LMH | 08/05/2020 | Về việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 |
| 7 | 07/2020/NQHĐQT-LMH | 11/06/2020 | Về thông qua việc bán tài sản để trả nợ vay tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Tân Định |
| 8 | 08/2020/NQHĐQT-LMH | 13/7/2020 | Về thông qua việc bán tài sản để trả nợ vay tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Tân Định |
| 9 | 09/2020/NQHĐQT-LMH | 13/7/2020 | Về thông qua việc vay vốn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Tân Định |

- Trong 06 tháng đầu năm 2020, Hội đồng quản trị thường xuyên tổ chức các cuộc họp và lấy ý kiến bằng văn bản nhằm cố gắng tháo gỡ các khó khăn và tồn tại từ năm 2019. Tuy nhiên các biện pháp mà Hội đồng quản trị đưa ra trong giai đoạn này chủ yếu là giải pháp tình huống mang tính ngắn hạn, chưa vạch ra được lộ trình để đưa Công ty từng bước phát triển trở lại.

- 06 tháng cuối năm, Hội đồng quản trị ít hoạt động hơn nữa và hầu như không có các chính sách nhằm phát triển công ty dẫn đến sau cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 các vấn đề tồn tại vẫn không được giải quyết và tiếp tục trì trệ đến hiện tại.

- Với những tồn tại nêu trên, Hội đồng quản trị không có sự chỉ đạo và phối hợp tốt với bộ máy quản lý Công ty, kéo theo hệ lụy Công ty tiếp tục có một năm hoạt động không hiệu quả, không đạt được kỳ vọng của Đại hội đồng cổ đông.

2. Ban Kiểm soát:

a) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:

| Stt | Họ và tên | Chức vụ | Ghi chú |
|-----|-----------|---------|---------|
|-----|-----------|---------|---------|

| | | | |
|---|------------------|--------------------------|--|
| 1 | Bùi Thị Luyến | Trưởng Ban Kiểm soát | - <i>Nộp đơn từ nhiệm ngày 31/3/2021;</i> - Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết tại ngày 31/12/2020: Không có thông tin. |
| 2 | Trần Minh Tường | Thành viên Ban Kiểm soát | - <i>Không giữ liên lạc;</i> - Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết tại ngày 31/12/2020: Không có thông tin. |
| 3 | Vũ Thị Minh Thùy | Thành viên Ban Kiểm soát | - <i>Không giữ liên lạc;</i> - Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết tại ngày 31/12/2020: Không có thông tin. |

b) Hoạt động của Ban kiểm soát:

Năm 2020 vì lý do dịch bệnh Covid diễn biến phức tạp nên Ban kiểm soát đã không tham gia đầy đủ vào các cuộc họp của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc để duy trì thường xuyên việc giám sát các hoạt động của Công ty. Các thành viên chưa hoàn thành nhiệm vụ được phân công và cũng chưa thường xuyên trao đổi đánh giá tính hình hoạt động của Công ty để có ý kiến tham gia kịp thời.

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

a) *Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:* được thực hiện trong hạn mức đúng quy định tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và Điều lệ công ty.

b) *Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị Công ty:*

- Một số nội dung chưa thực hiện được: như đã nêu tại Mục 1 Điều IV
- Đánh giá nguyên nhân: nguyên nhân chính do các cấp lãnh đạo buông lỏng quản lý và Hội đồng quản trị không có sự chỉ đạo, phối hợp tốt với bộ máy quản lý Công ty.
- Giải pháp và kế hoạch khắc phục, kế hoạch tăng cường hiệu quả trong hoạt động quản trị công ty:
 - + Cơ cấu toàn diện bộ máy tổ chức của Công ty từ Hội đồng quản trị đến Ban kiểm soát, Ban Tổng giám đốc, từng Phòng Ban với tiêu chí tinh giản và mang lại hiệu quả cao về mặt quản trị.
 - + Giải quyết các tồn tại của Báo cáo tài chính năm 2019 – 2020.
 - + Hội đồng quản trị phối hợp chặt chẽ với Tổng Giám Đốc và Bộ máy quản lý trong công tác điều hành Công ty.

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Ý kiến kiểm toán:

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Chúng tôi không thực hiện được thủ tục tham gia chứng kiến kiểm kê Hàng hóa tồn kho của Công ty tại ngày 31/12/2020 với giá trị là 15.942.230.303 đồng. Chúng tôi không thực hiện được các thủ tục thay thế, do đó chúng tôi không thể xác định liệu có cần điều chỉnh số dư liên quan đến Hàng tồn kho và các khoản mục có liên quan trong báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 và 31/12/2020 của Công ty hay không.



- Tại 31/12/2020, Công ty có hàng hóa tồn kho tồn đọng lâu ngày chưa được đánh giá trích lập dự phòng, với giá trị ghi sổ là 15.942.230.303 đồng. Chúng tôi không thể thực hiện được các thủ tục kiểm toán cần thiết nào để thu thập đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp về tính hiện hữu, đầy đủ, chính xác và giá trị của hàng tồn kho này tại 31/12/2019 và 31/12/2020. Do đó, chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết điều chỉnh số liệu trên báo cáo tài chính liên quan đến hàng tồn kho và cá khoản mục có liên quan cho các năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 và 31/12/2020 hay không.

- Tại thời điểm 31/12/2020 Chúng tôi chưa nhận được đầy đủ thư xác nhận số dư Tiền gửi ngân hàng số tiền 266.434.833 đồng, Tiền gửi có kỳ hạn số tiền 5.510.000.000 đồng, công nợ Trả trước người bán số tiền 3.426.727.880 VND, Phải thu về cho vay số tiền 20.726.180.805 đồng, Phải thu khác số tiền 1.895.576.133 đồng, Phải trả người bán số tiền là 16.547.550.100 đồng, Nhận ký quỹ ký cược số tiền 2.967.200.000 đồng và Vay và nợ thuê tài chính số tiền 48.066.810.472 đồng. Chúng tôi không thực hiện được các thủ tục thay thế. Do đó chúng tôi không thể xác định liệu có cần điều chỉnh số dư các khoản mục Tiền gửi ngân hàng, Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, Phải thu về cho vay ngắn hạn, Phải thu khác, Phải trả người bán, Vay và nợ thuê tài chính và Phải trả khác trên Báo cáo tài chính kết thúc cùng ngày hay là không.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Landmark Holding tại ngày 31/12/2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

- Tại thời điểm 31/12/2020, lỗ lũy kế là 105.916.657.173 đồng, tương ứng 41,33% Vốn chủ sở hữu. Những sự kiện này, cùng với các vấn đề được nêu ở Thuyết minh số 1, cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 vẫn được trình bày trên cơ sở giả định về khả năng hoạt động liên tục.

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán (Báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán bao gồm: Bảng cân đối kế toán; Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh; Báo cáo lưu chuyển tiền tệ; Bản thuyết minh Báo cáo tài chính theo quy định pháp luật về kế toán và kiểm toán)

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: HC.



Nguyễn Xuân Thùy



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN LANDMARK HOLDING

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

(đã được kiểm toán)

CÔNG TY TNHH HÃNG KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ ASCO

NỘI DUNG

| | Trang |
|--------------------------------------|---------|
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc | 02 - 03 |
| Báo cáo kiểm toán độc lập | 04 - 05 |
| Báo cáo tài chính đã được kiểm toán | 06 - 37 |
| Bảng cân đối kế toán | 06 - 07 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh | 08 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ | 09 - 10 |
| Thuyết minh Báo cáo tài chính | 11 - 37 |

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Landmark Holding (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Landmark Holding được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0311803955 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24 tháng 5 năm 2012, đăng ký thay đổi lần thứ mười ba ngày 29 tháng 6 năm 2021.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 45, Đường An Phú, Phường An Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

| | | |
|------------------------|------------|--|
| Ông: Lương Quang Vinh | Chủ tịch | |
| Ông: Nguyễn Quang Hưng | Thành viên | (Bổ nhiệm ngày 24 tháng 3 năm 2021) |
| Bà: Bùi Thị Ngân | Thành viên | (Bổ nhiệm ngày 24 tháng 3 năm 2021) |
| Ông: Trương Hoàng Vũ | Thành viên | (Miễn nhiệm ngày 24 tháng 3 năm 2021) |
| Ông: Đoàn Thế Linh | Thành viên | (Miễn nhiệm ngày 24 tháng 3 năm 2021) |
| Bà: Đỗ Thị Phương | Thành viên | (Miễn nhiệm ngày 30 tháng 06 năm 2020) |
| Ông: Võ Ngọc Huy | Thành viên | (Miễn nhiệm ngày 30 tháng 06 năm 2020) |

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

| | | |
|----------------------|-------------------|--|
| Bà: Bùi Thị Ngân | Tổng Giám đốc | (Bổ nhiệm ngày 24 tháng 3 năm 2021) |
| Ông: Trương Hoàng Vũ | Tổng Giám đốc | (Miễn nhiệm ngày 24 tháng 3 năm 2021) |
| Ông: Võ Ngọc Huy | Phó Tổng Giám đốc | (Miễn nhiệm ngày 20 tháng 01 năm 2020) |

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

| | |
|----------------------|------------|
| Bà: Bùi Thị Luyến | Trưởng ban |
| Ông: Trần Minh Tường | Thành viên |
| Bà: Vũ Thị Minh Thùy | Thành viên |

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban Quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;

Công ty Cổ phần Landmark Holding


Số 45, Đường An Phú, Phường An Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2020, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Bùi Thị Ngân
Tổng Giám đốc

TP Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 8 năm 2021



Số: 110/2021/ASCO/BCKT-NV1

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Landmark Holding**

Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Landmark Holding được lập ngày 09 tháng 8 năm 2021, từ trang 06 đến trang 37, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban 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 của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

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.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Chúng tôi không thực hiện được thủ tục tham gia chứng kiến kiểm kê Hàng hóa tồn kho của Công ty tại ngày 31/12/2020 với giá trị là 15.942.230.303 đồng. Chúng tôi không thực hiện được các thủ tục thay thế, do đó chúng tôi không thể xác định liệu có cần điều chỉnh số dư liên quan đến Hàng tồn kho và các khoản mục có liên quan trong báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 và 31/12/2020 của Công ty hay không.

11/21
15
11/21
11/21
C
A
H
/21

- Tại ngày 31/12/2020, Công ty có hàng hóa tồn kho tồn đọng lâu ngày chưa được đánh giá trích lập dự phòng, với giá trị ghi sổ là 15.942.230.303 VND. Chúng tôi không thể thực hiện được các thủ tục kiểm toán cần thiết nào để thu thập đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp về tính hiện hữu, đầy đủ, chính xác và giá trị của hàng tồn kho này tại 31/12/2019 và 31/12/2020. Do đó, chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết điều chỉnh số liệu trên báo cáo tài chính liên quan đến hàng tồn kho và cá khoản mục có liên quan cho các năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 và 31/12/2020 hay không.
- Tại ngày 31/12/2020 Chúng tôi chưa nhận được đầy đủ thư xác nhận số dư Tiền gửi ngân hàng số tiền 266.434.833 VND, Tiền gửi có kỳ hạn số tiền 5.510.000.000 VND, công nợ Trả trước người bán số tiền 3.426.727.880 VND, Phải thu về cho vay số tiền 20.726.180.805 VND, Phải thu khác số tiền 1.895.576.133 VND, Phải trả người bán số tiền là 16.547.550.100 VND, Nhận ký quỹ ký cược số tiền 2.967.200.000 VND và Vay và nợ thuê tài chính số tiền 48.066.810.472 VND. Chúng tôi không thực hiện được các thủ tục thay thế. Do đó chúng tôi không thể xác định liệu có cần điều chỉnh số dư các khoản mục Tiền gửi ngân hàng, Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, Phải thu về cho vay ngắn hạn, Phải thu khác, Phải trả người bán, Vay và nợ thuê tài chính và Phải trả khác trên Báo cáo tài chính kết thúc cùng ngày hay không.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Landmark Holding tại ngày 31/12/2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Năm 2020, Công ty tiếp tục lỗ 80.912.440.243 VND và tại thời điểm 31/12/2020, lỗ lũy kế là 105.916.657.173 đồng, tương ứng 41,33% Vốn chủ sở hữu. Những sự kiện này, cùng với các vấn đề được nêu ở Thuyết minh số 1, cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 vẫn được trình bày trên cơ sở giả định về khả năng hoạt động liên tục.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Landmark Holding cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và Công ty Kiểm toán khác. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến từ chối đối với Báo cáo tài chính này tại ngày 23 tháng 04 năm 2020.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO



Nguyễn Thành Khiết

Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 0807-2018-149-1

Hà Nội, ngày 09 tháng 8 năm 2021

Nguyễn Ngọc Tuyền

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 1629-2018-149-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | 31/12/2020 | 01/01/2020 |
|------------|---------------------------------------|-------------|------------------------|------------------------|
| | | | VND | VND |
| 100 | A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | | 465.793.135.153 | 572.794.218.629 |
| 110 | I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 03 | 1.322.793.269 | 3.206.140.913 |
| 111 | 1. Tiền | | 1.322.793.269 | 3.206.140.913 |
| 120 | II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 04 | 5.510.000.000 | 22.020.000.000 |
| 123 | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | | 5.510.000.000 | 22.020.000.000 |
| 130 | III. Các khoản phải thu ngắn hạn | | 318.684.904.629 | 423.311.163.294 |
| 131 | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 05 | 119.595.308.317 | 123.714.357.478 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 06 | 214.348.594.003 | 214.281.866.123 |
| 135 | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 07 | 31.160.748.805 | 31.160.748.805 |
| 136 | 4. Phải thu ngắn hạn khác | 08 | 23.277.289.797 | 58.232.093.888 |
| 137 | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 09 | (69.697.036.293) | (4.077.903.000) |
| 140 | IV. Hàng tồn kho | 10 | 128.349.040.973 | 111.259.682.973 |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | | 128.349.040.973 | 111.259.682.973 |
| 150 | V. Tài sản ngắn hạn khác | | 11.926.396.282 | 12.997.231.449 |
| 151 | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 13 | 10.638.896.149 | 10.080.201.957 |
| 152 | 2. Thuế GTGT được khấu trừ | | 1.287.500.133 | 2.917.029.492 |
| 200 | B. TÀI SẢN DÀI HẠN | | 578.188.643 | 79.508.440.138 |
| 210 | I. Các khoản phải thu dài hạn | | 500.000 | 527.989.820 |
| 216 | 1. Phải thu dài hạn khác | 08 | 500.000 | 527.989.820 |
| 220 | II. Tài sản cố định | | 577.688.643 | 2.790.182.854 |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | 11 | 577.688.643 | 2.790.182.854 |
| 222 | - Nguyên giá | | 850.863.636 | 4.205.817.027 |
| 223 | - Giá trị hao mòn lũy kế | | (273.174.993) | (1.415.634.173) |
| 230 | III. Bất động sản đầu tư | 12 | - | 66.068.818.253 |
| 231 | - Nguyên giá | | - | 66.628.016.842 |
| 232 | - Giá trị hao mòn lũy kế | | - | (559.198.589) |
| 250 | IV. Đầu tư tài chính dài hạn | 04 | - | 8.860.184.187 |
| 251 | 1. Đầu tư vào công ty con | | - | 26.300.000.000 |
| 254 | 2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | | - | (22.439.815.813) |
| 255 | 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | | - | 5.000.000.000 |
| 260 | V. Tài sản dài hạn khác | | - | 1.261.265.024 |
| 261 | 1. Chi phí trả trước dài hạn | 13 | - | 1.261.265.024 |
| 270 | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | | 466.371.323.796 | 652.302.658.767 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020
(tiếp theo)

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | 31/12/2020 | 01/01/2020 |
|-------|--|-------------|------------------------|------------------------|
| | | | VND | VND |
| 300 | C. NỢ PHẢI TRẢ | | 315.988.030.969 | 421.006.925.697 |
| 310 | I. Nợ ngắn hạn | | 315.988.030.969 | 420.421.925.697 |
| 311 | 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 15 | 93.334.141.981 | 95.234.966.233 |
| 312 | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 16 | 150.317.889.965 | 150.267.889.965 |
| 313 | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 17 | 22.282.831 | 44.511.875 |
| 314 | 4. Phải trả người lao động | | 1.534.520.911 | 389.036.417 |
| 315 | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 18 | 3.501.582.504 | 818.802.787 |
| 318 | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 20 | - | 1.239.127.273 |
| 319 | 7. Phải trả ngắn hạn khác | 19 | 19.210.802.305 | 3.573.064.533 |
| 320 | 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 14 | 48.066.810.472 | 168.854.526.614 |
| 330 | II. Nợ dài hạn | | - | 585.000.000 |
| 338 | 1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 14 | - | 585.000.000 |
| 400 | D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | | 150.383.292.827 | 231.295.733.070 |
| 410 | I. Vốn chủ sở hữu | 21 | 150.383.292.827 | 231.295.733.070 |
| 411 | 1. Vốn góp của chủ sở hữu | | 256.299.950.000 | 256.299.950.000 |
| 411a | <i>Cổ đông phổ thông có quyền biểu quyết</i> | | 256.299.950.000 | 256.299.950.000 |
| 421 | 2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | (105.916.657.173) | (25.004.216.930) |
| 421a | <i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước</i> | | (25.004.216.930) | 4.680.323.632 |
| 421b | <i>LNST chưa phân phối năm nay</i> | | (80.912.440.243) | (29.684.540.562) |
| 440 | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 466.371.323.796 | 652.302.658.767 |

Người lập biểu



Phạm Đức Thọ

Kế toán trưởng



Trần Thị Thu Trang

TP Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 8 năm 2021




BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Năm 2020

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm nay VND | Năm trước VND |
|-------|--|-------------|-------------------------|-------------------------|
| 01 | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 22 | 73.305.080.518 | 1.239.754.200.238 |
| 02 | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | | 359.090.909 | 14.318.182 |
| 10 | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 72.945.989.609 | 1.239.739.882.056 |
| 11 | 4. Giá vốn hàng bán | 23 | 66.132.211.893 | 1.235.250.969.917 |
| 20 | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 6.813.777.716 | 4.488.912.139 |
| 21 | 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 24 | 945.290.965 | 24.257.425.476 |
| 22 | 7. Chi phí tài chính | 25 | 12.810.706.278 | 33.862.791.110 |
| 23 | Trong đó: Chi phí lãi vay | | 10.459.872.548 | 11.797.355.922 |
| 25 | 8. Chi phí bán hàng | 26 | 360.000.000 | 871.319.391 |
| 26 | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 27 | 74.343.330.504 | 25.267.263.638 |
| 30 | 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | | (79.754.968.101) | (31.255.036.524) |
| 31 | 11. Thu nhập khác | 28 | 145.500.000 | 50.903.022 |
| 32 | 12. Chi phí khác | 29 | 1.302.972.142 | 802.650.290 |
| 40 | 13. Lợi nhuận khác | | (1.157.472.142) | (751.747.268) |
| 50 | 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | (80.912.440.243) | (32.006.783.792) |
| 51 | 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 30 | - | - |
| 52 | 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | | - | - |
| 60 | 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | | <u>(80.912.440.243)</u> | <u>(32.006.783.792)</u> |
| 70 | 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 31 | <u>(3.157)</u> | <u>(1.374)</u> |

TP Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 8, năm 2021

Người lập biểu



Phạm Đức Thọ

Kế toán trưởng



Trần Thị Thu Trang



Bùi Thị Ngân

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2020

(Theo phương pháp gián tiếp)

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm nay VND | Năm trước VND |
|---|--|-------------|-------------------------|-------------------------|
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | | |
| 01 | 1. Lợi nhuận trước thuế | | (80.912.440.243) | (32.006.783.792) |
| | 2. Điều chỉnh cho các khoản | | 75.128.704.653 | 11.337.946.090 |
| 02 | - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư | | 722.283.661 | 1.678.701.724 |
| 03 | - Các khoản dự phòng | | 65.619.133.293 | 23.308.626.749 |
| 05 | - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | | (1.672.584.849) | (25.446.738.305) |
| 06 | - Chi phí lãi vay | | 10.459.872.548 | 11.797.355.922 |
| 08 | 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | | (5.783.735.590) | (20.668.837.702) |
| 09 | - Tăng, giảm các khoản phải thu | | 41.164.144.551 | 267.450.446.781 |
| 10 | - Tăng, giảm hàng tồn kho | | (17.089.358.000) | (33.412.854.058) |
| 11 | - Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | | 13.504.670.460 | (104.693.065.681) |
| 12 | - Tăng, giảm chi phí trả trước | | 702.570.832 | (2.589.162.969) |
| 14 | - Tiền lãi vay đã trả | | (7.610.721.594) | (12.833.304.835) |
| 15 | - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | | - | (4.459.839.130) |
| 20 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | | 24.887.570.659 | 88.793.382.406 |
| II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | | |
| 21 | 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | | - | (818.181.818) |
| 22 | 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | | 68.314.913.187 | 745.454.546 |
| 23 | 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | | - | (30.426.180.805) |
| 24 | 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | | 21.481.409.500 | 21.600.000.000 |
| 25 | 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | - | (9.300.000.000) |
| 26 | 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | 4.000.000.000 | - |
| 27 | 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | | 805.475.152 | 24.257.425.476 |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | | 94.601.797.839 | 6.058.517.399 |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2020
(Theo phương pháp gián tiếp)

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm nay VND | Năm trước VND |
|--|--|-------------|-------------------|-------------------|
| III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | | |
| 33 | 1. Tiền thu từ đi vay | | - | 558.298.915.518 |
| 34 | 2. Tiền trả nợ gốc vay | | (121.372.716.142) | (667.598.884.526) |
| 40 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | | (121.372.716.142) | (109.299.969.008) |
| 50 | Lưu chuyển tiền thuần trong năm | | (1.883.347.644) | (14.448.069.203) |
| 60 | Tiền và tương đương tiền đầu năm | | 3.206.140.913 | 17.654.210.116 |
| 70 | Tiền và tương đương tiền cuối năm | 03 | 1.322.793.269 | 3.206.140.913 |

TP Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 8 năm 2021

Người lập biểu

Phạm Đức Thọ

Kế toán trưởng

Trần Thị Thu Trang

Tổng Giám đốc



Bùi Thị Ngân

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2020

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Landmark Holding được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0311803955 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24 tháng 5 năm 2012, đăng ký thay đổi lần thứ mười ba ngày 29 tháng 6 năm 2021.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 45, Đường An Phú, Phường An Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố

Vốn điều lệ của Công ty là: 256.299.950.000 đồng; tương đương 25.629.995 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là Dịch vụ, Bất động sản.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Kinh doanh Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất - Chi tiết: Môi giới Bất động sản; sàn giao dịch bất động sản; Tư vấn bất động sản;
- Hoàn thiện Xây dựng Công trình

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

- Trong năm 2020, Doanh thu của Công ty giảm 94,1% so với năm trước do Công ty đã dừng kinh doanh mảng Xăng dầu (Doanh thu Xăng dầu chiếm đến 99,7% Doanh thu cùng kỳ trước) theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 19/ĐHĐCĐ-2019 ngày 20/11/2019. Theo đó Đại hội đồng cổ đông quyết định loại bỏ ngành nghề kinh doanh Xăng dầu trên Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp do ngành nghề này bị giới hạn tỷ lệ sở hữu nước ngoài vào Công ty gây khó khăn cho việc huy động vốn kinh doanh. Sau khi loại bỏ mảng kinh doanh Xăng dầu thì Công ty được Sở Giao dịch Chứng khoán TP Hồ Chí Minh cho phép nâng tỷ lệ sở hữu nước ngoài từ 0% lên đến 100% theo CV số 1364/VSD-ĐK.NV ngày 24 tháng 02 năm 2020.

2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014' của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

2.4. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng, các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.5. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.6. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

2.7. Các khoản nợ phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: Nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

2.8. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền tháng.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.9. Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- | | |
|-----------------------|--------|
| - Phương tiện vận tải | 06 năm |
| - Thiết bị văn phòng | 03 năm |

2.10. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, trước ngày 01/01/2015 được tính trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng tương tự như các tài sản khác, kể từ ngày 01/01/2015 không thực hiện trích khấu hao.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại, Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc 20 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trên Báo cáo tài chính sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

2.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào sử dụng.

2.12. Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

2.13. Các khoản nợ phải trả

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

2.14. Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng kế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay.

2.15. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.16. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: Tiền lương nghỉ phép, chi phí trong thời gian ngừng sản xuất theo mùa, vụ, chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.17. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác như: 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...

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

2.18. Vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

2.19. Doanh thu

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu cho thuê hoạt động

Doanh thu cho thuê hoạt động chủ yếu bao gồm cho thuê căn hộ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

2.20. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

2.21. Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí đi vay vốn;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.22. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

b) Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

2.23. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | 31/12/2020 | 01/01/2020 |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Tiền mặt | 12.239.566 | 1.399.756.307 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 1.310.553.703 | 1.806.384.606 |
| | 1.322.793.269 | 3.206.140.913 |

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

| | 31/12/2020 | | 01/01/2020 | |
|--------------------------|----------------------|----------|-----------------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Đầu tư ngắn hạn | 5.510.000.000 | - | 22.020.000.000 | - |
| - Tiền gửi có kỳ hạn (i) | 5.510.000.000 | - | 22.020.000.000 | - |
| Đầu tư dài hạn | - | - | 5.000.000.000 | - |
| - Trái phiếu | - | - | 5.000.000.000 | - |
| | 5.510.000.000 | - | 27.020.000.000 | - |

(i) Khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 8 đến 12 tháng với lãi suất từ 5,3% - 6,5% tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Hưng.

Công ty Cổ phần Landmark Holding

Số 45, Đường An Phú, Phường An Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

| Mã chứng khoán | 31/12/2020 | | 01/01/2020 | |
|------------------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|
| | Giá gốc VND | Giá trị hợp lý VND | Giá gốc VND | Giá trị hợp lý VND |
| Đầu tư vào Công ty con | - | - | - | - |
| - Công ty CP Landmark Energy | - | - | 26.300.000.000 | 3.860.184.187 |
| - Công ty CP Vsmartek | - | - | 21.000.000.000 | 3.860.184.187 |
| | - | - | 5.300.000.000 | - |
| | - | - | 26.300.000.000 | 3.860.184.187 |
| | - | - | | (22.439.815.813) |

(i) Thoái vốn toàn bộ vốn góp tại công ty con theo Nghị quyết số 05/2020/NQ.HĐQT-LMH ngày 22/4/2020.

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

| | 31/12/2020 | | 01/01/2020 | |
|---|------------------------|-----------------------|------------------------|----------------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| - Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Eastern Tigers | 46.628.746.333 | 23.314.373.167 | 50.711.677.315 | - |
| - Công ty CP Tư vấn Đầu tư Xây dựng Ba Đình | 20.057.259.526 | - | 20.057.259.526 | - |
| - Công ty CP Eco Galaxy | 19.440.000.000 | 9.720.000.000 | 19.440.000.000 | - |
| - Công ty CP Dầu khí Đông Phương | 16.128.000.000 | 8.064.000.000 | 16.128.000.000 | - |
| - Công ty CP Eco Petro | 10.000.000.000 | 5.000.000.000 | 10.000.000.000 | - |
| - Các khoản phải thu khách hàng khác | 7.341.302.458 | 5.888.288.723 | 7.377.420.637 | 3.177.903.000 |
| | 119.595.308.317 | 51.986.661.890 | 123.714.357.478 | 3.177.903.000 |

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | 31/12/2020 | | 01/01/2020 | |
|---|------------------------|----------------------|------------------------|--------------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| - Công ty CP Tư vấn Đầu tư Xây dựng Ba Đình (i) | 210.921.866.123 | - | 210.921.866.123 | - |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị | 2.200.000.000 | 1.100.000.000 | 2.200.000.000 | - |
| - Các khoản trả trước người bán khác | 1.226.727.880 | 1.030.000.000 | 1.160.000.000 | 900.000.000 |
| | 214.348.594.003 | 2.130.000.000 | 214.281.866.123 | 900.000.000 |

(i) Ngày 01 tháng 11 năm 2017, Công ty Cổ phần Tư vấn- Đầu tư Xây dựng Ba Đình (Bên A) và Công ty Cổ phần Landmark Holding (Bên B) đã ký kết hợp đồng số 05/HĐUQ-BĐ, theo đó, Bên A ủy quyền cho bên B (cho thuê hoặc thuê mua) Tổ hợp Văn phòng dịch vụ thương mại tại Thành An Tower (nay là Manhattan Tower) tại số 21 Lê Văn Lương, quận Thanh Xuân, Hà Nội gồm 327 căn hộ và khu thương mại. Đến ngày 04 tháng 01 năm 2018, Công ty đã thanh lý hợp đồng 05/HĐUQ-BĐ, đồng thời ký thỏa thuận mua bán số 05/TTMB-BĐ, theo đó Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư Xây dựng Ba Đình chuyển nhượng toàn bộ Dự án Manhattan Tower cho Công ty. Sau khi thỏa thuận được ký kết Công ty phải thanh toán số tiền 250 tỷ đồng.

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

| | 31/12/2020 | | 01/01/2020 | |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| - Công ty TNHH Kyeongin Motor (i) | 10.434.568.000 | 5.217.284.000 | 10.434.568.000 | - |
| - Công ty CP Dầu khí Đông Phương (ii) | 20.726.180.805 | 10.363.090.403 | 20.726.180.805 | - |
| | 31.160.748.805 | 15.580.374.403 | 31.160.748.805 | - |

Thông tin chi tiết về các khoản cho vay như sau:

(i): Hợp đồng cho vay số 01/2018/HĐTD/LMH-KMV ngày 18/04/2018 và Phụ lục Hợp đồng vay số 01 ngày 02 tháng 7 năm 2018, thời hạn cho vay 18 tháng, lãi suất cho vay 9,5%. Cho vay bằng hình thức tín chấp.

(ii) Khoản mượn tiền chưa có hợp đồng, thỏa thuận

8. PHẢI THU KHÁC

| | 31/12/2020 | | 01/01/2020 | |
|---|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | | | | |
| - Công ty TNHH Nông Hải sản Thương mại Dịch vụ Thiên Tuế (i) | 19.300.000.000 | - | 19.300.000.000 | - |
| - Lương Quang Vinh | - | - | 19.084.891.282 | - |
| - Đới Sỹ Thiệp | - | - | 16.000.000.000 | - |
| - Ký cược, ký quỹ | 5.000.000 | - | 5.000.000 | - |
| - Thuế TNDN tạm nộp | 1.624.730.582 | - | 1.624.730.582 | - |
| - Tạm ứng | 270.455.000 | - | 313.142.000 | - |
| - Lãi dự thu | 181.528.082 | - | 635.611.012 | - |
| - Phải thu khác | 1.895.576.133 | - | 1.268.719.012 | - |
| | 23.277.289.797 | - | 58.232.093.888 | - |

b) Dài hạn

| | | | | |
|-------------------|----------------|---|--------------------|---|
| - Ký cược, ký quỹ | 500.000 | - | 527.989.820 | - |
| | 500.000 | - | 527.989.820 | - |

c) Phải thu khác là các bên liên quan

| | | | | |
|--|-------------------|---|-----------------------|---|
| | 63.000.000 | - | 19.184.891.282 | - |
|--|-------------------|---|-----------------------|---|

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 32)

Ghi chú:

(i) Công ty TNHH Nông Hải sản Thương mại Dịch vụ Thiên Tuế (Thiên Tuế) và Công ty CP Landmark Holding (Landmark) đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ tài sản Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đai tại địa chỉ lô 4-8 đường CN4 KCN Tân Bình, phường Tân Thạnh, quận Tân Phú, TP Hồ Chí Minh, đã được Văn phòng công chứng xác nhận giao dịch ngày 04/03/2019. Theo đó Landmark đã chuyển vào tài khoản của Thiên Tuế và người có liên quan do Thiên Tuế chỉ định số tiền 19.300.000.000 VND để thực hiện hợp đồng. Tuy nhiên hợp đồng đã không thực hiện và theo BB làm việc về cam kết thời gian thanh toán, Thiên Tuế cam kết hoàn trả lại số tiền 21.000.000.000 VND, trong đó gồm 19.300.000.000 VND tiền ứng trước, chi phí sử dụng vốn số tiền 1.700.000.000 VND.

9. NỢ XẤU

| | 31/12/2020 | | 01/01/2020 | |
|--|------------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
| | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi |
| | VND | VND | VND | VND |
| + Phải thu khách hàng | 99.534.307.180 | 47.547.645.290 | 4.482.033.000 | 1.304.130.000 |
| Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Eastern Tigers | 46.628.746.333 | 23.314.373.166 | - | - |
| Công ty CP Eco Galaxy | 19.440.000.000 | 9.720.000.000 | - | - |
| Công ty CP Dầu khí Đông Phương | 16.128.000.000 | 8.064.000.000 | - | - |
| Công ty CP Ecopetro | 10.000.000.000 | 5.000.000.000 | - | - |
| Công ty TNHH Nhiên liệu Sài Gòn Đông Dương | 4.347.100.000 | - | 4.347.100.000 | 1.304.130.000 |
| Các đối tượng khác | 2.990.460.847 | 1.449.272.124 | 134.933.000 | - |
| + Trả trước cho người bán | 3.360.000.000 | 1.230.000.000 | 900.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị | 2.200.000.000 | 1.100.000.000 | - | - |
| Trung tâm Phát triển nhà và Tư vấn Xây dựng | 900.000.000 | - | 900.000.000 | - |
| Các đối tượng khác | 260.000.000 | 130.000.000 | - | - |
| + Cho vay ngắn hạn | 31.160.748.805 | 15.580.374.402 | - | - |
| Công ty TNHH Kyeongin Motor | 10.434.568.000 | 5.217.284.000 | - | - |
| Công ty CP Dầu khí Đông Phương | 20.726.180.805 | 10.363.090.402 | - | - |
| | 134.055.055.985 | 64.358.019.692 | 5.382.033.000 | 1.304.130.000 |

10. HÀNG TỒN KHO

| | 31/12/2020 | | 01/01/2020 | |
|---|------------------------|----------|------------------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| - Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i) | 69.809.321.543 | - | 69.809.321.543 | - |
| - Hàng hóa | 15.942.230.303 | - | 15.942.230.303 | - |
| - Hàng hóa Bất động sản (ii) | 42.597.489.127 | - | 25.508.131.127 | - |
| | 128.349.040.973 | - | 111.259.682.973 | - |

(i) Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:

| | 31/12/2020 | | 01/01/2020 | |
|---|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| <i>Chi phí sản xuất kinh doanh các dự án</i> | <i>29.290.000.000</i> | <i>-</i> | <i>29.290.000.000</i> | <i>-</i> |
| Chung cư 179C Hai Bà Trưng, Phường 6, Quận 3 (*) | 29.290.000.000 | - | 29.290.000.000 | - |
| <i>Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp</i> | <i>40.519.321.543</i> | <i>-</i> | <i>40.519.321.543</i> | <i>-</i> |
| Chi phí thi công tòa nhà Thành An Tower (**) | 40.519.321.543 | - | 40.519.321.543 | - |
| | 69.809.321.543 | - | 69.809.321.543 | - |

Ghi chú:

(*) Giá trị tài sản 4 căn hộ tại 179C Hai Bà Trưng, Phường 6, Quận 3, TP Hồ Chí Minh theo Biên bản đấu giá tài sản ngày 17 tháng 01 năm 2019 của Công ty CP Đấu giá Nam Giang tổ chức đấu giá tài sản. Hiện nay 4 căn hộ này chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sở hữu cho Công ty do vướng mắc về các thủ tục đấu giá tài sản.

(**) Là chi phí thi công xây dựng dự án Thành An Towers số 21 Lê Văn Lương, quận Thanh Xuân, Hà Nội.

(ii) Chi tiết Hàng hóa Bất động sản

| | 31/12/2020 | | 01/01/2020 | |
|--|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Chuyển nhượng 70 Lô đất tại Thọ Xuân, Thanh Hóa (*) | 17.089.358.000 | - | - | - |
| Căn biệt thự nhà vườn số 42 tại Dự án Bất động sản Imperia Garden (**) | 25.508.131.127 | - | 25.508.131.127 | - |
| | 42.597.489.127 | - | 25.508.131.127 | - |

Ghi chú:

(*) Nhận chuyển nhượng 70 lô đất thuộc địa phận xã Xuân Phong, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa theo BB thỏa thuận ngày 03 tháng 4 năm 2018 ký kết với Ông Đới Sỹ Thiệp.

(**) Giá trị căn hộ Nhà vườn 42 tại Dự án Bất động sản Imperia Garden số 21 Lê Văn Lương, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Bao gồm chi phí mua căn hộ và chi phí sửa chữa căn hộ. Hàng hóa Bất động sản hiện đang được cầm cố thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Hưng và Ngân hàng TMCP Công Thương - CN Hồ Chí Minh.

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND | TSCĐ dùng trong quản lý VND | Cộng VND |
|---|---|-----------------------------------|--------------------|
| Nguyên giá | | | |
| Số dư đầu năm | 4.172.817.027 | 33.000.000 | 4.205.817.027 |
| - Thanh lý, nhượng bán | (3.354.953.391) | - | (3.354.953.391) |
| Số dư cuối năm | 817.863.636 | 33.000.000 | 850.863.636 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | |
| Số dư đầu năm | 1.382.634.173 | 33.000.000 | 1.415.634.173 |
| - Khấu hao trong | 340.457.920 | - | 340.457.920 |
| - Thanh lý, nhượng bán | (1.482.917.100) | - | (1.482.917.100) |
| Số dư cuối năm | 240.174.993 | 33.000.000 | 273.174.993 |
| Giá trị còn lại | | | |
| Tại ngày đầu năm | 2.790.182.854 | - | 2.790.182.854 |
| Tại ngày cuối năm | 577.688.643 | - | 577.688.643 |
| - Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: | | 33.000.000 VND | |

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

| | Nhà và Quyền sử dụng đất VND | Cơ sở hạ tầng VND | Cộng VND |
|-------------------------------|------------------------------------|-------------------------|------------------|
| Nguyên giá | | | |
| Số dư đầu năm | 55.444.045.066 | 11.183.971.776 | 66.628.016.842 |
| - Thanh lý, nhượng bán | (55.444.045.066) | (11.183.971.776) | (66.628.016.842) |
| Số dư cuối năm | - | - | - |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | |
| Số dư đầu năm | - | 559.198.589 | 559.198.589 |
| - Khấu hao trong | - | 381.825.741 | 381.825.741 |
| - Thanh lý, nhượng bán | - | (941.024.330) | (941.024.330) |
| Số dư cuối năm | - | - | - |
| Giá trị còn lại | | | |
| Tại ngày đầu năm | 55.444.045.066 | 10.624.773.187 | 66.068.818.253 |
| Tại ngày cuối năm | - | - | - |

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

| | 31/12/2020 | 01/01/2020 |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | | |
| - Chi phí lãi vay hỗ trợ | 8.676.735.940 | 7.554.306.714 |
| - Chi phí hoa hồng môi giới | 1.962.160.209 | 1.962.160.209 |
| - Chi phí thuê văn phòng | - | 488.276.100 |
| - Các khoản khác | - | 75.458.934 |
| | 10.638.896.149 | 10.080.201.957 |
| b) Dài hạn | | |
| - Chi phí sửa chữa kho bãi | - | 806.070.384 |
| - Chi phí Công cụ dụng cụ | - | 19.534.946 |
| - Các khoản khác | - | 435.659.694 |
| | - | 1.261.265.024 |

14. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

| | 01/01/2020 | | Trong năm | | 31/12/2020 | |
|--|------------------------|------------------------|-----------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| a) Vay ngắn hạn | | | | | | |
| - Vay ngắn hạn | 168.494.526.614 | 168.494.526.614 | - | 120.427.716.142 | 48.066.810.472 | 48.066.810.472 |
| <i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Bình Hưng (i)</i> | 119.948.382.500 | 119.948.382.500 | - | 95.632.716.142 | 24.315.666.358 | 24.315.666.358 |
| <i>Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN TP Hồ Chí Minh (ii)</i> | 28.546.144.114 | 28.546.144.114 | - | 4.795.000.000 | 23.751.144.114 | 23.751.144.114 |
| <i>Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Tân Định</i> | 20.000.000.000 | 20.000.000.000 | - | 20.000.000.000 | - | - |
| - Vay và nợ dài hạn đến hạn trả | 360.000.000 | 360.000.000 | - | 360.000.000 | - | - |
| <i>Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - CN Hồ Chí Minh</i> | 360.000.000 | 360.000.000 | - | 360.000.000 | - | - |
| | 168.854.526.614 | 168.854.526.614 | - | 120.787.716.142 | 48.066.810.472 | 48.066.810.472 |
| b) Vay dài hạn | | | | | | |
| - Vay dài hạn | 945.000.000 | 945.000.000 | - | 945.000.000 | - | - |
| <i>Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - CN Hồ Chí Minh</i> | 945.000.000 | 945.000.000 | - | 945.000.000 | - | - |
| | 945.000.000 | 945.000.000 | - | 945.000.000 | - | - |
| Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng | (360.000.000) | (360.000.000) | - | (360.000.000) | - | - |
| Khoản đến hạn trả sau 12 tháng | 585.000.000 | 585.000.000 | | | | |

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:

- (i) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 780/2019/5502105/HĐTD ngày 01/10/2019 bao gồm các điều khoản chi tiết sau:
 - + Hạn mức tín dụng: 120.000.000.000 VND;
 - + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh, bảo lãnh và mở L/C;
 - + Thời hạn vay: kể từ ngày ký đến hết 30/09/2020;
 - + Lãi suất cho vay: Theo từng Giấy nhận nợ;
 - + Phương thức bảo đảm: Thế chấp bằng tài sản của bên vay, bao gồm: (i) Bất động sản là 04 Quyền sử dụng đất và nhà tại địa chỉ NV 11-14-41-42 Khu tổ hợp văn phòng, nhà ở cao cấp kết hợp dịch vụ thương mại BHI; (ii) Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 166/2016/HĐTG ngày 25/10/2016 số tiền 22.020.000.000 VND tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Bình Hưng;
 - + Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2020 là 23.315.666.358 đồng.
- (ii) Hợp đồng tín dụng số 19-2110043/2019-HĐCVHM/NHCT900-LANDMARK ngày 14 tháng 6 năm 2019 bao gồm các điều khoản chi tiết sau:
 - + Hạn mức tín dụng: 35.000.000.000 VND;
 - + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh, bảo lãnh và mở L/C;
 - + Thời hạn vay: Theo từng giấy nhận nợ nhưng tối đa không quá 3 tháng;
 - + Lãi suất cho vay: Theo từng Giấy nhận nợ;
 - + Phương thức bảo đảm: Thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba, bao gồm: (i) Căn hộ (tầng 1 + lửng + tầng 2) tại 74 Hàm Nghi, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh, chủ sở hữu là ông Hoàng Như Luận theo Hợp đồng thế chấp số 18.2500169/2018/HĐĐB/NHCT900 ký ngày 27/6/2018;
 - + Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2020 là 23.751.144.114 đồng.

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | 31/12/2020 | | 01/01/2020 | |
|--|-----------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| | VND | VND | VND | VND |
| - Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Nam Song Anh | 40.289.388.825 | 40.289.388.825 | 37.967.145.595 | 37.967.145.595 |
| - Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam | 36.242.687.482 | 36.242.687.482 | 36.242.687.482 | 36.242.687.482 |
| - Công ty CP Dầu khí Đông Phương Tây Đô | 6.200.000.000 | 6.200.000.000 | 6.200.000.000 | 6.200.000.000 |
| - Phải trả các đối tượng khác | 10.602.065.674 | 10.602.065.674 | 14.825.133.156 | 14.825.133.156 |
| | 93.334.141.981 | 93.334.141.981 | 95.234.966.233 | 95.234.966.233 |

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

| | 31/12/2020 | 01/01/2020 |
|---|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| - Tiền thu tiền độ dự án 21 Lê Văn Lương | 149.996.845.595 | 149.996.845.595 |
| - Các khoản người mua trả tiền trước khác | 321.044.370 | 271.044.370 |
| | 150.317.889.965 | 150.267.889.965 |

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| | Số phải thu đầu năm | Số phải nộp đầu năm | Số phải nộp trong năm | Số đã thực nộp trong năm | Số phải thu cuối năm | Số phải nộp cuối năm |
|-------------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|--------------------------|----------------------|----------------------|
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| - Thuế thu nhập cá nhân | - | 44.511.875 | 65.608.956 | 87.838.000 | - | 22.282.831 |
| - Các loại thuế khác | - | - | 3.000.000 | 3.000.000 | - | - |
| | - | 44.511.875 | 68.608.956 | 90.838.000 | - | 22.282.831 |

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

| | 31/12/2020 | 01/01/2020 |
|-------------------------|----------------------|--------------------|
| | VND | VND |
| - Chi phí lãi vay | 3.341.308.532 | 492.157.578 |
| - Chi phí phải trả khác | 160.273.972 | 326.645.209 |
| | 3.501.582.504 | 818.802.787 |

19. PHẢI TRẢ KHÁC

| | 31/12/2020 | 01/01/2020 |
|--|-----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | | |
| - Kinh phí công đoàn | 25.354.000 | - |
| - Bảo hiểm xã hội | 223.217.500 | - |
| - Bảo hiểm y tế | 69.172.500 | - |
| - Bảo hiểm thất nghiệp | 30.370.000 | - |
| - Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 2.967.200.000 | 3.507.200.000 |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác | 15.895.488.305 | 65.864.533 |
| <i>Phải trả ông Lương Quang Vinh (i)</i> | <i>15.895.488.305</i> | <i>-</i> |
| <i>Phải trả khác</i> | <i>-</i> | <i>65.864.533</i> |
| | 19.210.802.305 | 3.573.064.533 |

(i): Là các khoản mượn tiền ông Lương Quang Vinh không lãi suất để phục vụ hoạt động công ty

b) Phải trả khác là các bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 32)

| | |
|-----------------------|----------|
| 15.895.488.305 | - |
|-----------------------|----------|

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

| | 31/12/2020 | 01/01/2020 |
|---|------------|----------------------|
| | VND | VND |
| - Doanh thu nhận trước về cho thuê BĐS Đầu tư | - | 1.239.127.273 |
| | - | 1.239.127.273 |

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

| | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | Lợi nhuận chưa phân phối | Cộng |
|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------|
| | VND | VND | VND |
| Số dư đầu năm trước | 233.000.000.000 | 32.681.376.098 | 265.681.376.098 |
| Tăng vốn trong năm | 23.299.950.000 | (29.684.540.562) | (6.384.590.562) |
| Lỗ trong năm trước | - | (28.001.052.466) | (28.001.052.466) |
| Số dư cuối năm trước | 256.299.950.000 | (25.004.216.930) | 231.295.733.070 |
| Số dư đầu năm này | 256.299.950.000 | (25.004.216.930) | 231.295.733.070 |
| Lỗ trong năm nay | - | (80.912.440.243) | (80.912.440.243) |
| Số dư cuối năm nay | 256.299.950.000 | (105.916.657.173) | 150.383.292.827 |

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

| | Cuối năm | Tỷ lệ | Đầu năm | Tỷ lệ |
|------------------------|------------------------|-------------|------------------------|-------------|
| | VND | % | VND | % |
| Ông Phạm Quốc Bình | 52.597.000.000 | 20,52% | - | 0,00% |
| Ông Trần Thanh Tùng | 15.581.500.000 | 6,08% | - | 0,00% |
| Bà Nguyễn Thị Vui Mừng | 12.789.150.000 | 4,99% | - | 0,00% |
| Ông Nguyễn Hoàng Duy | 12.346.620.000 | 4,82% | - | 0,00% |
| Ông Lương Quang Vinh | 11.815.000.000 | 4,61% | 12.815.000.000 | 5,00% |
| Ông Nguyễn Thanh Tùng | 399.870.000 | 0,16% | 15.190.300.000 | 5,93% |
| Cổ đông khác | 150.770.810.000 | 58,83% | 228.294.650.000 | 89,07% |
| | 256.299.950.000 | 100% | 256.299.950.000 | 100% |

22. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

| | Năm 2020 | Năm 2019 |
|--|-----------------------|--------------------------|
| | VND | VND |
| Doanh thu bán hàng | - | 1.235.718.297.763 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 6.446.530.967 | 2.558.914.671 |
| Doanh thu kinh doanh Bất động sản đầu tư | 66.858.549.551 | 1.476.987.804 |
| | 73.305.080.518 | 1.239.754.200.238 |

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

| | Năm 2020 | Năm 2019 |
|--|-----------------------|--------------------------|
| | VND | VND |
| Giá vốn của hàng hóa đã bán | - | 1.234.476.461.955 |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp | 445.219.381 | 215.309.373 |
| Chi phí kinh doanh Bất động sản đầu tư | 65.686.992.512 | 559.198.589 |
| | 66.132.211.893 | 1.235.250.969.917 |

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | Năm 2020 | Năm 2019 |
|----------------------------|--------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 805.475.152 | 2.083.199.171 |
| Lãi bán các khoản đầu tư | 139.815.813 | - |
| Lãi trái phiếu | - | 3.617.250.963 |
| Lãi phạt vi phạm hợp đồng | - | 18.556.975.342 |
| | 945.290.965 | 24.257.425.476 |

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | Năm 2020 | Năm 2019 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Lãi tiền vay | 10.459.872.548 | 11.797.355.922 |
| Chiết khấu thanh toán, chi phí chậm trả | 2.322.243.230 | 2.451.434.280 |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư | - | 19.614.000.908 |
| Lỗ do bán trái phiếu | 28.590.500 | - |
| | 12.810.706.278 | 33.862.791.110 |

26. CHI PHÍ BÁN HÀNG

| | Năm 2020 | Năm 2019 |
|---------------------------|--------------------|--------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 360.000.000 | 871.319.391 |
| | 360.000.000 | 871.319.391 |

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | Năm 2020 | Năm 2019 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí đồ dùng văn phòng, vật liệu quản lý | 18.997.572 | 971.022.654 |
| Chi phí nhân công | 4.577.508.660 | 7.954.668.685 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 340.457.920 | 1.119.503.135 |
| Chi phí dự phòng | 65.619.133.293 | 3.694.625.841 |
| Thuế, phí, và lệ phí | 21.356.000 | 4.000.000 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 2.237.966.752 | 7.152.884.831 |
| Chi phí khác bằng tiền | 1.527.910.307 | 4.370.558.492 |
| | 74.343.330.504 | 25.267.263.638 |

28. THU NHẬP KHÁC

| | Năm 2020 | Năm 2019 |
|---------------|--------------------|-------------------|
| | VND | VND |
| Thu nhập khác | 145.500.000 | 50.903.022 |
| | 145.500.000 | 50.903.022 |

29. CHI PHÍ KHÁC

| | Năm 2020 | Năm 2019 |
|--|----------------------|--------------------|
| | VND | VND |
| Phạt do thanh lý hợp đồng thuê trước hạn | 769.652.240 | - |
| Lỗ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định | 415.672.655 | 228.490.740 |
| Phạt chậm nộp thuế | 12.198.250 | 106.881.512 |
| Chi phí khác | 105.448.997 | 467.278.038 |
| | 1.302.972.142 | 802.650.290 |

30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

| | Năm 2020 | Năm 2019 |
|--|------------------|------------------|
| | VND | VND |
| <i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i> | | |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN | (80.912.440.243) | (32.006.783.792) |
| Các khoản điều chỉnh tăng | 65.631.331.543 | 11.118.691.243 |
| - Chi phí không hợp lệ | 12.198.250 | 2.415.571.608 |
| - Khấu hao không hợp lệ | - | 277.166.668 |
| - Xử lý Hàng tồn kho | - | 4.455.407.987 |
| - Dự phòng phải thu | 65.619.133.293 | 3.970.544.980 |
| Thu nhập chịu thuế TNDN | (15.281.108.700) | (20.888.092.549) |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%) | - | - |

LIÊN

010

PHỐ

803

NG
PH
DM
LD

TP

30. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

| | Năm 2020 | Năm 2019 |
|--|------------------|------------------|
| | VND | VND |
| Lợi nhuận thuần sau thuế | (80.912.440.243) | (32.006.783.792) |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông | (80.912.440.243) | (32.006.783.792) |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm | 25.629.995 | 23.300.000 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | (3.157) | (1.374) |

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đã được điều chỉnh hồi tố theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 – Lãi trên cổ phiếu.

31. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

| | Giá trị sổ kế toán | | | |
|------------------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|
| | 31/12/2020 | | 01/01/2020 | |
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Tài sản tài chính | | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 1.322.793.269 | - | 3.206.140.913 | - |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 142.873.098.114 | (69.697.036.293) | 182.474.441.186 | (4.077.903.000) |
| Các khoản cho vay | 36.670.748.805 | - | 53.180.748.805 | - |
| Đầu tư ngắn hạn | - | - | - | - |
| Đầu tư dài hạn | - | - | 5.000.000.000 | - |
| | 180.866.640.188 | (69.697.036.293) | 243.861.330.904 | (4.077.903.000) |

| | Giá trị sổ kế toán | |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|
| | 31/12/2020 | 01/01/2020 |
| | VND | VND |
| Nợ phải trả tài chính | | |
| Vay và nợ | 48.066.810.472 | 169.439.526.614 |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 112.544.944.286 | 98.808.030.766 |
| Chi phí phải trả | 3.501.582.504 | 818.802.787 |
| | 164.113.337.262 | 269.066.360.167 |

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra các hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh

Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá, tỷ giá hối đoái và lãi suất.

Rủi ro về giá:

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán năm Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

| | Từ 1 năm trở xuống | Trên 1 năm đến 5 năm | Trên 5 năm | Cộng |
|----------------------------|-----------------------|-------------------------|------------|----------------------|
| | VND | VND | VND | VND |
| Tại ngày 01/01/2020 | | | | |
| Đầu tư ngắn hạn | - | - | - | - |
| Đầu tư dài hạn | - | 5.000.000.000 | - | 5.000.000.000 |
| | - | 5.000.000.000 | - | 5.000.000.000 |

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

| | Từ 1 năm trở xuống | Trên 1 năm đến 5 năm | Trên 5 năm | Cộng |
|------------------------------------|------------------------|-------------------------|------------|------------------------|
| | VND | VND | VND | VND |
| Tại ngày 31/12/2020 | | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 1.322.793.269 | - | - | 1.322.793.269 |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 73.175.561.821 | 500.000 | - | 73.176.061.821 |
| Các khoản cho vay | 36.670.748.805 | - | - | 36.670.748.805 |
| | 111.169.103.895 | 500.000 | - | 111.169.603.895 |
| Tại ngày 01/01/2020 | | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 3.206.140.913 | - | - | 3.206.140.913 |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 177.868.548.366 | 527.989.820 | - | 178.396.538.186 |
| Các khoản cho vay | 53.180.748.805 | - | - | 53.180.748.805 |
| | 234.255.438.084 | 527.989.820 | - | 234.783.427.904 |

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

| | Từ 1 năm trở xuống | Trên 1 năm đến 5 năm | Trên 5 năm | Cộng |
|-----------------------------------|------------------------|-------------------------|------------|------------------------|
| Tại ngày 31/12/2020 | VND | VND | VND | VND |
| Vay và nợ | 48.066.810.472 | - | - | 48.066.810.472 |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 112.544.944.286 | - | - | 112.544.944.286 |
| Chi phí phải trả | 3.501.582.504 | - | - | 3.501.582.504 |
| | 164.113.337.262 | - | - | 164.113.337.262 |
| Tại ngày 01/01/2020 | | | | |
| Vay và nợ | 168.854.526.614 | 585.000.000 | - | 169.439.526.614 |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 98.808.030.766 | - | - | 98.808.030.766 |
| Chi phí phải trả | 818.802.787 | - | - | 818.802.787 |
| | 268.481.360.167 | 585.000.000 | - | 269.066.360.167 |

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

32. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

| Bên liên quan | Mối quan hệ |
|----------------------|---|
| Lương Quang Vinh | Chủ tịch Hội đồng Quản trị |
| Trương Hoàng Vũ | Tổng Giám đốc kiêm TV Hội đồng Quản trị |
| Đoàn Thế Linh | TV Hội đồng Quản trị |

Công ty có các giao dịch phát sinh trong năm và số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong năm:

| | Mối quan hệ | Năm 2020 | Năm 2019 |
|--|---|-----------------------|----------------------|
| | | VND | VND |
| Mượn tiền | | 31.449.975.460 | - |
| Lương Quang Vinh | Chủ tịch Hội đồng Quản trị | 31.449.975.460 | - |
| Trả tiền | | 13.454.487.155 | - |
| Lương Quang Vinh | Chủ tịch Hội đồng Quản trị | 13.454.487.155 | - |
| Cần trừ công nợ tạm ứng với khoản Vay ngân hàng | | 19.084.891.282 | - |
| Lương Quang Vinh | Chủ tịch Hội đồng Quản trị | 19.084.891.282 | - |
| Tạm ứng | | 1.200.000.000 | 4.232.300.000 |
| Trương Hoàng Vũ | Tổng Giám đốc kiêm TV Hội đồng Quản trị | 500.000.000 | 4.000.000.000 |
| Đoàn Thế Linh | TV Hội đồng Quản trị | 700.000.000 | 232.300.000 |
| Hoàn ứng | | 1.237.000.000 | 4.232.300.000 |
| Trương Hoàng Vũ | Tổng Giám đốc kiêm TV Hội đồng Quản trị | 500.000.000 | 4.000.000.000 |
| Đoàn Thế Linh | TV Hội đồng Quản trị | 737.000.000 | 232.300.000 |

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm:

| | Mối quan hệ | 31/12/2020 | 01/01/2020 |
|-------------------------------|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | | VND | VND |
| Phải thu khác ngắn hạn | | 63.000.000 | 19.184.891.282 |
| Lương Quang Vinh | Chủ tịch Hội đồng Quản trị | - | 19.084.891.282 |
| Đoàn Thế Linh | TV Hội đồng Quản trị | 63.000.000 | 100.000.000 |
| Phải trả khác ngắn hạn | | 15.895.488.305 | - |
| Lương Quang Vinh | Chủ tịch Hội đồng Quản trị | 15.895.488.305 | - |

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

| | Năm 2020 | Năm 2019 |
|---|---------------|---------------|
| | VND | VND |
| Thu nhập của thành viên khác trong Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị | 1.030.200.000 | 1.251.300.000 |

33. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt kiểm toán.

Một số chỉ tiêu đã được điều chỉnh hồi tố cho phù hợp.

| | Mã số | Điều chỉnh hồi tố | Đã trình bày trên | |
|--|-------|-------------------|-------------------|-----|
| | | | VND | VND |
| a/ Bảng cân đối kế toán | | | | |
| 1 Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 95.234.966.233 | 90.533.863.767 | |
| 2 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | (25.004.216.930) | (20.303.114.464) | |
| b/ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh | | | | |
| 1 Chi phí tài chính | 22 | 33.862.791.110 | 31.540.547.880 | |
| 2 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | (31.255.036.524) | (28.932.793.293) | |
| 3 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | (32.006.783.792) | (29.684.540.562) | |
| c/ Báo cáo lưu chuyển tiền tệ | | | | |
| 1 Lợi nhuận trước thuế | 01 | (32.006.783.792) | (29.684.540.562) | |
| 2 Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11 | (104.693.065.681) | (107.015.308.911) | |

TP Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 8 năm 2021

Người lập biểu

Phạm Đức Thọ

Kế toán trưởng

Trần Thị Thu Trang

Tổng Giám đốc



CÔNG TY TNHH HÃNG KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ ASCO

A : Tòa nhà ASCO, Số 2 ngõ 308 Lê Trọng Tấn, P. Khương Mai, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội
T : (024) 3 793 0960 - **F:** (024) 3 793 1 349 - **E:** asco@asco.vn - **W:** www.asco.vn