

Số: 55 /2022/CV-LDG

Đồng Nai, ngày 24 tháng 03 năm 2022

CÔNG BỐ THÔNG TIN

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM

- Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Đầu tư LDG
 - Mã chứng khoán: LDG
 - Địa chỉ: 104/4 ấp Hòa Bình, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai
 - Điện thoại: (0251) 896 6666 Fax: (0251) 896 6668
 - Email: www.ldginvestment.vn

Loại công bố thông tin: Định kỳ 24h 72h Yêu cầu

2. Nội dung công bố thông tin: Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2021

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày / /2022 tại đường dẫn www.ldginvestment.vn tại mục Quan hệ cổ đông/Báo cáo tài chính.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
CHU TỊCH HỌQT *dn*



NGUYỄN KHÁNH HƯNG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2021**

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	4 – 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	8 – 27

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư LDG (gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty và các công ty con (cùng với Công ty dưới đây gọi tắt là “Tập đoàn”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

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

Hội đồng Quản trị	Ông Nguyễn Khánh Hưng	Chủ tịch
	Ông Nguyễn Minh Khang	Thành viên
	Ông Lê Văn Vũ	Thành viên
	Ông Lê Văn Hưng	Thành viên (đến ngày 30/06/2021)
	Ông Ngô Ngọc Huyền	Thành viên
	Ông Trịnh Quốc Nam	Thành viên (từ ngày 30/06/2021)
Ban Tổng Giám đốc	Ông Nguyễn Minh Khang	Tổng Giám đốc
	Ông Nguyễn Quốc Vy Liêm	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Ngô Văn Minh	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Nguyễn Phạm Vĩnh Nghi	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 01/01/2022)
	Ông Lâm Quang Thới	Giám đốc Tài chính (từ ngày 08/11/2021)
	Ông Võ Đình Ban	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 01/01/2022)
	Ông Đặng Quang Hải	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 01/01/2022)
		Giám đốc Tài chính (đến ngày 08/11/2021)
Ban Kiểm soát	Ông Từ Minh Lý	Trưởng Ban (đến ngày 30/06/2021)
	Ông Nguyễn Văn Bang	Thành viên (đến ngày 30/06/2021)
	Bà Nguyễn Thị Yến Chi	Thành viên (đến ngày 30/06/2021)
Ủy ban Kiểm toán	Ông Trịnh Quốc Nam	Chủ tịch (từ ngày 09/07/2021)
	Ông Lê Văn Vũ	Thành viên (từ ngày 09/07/2021)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Khánh Hưng

Chủ tịch HĐQT

Ngày 15 tháng 03 năm 2022

Số: 204-HN/2021/DFK-HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư LDG (gọi tắt là "Công ty") và các công ty con (gọi tắt là "Tập đoàn"), gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, được lập ngày 15 tháng 03 năm 2022 từ trang 04 đến trang 27 kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên


Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 03 năm 2022

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DFK VIỆT NAM



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


Lê Đình Huyền
Kiểm toán viên
Giấy Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số 1756-2018-042-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

MẪU B 01-DN/HN
Đơn vị tính: VND


TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		4.748.957.739.047	4.065.819.047.391
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	74.949.892.340	10.337.886.480
1. Tiền	111		74.949.892.340	10.337.886.480
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	5	3.508.272.573.437	2.700.963.614.254
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		468.578.220.856	403.615.390.014
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		420.880.475.889	388.490.806.606
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		24.673.500.000	138.563.000.000
4. Các khoản phải thu khác	136		2.594.140.376.692	1.770.294.417.634
IV. Hàng tồn kho	140		1.044.751.475.920	1.094.811.680.835
1. Hàng tồn kho	141	6	1.044.751.475.920	1.094.811.680.835
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		120.983.797.350	259.705.865.822
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	7	99.086.009.492	217.052.297.388
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		21.896.235.750	32.021.970.274
3. Thuế phải thu Ngân sách Nhà nước	153		1.552.108	10.631.598.160
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.092.111.367.902	1.465.884.773.461
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.227.982.473.362	782.205.507.214
1. Phải thu dài hạn khác	216	8	1.227.982.473.362	782.205.507.214
II. Tài sản cố định	220		535.601.242	4.601.886.716
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9	343.959.220	3.986.592.646
Nguyên giá	222		1.911.791.915	8.914.628.282
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.567.832.695)	(4.928.035.636)
2. Tài sản cố định vô hình	227	10	191.642.022	615.294.070
Nguyên giá	228		1.424.301.429	1.461.041.429
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.232.659.407)	(845.747.359)
III. Bất động sản đầu tư	240		-	7.005.647.316
Nguyên giá	241		-	7.064.518.302
Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	(58.870.986)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		415.017.902.139	397.173.332.545
1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241	11	415.017.902.139	397.173.332.545
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		105.000.000	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		105.000.000	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		448.470.391.159	274.898.399.670
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	319.778.818.134	126.657.165.697
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		18.996.184.666	22.479.769.262
3. Lợi thế thương mại	269		109.695.388.359	125.761.464.711
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		6.841.069.106.949	5.531.703.820.852


Các Thuyết minh kèm theo là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021


MẪU B 01-DN/HN
Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021		01/01/2021	
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		3.597.145.708.488		2.427.299.731.772	
I. Nợ ngắn hạn	310		2.487.897.907.166		2.422.377.786.242	
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	265.870.588.759		358.793.429.350	
2. Người mua trả tiền trước	312	14	520.557.533.193		529.341.288.370	
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	39.995.745.646		36.362.753.061	
4. Phải trả công nhân viên	314		6.174.555.881		2.104.927.672	
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	113.671.856.294		169.019.804.599	
6. Doanh thu chưa thực hiện	318		1.818.661.840		1.818.661.840	
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	17	883.103.547.073		683.906.435.102	
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	18	611.996.862.175		587.616.629.506	
9. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		44.708.556.305		53.413.856.742	
II. Nợ dài hạn	330		1.109.247.801.322		4.921.945.530	
1. Phải trả dài hạn khác	337	19	451.333.811.028		4.369.696.530	
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20	657.913.990.294		552.249.000	
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3.243.923.398.461		3.104.404.089.080	
I. Vốn chủ sở hữu	410	21	3.243.923.398.461		3.104.404.089.080	
1. Vốn điều lệ	411		2.402.124.510.000		2.402.124.510.000	
- Cổ phiếu phổ thông	411a		2.402.124.510.000		2.402.124.510.000	
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(66.000.000)		(66.000.000)	
3. Cổ phiếu quỹ	415		(7.652.400.000)		(7.652.400.000)	
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		34.142.524.032		33.884.333.254	
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		815.320.624.068		675.964.193.964	
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		674.668.026.240		663.054.655.028	
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		140.652.597.828		12.909.538.936	
6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		54.140.361		149.451.862	
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-		-	
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	450		6.841.069.106.949		5.531.703.820.852	


Lê Thị Kim Tiên
Người lập
Ngày 15 tháng 03 năm 2022


Lê Thị Phương Uyên
Kế toán trưởng






Nguyễn Khánh Hưng
Chủ tịch HĐQT


BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

MẪU B 02-DN/HN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm	
			2021	2020
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		478.286.238.499	1.483.927.908.034
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		157.004.234.585	95.487.795.973
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	22	321.282.003.914	1.388.440.112.061
4. Giá vốn hàng bán	11	23	138.471.556.638	1.017.377.995.336
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		182.810.447.276	371.062.116.725
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	159.266.293.381	3.174.237.765
7. Chi phí tài chính	22	25	52.559.008.579	21.008.425.151
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		49.960.158.149	20.661.233.697
9. Chi phí bán hàng	25	26	10.965.502.154	227.239.166.381
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	100.168.910.285	90.939.358.937
11. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		178.383.319.639	35.049.404.021
12. Thu nhập khác	31		3.211.854.947	4.651.837.228
13. Chi phí khác	32		1.101.683.891	16.207.064.176
14. Lợi nhuận khác	40		2.110.171.056	(11.555.226.948)
15. Lợi nhuận kế toán trước thuế	50		180.493.490.695	23.494.177.073
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	28	36.562.596.075	3.355.366.398
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	53		3.278.585.021	7.228.943.654
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		140.652.309.599	12.909.867.021
<i>Phân bổ cho:</i>				
18.1 Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ	61		140.652.597.828	12.909.538.936
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(288.229)	328.085
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	29	558	51


Lê Thị Kim Tiến
Người lập
Ngày 15 tháng 03 năm 2022


Lê Thị Phương Uyên
Kế toán trưởng



Nguyễn Khánh Hưng
Chủ tịch HĐQT




BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mẫu B 03-DN/HN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2021	Năm 2020
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	180.493.490.695	23.494.177.073
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	17.157.442.242	13.016.178.822
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(159.209.666.701)	(3.174.237.765)
Chi phí lãi vay	06	51.148.045.740	21.008.425.151
3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	89.589.311.976	54.344.543.281
Tăng các khoản phải thu	09	(1.516.772.758.423)	(102.223.515.863)
Giảm hàng tồn kho	10	23.937.542.907	627.617.378.308
Tăng/(giảm) các khoản phải trả	11	588.590.484.149	(515.438.349.934)
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	(75.651.384.375)	19.452.579.531
Tiền lãi vay đã trả	14	(49.515.678.955)	(21.008.425.151)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(6.827.963.502)	(147.458.013.979)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(9.703.257.367)	(11.788.078.215)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(956.353.703.590)	(96.501.882.022)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi để mua sắm TSCĐ & các tài sản dài hạn khác	21	(71.500.000)	(40.454.545)
Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	22	3.144.772.727	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(220.500.000)	(150.150.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán công cụ nợ của đơn vị khác	24	114.005.000.000	12.500.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(132.766.794.121)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	223.339.517.521	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức nhận được	27	55.762.806	529.056.993
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	340.253.053.054	(269.928.191.673)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	1.386.839.198.084	569.863.392.691
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(706.126.541.688)	(233.145.091.311)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	680.712.656.396	336.718.301.380
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	64.612.005.860	(29.711.772.315)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	10.337.886.480	40.049.658.795
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	74.949.892.340	10.337.886.480


Lê Thị Kim Tiên
Người lập
Ngày 15 tháng 03 năm 2022


Lê Thị Phương Uyên
Kế toán trưởng



Nguyễn Khánh Hưng
Chủ tịch HĐQT

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU B 09-DN/HN

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

1. THÔNG TIN CHUNG

Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

Chi tiết các công ty con tại ngày 31/12/2021 như sau:

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

Trong năm 2021, Công ty CP Đầu tư Grand World (trước đây là công ty con) đã thực hiện hoàn tất việc giải thể doanh nghiệp theo Nghị quyết số 06/2021/NQ-HĐQT ngày 05 tháng 05 năm 2021 của Hội đồng Quản trị Công ty.

Trong năm 2021, Công ty đã tiến hành chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty tại Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát theo Nghị quyết số 12/2021/NQ-HĐQT ngày 02 tháng 08 năm 2021 của Hội đồng Quản trị Công ty.

Hoạt động chính

Hoạt động chính của Công ty và các công ty con (gọi tắt là “Tập đoàn”) là kinh doanh bất động sản.

Tổng số nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31/12/2021 là 159 nhân viên (tại ngày 01/01/2021: 247 nhân viên).

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

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất hợp nhất các Báo cáo tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 trên cơ sở áp dụng Thông tư số 202/2014/TT/BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

MẪU B 09-DN/HN

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

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

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

Năm tài chính

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Hợp nhất kinh doanh

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

Lợi thế thương mại

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản cho vay

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

MẪU B 09-DN/HN

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

Các khoản đầu tư khác

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

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

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

MẪU B 09-DN/HN

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

a. Nguyên tắc kế toán

Tài sản cố định hữu hình

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

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

Tài sản cố định vô hình

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

b. Phương pháp khấu hao

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

	Năm 2021
	Số năm
Máy móc và thiết bị	03 – 08
Phương tiện vận tải	05 – 08
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 08

Tài sản cố định vô hình là phần mềm, website và tài sản vô hình khác có thời gian khấu hao từ 02 - 03 năm.

Bất động sản đầu tư

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

Nguyên tắc kế toán thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

MẪU B 09-DN/HN

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

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

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

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

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

Trái phiếu phát hành

Công ty phát hành trái phiếu thường cho mục đích vay dài hạn.

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ (-) Chiết khấu trái phiếu cộng (+) Phụ trội trái phiếu.

Công ty theo dõi chiết khấu và phụ trội cho từng loại trái phiếu phát hành và tình hình phân bổ từng khoản chiết khấu, phụ trội khi xác định chi phí đi vay tính vào chi phí sản xuất kinh doanh hoặc vốn hóa theo từng năm, cụ thể:

- Chiết khấu trái phiếu được phân bổ dần để tính vào chi phí đi vay từng năm trong suốt thời hạn của trái phiếu;
- Phụ trội trái phiếu được phân bổ dần để giảm trừ chi phí đi vay từng năm trong suốt thời hạn của trái phiếu.

Công ty phân bổ khoản chiết khấu và phụ trội theo phương pháp đường thẳng trong suốt kỳ hạn trái phiếu.

Các khoản chi phí liên quan trực tiếp đến việc phát hành trái phiếu được ghi nhận giảm trừ vào mệnh giá trái phiếu tại thời điểm phát sinh. Hàng năm, chi phí phát hành trái phiếu sẽ được phân bổ vào chi phí đi vay trong năm theo phương pháp nhất quán với việc phân bổ các khoản chiết khấu và phụ trội. Việc phân bổ được thực hiện bằng cách tăng mệnh giá trái phiếu và chi phí đi vay trong năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

MẪU B 09-DN/HN

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

Đối với doanh nghiệp sản xuất và thương mại

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

MẪU B 09-DN/HN

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

Đối với doanh nghiệp cung cấp dịch vụ

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

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

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

Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

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

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

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

Tập đoàn có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

MÃ B 09-DN/HN

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

Ước tính kế toán

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

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2021	01/01/2021
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tiền mặt	556.406.617	1.205.238.186
Tiền gửi ngân hàng	74.393.485.723	9.132.648.294
Tổng	<u>74.949.892.340</u>	<u>10.337.886.480</u>

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN

		31/12/2021	01/01/2021
		<u>VND</u>	<u>VND</u>
Phải thu khách hàng	(1)	468.578.220.856	403.615.390.014
Trả trước cho người bán	(2)	420.880.475.889	388.490.806.606
Phải thu cho vay ngắn hạn	(3)	24.673.500.000	138.563.000.000
Phải thu khác	(4)	2.594.140.376.692	1.770.294.417.634
		<u>3.508.272.573.437</u>	<u>2.700.963.614.254</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn		-	-
Tổng		<u>3.508.272.573.437</u>	<u>2.700.963.614.254</u>

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

		31/12/2021	01/01/2021
		<u>VND</u>	<u>VND</u>
Công ty TNHH MTV Xây Dựng Sao Vàng Tây Đô		106.046.534.814	100.959.365.409
Công ty CP Thương mại Dịch vụ và Đầu tư Đại Hưng		153.924.570.000	-
Khách hàng cá nhân mua bất động sản		205.321.676.786	299.914.484.426
Phải thu của các khách hàng khác		3.285.439.256	2.741.540.179
Tổng		<u>468.578.220.856</u>	<u>403.615.390.014</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

MẪU B 09-DN/HN

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

CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN (tiếp theo)

(2) Các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn gồm.	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Công ty CP Bắc Phước Kiên	49.850.000.000	49.850.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Giang Điền	68.817.747.380	63.717.747.380
Ông Lâu Đức Duy	245.000.000.000	245.000.000.000
Khác	57.212.728.509	29.923.059.226
Tổng	420.880.475.889	388.490.806.606

(3) Phải thu cho vay ngắn hạn chi tiết như sau:	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Công ty CP Bắc Phước Kiên	23.495.000.000	137.500.000.000
Khác	1.178.500.000	1.063.000.000
Tổng	24.673.500.000	138.563.000.000

(4) Các khoản phải thu khác chi tiết như sau:

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tạm ứng	316.579.655.250	-	208.183.834.036	-
Đặt cọc ký cược ký quỹ ngắn hạn	1.180.040.101.389	-	869.630.281.200	-
Thu hộ - chi hộ	8.742.297.322	-	8.916.097.322	-
Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	869.000.000.000	-	458.900.000.000	-
Phải thu khác	219.778.322.731	-	224.664.205.076	-
Tổng	2.594.140.376.692	-	1.770.294.417.634	-

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

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Công ty CP Bắc Phước Kiên	927.586.400.000	695.886.400.000
Công ty TNHH MTV Xây Dựng Sao Vàng Tây Đô	119.602.918.481	104.000.000.000
Khác	132.850.782.908	69.743.881.200
Tổng	1.180.040.101.389	869.630.281.200

Chi tiết các khoản đặt cọc chuyển nhượng cổ phần như sau:

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Ông Tổng Viết Hòa	832.300.000.000	458.200.000.000
Khác	36.700.000.000	700.000.000
Tổng	869.000.000.000	458.900.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

MẪU B 09-DN/HN

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

6. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	963.709.640.800	-	875.424.916.477	-
Thành phẩm bất động sản	-	-	4.332.163.582	-
Hàng hóa	336.600.000	-	336.600.000	-
Hàng hóa bất động sản	80.705.235.120	-	214.718.000.776	-
Tổng	1.044.751.475.920	-	1.094.811.680.835	-

Tại ngày 31/12/2021, Công ty đã thế chấp một số sản phẩm thuộc khoản mục Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín (CN Sài Gòn), Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Đa, Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Phương Nam và Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 18 và 20).

7. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Chi phí công cụ, dụng cụ	41.055.717	43.811.220
Chi phí môi giới, hoa hồng các dự án	50.618.260.530	140.618.829.125
Chi phí chờ phân bổ các dự án	47.872.634.211	75.507.234.464
Chi phí khác	554.059.034	882.422.579
Tổng	99.086.009.492	217.052.297.388

8. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đặt cọc, ký cược ký quỹ dài hạn	1.018.458.252.409	-	568.364.519.151	-
Phải thu vốn hợp tác đầu tư	209.524.220.953	-	213.840.988.063	-
Tổng	1.227.982.473.362	-	782.205.507.214	-

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

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Công ty Cổ Phần Hải Duy	1.001.099.184.494	552.950.000.000
Khác	17.359.067.915	15.414.519.151
Tổng	1.018.458.252.409	568.364.519.151

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

MẪU B 09-DN/HN

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

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 01/01/2021	485.228.182	7.459.176.367	970.223.733	8.914.628.282
Tăng trong năm	-	-	71.500.000	71.500.000
Thanh lý trong năm	(183.410.000)	(6.890.926.367)	-	(7.074.336.367)
Tại ngày 31/12/2021	301.818.182	568.250.000	1.041.723.733	1.911.791.915

GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ

Tại ngày 01/01/2021	(377.391.470)	(3.695.443.012)	(855.201.154)	(4.928.035.636)
Khấu hao trong năm	(39.866.070)	(382.879.074)	(100.844.804)	(523.589.948)
Thanh lý trong năm	161.083.330	3.722.709.559	-	3.883.792.889
Tại ngày 31/12/2021	(256.174.210)	(355.612.527)	(956.045.958)	(1.567.832.695)

GIÁ TRỊ CÒN LẠI

Tại ngày 01/01/2021	107.836.712	3.763.733.355	115.022.579	3.986.592.646
Tại ngày 31/12/2021	45.643.972	212.637.473	85.677.775	343.959.220

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Bản quyền phần mềm VND	Tài sản vô hình khác VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 01/01/2021	1.321.041.429	140.000.000	1.461.041.429
Giảm do chuyển nhượng công ty con	(36.740.000)	-	(36.740.000)
Tại ngày 31/12/2021	1.284.301.429	140.000.000	1.424.301.429

GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ

Tại ngày 01/01/2021	(705.747.359)	(140.000.000)	(845.747.359)
Khấu hao trong năm	(411.405.392)	-	(411.405.392)
Giảm do chuyển nhượng công ty con	24.493.344	-	24.493.344
Tại ngày 31/12/2021	(1.092.659.407)	(140.000.000)	(1.232.659.407)

GIÁ TRỊ CÒN LẠI

Tại ngày 01/01/2021	615.294.070	-	615.294.070
Tại ngày 31/12/2021	191.642.022	-	191.642.022

11. CHI PHÍ SXKD DỞ DANG DÀI HẠN

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Một phần dự án Khu đô thị mới Bình Nguyên	290.421.063.014	276.661.954.934
Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Bình Minh tại xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	56.497.680.840	52.412.219.326
Dự án tại xã Phước Tân, tỉnh Đồng Nai	65.245.826.468	65.245.826.468
Dự án khác	2.853.331.817	2.853.331.817
	415.017.902.139	397.173.332.545
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Tổng	415.017.902.139	397.173.332.545

Tại ngày 31/12/2021, Công ty đã thế chấp Quyền sử dụng đất tại Một phần dự án Khu đô thị mới Bình Nguyên để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (Thuyết minh số 18).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

MẪU B 09-DN/HN

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

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2021	01/01/2021
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí hoa hồng môi giới	152.163.590.814	15.820.529.510
Chi phí chờ phân bổ các dự án	167.126.504.771	109.896.403.849
Chi phí phân bổ dài hạn khác	488.722.549	940.232.338
Tổng	<u>319.778.818.134</u>	<u>126.657.165.697</u>

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2021	01/01/2021
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Công ty Cổ Phần Miền Đông	65.303.595.208	66.305.479.187
Công ty Cổ Phần Thương Mại & Xây Dựng Phúc Thuận Phát	34.975.749.353	44.555.887.715
Công ty CP Đầu tư Và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	63.514.916.569	76.603.675.045
Công ty Cổ phần Xây dựng FBV	9.956.554.838	65.211.984.251
Các nhà cung cấp khác	92.119.772.791	106.116.403.152
Tổng	<u>265.870.588.759</u>	<u>358.793.429.350</u>

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

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

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	31/12/2021	01/01/2021
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Thuế giá trị gia tăng	143.608.342	5.232.764.706
Thuế thu nhập doanh nghiệp	36.557.082.406	5.609.363.514
Thuế thu nhập cá nhân	3.234.244.835	6.790.411.102
Các loại thuế khác	60.810.063	18.730.213.739
Tổng	<u>39.995.745.646</u>	<u>36.362.753.061</u>

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2021	01/01/2021
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí phải trả dự án Khu Dân cư Dịch vụ Giang Điền	19.448.762.192	19.612.198.170
Chi phí phải trả dự án chung cư cụm B, một phần khu dân cư 13E (phía nam), Đô thị mới Nam thành phố, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, TP.HCM	77.378.828.437	97.605.987.187
Chi phí phải trả dự án phát triển nhà ở thương mại "Chung cư Marina Tower", phường Vĩnh Phú, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương	-	33.647.382.261
Chi phí phải trả dự án mở rộng khu tái định cư sau trường dân tộc nội trú quận Ô Môn, TP Cần Thơ	10.783.874.884	8.698.346.715
Trích trước chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	4.673.207.134	2.042.002.579
Trích trước chi phí khác	1.387.183.647	7.413.887.687
Tổng	<u>113.671.856.294</u>	<u>169.019.804.599</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

MẪU B 09-DN/HN

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

17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2021	01/01/2021
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Kinh phí công đoàn	454.595.035	2.778.285
Bảo hiểm	539.937.602	539.937.602
Thu hộ	99.485.342.079	120.993.728.148
Thu hộ kinh phí bảo trì dự án	-	17.110.849.987
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	781.763.697.786	544.418.663.666
Các khoản phải trả, phải nộp khác	859.974.571	840.477.414
Tổng	<u>883.103.547.073</u>	<u>683.906.435.102</u>

18. VAY NGẮN HẠN

	31/12/2021	01/01/2021
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	-	73.957.025.105
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (1)	199.938.263.657	199.411.584.401
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín (2)	24.490.000.000	137.500.000.000
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (3)	200.000.000.000	176.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (4)	54.999.348.436	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (5)	33.915.791.967	-
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (6)	98.653.458.115	-
Vay dài hạn đến hạn trả	-	748.020.000
Tổng	<u>611.996.862.175</u>	<u>587.616.629.506</u>

- (1) Tại ngày 30/10/2020 Công ty đã ký hợp đồng cho vay hạn mức số 393/2020/HDCV/CMB với Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, với hạn mức 200.000.000.000 đồng. Thời hạn vay là 12 tháng. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động, thanh toán các chi phí hoạt động, tài trợ thanh toán tiền đặt cọc, ký quỹ theo các hợp đồng dịch vụ phân phối môi giới, tài trợ chi phí xây dựng, hoàn vốn. Tài sản đảm bảo là một phần các quyền sử dụng đất tọa lạc tại Khu dân cư dịch vụ Giang Điền, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Khoản vay này đang thực hiện hồ sơ gia hạn.
- (2) Tại ngày 14/10/2020 Công ty đã ký hợp đồng tín dụng số CSG.DN.01280920 với Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín (CN Sài Gòn), với hạn mức 150.000.000.000 đồng. Thời hạn vay là 12 tháng. Mục đích vay là thanh toán chi phí theo hợp đồng dịch vụ môi giới tiếp thị và phân phối độc quyền số 05/2017/HDDV/SVH-LDG ngày 15/06/2017 và các phụ lục đính kèm. Tài sản đảm bảo là một phần các quyền sử dụng đất tọa lạc tại Khu dân cư dịch vụ Giang Điền, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Khoản vay này được gia hạn đến ngày 31/03/2022.
- (3) Tại ngày 26/11/2020 Công ty đã ký hợp đồng tín dụng số 6938856.20 với Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam, với hạn mức 200.000.000.000 đồng bao gồm toàn bộ số dư từ hợp đồng tín dụng số 8168384.19 chuyển sang. Thời hạn vay là 09 tháng. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động, lãi suất cho vay thả nổi và quy định theo từng khế ước nhận nợ. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất thuộc một phần dự án Khu đô thị mới Bình Nguyên theo hợp đồng thế chấp số 7690655.19 ngày 23/08/2019. Khoản vay này đang thực hiện hồ sơ gia hạn.
- (4) Tại ngày 26/04/2021 Công ty đã ký hợp đồng tín dụng số 018/020/21/0000051 với Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn, với hạn mức 55.000.000.000 đồng. Thời hạn vay là 12 tháng. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động, lãi suất cho vay thả nổi và quy định theo từng khế ước nhận nợ. Tài sản đảm bảo là một phần các quyền sử dụng đất tọa lạc tại Khu dân cư dịch vụ Giang Điền, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

MẪU B 09-DN/HN

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

VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)

- (5) Tại ngày 25/05/2021 Công ty đã ký hợp đồng tín dụng số 53/2021-HĐCVHM/NHCT126-LDG với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Đa, với hạn mức 40.000.000.000 đồng. Thời hạn vay tối đa không quá 09 tháng. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động, lãi suất vay quy định theo từng khế ước nhận nợ. Tài sản đảm bảo là một phần các quyền sử dụng đất tọa lạc tại Khu dân cư dịch vụ Giang Điền, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.
- (6) Tại ngày 01/07/2021 Công ty đã ký hợp đồng tín dụng số 14/2021/HĐTD-HM/TTKD với Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Hồ Chí Minh, với hạn mức 100.000.000.000 đồng. Thời hạn vay là 12 tháng. Mục đích vay là thanh toán chi phí hoạt động thường xuyên, lãi suất vay thả nổi và quy định theo từng khế ước nhận nợ. Tài sản đảm bảo là một phần các quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại Khu dân cư dịch vụ Giang Điền, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

19. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2021	01/01/2021
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Phải trả hợp tác đầu tư	447.050.000.000	-
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	4.283.811.028	4.369.696.530
Tổng	<u>451.333.811.028</u>	<u>4.369.696.530</u>

20. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	31/12/2021	01/01/2021
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN (1) Phương Nam	439.679.000.000	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Tân Bình	-	552.249.000
Trái phiếu LDGH2123001 (2)	132.634.990.294	-
Trái phiếu LDGH2123002 (3)	85.600.000.000	-
Tổng	<u>657.913.990.294</u>	<u>552.249.000</u>

- (1) Tại ngày 23/03/2021 và 08/11/2021 Công ty đã ký hợp đồng tín dụng số 202025927164 và thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 202025927164-02 với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Phương Nam, với tổng hạn mức cho vay 439.679.000.000 đồng. Thời hạn vay là 60 tháng, thời gian ân hạn là 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Mục đích vay là tài trợ hợp đồng Hợp tác đầu tư Dự án khu du lịch biển Bãi Bụt – Sơn Trà, lãi suất cho vay thả nổi và quy định theo từng khế ước nhận nợ. Tài sản đảm bảo là một phần các quyền sử dụng đất tọa lạc tại Khu dân cư dịch vụ Giang Điền, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.
- (2) Mã trái phiếu LDGH2123001 với tổng giá trị đã phát hành là 137.600.000.000 đồng, mệnh giá trái phiếu là 100.000.000 đồng, số lượng trái phiếu đã phát hành là 1.376 trái phiếu. Kỳ hạn trái phiếu là 24 tháng, đáo hạn đến ngày 02/08/2023. Mục đích phát hành trái phiếu là tăng quy mô vốn hoạt động doanh nghiệp, lãi suất 12%/năm. Kỳ thanh toán lãi là 3 tháng/lần.

	31/12/2021
	<u>VND</u>
Trái phiếu phát hành	137.600.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(5.994.327.273)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	1.029.317.567
Tổng	<u>132.634.990.294</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

MẪU B 09-DN/HN

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

VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

- (3) Mã trái phiếu LDGH2123002 với kế hoạch phát hành có tổng giá trị là 400.000.000.000 đồng, mệnh giá trái phiếu là 100.000.000 đồng, số lượng trái phiếu có kế hoạch phát hành là 4.000 trái phiếu. Kỳ hạn trái phiếu là 24 tháng, đáo hạn đến ngày 10/12/2023. Mục đích phát hành trái phiếu là tăng quy mô vốn hoạt động doanh nghiệp, lãi suất 11,5%/năm từ ngày phát hành đến và không bao gồm ngày tròn 12 tháng kể từ ngày phát hành, và 12%/năm từ ngày tròn 12 tháng kể từ ngày phát hành đến và không bao gồm ngày đáo hạn. Kỳ thanh toán lãi là 01 tháng/lần.

	31/12/2021
	<u>VND</u>
Trái phiếu phát hành	85.600.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	-
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-
Tổng	<u><u>85.600.000.000</u></u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

MẪU B 09-DN/HN

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

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn điều lệ VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ Đầu tư & Phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Lợi ích của cổ đông thiểu số VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 01/01/2020	2.402.124.510.000	(66.000.000)	(3.900.400.000)	21.819.749.847	702.572.531.024	475.812.822	3.123.026.203.693
Giảm vốn	-	-	-	-	-	(380.000.000)	(380.000.000)
Nhận chuyển nhượng công ty con	-	-	-	-	-	53.310.953	53.310.953
Lợi nhuận	-	-	-	-	12.909.538.936	328.085	12.909.867.021
Trích quỹ ĐTPPT	-	-	-	12.064.583.407	(12.064.583.407)	-	-
Trích quỹ KT, PL	-	-	-	-	(31.205.292.587)	-	(31.205.292.587)
Thu hồi CP đã phát hành theo chương trình lựa chọn cho NLĐ	-	-	(3.752.000.000)	-	3.752.000.000	-	-
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	(2)	2	-
Tại ngày 31/12/2020	2.402.124.510.000	(66.000.000)	(7.652.400.000)	33.884.333.254	675.964.193.964	149.451.862	3.104.404.089.080
Tại ngày 01/01/2021	2.402.124.510.000	(66.000.000)	(7.652.400.000)	33.884.333.254	675.964.193.964	149.451.862	3.104.404.089.080
Lợi nhuận	-	-	-	-	140.652.597.828	(288.229)	140.652.309.599
Trích quỹ ĐTPPT	-	-	-	258.190.778	(258.190.778)	-	-
Trích quỹ KT, PL	-	-	-	-	(1.038.476.946)	-	(1.038.476.946)
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	500.000	(95.023.272)	(94.523.272)
Tại ngày 31/12/2021	2.402.124.510.000	(66.000.000)	(7.652.400.000)	34.142.524.032	815.320.624.068	54.140.361	3.243.923.398.461

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

MẪU B 09-DN/HN

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

VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

	31/12/2021	01/01/2021
Cổ phiếu	<u>Cổ phiếu</u>	<u>Cổ phiếu</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	240.212.451	240.212.451
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	240.212.451	240.212.451
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>240.212.451</i>	<i>240.212.451</i>
<i>Cổ phiếu quỹ</i>	<i>765.240</i>	<i>765.240</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	239.447.211	239.447.211
- <i>Cổ phần phổ thông</i>	<i>239.447.211</i>	<i>239.447.211</i>

Mệnh giá cổ phần: 10.000 VND

22. DOANH THU THUẦN

	Năm 2021	Năm 2020
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	442.908.480.011	1.447.803.313.655
Doanh thu dịch vụ và môi giới bất động sản	35.377.758.488	36.124.594.379
	478.286.238.499	1.483.927.908.034
Các khoản giảm trừ		
- Hàng bán bị trả lại	(157.004.234.585)	(95.487.795.973)
Tổng	321.282.003.914	1.388.440.112.061

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2021	Năm 2020
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Giá vốn của hàng hóa bất động sản	130.569.825.193	1.002.074.524.066
Giá vốn dịch vụ và môi giới bất động sản	7.901.731.445	15.303.471.270
Tổng	138.471.556.638	1.017.377.995.336

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2021	Năm 2020
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Lãi tiền gửi, cho vay	9.282.513.367	3.174.237.765
Lãi từ chuyển nhượng khoản đầu tư dài hạn	149.983.780.014	-
Tổng	159.266.293.381	3.174.237.765

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2021	Năm 2020
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	49.960.158.149	20.661.233.697
Chi phí phát hành trái phiếu	1.187.887.591	-
Khác	1.410.962.839	347.191.454
Tổng	52.559.008.579	21.008.425.151

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

MẪU B 09-DN/HN

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

26. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí tiền lương nhân viên	5.909.890.256	13.068.019.941
Chi phí dịch vụ mua ngoài	212.032.003	182.566.580.007
Chi phí khác bằng tiền	4.843.579.895	31.604.566.433
Tổng	10.965.502.154	227.239.166.381

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí nhân viên	53.648.236.142	53.851.200.719
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.152.769.593	1.351.072.536
Chi phí khấu hao TSCĐ	895.129.270	1.530.061.694
Thuế, phí và lệ phí	25.573.311.295	14.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	16.066.076.352	20.179.039.682
Chi phí khác	17.000.000	2.586.738.164
Lợi thế thương mại	2.816.387.633	11.427.246.142
Tổng	100.168.910.285	90.939.358.937

28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lợi nhuận trước thuế	180.493.490.695	23.494.177.073
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Điều chỉnh tăng lợi nhuận trước thuế:	28.126.359.533	44.486.503.026
Doanh thu chưa thực hiện	-	414.247.341
Chi phí trích trước	8.939.073.204	15.018.660.288
Các khoản điều chỉnh khi hợp nhất	16.407.048.612	11.777.055.009
Chi phí không được trừ	2.780.237.717	17.276.540.388
Điều chỉnh giảm lợi nhuận trước thuế:	(25.806.869.853)	(51.214.575.884)
Giá vốn doanh thu chưa thực hiện	-	(303.021.945)
Hoàn nhập chi phí trích trước	(25.331.998.309)	(50.911.553.939)
Chuyển lỗ	(474.871.544)	-
Thu nhập chịu thuế	182.812.980.375	16.766.104.215
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	36.562.596.075	3.353.220.843
Điều chỉnh theo kiểm tra thuế các năm trước	-	2.145.555
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	36.562.596.075	3.355.366.398

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

MẪU B 09-DN/HN

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

29. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2021	Năm 2020
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	140.652.597.828	12.909.538.936
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận để xác định lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(7.032.629.891)	(645.476.947)
Lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	133.619.967.937	12.264.061.989
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong	239.447.211	239.813.185
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	<u>558</u>	<u>51</u>

30. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Tên bên liên quan

Mối quan hệ

Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn	Công ty con
Công ty CP Thủy sản Bình Minh	Công ty con
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Nguyễn Minh Khang	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Ông Lê Văn Hưng	Thành viên HĐQT (đến ngày 30/06/2021)
Ông Lê Văn Vũ	Thành viên HĐQT
Ông Ngô Ngọc Huyền	Thành viên HĐQT
Ông Trịnh Quốc Nam	Thành viên HĐQT (từ ngày 30/06/2021)

Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và Ủy ban Kiểm toán được hưởng trong năm như sau:

Họ và tên	Chức vụ	Năm 2021
		<u>VND</u>
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Chủ tịch HĐQT	60.000.000
Ông Nguyễn Minh Khang	Thành viên HĐQT/Tổng Giám đốc	2.698.518.182
Ông Ngô Văn Minh	Phó Tổng Giám đốc	1.425.985.259
Ông Nguyễn Quốc Vy Liêm	Phó Tổng Giám đốc	1.258.202.352
Ông Võ Đình Ban	Phó Tổng Giám đốc	1.283.308.221
Ông Đặng Quang Hải	Chánh Văn phòng HĐQT	595.735.633
Bà Lê Thị Phương Uyên	Kế toán trưởng	652.441.836
Ông Nguyễn Phạm Vĩnh Nghi	Phó Tổng Giám đốc/Giám đốc Tài chính	287.864.449
Ông Lê Văn Vũ	Thành viên HĐQT/ Thành viên Ủy ban Kiểm toán	60.000.000
Ông Lê Văn Hưng	Thành viên HĐQT	60.000.000
Ông Ngô Ngọc Huyền	Thành viên HĐQT	30.000.000
Ông Từ Minh Lý	Trưởng Ban Kiểm soát	36.000.000
Ông Nguyễn Văn Bang	Thành viên Ban Kiểm soát	18.000.000
Bà Nguyễn Thị Yến Chi	Thành viên Ban Kiểm soát	<u>18.000.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

MẪU B 09-DN/HN

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

31. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

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

32. THÔNG TIN KHÁC

Ngày 16/03/2021 UBND huyện Trảng Bom đã ban hành Quyết định số 942/QĐ-UBND về việc phê duyệt tổng phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để thực hiện dự án Khu dân cư Tân Thịnh. Theo đó, Công ty đã hoàn thành nộp toàn bộ số tiền bồi thường, hỗ trợ vào ngày 19/04/2021 và đang tiếp tục phối hợp để hoàn thiện các thủ tục pháp lý về đất đai và xây dựng liên quan đến dự án theo quy định của pháp luật. Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá và tin tưởng rằng Công ty sẽ nộp đầy đủ các chi phí phát sinh liên quan (nếu có) đến việc hoàn thiện thủ tục pháp lý của Dự án này.

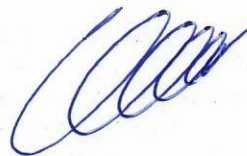
Ngày 28/01/2022, Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Trảng Bom đã hoàn trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho Công ty theo Thông báo số 05/TB-TTPTQĐ ngày 27/01/2022.



Lê Thị Kim Tiên

Người lập

Ngày 15 tháng 03 năm 2022



Lê Thị Phương Uyên

Kế toán trưởng



Nguyễn Khánh Hưng

Chủ tịch HĐQT