

Số: 68 /2022/CV-LDG

Đồng Nai, ngày 08 tháng 04 năm 2022

CÔNG BỐ THÔNG TIN

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM

1. 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 thường niên năm 2021

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 08/04/2022 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
CHỦ TỊCH HĐQT



NGUYỄN KHÁNH HƯNG



CONTACT



028 3898 6666
028 3840 8888



welcome@ldginvestment.vn
www.ldginvestment.vn



2th Floor, 473 Dien Bien Phu Street,
Binh Thanh District, HCMC

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2021

www.ldginvestment.vn

THƯ NGỎ

Kính gửi Quý đối tác, cổ đông và quý khách hàng,

Không chỉ là doanh nghiệp đơn thuần đầu tư và phát triển đa ngành nghề, LDG Investment từ khi thành lập đến nay là minh chứng của sự phát triển bền vững, minh bạch, trách nhiệm và mạnh mẽ.

Những bước đi thăng trầm của thị trường cũng là những thử thách để LDG Investment từng bước khẳng định thương hiệu trên thị trường và hướng đến trở thành doanh nghiệp phát triển bất động sản lớn hàng đầu Việt Nam.

Chúng tôi tự tin trong tiềm lực tài chính.

Chúng tôi tự tin trong khả năng lãnh đạo.

Chúng tôi tự tin trong phát triển tiềm năng nhân sự.

Chúng tôi tự tin trong kinh nghiệm triển khai và thực hiện.

Chúng tôi uy tín để hợp tác với mọi đối tác đồng hành. Chúng tôi minh bạch để đón nhận sự tin tưởng của cổ đông.

Chúng tôi xây dựng không gian làm việc tốt nhất để phát huy sức sáng tạo của nhân lực.

Tất cả mọi yếu tố thiên thời - địa lợi - nhân hòa đều hội tụ đủ để LDG Investment vững chắc phát triển không ngừng và bền vững.

Trân trọng !

MỤC LỤC

I. Thông tin chung

• Thông tin khái quát	06
• Ngành nghề và địa bàn kinh doanh	08
• Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý	08
• Định hướng phát triển	10
• Các rủi ro và hoạt động Quản trị rủi ro	10

II. Tình hình hoạt động trong năm 2021

• Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh	13
• Tình hình thực hiện chiến lược 5 năm	14
• Tổ chức và nhân sự	16
• Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện dự án	20
• Tình hình tài chính	28
• Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu	30
• Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty	31

III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám Đốc

• Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2021	35
• Tình hình tài chính	36
• Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách quản lý	37
• Định hướng hoạt động 2022	38

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

• Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty	40
• Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc công ty	40
• Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị	40

V. Quản trị Công ty

• Hội đồng quản trị	41
• Ủy Ban Kiểm Toán	42
• Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ủy Ban Kiểm Toán	43

VI. Báo cáo tài chính

44



I. THÔNG TIN CHUNG

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

- ✓ Tên giao dịch: Công ty Cổ phần Đầu tư LDG
- ✓ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3602368420 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 19 tháng 08 năm 2010.
- ✓ Vốn điều lệ: 2.402.124.510.000 đồng (Hai nghìn bốn trăm lẻ hai tỷ một trăm hai mươi bốn triệu năm trăm mười nghìn đồng)
- ✓ Vốn đầu tư của chủ sở hữu (31/12/2021): 3.243.923.398.461 đồng
- ✓ Địa chỉ: Số 104/4 ấp Hòa Bình, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai
- ✓ Số điện thoại: (0251) 896 6666
- ✓ Số fax: (0251) 896 6668
- ✓ Website: www.ldginvestment.vn
- ✓ Mã cổ phiếu: LDG



QUÁ TRÌNH PHÁT TRIỂN

- Thành lập Công ty CP Địa ốc Long Điền.
- Vốn điều lệ 50 tỷ đồng.
- Khởi công dự án Khu đô thị thương mại The Viva City tại Đồng Nai.


2010

Công ty đã tăng vốn điều lệ từ 50 tỷ đồng lên 228 tỷ đồng.


2013

Công ty đã tăng vốn điều lệ 2 lần từ 228 tỷ đồng lên 700 tỷ đồng và từ 700 tỷ đồng lên 750 tỷ đồng.


2014

- Chính thức niêm yết trên sàn chứng khoán TP.HCM với mã chứng khoán LDG.
- Đổi tên thành công ty Cổ phần Đầu tư LDG.
- Lợi nhuận đạt: 165 tỷ đồng


2015

- Tăng vốn điều lệ từ 750 tỷ đồng lên 885 tỷ đồng.
- Lợi nhuận đạt 166 tỷ đồng


2016

- Tăng vốn điều lệ từ 885 tỷ đồng lên 1.600 tỷ đồng
- Lợi nhuận: 283 tỷ đồng.


2017

- Tăng vốn điều lệ từ 1.600 tỷ đồng lên 1.906 tỷ đồng.
- Lợi nhuận kỳ lục đạt 603 tỷ đồng


2018

- Tăng vốn điều lệ từ 1.906 tỷ đồng lên 2.402 tỷ đồng.
- Ký kết hợp tác tài chính với Quỹ đầu tư RedBrick.


2019

- Công bố hàng loạt dự án quy mô lớn trên khắp cả nước.
- Ký kết Hợp tác đầu tư phát triển vốn với quỹ đầu tư SAM


2020

- Khởi công dự án LDG Sky 1 trong 5 dự án nổi bật 2021 - 2025
- Chính thức thay đổi bộ nhận diện thương hiệu LDG Investment.


2021

2. NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

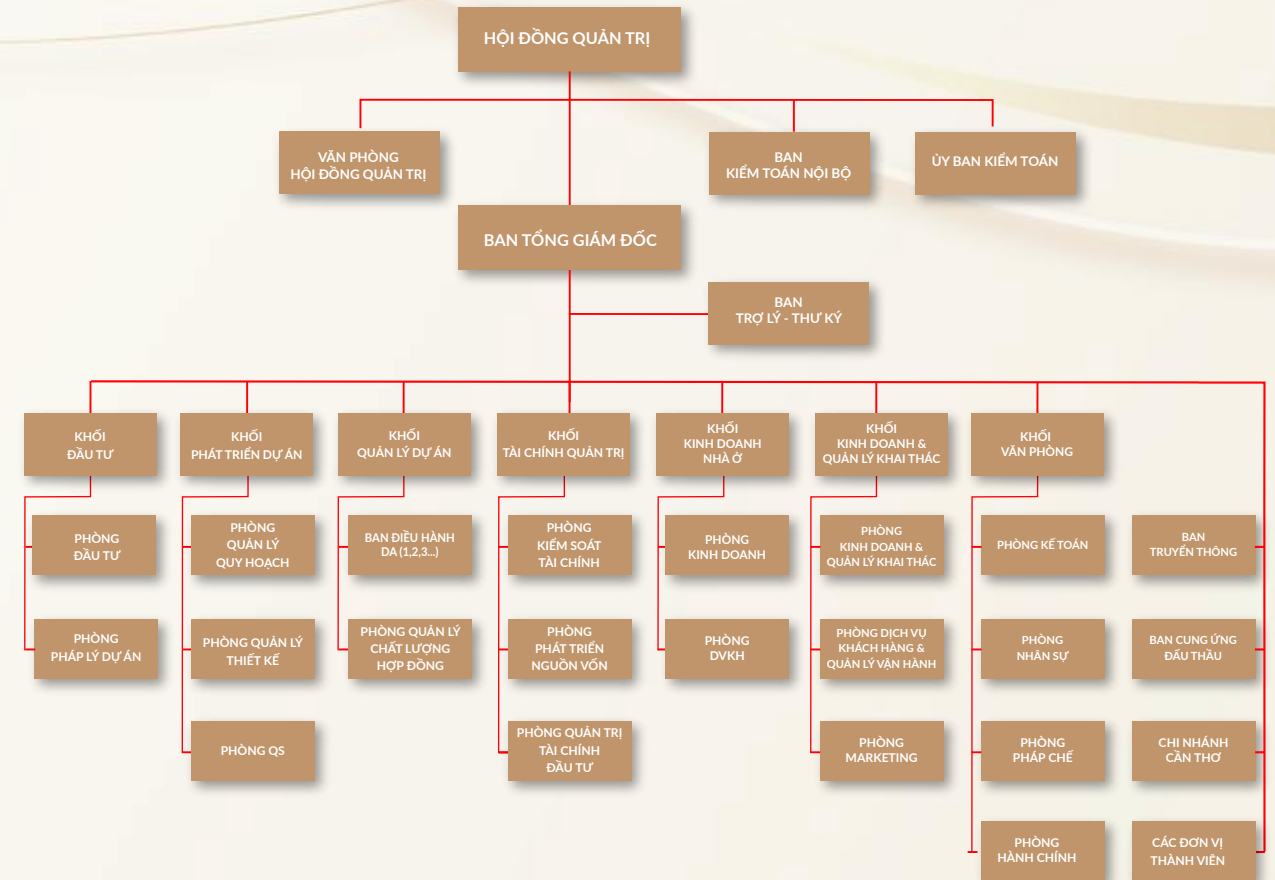
Ngành Nghề Kinh Doanh:

Ngành nghề kinh doanh chủ yếu của LDG từ khi thành lập đến nay là kinh doanh bất động sản gồm sản phẩm đất nền, nhà phố, căn hộ, khu đô thị ... và định hướng chủ đạo trong thời gian tới sẽ là kinh doanh bất động sản thương mại, dịch vụ và giải trí.

ĐỊA BÀN KINH DOANH:

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

CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ



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

- CƠ CẤU TỔ CHỨC QUẢN LÝ CÔNG TY



- CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

STT	TÊN CÔNG TY	ĐỊA CHỈ	NGÀNH NGHỀ	VỐN ĐIỀU LỆ ĐĂNG KÝ (NGÀN ĐỒNG)	TỶ LỆ SỞ HỮU
1	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐỊA ỐC NAM SÀI GÒN	Tầng 2, tòa nhà 194 Golden Building, 473 Điện Biên Phủ, P. 25, Q. Bình Thạnh, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	180.000.000	99,99%
2	CÔNG TY CỔ PHẦN THỦY SẢN BÌNH MINH	Tổ 1, Ấp Hồ Tràm, Xã Phước Thuận, Huyện Xuyên Mộc, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch, Khách Sạn	54.000.000	99,90%

4. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

Đặt mục tiêu trở thành 1 trong 5 tập đoàn đầu tư bất động sản lớn nhất Việt Nam, LDG đề cao 4 trọng tâm chiến lược phát triển sau:

- ✔ Cung cấp sản phẩm chất lượng, dịch vụ uy tín đến khách hàng;
- ✔ Nâng cao trình độ nhân sự chuyên nghiệp, phát triển tiềm lực nhân tài;
- ✔ Tài chính vững mạnh, tăng trưởng không ngừng, phát triển bền vững, góp phần phát triển kinh tế đất nước;
- ✔ Tối ưu hóa lợi nhuận cho cổ đông;

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

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

Kinh tế – xã hội năm 2021 của nước ta diễn ra trong bối cảnh kinh tế thế giới có xu hướng phục hồi khi các nước đẩy mạnh chương trình tiêm chủng vắc – xin phòng chống dịch Covid-19 nhưng sự xuất hiện các biến chủng mới khiến quá trình phục hồi kinh tế có dấu hiệu chậm lại. Khi đợt dịch lần thứ 4 xảy ra, dịch diễn biến nhanh chóng và phức tạp trên cả nước mà đặc biệt là tại TP.HCM và các tỉnh phía Nam, đi kèm với đó là các đợt giãn cách xã hội kéo dài khiến cho các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trải qua thời kỳ cực kỳ khó khăn, nhiều doanh nghiệp chưa thích ứng kịp, loay hoay chưa tìm được lối ra.

Tuy nhiên, khi bước vào giai đoạn thị trường khó khăn nhất lại thể hiện được doanh nghiệp nào có tiềm lực và sức bền thực sự, LDG là một trong số các doanh nghiệp đã thích ứng linh hoạt với diễn biến phức tạp của dịch bệnh. Cụ thể trong giai đoạn khó khăn chung đó, LDG đã có những chính sách thích ứng kịp thời như tổ chức làm việc online, ứng dụng công nghệ trong bán hàng, quản lý đảm bảo hoạt động kinh doanh xuyên suốt, nắm lấy cơ hội tiếp tục tạo sự hấp dẫn đối với cổ đông và khách hàng.

Việt Nam đang từng bước ứng phó tốt với đại dịch và dần ổn định hoạt động kinh tế trong nước vào các tháng cuối năm, tiếp thêm nguồn lực chung cho sự phát triển kinh tế - xã hội của cả nước, thị trường bất động sản theo đó được phục hồi và tăng trưởng nhanh hơn, bền vững hơn. Cụ thể, sự phục hồi của các yếu tố kinh tế vĩ mô như GDP Quý 4, tâm lý người mua cũng dần ổn định và có niềm tin vào thị trường bất động sản, xem đây như kênh đầu tư an toàn, dài hạn, qua đó thúc đẩy dòng tiền đổ vào bất động sản giúp thị trường dần khởi sắc trở lại, cơ sở hạ tầng vẫn tiếp tục được chú trọng đầu tư, gia tăng kết nối giữa đô thị và vùng ven, bên cạnh đó nhu cầu ở thật của người dân vẫn ở mức cao tạo nên lực cầu mạnh mẽ thúc đẩy tiêu thụ sản phẩm.



5.2. Rủi ro về quản trị tài chính

Tình hình dịch COVID-19 kéo dài suốt nửa cuối năm 2021 đã khiến không ít doanh nghiệp rơi vào khủng hoảng với tình trạng mất cân đối tài chính, ngành bất động sản cũng không ngoại lệ khi quay vòng vốn chậm và gặp khó khăn trong thanh khoản, doanh nghiệp khó tiếp cận nguồn vốn.

Để hạn chế tốt nhất các rủi ro tài chính cơ bản mà LDG có thể gặp phải như rủi ro về thanh khoản, huy động vốn, ngoài tích cực tăng cường bán hàng - thu tiền tạo nguồn thu ổn định, Ban Lãnh đạo Công ty thường xuyên tiến hành đánh giá tình hình thị trường vốn và tài chính, mở rộng kêu gọi hợp tác đầu tư từ các tổ chức lớn, uy tín trong và ngoài nước, chủ động phát triển thêm kênh huy động vốn nhằm lựa chọn nguồn huy động chất lượng với chi phí thấp nhất, giúp LDG luôn chủ động trong quản trị dòng tiền và duy trì hoạt động trong suốt thời kỳ đại dịch.

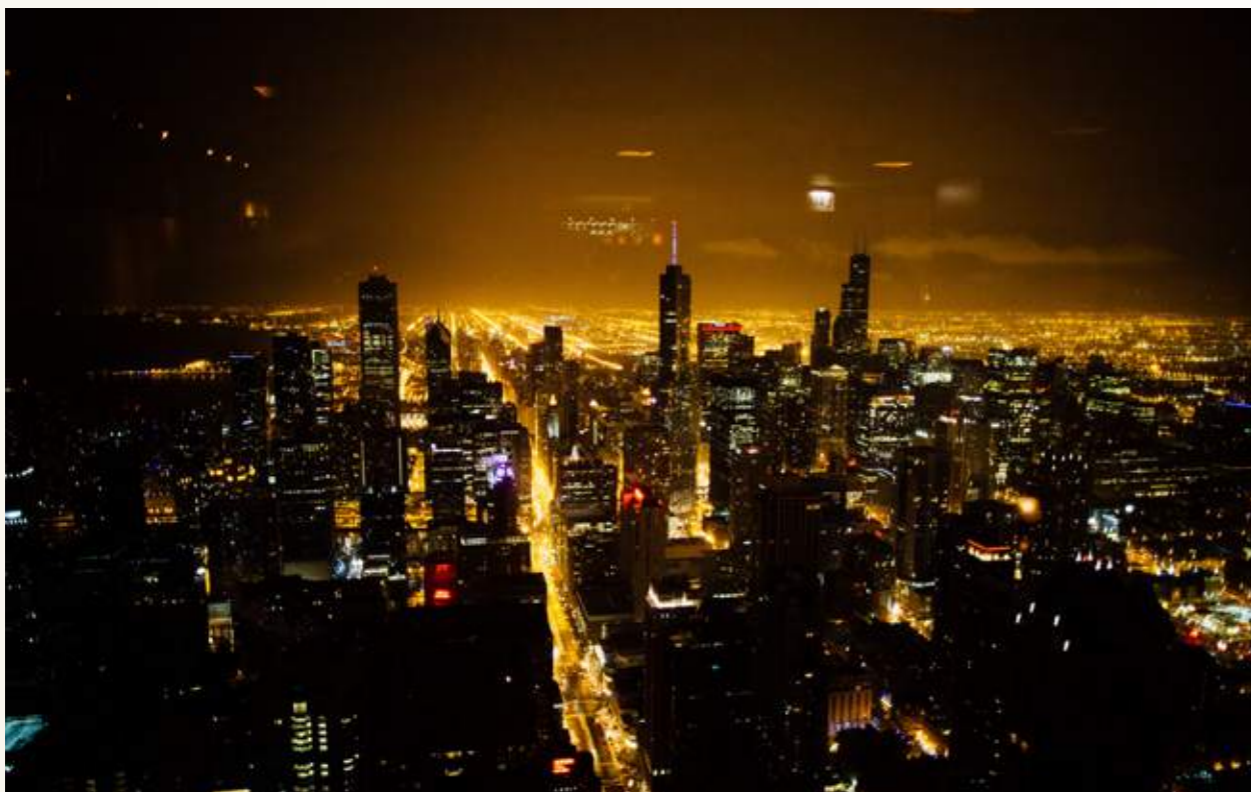
Bên cạnh đó để giảm rủi ro về thanh khoản, LDG thường xuyên chủ động quản lý dòng tiền và kiểm soát các nghĩa vụ phải trả hợp lý. Với nguyên tắc cân đối dòng tiền thu – chi hợp lý tạo nên bức tranh tài chính ổn định cho LDG trong năm 2021 cũng như xuyên suốt quá trình hoạt động của Công ty.

5.3. Rủi ro về pháp lý dự án

Hiện nay quy trình, hồ sơ và thủ tục cấp phép cho các dự án bất động sản ngày càng chặt chẽ hơn, thủ tục pháp lý kéo dài, chông chéo ảnh hưởng không nhỏ đến tiến độ của dự án gây thiếu hụt nguồn cung, mang đến rủi ro cho chủ đầu tư và khách hàng. LDG từng bước kiện toàn bộ máy tổ chức với bộ phận Pháp lý và Pháp chế, sở hữu đội ngũ luật sư, chuyên viên giàu kinh nghiệm liên tục cập nhật các chính sách và các thay đổi trong hệ thống Luật có liên quan, nhằm đảm bảo tiến độ pháp lý dự án của LDG đang đầu tư một cách thông suốt, kịp thời phù hợp với quy định hiện hành của pháp luật.

5.4. Rủi ro về quỹ đất

Thị trường thiếu hụt nguồn cung, đặc biệt là khu vực trung tâm thúc đẩy giá kinh doanh liên tục leo thang và xu hướng vẫn tăng trong giai đoạn sắp tới. Với kinh nghiệm, sự chủ động và định hướng kinh doanh dài hạn, từ các năm gần đây LDG đã chủ động tìm kiếm, gia tăng quỹ đất sạch, tập trung phát triển và bán các dự án có hiệu quả cao, phù hợp phân khúc kinh doanh của Công ty, đảm bảo giỏ sản phẩm đưa ra với mức giá hợp lý.



5.5. Rủi ro về nguồn nhân lực

LDG từ ngày đầu thành lập luôn chú trọng đến phát triển con người, đã có các chính sách đãi ngộ cạnh tranh và minh bạch, các chương trình đào tạo định kỳ, thường xuyên quy mô lớn cho toàn thể nhân viên, lãnh đạo đặc biệt lãnh đạo trẻ tài năng. Đặc biệt sau thời kỳ giãn cách xã hội do đại dịch, thị trường nguồn nhân lực cạnh tranh khốc liệt để thu hút và giữ chân nhân tài, đặc biệt là nhân sự cấp cao. Vì vậy việc tìm kiếm, bổ nhiệm nhân sự đúng vị trí, phù hợp năng lực và tài năng luôn là vấn đề được LDG quan tâm và chú trọng. Ngoài ra, LDG còn tổ chức thường xuyên các phong trào kết nối nội bộ toàn Công ty tạo nên môi trường làm việc chuyên nghiệp, thân thiện và văn hoá doanh nghiệp đặc trưng, tạo sự gắn bó lâu dài của mỗi cán bộ nhân viên, cán bộ quản lý với Công ty.

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2021

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Với định hướng xuyên suốt trong các năm gần đây, LDG tiếp tục chú trọng vào 3 mảng kinh doanh chiến lược bao gồm:

- Bất động sản nhà ở:
- Bất động sản thương mại dịch vụ và giải trí:
- Bất động sản khai thác:

Trong giai đoạn nửa đầu năm 2021, LDG đẩy mạnh xây dựng tại các dự án, tiếp tục hoàn thiện pháp lý, bàn giao sản phẩm đảm bảo tiến độ các dự án. Đến các tháng cuối năm 2021, tình hình xây dựng và bàn giao có phần chững lại do ảnh hưởng bởi dịch bệnh và các đợt giãn cách xã hội, tuy nhiên LDG không để tháng ngày giãn cách xã hội trở thành thời gian chờ vô ích, tận dụng khoảng thời gian trên Ban Lãnh đạo LDG đưa ra các phương án kinh doanh điều chỉnh phù hợp cho từng giai đoạn, từng hoàn cảnh để ngay sau khi quay trở lại hoạt động trong trạng thái bình thường mới, LDG sẽ tăng tốc để giữ vững uy tín, thương hiệu cũng như đạt kết quả kinh doanh tốt nhất.

Tổng kết tình hình bán hàng trong năm 2021, LDG đã bán thành công hơn 300 sản phẩm. Trong đó, sản phẩm chủ lực của Công ty đến từ dự án LDG Sky, dù

ảnh hưởng bởi dịch bệnh nhưng sức hấp dẫn của dự án này đối với khách hàng vẫn được duy trì tốt trong năm qua và dự kiến tiếp tục chốt thành công số lượng sản phẩm còn lại của dự án LDG Sky trong năm 2022. Từ tháng 05/2021, LDG đã bàn giao hàng trăm căn hộ cho cư dân dự án Saigon Intelta theo kế hoạch đặt ra và tiếp tục hoàn tất bàn giao số sản phẩm còn lại trong năm 2022. Các dự án truyền thống tại Đồng Nai của Công ty vẫn được bàn giao lần lượt theo tiến độ hoàn thành xây dựng.

Theo Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2021, Doanh thu thuần hợp nhất và lợi nhuận sau thuế hợp nhất của LDG lần lượt là hơn 321 tỷ đồng và 141 tỷ đồng.



2. Tình hình thực hiện chiến lược 5 năm

• Bất động sản nhà ở:

Đầu tư bất động sản phân khúc nhà ở được xem là mảng đầu tư mang lại doanh thu và lợi nhuận ổn định trong cơ cấu doanh thu, lợi nhuận của LDG trong thời gian qua.

Trong đó, LDG đã hoàn thành nhiều dự án và bàn giao cho khách hàng:

- Bàn giao hoàn thành và cấp 100% giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho cư dân của Khu căn hộ Marina Tower;

- Thực hiện bàn giao Dự án Saigon Intelta;

Bên cạnh đó, dù năm 2021 tình hình dịch bệnh diễn biến nhiều phức tạp và nhiều đợt giãn cách xã hội kéo dài và những thay đổi trong chính sách của chính phủ đã ảnh hưởng không nhỏ đến thời gian hoàn thành các thủ tục pháp lý, hoàn thiện công trình nhưng đến nay, Ban Lãnh đạo công ty cũng đang quyết tâm hoàn thành mục tiêu đề ra, đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện thủ tục pháp lý cuối cùng cho các dự án như cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao hạ tầng về chính quyền địa phương đối với dự án Khu đô thị thương mại The Viva city, hoàn thành việc cấp chứng nhận đầu tư dự án Viva Park, High Intelta, West Intelta, Thành Đô,... Đặc biệt, bằng nhiều nỗ lực, Ban Lãnh đạo Công ty đã hoàn thành được việc xin cấp chứng nhận đầu tư và cấp phép xây dựng cho dự án LDG Sky. Hiện tại, dự án LDG Sky được thi công khởi công xây dựng phần móng ngầm của dự án.

• Bất động sản thương mại dịch vụ và giải trí:

Về phương diện đầu tư dài hạn, mảng đầu tư phát triển các sản phẩm bất động sản thương mại dịch vụ và giải trí được kỳ vọng mang lại nguồn doanh thu và lợi nhuận đột phá trong các năm tiếp theo của Công ty.

Tính đến thời điểm hiện nay, LDG đang tập trung ưu tiên hoàn tất thủ tục pháp lý cho dự án Khu phức hợp thương mại dịch vụ giải trí LDG Grand Đà Nẵng để đưa vào triển khai kinh doanh trong quý IV/2022. Trong đó, các hạng mục thiết kế kiến trúc và triển khai thi công đã sẵn sàng để chuẩn bị khởi động.

Riêng đối với dự án LDG Grand Hạ Long và LDG Grand Hồ Tràm, LDG đang đẩy nhanh một số tiến độ pháp lý cần thiết để sớm triển khai ra thị trường trong năm kế tiếp nhằm tiếp nối dòng sản phẩm thương mại dịch vụ và giải trí ra thị trường liên tục.

• Bất động sản khai thác:

Đây là mảng đầu tư kinh doanh bổ trợ trong chiến lược dài hạn của LDG trong thời gian tới và dự kiến mang về doanh thu khá tốt cho LDG. Tuy nhiên, trong thời gian qua, dịch bệnh kèm theo các đợt giãn cách đã tác động lên mọi lĩnh vực kinh tế và ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động khai thác phát triển các sản phẩm bất động sản khai thác kinh doanh.

Hiện nay, LDG đang đưa vào khai thác, kinh doanh khu trung tâm thương mại Viva Square với tổng quy mô diện tích sàn lên đến 21.158m² nằm ngay bên cạnh khu đô thị thương mại The Viva City, mặt tiền tuyến đường thương mại Đông Tây của Trảng Bom – Biên Hòa.

Ngoài ra, các mặt bằng nhà trẻ, thương mại, shophouse tại các khu căn hộ đã bàn giao của LDG đã được đưa vào khai thác kinh doanh, sử dụng phục vụ hoạt động sinh hoạt của cư dân tại các khu căn hộ này.

Dự kiến, trong thời gian tới, LDG sẽ tiến hành M&A một số doanh nghiệp hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản khai thác để đưa mảng đầu tư kinh doanh này thành một mảng có doanh thu lớn và mang lại lợi nhuận ổn định cho doanh nghiệp trong thời gian tới.



3. Tổ chức và nhân sự

Danh sách ban lãnh đạo công ty



Mr. NGUYỄN KHÁNH HƯNG
CHỦ TỊCH HĐQT



Mr. NGUYỄN MINH KHANG
Tổng Giám đốc



NGUYỄN QUỐC VY LIÊM
Phó Tổng Giám đốc



NGÔ VĂN MINH
Phó Tổng Giám đốc



LÂM QUANG THỜI
Phó Tổng Giám đốc



NGUYỄN PHẠM VĨNH NGHI
Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Tài chính



LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN
Kế toán trưởng

Những thay đổi trong Ban điều hành:

- Miễn nhiệm chức vụ Giám đốc Tài chính với ông Đặng Quang Hải từ ngày 08/11/2021.
- Bổ nhiệm ông Nguyễn Phạm Vĩnh Nghi giữ chức vụ Giám đốc Tài chính Công ty kể từ ngày 08/11/2021; Bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc công ty kể từ ngày 01/01/2022
- Miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc đối với ông Võ Đình Ban kể từ ngày 01/01/2022
- Bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc đối với ông Lâm Quang Thời kể từ ngày 01/01/2022



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

3.1 Các dự án đã và đang thực hiện

1. Dự án Khu căn hộ ven sông Marina Tower

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

DIỆN TÍCH:
DTĐDA : 10.655 m²
DTTP : 54.408,8 m²
DTSXD : 75.200 m²

QUY MÔ: 3 Block cao 19 tầng
TỔNG MỨC ĐẦU TƯ: 998,9 tỷ đồng



3. Khu căn hộ thông minh High Intelta

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

DIỆN TÍCH:
DTĐDA : 7.825,7 m²
DTTP : 37.912,7 m²
DTSXD : 53.260,7 m²

QUY MÔ: 2 Block cao 22 tầng
TỔNG MỨC ĐẦU TƯ: 1.151,1 tỷ đồng



2. Căn hộ thông minh ven sông Saigon Intelta

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

DIỆN TÍCH:
DTĐDA : 9.016 m²
DTTP : 62.332,7 m²
DTSXD : 86.904 m²

QUY MÔ: 2 Block cao 24 tầng
TỔNG MỨC ĐẦU TƯ: 1.585,3 tỷ đồng



4. Khu căn hộ thông minh West Intelta

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

DIỆN TÍCH:
DTĐDA : 2.920,9 m²
DTTP : 16.395,6 m²
DTSXD : 21.906,8 m²

QUY MÔ: 1 Block cao 21 tầng
TỔNG MỨC ĐẦU TƯ: 449,2 tỷ đồng



5. Dự án Khu đô thị thông minh Thành Đô

VỊ TRÍ: Phường Châu Văn Liêm, Quận Ô Môn, TP Cần Thơ

CHỦ ĐẦU TƯ:
Công ty TNHH MTV Xây dựng Sao Vàng Tây Đô.
(LDG là đơn vị hợp tác phát triển dự án)

DIỆN TÍCH:

DTĐDA : 34.482 m²
DTTP : 18.339,3 m²
DTSXD : 44.733 m²

QUY MÔ:

188 nhà liên kế
TỔNG MỨC ĐẦU TƯ:
415,2 tỷ đồng

Thành Đô



7. Dự án The Viva City

VỊ TRÍ: Giang Điền, Trảng Bom, Đồng Nai

CHỦ ĐẦU TƯ:
Công ty cổ phần Đầu tư LDG

DIỆN TÍCH:

DTĐDA : 919.726 m²
DTTP : 393.019 m²

QUY MÔ:

3.200 nền nhà liên kế
và 37 nền biệt thự
TỔNG MỨC ĐẦU TƯ:
1.387,4 tỷ đồng

The Viva city



6. Dự án khu đô thị thông minh Viva Park

VỊ TRÍ: Giang Điền, Trảng Bom, Đồng Nai

CHỦ ĐẦU TƯ:
Công ty cổ phần Đầu tư LDG

DIỆN TÍCH:

DTĐDA : 182.212 m²
DTTP : 82.347,5 m²
DTSXD : 162.381,0 m²

QUY MÔ:

680 căn nhà phố & biệt thự
8 căn shophouse
TỔNG MỨC ĐẦU TƯ:
1.289,9 tỷ đồng

Vivapark



8. Dự án TTTM Viva Square

VỊ TRÍ: Giang Điền, Trảng Bom, Đồng Nai

CHỦ ĐẦU TƯ:
Công ty cổ phần Đầu tư LDG

DIỆN TÍCH:

DTĐDA : 21.158 m²
DTTP : 8.920,2 m²
DTSXD : 15.293 m²

QUY MÔ:

619 gian hàng
TỔNG MỨC ĐẦU TƯ:
179,5 tỷ đồng

**TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI
Viva Square**



9. Dự án LDG Grand Đà Nẵng

VỊ TRÍ: Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng

CHỦ ĐẦU TƯ:
Công ty cổ phần Đầu tư LDG

DIỆN TÍCH:

DTĐDA : 290.920 m²
DTTP : 74.361 m²
DTSXD : 211.230 m²

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



11. Dự án LDG Grand Hồ Tràm

VỊ TRÍ: Xuyên Mộc, Bà Rịa - Vũng Tàu

CHỦ ĐẦU TƯ:
Công ty cổ phần Đầu tư LDG

DIỆN TÍCH:

DTĐDA : 2.225.750 m²
DTTP : 492.068 m²
DTSXD : 677.578 m²

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



10. Dự án LDG Grand Hạ Long

VỊ TRÍ: Thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh

CHỦ ĐẦU TƯ:
Công ty cổ phần Đầu tư LDG

DIỆN TÍCH:

DTĐDA : 4.185.809,6m²
DTTP : 1.044.783 m²
DTSXD : 1.998.349 m²

QUY MÔ:
Khu TM-DV-GT-TT đa chức năng
TỔNG MỨC ĐẦU TƯ:
26.513,9 tỷ đồng



12. Khu căn hộ LDG SKY

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

CHỦ ĐẦU TƯ:
Công ty cổ phần Đầu tư LDG

DIỆN TÍCH:

DTĐDA : 18.031,3 m²
DTTP : 144.358,2 m²
DTSXD : 210.494,9 m²

QUY MÔ:
5 Block căn hộ cao 30 tầng
TỔNG MỨC ĐẦU TƯ:
3.714,7 tỷ đồng



13. Khu căn hộ LDG River

VỊ TRÍ: TP. Thủ Đức, TP.HCM

CHỦ ĐẦU TƯ:
Công ty cổ phần Đầu tư LDG

DIỆN TÍCH:

DTĐDA : 23.898 m²
DTTP : 120.146 m²
DTSXD : 191.750,2 m²

QUY MÔ:
30 tầng, 1.453 sản phẩm
TỔNG MỨC ĐẦU TƯ:
5.200 tỷ đồng



14. Dự án Khu chung cư Viva Tower

VỊ TRÍ: Giang Điền, Trảng Bom, Đồng Nai

CHỦ ĐẦU TƯ:
Công ty cổ phần Đầu tư LDG

DIỆN TÍCH:

DTĐDA : 21.452 m²
DTTP : 31.466 m²
DTSXD : 47.260 m²

QUY MÔ:
484 căn hộ thương mại
TỔNG MỨC ĐẦU TƯ:
513 tỷ đồng



3.2. Các Công Ty Con, Công Ty Liên Kết:

STT	TÊN CÔNG TY	TỔNG TÀI SẢN	DOANH THU THUẦN	LỢI NHUẬN
1	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐỊA ỐC NAM SÀI GÒN	437.591.635.948	-	474.871.544
2	CÔNG TY CỔ PHẦN THỦY SẢN BÌNH MINH	64.529.757.548	-	-74.425.528

4. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

4.1. Tình hình tài chính

CHỈ TIÊU	Năm 2020	Năm 2021	% Tăng/Giảm
Tổng giá trị tài sản	5.531.704	6.841.069	23,7%
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.388.440	321.282	-76,9%
Doanh thu tài chính	3.174	159.266	49 lần
Thu nhập khác	4.652	3.212	-31,0%
Lợi nhuận trước thuế hợp nhất	23.494	180.493	6,7 lần
Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	12.910	140.652	9,9 lần

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2021)

- Tổng tài sản toàn Công ty tại ngày 31/12/2021 tăng 23,7% so với thời điểm 31/12/2020 do ghi nhận tăng các khoản phải thu.
- Kết thúc năm 2021, doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 77% so với năm 2020. Doanh thu năm 2021 chủ yếu đến từ các dự án truyền thống tại Đồng Nai và doanh thu hoạt động tài chính từ chuyển nhượng cổ phần tại công ty con.
- Lợi nhuận trước thuế hợp nhất và lợi nhuận sau thuế hợp nhất lần lượt là 180 tỷ đồng và 141 tỷ đồng, tăng rất cao, gấp 6,7 và 9,9 lần so với năm 2020. Đây là điểm sáng nổi bật của LDG trong bối cảnh kinh tế - xã hội năm 2021 có quá nhiều trở ngại, khó khăn không chỉ đối với doanh nghiệp bất động sản mà còn đối với toàn nền kinh tế của cả nước.

4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

STT	KHOẢN MỤC	ĐVT	Năm 2020	Năm 2021
I	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
1	Hệ số thanh toán hiện hành	Lần	1,68	1,91
2	Hệ số thanh toán nhanh	Lần	1,23	1,49
II	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
1	Hệ số nợ/Tổng tài sản	Lần	0,44	0,53
2	Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	0,78	1,11
3	Hệ số nợ vay/Vốn chủ sở hữu	Lần	0,19	0,39
III	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
1	Vòng quay hàng tồn kho bình quân	Vòng	0,72	0,13
2	Doanh thu thuần/ Tổng tài sản	Vòng	0,24	0,05
IV	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
1	Hệ số lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần (ROS)	Lần	0,01	0,44
2	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu (ROE)	Lần	0,004	0,044
3	Hệ số lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản (ROA)	Lần	0,002	0,023

- Qua các năm, chỉ tiêu về khả năng thanh toán của LDG được cải thiện đáng kể và duy trì ở mức an toàn. Chỉ số về khả năng thanh toán hiện hành và thanh toán nhanh tại ngày 31/12/2021 đạt lần lượt 1,91 lần và 1,49 lần, cho thấy Công ty hoàn toàn đảm bảo khả năng và chủ động trong việc thanh toán các khoản nợ đến hạn trả.

- Cơ cấu nợ, nợ vay trên tổng vốn chủ sở hữu và tổng tài sản duy trì ở mức thấp trong năm 2020 và tăng lên trong năm 2021 khi Công ty triển khai các đợt huy động nguồn vốn trung hạn thực hiện các dự án trong kế hoạch kinh doanh của Công ty. Hệ số sử dụng nợ trên tổng tài sản của LDG là 0,53 lần và bằng 1,11 lần vốn chủ sở hữu, tăng so với cùng kỳ năm ngoái. Cơ cấu nợ vay/vốn vẫn đảm bảo tỷ trọng cao ở vốn chủ sở hữu, cụ thể tỷ lệ nợ vay trên vốn chủ sở hữu là 0,39 lần tăng so với thời điểm cuối năm 2020 nhưng vẫn nằm trong ngưỡng an toàn về chỉ tiêu tài chính đối với một công ty hoạt động trong lĩnh vực bất động sản như LDG.

- Chỉ số vòng quay hàng tồn kho & khả năng sinh lời của tài sản trong năm là 0,13 và 0,05; giảm so với năm 2020 do tình hình dịch bệnh kéo dài ảnh hưởng việc xây dựng và bàn giao ghi nhận doanh thu, giá vốn tương ứng.

- Năm 2021, các hệ số sinh lời ROA, ROE và ROS đã cải thiện rõ rệt so với năm 2020, tăng mạnh vượt bậc đáng chú ý nhất là tỷ lệ ROS đạt 44%, ROE và ROA lần lượt đạt 4,4% và 2,3%. Các chỉ số sinh lời trên cho thấy dù bị ảnh hưởng nặng nề bởi dịch bệnh và tình hình khó khăn chung của ngành nhưng Công ty LDG đã từng bước gạt hái được kết quả kinh doanh tốt đẹp, đảm bảo mức sinh lời tốt so với mặt bằng chung của ngành.

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

5.1. Cổ Phần

Số lượng cổ phần đang lưu hành:	
239.447.211 CỔ PHẦN	
Số lượng cổ phiếu Tự do chuyển nhượng	Số lượng cổ phiếu Hạn chế chuyển nhượng
237.667.411 cổ phần	1.779.800 cổ phần

5.2. Cơ cấu cổ đông (theo danh sách cổ đông chốt ngày 09/03/2022)

STT	ĐỐI TƯỢNG	SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU	TỶ LỆ SỞ HỮU (%)
1	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% vốn CP trở lên)	27.126.982	11,29%
	- Trong nước	27.126.982	11,29%
	- Nước ngoài	-	-
2	Cổ phiếu quỹ	765.240	0,32%
3	Cổ đông khác	212.320.229	88,39%
	- Trong nước	211.901.029	88,21%
	- Nước ngoài	419.200	0,18%
TỔNG CỘNG		240.212.451	100,00%
TRONG ĐÓ: - TRONG NƯỚC		239.793.251	99,82%
- NƯỚC NGOÀI		419.200	0,18%

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

5.4. Giao dịch cổ phiếu quỹ: không có

5.5. Các chứng khoán khác: không có

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

6.1. Đối với môi trường:

LDG nhận thức được tầm quan trọng của việc bảo vệ môi trường và luôn nỗ lực giảm thiểu tối đa các tác động từ hoạt động sản xuất kinh doanh đến môi trường xung quanh, đặc biệt trong bối cảnh bất động sản xanh là một xu hướng toàn cầu như hiện nay.

- Trong hoạt động phát triển dự án, LDG hướng tới "chiến lược phủ xanh các tòa nhà", nhằm mang đến môi trường sống trong lành không chỉ cho cư dân mà còn tác động tích cực đến cộng đồng xung quanh.

- Trong hoạt động thi công xây dựng, LDG đặt tiêu chuẩn rõ ràng cho việc đánh giá chọn lựa, ưu tiên các đơn vị xây dựng có áp dụng công nghệ mới trong hoạt động xây dựng phù hợp với từng dự án, có phương án sử dụng hiệu quả và tiết kiệm các nguồn tài nguyên như năng lượng, nước, vật liệu xây dựng, sử dụng các vật liệu không nung, tái chế, vật liệu nhẹ; giảm thiểu ô nhiễm môi trường như không khí, tiếng ồn và môi trường nước trong quá trình thi công; quản lý thu gom, phân loại và xử lý chất thải, nước thải xây dựng trong quá trình thi công tại các dự án, tuân thủ các quy định của các cơ quan chức năng trong hoạt động xây dựng.

- Làm việc tại văn phòng, LDG luôn khuyến khích tiết kiệm giấy, điện, nước, phân loại rác và sử dụng các công cụ, dụng cụ, vật dụng theo hướng tái sử dụng, tái chế hoặc từ các vật liệu không gây hại cho môi trường.



6.2. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường:

Trong năm 2021, LDG không có hành vi vi phạm pháp luật nào liên quan đến vấn đề môi trường. Ban lãnh đạo quán triệt tinh thần tuân thủ các quy định pháp luật bảo vệ môi trường, nâng cao ý thức nhân viên trong việc sử dụng tiết kiệm năng lượng – nước, vật liệu xây dựng, định kỳ giám sát môi trường để có các giải pháp phù hợp.

6.3. Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động

- Tính tại thời điểm 31/12/2021, số lượng cán bộ nhân viên trong Công ty là 181 người, với cơ cấu lao động cụ thể như trong bảng dưới:

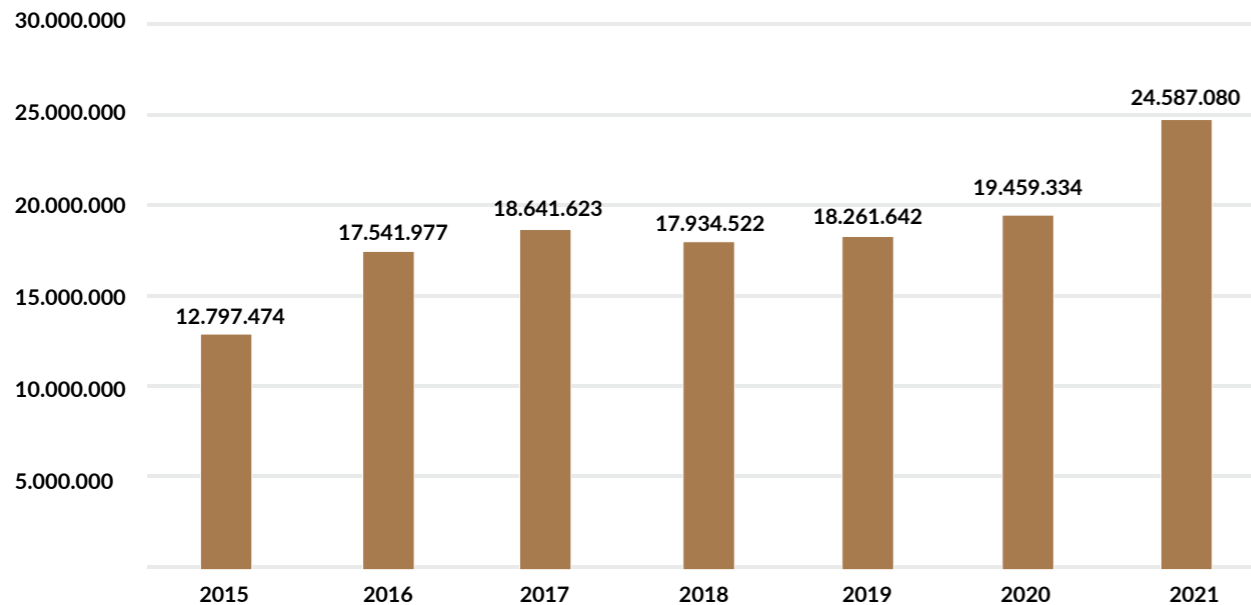
STT	TRÌNH ĐỘ	SỐ LƯỢNG	TỶ LỆ
1	Trình độ đại học và sau đại học	156	85,71%
2	Trình độ cao đẳng và trung cấp	22	12,08%
3	Lao động phổ thông	3	1,64%
TỔNG CỘNG		181	100%



» Thu nhập của người lao động qua từng năm

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Mức lương trung bình tháng (đồng)	12.797.474	17.541.977	18.641.623	17.934.522	18.261.642	19.459.334	24.587.080

MỨC LƯƠNG TRUNG BÌNH THÁNG (ĐỒNG)



Tiền lương: tiền lương tháng, lương kiêm nhiệm vị trí.

» Thưởng:

- Thưởng nhân dịp các ngày Lễ;
- Thưởng vinh danh theo kết quả đánh giá nhân sự;
- Thưởng lương tháng 13/thưởng theo kết quả kinh doanh;
- Thưởng hoa hồng kinh doanh chung một số phòng ban.



» Các chế độ, phúc lợi:

- **Các chế độ:** Tiền cơm trưa; tiền hỗ trợ cước phí điện thoại (cán bộ quản lý); tiền trang phục; tiền trang điểm cho cán bộ nhân viên nữ.

- Các phúc lợi:

- Chế độ hiếu nghĩa dành cho người thân cán bộ nhân viên;
- Chế độ học bổng dành cho con cấp quản lý và cán bộ nhân viên có thâm niên;
- Quà tặng khi cán bộ nhân viên kết hôn, quà tặng khi cán bộ nhân viên sinh con;
- Hỗ trợ tang gia tứ thân phụ mẫu;
- Hỗ trợ cán bộ nhân viên ốm đau hoặc tai nạn, phẫu thuật;
- Quà tặng 8/3, quà tặng 20/10 cho cán bộ nhân viên nữ;
- Quà tặng Quốc tế thiếu nhi 1/6 cho con cán bộ nhân viên;
- Quà Trung thu, quà Tết Âm lịch;
- Quà sinh nhật cán bộ nhân viên;
- Bảo hiểm sức khỏe cấp quản lý và người thân, bảo hiểm sức khỏe cho cán bộ nhân viên có thâm niên, bảo hiểm tai nạn 24h cho cán bộ nhân viên làm việc tại công trình;
- Du lịch Teambuilding, du lịch quản lý và cán bộ nhân viên xuất sắc, du lịch gia đình dành cho cán bộ quản lý và người thân;
- Khám sức khỏe định kỳ hàng năm;
- Tiệc Tất niên Công ty.

Ngoài ra, để hỗ trợ cho đội ngũ nhân viên trong mùa đại dịch, Công ty hỗ trợ thêm 1.000.000 đồng/cháu/tháng cho con của cán bộ, nhân viên dưới 18 tuổi.

» Hoạt động đào tạo người lao động

Năm 2021, do thời gian giãn cách bởi đại dịch Covid 19 nên hoạt động đào tạo không được thực hiện nhiều nhưng LDG vẫn tổ chức được 02 buổi đào tạo nội bộ cho cán bộ nhân viên Khối Phát triển dự án và Quản lý dự án: 01 buổi offline với chủ đề “Quy trình phát triển dự án nhà ở thương mại tại Việt Nam” và 01 buổi online với chủ đề “Hướng dẫn lập và kiểm soát tiến độ dự án”.



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

LDG vẫn luôn tích cực tham gia các hoạt động xã hội, từ thiện để giúp đỡ những người có hoàn cảnh khó khăn, góp phần vào các chương trình phúc lợi xã hội của chính quyền địa phương. Nổi bật nhất 2021 là chương trình gửi tặng những phần quà tuy nhỏ nhưng thể hiện tấm lòng tương thân tương ái chia sẻ khó khăn với dân cư tại khu căn hộ Marina Tower và Saigon Intela trong thời gian phong tỏa vì đại dịch Covid-19. Ngoài ra, những dịp lễ Tết nguyên đán hay Trung thu, LDG cũng tổ chức những sự kiện vui chơi, mang giá trị tinh thần đến dân cư các dự án đã bàn giao cũng như khách hàng.



III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2021

Đvt: triệu đồng

CHỈ TIÊU	THỰC HIỆN 2020	KẾ HOẠCH 2021	THỰC HIỆN 2021	TH/KH 2021	TH2021/TH2020
Tổng doanh thu	1.396.266		483.760		
Doanh thu thuần	1.388.440	1.574.000	321.282	20%	23%
Doanh thu tài chính	3.174		159.266		50 lần
Thu nhập khác	4.652		3.212		
Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	12.910	301.000	140.652	47%	10 lần

(Nguồn Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2021)

Tổng doanh thu hợp nhất năm 2021 ghi nhận 484 tỷ đồng, trong đó doanh thu thuần hợp nhất năm 2021 đạt 321 tỷ đồng, bằng 23% so với năm 2020 và đạt 20% so với kế hoạch mà Đại hội đồng cổ đông đã thông qua. Cụ thể doanh thu thuần năm 2021 đạt 321 tỷ đồng chủ yếu đến từ dự án tại Đồng Nai và doanh thu hoạt động tài chính đạt 159 tỷ đồng xuất phát từ việc chuyển nhượng cổ phần tại công ty con. Tổng lợi nhuận sau thuế hợp nhất năm 2021 là 141 tỷ đồng, chưa đạt kế hoạch Đại hội đồng cổ đông đầu năm 2021 đặt ra. Bởi lẽ năm 2021 là một năm thực sự khó khăn đối với các doanh nghiệp bất động sản do tình hình dịch bệnh, pháp lý dự án đang bị siết chặt, thị trường trong năm qua có nhiều biến động và cạnh tranh khốc liệt. Tuy nhiên bằng tất cả sự cố gắng, đồng lòng từ cấp lãnh đạo đến cán bộ nhân viên Công ty, LDG vẫn vượt mình “vượt bão”, tiếp tục triển khai việc bán hàng, quản trị rủi ro và đảm bảo thanh khoản, đạt được kết quả kinh doanh đáng khích lệ trong bối cảnh nền kinh tế xã hội gặp nhiều khó khăn như năm vừa qua.



CHỈ TIÊU	Năm 2020	Năm 2021	% TH2021/TH2020	Tỷ trọng so với DTT	
				Năm 2020	Năm 2021
Giá vốn hàng bán	1.017.378	138.472	13,6%	73,3%	43,1%
Chi phí bán hàng	227.239	10.966	4,8%	16,4%	3,4%
Chi phí QLDN	90.939	100.169	110,1%	6,5%	31,2%
Chi phí tài chính	21.008	52.559	250,2%	1,5%	16,4%
Chi phí khác	16.207	1.102	6,8%	1,2%	0,3%
Tổng chi phí	1.372.772	303.267	22,1%	98,9%	94,4%

(Nguồn Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2021)

- Như đã trình bày ở trên, năm 2021 ngoài chi phí bán hàng giảm tương ứng doanh thu, các chi phí quản lý doanh nghiệp duy trì hoạt động của doanh nghiệp và chi phí tài chính của các khoản vay tiếp tục phát sinh tăng hơn so với cùng kỳ trong khi việc kinh doanh và thu tiền, bàn giao trong giai đoạn dịch bệnh, các đợt giãn cách xã hội kéo dài gặp nhiều trở ngại là nguyên nhân chính dẫn tới mức lợi nhuận chưa đạt được như kỳ vọng.

- Trong năm 2022, hoạt động trong trạng thái bình thường mới của xã hội, LDG đẩy nhanh hoàn tất việc bán sản phẩm dự án LDG Sky, ưu tiên hoàn thiện pháp lý cho các dự án hiện hữu (High Intela, West Intela, Viva Park, The Viva City...) và triển khai mở bán dự án mới nhằm tạo nguồn doanh thu và lợi nhuận ổn định trong thời gian tới.

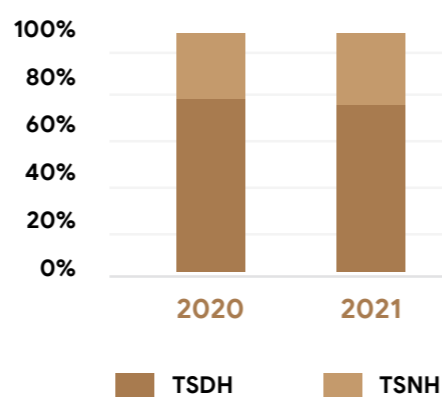
2. Tình hình tài chính

2.1. Tình hình tài sản

CHỈ TIÊU	Năm 2020	Tỷ trọng năm 2020	Năm 2021	Tỷ trọng năm 2021	% tăng giảm 2021/2020
Tài sản ngắn hạn	4.065.819	74%	4.748.958	69%	16,8%
Tài sản dài hạn	1.465.885	26%	2.092.111	31%	42,7%
TỔNG TÀI SẢN	5.531.704	100%	6.841.069	100%	23,7%

(Nguồn Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2021)

- Tại ngày 31/12/2021 tổng tài sản của LDG đạt 6.841 tỷ đồng và có sự gia tăng tỷ trọng tài sản dài hạn trong danh mục tổng tài sản của Công ty. Trong đó tài sản ngắn hạn chiếm 69% và tài sản dài hạn chiếm 31%. So với thời điểm 31/12/2020, tổng giá trị tài sản của LDG đã tăng 23,7% tương đương hơn 1.309 tỷ đồng. Nguyên nhân chính là do sự tăng lên từ các khoản phải thu ngắn hạn và dài hạn.



2.2. Tình hình nợ phải trả

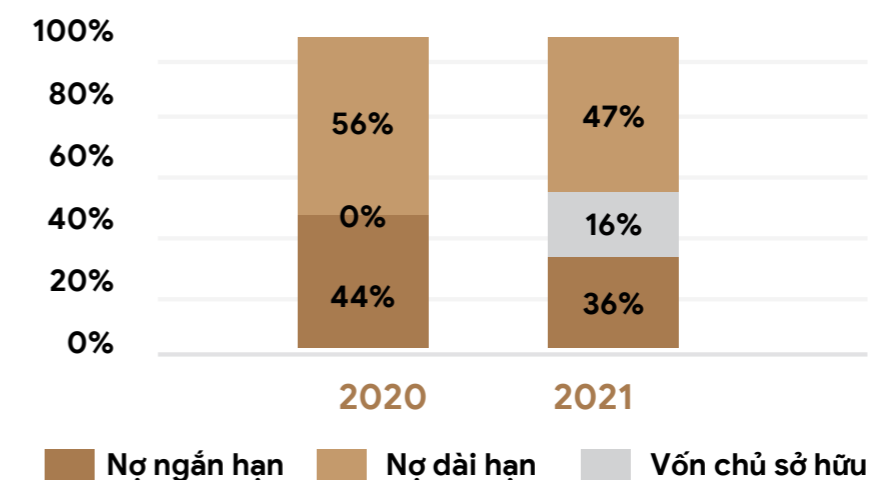
CHỈ TIÊU	Năm 2020	Tỷ trọng năm 2020	Năm 2021	Tỷ trọng năm 2021	% tăng giảm 2021/2020
Nợ ngắn hạn	2.422.378	44%	2.487.898	36%	2,7%
Nợ dài hạn	4.922	0%	1.109.248	16%	224 lần
Vốn chủ sở hữu	3.104.404	56%	3.243.923	47%	4,5%
Tổng cộng nguồn vốn	5.531.704	100%	6.841.069	100%	23,7%

(Nguồn Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2021)

- Năm 2021 Công ty đã có sự chuyển đổi trong cơ cấu vốn với tỷ trọng nợ phải trả hơn 50% trong tổng nguồn vốn.

- Tổng Nợ ngắn hạn tại thời điểm 31/12/2021 ghi nhận 2.487 tỷ đồng, tăng 2,7% so với thời điểm 31/12/2020, mức tăng không đáng kể nhưng trong đó chủ yếu do cần từ phát sinh tăng hạng mục phải trả ngắn hạn khác, vay ngắn hạn và phát sinh giảm từ hạng mục Phải trả người bán ngắn hạn và hạng mục Chi phí phải trả.

- Nợ dài hạn tăng mạnh do Công ty tăng huy động vốn nhằm đẩy mạnh tài trợ cho các dự án hiện hữu và tương lai theo kế hoạch kinh doanh.



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

- Trong năm 2021, đối mặt với các khó khăn chung của cả nước bởi tình hình dịch bệnh, Ban Tổng giám đốc đặc biệt chú trọng vào công tác quản trị, chuẩn bị tốt các kịch bản ứng phó. Công ty thường xuyên đánh giá tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh, nhận diện sớm các rủi ro và đưa ra các kế hoạch kinh doanh phù hợp từng giai đoạn nhằm duy trì hoạt động ổn định.

- Luôn chú trọng phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao, Công ty chú trọng tổ chức các chương trình kết nối tạo động lực cho sự gắn kết lâu dài giữa Công ty và cán bộ nhân viên.

4. Định hướng hoạt động 2022

- LDG chủ trương tiếp tục phát triển nổi bật ở 3 mảng kinh doanh chiến lược: Bất động sản khu đô thị, Bất động sản căn hộ và Bất động sản Thương mại dịch vụ và giải trí tại Thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh thành có tiềm năng khác.
- Tiến độ xây dựng, bàn giao và chất lượng các dự án luôn là ưu tiên hàng đầu để giữ vững uy tín của LDG đối với khách hàng, cổ đông.
- Bên cạnh đó, Công ty không ngừng tìm kiếm cơ hội mở rộng quỹ đất sạch với các dự án có thời gian triển khai nhanh chóng, pháp lý rõ ràng.
- Mở rộng việc huy động vốn với các tổ chức trong và ngoài nước, đa dạng hoá kênh và nguồn huy động nhằm lựa chọn nguồn uy tín và chi phí hợp lý nhất.
- Phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao, phát huy các chính sách phúc lợi tốt để giữ chân nhân tài.
- Ban lãnh đạo đã cân nhắc và quyết định xây dựng kế hoạch đầu tư phát triển các dự án giúp công ty chủ động về quỹ đất, doanh thu và lợi nhuận trong năm 2022 và các năm tiếp theo như sau:



STT	Dự án	Địa điểm	Diện tích đất (m ²)	Diện tích thương phẩm (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Loại hình	Tổng mức đầu tư (tỷ đồng)	Tình trạng
1	Sài Gòn Intelta	KDC 13E, Xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, TP.HCM	9.016,0	62.332,7	86.904,0	Căn hộ chung cư	1.597,9	Hoàn tất bàn giao cho Khách hàng và thực hiện thủ tục cấp GCNQSH.
2	High Intelta	Đại lộ Võ Văn Kiệt, Quận 8, TP.HCM	7.825,7	37.912,7	53.260,7	Căn hộ chung cư	1.151,9	Tiếp tục xây dựng phần thân. Dự kiến bàn giao năm 2023.
3	West Intelta	69 An Dương Vương, Quận 8, TP.HCM	2.920,9	16.395,6	21.906,8	Căn hộ chung cư	449,2	Tiếp tục xây dựng phần thân. Dự kiến bàn giao năm 2023.
4	Viva City	Giang Điền, Trảng Bom, Đồng Nai	919.726,0	393.019,0	-	Khu đô thị	1.387,4	Tiếp tục thực hiện các thủ tục pháp lý để cấp GCNQSD đất.
5	Viva Square	Giang Điền, Trảng Bom, Đồng Nai	21.158,0	8.920,2	15.293,0	Trung tâm thương mại	179,5	Đã hoàn thành và đưa vào kinh doanh.
6	Viva Park	Giang Điền, Trảng Bom, Đồng Nai	182.212,0	82.347,5	162.381,0	Khu đô thị	1.289,9	Hoàn tất việc xây dựng và bàn giao cho Khách hàng trong năm 2022.
7	Viva Tower	Giang Điền, Trảng Bom, Đồng Nai	21.452,0	31.466,0	37.459,0	Căn hộ chung cư	513	Thực hiện thủ tục pháp lý.
8	Thành Đô	P. Châu Văn Liêm, Q. Ô Môn, TP.Cần Thơ	34.482,0	18.339,3	44.733,0	Khu đô thị	415,2	Hoàn tất việc xây dựng và bàn giao cho Khách hàng trong năm 2022.
9	LDG Sky	P. Bình An, TP Dĩ An, tỉnh Bình Dương	18.031,3	144.358,2	210.494,9	Căn hộ chung cư	3.714,7	Triển khai xây dựng và kinh doanh hết các SP.
10	LDG River	Thành phố Thủ Đức, TP.HCM	23.898,9	120.146,0	191.750,2	Căn hộ chung cư	5.200,0	Thực hiện thủ tục pháp lý và triển khai kinh doanh cuối năm 2023.
11	LDG Grand Đà Nẵng	Quận Sơn Trà, TP Đà Nẵng	290.920,0	74.361,0	211.230,0	Khu TM-DV -GT-TT đa chức năng	7.847,0	Thực hiện thủ tục pháp lý và triển khai kinh doanh cuối năm 2022.
12	LDG Grand Hạ Long	Xã San Dương, huyện Hoành Bồ, Quảng Ninh	4.185.809,6	1.044.782,6	1.998.349,0	Khu TM-DV -GT-TT đa chức năng	26.513,9	Thực hiện thủ tục pháp lý.
13	LDG Grand Hồ Tràm	Huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	2.225.750,0	492.068,0	677.578,0	Khu TM-DV -GT-TT đa chức năng	11.760,0	Thực hiện thủ tục pháp lý.

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

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

Năm 2021 là một năm đầy thách thức, khó khăn và bất ổn do dịch bệnh Covid-19 gây ra, HĐQT cùng Ban lãnh đạo luôn bám sát mọi hoạt động của Công ty, kịp thời khắc phục khó khăn bằng hệ thống các giải pháp điều hành linh hoạt, sáng tạo để duy trì hoạt động kinh doanh và đạt được kết quả tốt nhất có thể. Chiến lược kinh doanh tập trung vào thế mạnh và sản phẩm chủ lực đã giúp LDG vượt qua đại dịch có được lợi nhuận tuy nhiên chưa đạt được kỳ vọng ban đầu đặt ra.

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

Năm 2021, đại dịch Covid-19 diễn ra thần tốc trên phạm vi toàn cầu trong vài tháng ảnh hưởng trầm trọng đến mọi hoạt động của tất cả các quốc gia, khiến cho nền kinh tế nói chung phải gánh chịu những tổn thất nặng nề. Những đợt giãn cách, phong tỏa kéo dài trong nhiều tháng đã làm cho các doanh nghiệp gặp rất nhiều khó khăn thậm chí ngừng hoạt động cục bộ. LDG cũng không ngoại lệ, dịch bệnh đã tác động rất nhiều đến tiến độ thi công các dự án và mọi mặt hoạt động của Công ty. Đặt mục tiêu vừa đáp ứng các biện pháp phòng, chống dịch vừa duy trì hoạt động của Công ty, HĐQT cùng Ban Tổng Giám đốc Công ty đã phải hết sức nỗ lực. Ban Tổng Giám đốc thường xuyên tổ chức các buổi họp trực tuyến để kịp thời tháo gỡ những vướng mắc, khó khăn, giải quyết các vấn đề phát sinh, chủ động đề ra các giải pháp thực hiện các mục tiêu, giúp Công ty đứng vững qua đại dịch. Ban Tổng Giám đốc thường xuyên báo cáo và xin ý kiến tham mưu của HĐQT.

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

Trong năm tới, khi dịch Covid-19 được kiểm soát tốt, thanh khoản bất động sản sẽ tăng trở lại, kéo theo giá cả tăng do nguồn cung còn hạn chế. Năm bắt được tình hình thị trường, nhu cầu và thị hiếu của khách hàng, đồng thời có đủ năng lực để cung cấp các sản phẩm chất lượng tốt, giá cả phù hợp, Hội đồng quản trị Công ty đã có những định hướng rõ ràng và sự chuẩn bị kỹ lưỡng, từ đó đã đề ra kế hoạch kinh doanh năm 2022 như sau:

STT	CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH 2022 (TỶ ĐỒNG)
1	Tổng doanh thu	2.337
2	Lợi nhuận sau thuế	310

V. Quản trị Công ty

1. Hội đồng quản trị

1.1. Thành viên và cơ cấu hội đồng quản trị

STT	HỌ TÊN	CHỨC VỤ	SỐ LƯỢNG CP	TỶ LỆ
1	Nguyễn Khánh Hưng	Chủ tịch HĐQT	27.126.982	11,29%
2	Nguyễn Minh Khang	Thành viên HĐQT	362.500	0,15%
3	Lê Văn Vũ	Thành viên HĐQT	-	-
4	Ngô Ngọc Huyền	Thành viên HĐQT	-	-
5	Trịnh Quốc Nam	Thành viên HĐQT	-	-

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

1.3. Hoạt động của hội đồng quản trị

STT	SỐ NGHỊ QUYẾT	NGÀY	NỘI DUNG
1	01/2021/NQ-HĐQT	14/01/2021	Thông qua việc cho Công ty Cổ phần Thủy sản Bình Minh vay vốn.
2	02/2021/NQ-HĐQT	21/01/2021	Thông qua chủ trương nhận chuyển nhượng 99,9% phần vốn góp của các chủ sở hữu tại Công ty TNHH Vạn Hương để nhận quyền phát triển dự án Đầu tư bảo vệ và phát triển rừng.
3	03/2021/NQ-HĐQT	24/02/2021	Thông qua việc chốt danh sách cổ đông để tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2021.
4	04/2021/NQ-HĐQT	24/03/2021	Thông qua bộ tài liệu trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2021.
5	05/2021/NQ-HĐQT	19/04/2021	Thông qua một số nội dung liên quan đến việc tổ chức ĐHĐCĐ thường niên 2021 lần 2.
6	06/2021/NQ-HĐQT	05/05/2021	Thông qua việc giải thể Công ty Cổ phần Đầu tư Grand World – Công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư LDG.
7	07/2021/NQ-HĐQT	30/06/2021	Thông qua việc ban hành Quy chế nội bộ về quản trị Công ty và Quy chế hoạt động của HĐQT.
8	08/2021/NQ-HĐQT	01/07/2021	Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo Cáo Tài Chính năm 2021.
9	09/2021/NQ-HĐQT	09/07/2021	Thông qua việc thành lập Ủy ban Kiểm toán thuộc Hội đồng quản trị.
10	10/2021/NQ-HĐQT	14/07/2021	Thông qua việc thay đổi bộ nhận diện thương hiệu của Công ty.
11	11/2021/NQ-HĐQT	30/07/2021	Thông qua phương án phát hành riêng lẻ 7000 trái phiếu đợt 1, 2 năm 2021.
12	12/2021/NQ-HĐQT	02/08/2021	Thông qua chủ trương chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư LDG tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát.
13	13/2021/NQ-HĐQT	08/11/2021	Thông qua việc miễn nhiệm và bổ nhiệm chức vụ Giám đốc tài chính Công ty.
14	14/2021/NQ-HĐQT	09/12/2021	Thông qua phương án phát hành 4000 trái phiếu riêng lẻ tại Quý IV/2021 – Quý I/2022 thay thế cho phương án phát hành trái phiếu đợt 2/2021 đã được thông qua tại BB số 11/2021/BB-HĐQT ngày 30/07/2021.
15	15/2021/NQ-HĐQT	20/12/2021	Thông qua việc miễn nhiệm và bổ nhiệm nhân sự giữ chức vụ Phó Tổng Giám Đốc Công ty.

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

Hiện tại Hội đồng quản trị của LDG có 03 thành viên độc lập là ông Lê Văn Vũ, ông Ngô Ngọc Huyền và ông Trịnh Quốc Nam đều là những người có kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản, tài chính, quản trị doanh nghiệp và kinh doanh đã đưa ra những ý kiến đóng góp, tư vấn, phản biện, giúp Hội đồng quản trị hoạt động hiệu quả, tối đa hóa lợi ích cho cổ đông. Tuy ảnh hưởng của đợt dịch, các thành viên vẫn duy trì các cuộc họp, giám sát hoạt động của Ban Tổng giám đốc, đưa ra các chỉ đạo kịp thời giúp Công ty vượt qua mọi khó khăn.



2. Ủy Ban Kiểm Toán

2.1. Thành viên và cơ cấu của Ủy Ban Kiểm Toán

Stt	Thành viên BKS	Chức vụ
1	Ông Trịnh Quốc Nam	Chủ tịch UBKT
2	Ông Lê Văn Vũ	Thành viên UBKT

2.2. Hoạt động của Ủy Ban Kiểm Toán (UBKT)

Dù mới thành lập lại trải qua một đợt giãn cách, phong tỏa kéo dài nhưng UBKT cũng đã thực hiện được một số công việc như sau:

- Giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc đảm bảo tuân thủ điều lệ, các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, các quy chế, quy trình nội bộ của Công ty.
- Giám sát hoạt động của bộ phận kiểm toán nội bộ của Công ty.
- Giám sát tính trung thực của Báo cáo tài chính.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ủy Ban Kiểm Toán

3.1. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích

THU NHẬP TỪ LƯƠNG, THƯỞNG VÀ CÁC KHOẢN KHÁC	Năm 2020	Năm 2021
Hội đồng quản trị, Ban TGD và Ban Kiểm soát/Ủy Ban Kiểm Toán (đồng)	10.863.494.166	8.484.055.932

Chi tiết thu nhập của từng thành viên HĐQT, Ban TGD, Ban Kiểm soát/Ủy ban kiểm toán trong năm 2021 được trình bày tại thuyết minh BCTC đã được kiểm toán năm 2021.

3.2. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ

Stt	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (*)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (**)	
1	Nguyễn Khánh Hưng		28.370.982	11,81%	27.126.982	11,29%	Mua/Bán
2	Võ Đình Ban		189.160	0,08%	80.000	0,033%	Bán
3	Nguyễn Quốc Vy Liêm		116.005	0,05%	80.005	0,033%	Bán
4	Ngô Văn Minh		205.836	0,086%	82.736	0,034%	Bán
5	Lại Thị Bích Hằng		20.800	0,009%	14.000	0,006%	Bán

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

d. Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty:

LDG luôn tuân thủ các quy định hiện hành của pháp luật trong quản trị Công ty, liên tục cập nhật các thay đổi của Luật và các văn bản có liên quan kịp thời chỉnh sửa điều lệ, quy chế nội bộ cho phù hợp với Luật doanh nghiệp cũng như Luật chứng khoán. Công ty luôn nỗ lực tăng cường tính minh bạch, trách nhiệm và bảo vệ tốt nhất quyền lợi các bên liên quan.

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Ý kiến kiểm toán
2. Báo cáo tài chính được kiểm toán

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

Tháng 03 năm 2022

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

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1-2
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) Giám đốc Tài chính (từ ngày 08/11/2021)
	Ông Lâm Quang Thới	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 01/01/2022)
	Ông Võ Đình Ban	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 01/01/2022)
Ông Đặng Quang Hải	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 sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Tập đoàn và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

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


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		Năm 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 Tiên
 Người lập
 Ngày 15 tháng 03 năm 2022


 Lê Thị Phương Uyên
 Kế toán trưởng



 Nguyễn Khánh Hưng
 Chủ tịch HĐQT

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

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



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

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

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

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

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

Tài sản cố định vô hình

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

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 thông...); 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:

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

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 phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

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

Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

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

Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của 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) 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

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	
		VND		VND
Tiền mặt		556.406.617		1.205.238.186
Tiền gửi ngân hàng		74.393.485.723		9.132.648.294
Tổng		74.949.892.340		10.337.886.480
5. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN	31/12/2021		01/01/2021	
		VND	VND	VND
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	
		3.508.272.573.437	2.700.963.614.254	
Dự phòng phải thu ngắn hạn		-	-	
Tổng		3.508.272.573.437	2.700.963.614.254	
(1) Các khoản phải thu ngắn hạn khách hàng gồm:		31/12/2021	01/01/2021	
		VND	VND	
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		468.578.220.856	403.615.390.014	

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 VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng 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 Việt 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 VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng 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 VND	01/01/2021 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 VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng 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 VND	01/01/2021 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
NGUYÊN GIÁ				
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
NGUYÊN GIÁ			
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 DỒI 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
	VND	VND
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	319.778.818.134	126.657.165.697

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
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	265.870.588.759	358.793.429.350

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 NỢ NHÀ NƯỚC

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
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	39.995.745.646	36.362.753.061

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
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	113.671.856.294	169.019.804.599

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
	VND	VND
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	883.103.547.073	683.906.435.102

18. VAY NGẮN HẠN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
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	611.996.862.175	587.616.629.506

(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-HDCVHM/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
	VND	VND
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	451.333.811.028	4.369.696.530

20. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
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	657.913.990.294	552.249.000

- (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
	VND
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	132.634.990.294

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
	VND
Trái phiếu phát hành	85.600.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	-
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-
Tổng	85.600.000.000

	31/12/2021	01/01/2021
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)		
Cổ phiếu		
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	240.212.451	240.212.451
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	240.212.451	240.212.451
Cổ phiếu phổ thông	240.212.451	240.212.451
Cổ phiếu quỹ	765.240	765.240
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	239.447.211	239.447.211
- Cổ phần phổ thông	239.447.211	239.447.211
Mệnh giá cổ phần: 10.000 VND		
22. DOANH THU THUẦN		
	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
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
	VND	VND
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
	VND	VND
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
	VND	VND
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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

MẪU B 09-DN/HN

	21. VỐN CHỦ SỞ HỮU		Quỹ Đầu tư & Phát triển		Lợi nhuận chưa phân phối		Lợi ích của cổ đông thiểu số		Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	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	(380.000.000)
Giảm vốn	-	-	-	-	-	-	53.310.953	53.310.953	-
Nhận chuyển nhượng công ty con	-	-	-	-	-	12.909.538.936	328.085	12.909.867.021	-
Lợi nhuận	-	-	-	-	-	(12.064.583.407)	-	-	-
Trích quỹ DTPPT	-	-	-	-	-	(31.205.292.587)	-	(31.205.292.587)	-
Trích quỹ KT, PL	-	-	-	-	-	3.752.000.000	-	-	-
Thu hồi CP đã phát hành theo chương trình lựa chọn cho NLD	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	(258.190.778)	-	-	-
Trích quỹ DTPPT	-	-	-	-	-	(1.038.476.946)	-	-	-
Trích quỹ KT, PL	-	-	-	-	-	500.000	-	-	-
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	-	(95.023.272)	-	-	-
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

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
	VND	VND
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 năm	239.447.211	239.813.185
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	558	51

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
		VND
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	18.000.000

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

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

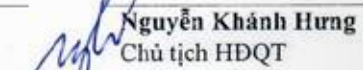
Ngày 16/03/2021 UBND huyện Trảng Bom đã ban hành Quyết định số 942/QĐ-UBND về việc phê duyệt tổng phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để thực hiện dự án Khu dân cư Tân Thịnh. Theo đó, Công ty đã hoàn thành nộp toàn bộ số tiền bồi thường, hỗ trợ vào ngày 19/04/2021 và đang tiếp tục phối hợp để 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

