

Số: 135 /2023/CV-LDG

Đồng Nai, ngày 20 tháng 04 năm 2023

CÔNG BỐ THÔNG TIN

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM
Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước

- 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

- Nội dung công bố thông tin: **Báo cáo thường niên năm 2022**

(Do LDG hiện chưa hoàn thành Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2022, nên số liệu sử dụng trong Báo cáo thường niên được lấy từ Báo cáo tài chính năm 2022 chưa kiểm toán, LDG sẽ cập nhật lại số liệu khi có Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2022)

- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 20 / 04 /2023 tại đường dẫn www.ldginvestment.vn tại mục Quan hệ cổ đông/Báo cáo thường niên.

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



NGUYỄN KHÁNH HÙNG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

P : (0251) 896 6666

E : welcome@ldginvestment.vn

w : www.ldginvestment.vn



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

2022

THÔNG DIỆP CỦA CHỦ TỊCH HĐQT

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

Có thể nói năm 2022 là một năm đầy biến động và khó khăn của thị trường bất động sản. Những bất ổn từ kinh tế, chính trị thế giới đã gây ảnh hưởng đến tình hình kinh tế tại Việt Nam nói chung và thị trường bất động sản nói riêng.

Những rào cản pháp lý, nguồn tín dụng bị siết chặt, lãi suất tăng và hàng loạt sai phạm trong việc huy động vốn của các doanh nghiệp, kèm theo tình hình chính trị thế giới bất ổn, suy thoái kinh tế toàn cầu... gây khó khăn lớn cho thị trường, làm cho các doanh nghiệp bất động sản Việt Nam chịu tác động kép một cách rất tiêu cực.

Trong bối cảnh đó, Ban lãnh đạo và tập thể Cán bộ công nhân viên công ty đã cố gắng, nỗ lực bám sát thực tế, đưa ra nhiều giải pháp ứng phó tháo gỡ từng nút tắc nghẽn đang hiện hữu; tái cấu trúc doanh nghiệp, chủ động cắt giảm chi phí, nhằm duy trì hoạt động kinh doanh, thu nhập người lao động được bảo đảm.

Năm 2022, LDG đạt lợi nhuận sau thuế

hợp nhất là 4 tỷ đồng, chỉ bằng 1.54% so với năm 2021. Tuy không đạt được kỳ vọng đặt ra nhưng đây cũng là sự cố gắng của Ban lãnh đạo và tập thể Cán bộ công nhân viên công ty trong bối cảnh kinh tế - xã hội năm 2022 có quá nhiều trở ngại, khó khăn không chỉ đối với doanh nghiệp bất động sản mà còn đối với toàn bộ nền kinh tế. Trong năm nay, LDG có những hoạt động nổi bật sau:

- Tiếp tục bàn giao nhà ở cho khách hàng tại khu căn hộ thông minh Saigon Intela ở Nam Sài Gòn;
- Tiếp tục mở bán dự án khu căn hộ cao cấp LDG SKY;
- Phát hành cổ phiếu trả cổ tức, nâng vốn điều lệ lên 2.569.725.850.000 đồng;
- Tái cấu trúc doanh nghiệp.

Bước sang năm 2023, tuy trước mắt còn rất nhiều khó khăn, nhưng vẫn có những tia hy vọng khởi sắc cho thị trường bất động sản khi các tổ chức như World Bank và IMF dự báo nền kinh tế Việt Nam sẽ có mức tăng trưởng từ 6-6,5%, tỷ lệ lạm phát vẫn được kiểm soát ở mức 4 - 4,5% trong năm 2023, đây cũng là cơ

Thay mặt HĐQT, tôi xin cảm ơn Ban lãnh đạo cùng toàn thể Cán bộ công nhân viên công ty về sự nỗ lực hoạt động kinh doanh trong tình hình quá nhiều khó khăn để có được kết quả tốt đẹp này. Đồng thời tôi cũng xin gửi lời tri ân sâu sắc đến các Quý cổ đông, các đối tác và khách hàng đã tin tưởng và đồng hành cùng LDG trong năm qua. Sóng gió năm 2022 đã qua, tôi tin tưởng rằng với sự gắn bó, sẻ chia, chúng ta sẽ cùng tiếp tục đi xa cùng nhau, góp phần xây dựng và phát triển đất nước.



hội để thị trường bất động sản hồi phục và phát triển. Cùng với đó đầu tư công được thúc đẩy và đặc biệt là chương trình phục hồi, phát triển kinh tế xã hội 2022-2023 được triển khai; đầu tư hạ tầng giao thông được chú trọng... sẽ là cơ hội để thị trường bất động sản nói chung và LDG nói riêng có thể khởi sắc hơn trong thời gian tới.

Năm 2023 sẽ mang đến nhiều hi vọng cũng như thách thức mới, lịch sử 13 năm hình thành và phát triển không cho phép LDG lùi bước trước con đường phía trước dù còn nhiều gian nan trắc trở. Thế giới luôn vận động, vì vậy chúng ta phải luôn làm mới chính bản thân mình, phải không ngừng học tập, nâng cao trình độ, kỹ năng nhằm thích ứng với mọi hoàn cảnh gian khó. Từ đó, tạo ra những thay

đổi tích cực, giúp công ty phát triển ổn định và vững vàng hơn, đi xa hơn.

Với sự ủng hộ của Quý cổ đông, đối tác và khách hàng, sự nỗ lực, đoàn kết của cán bộ nhân viên cùng tinh thần trách nhiệm, linh hoạt, đầy sáng tạo trong quản trị điều hành của Ban Lãnh đạo, LDG có niềm tin sẽ hoàn thành mục tiêu kế hoạch đề ra, mang thương hiệu LDG INVESTMENT với hình ảnh uy tín, vững mạnh đến với thị trường, đồng thời mang đến những giá trị thiết thực cho tất cả Quý cổ đông, đối tác và khách hàng.



Chủ tịch HĐQT
Nguyễn Khánh Hưng

Trân trọng

CONTENTS

I. Thông tin chung	05
II. Tình hình hoạt động trong năm 2022	18
III. Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng Giám Đốc	36
IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty	42
V. Quản trị Công ty	43
VI. Báo cáo Tài Chính	47

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: 2.569.725.850.000 đồng

(Hai nghìn năm trăm sáu mươi chín tỷ bảy trăm hai mươi lăm triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng)

Vốn đầu tư của chủ sở hữu (31/12/2022): 3.271.912.097.842 đồng

Trụ sở chính: Số 104/4 ấp Hòa Bình, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

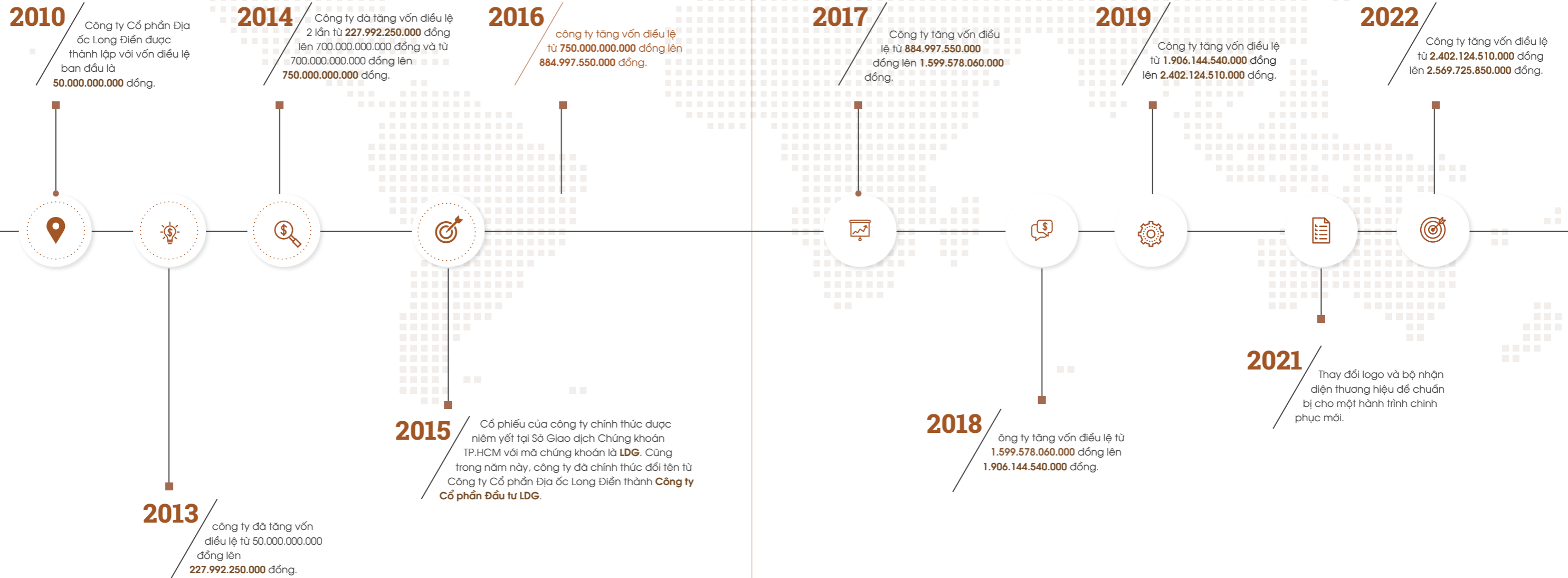
Số điện thoại: (0251) 896 6666

Số fax: (0251) 896 6668

Website: www.ldginvestment.vn

Mã cổ phiếu: LDG





2. Ngành Nghề Và Địa Bàn Kinh Doanh



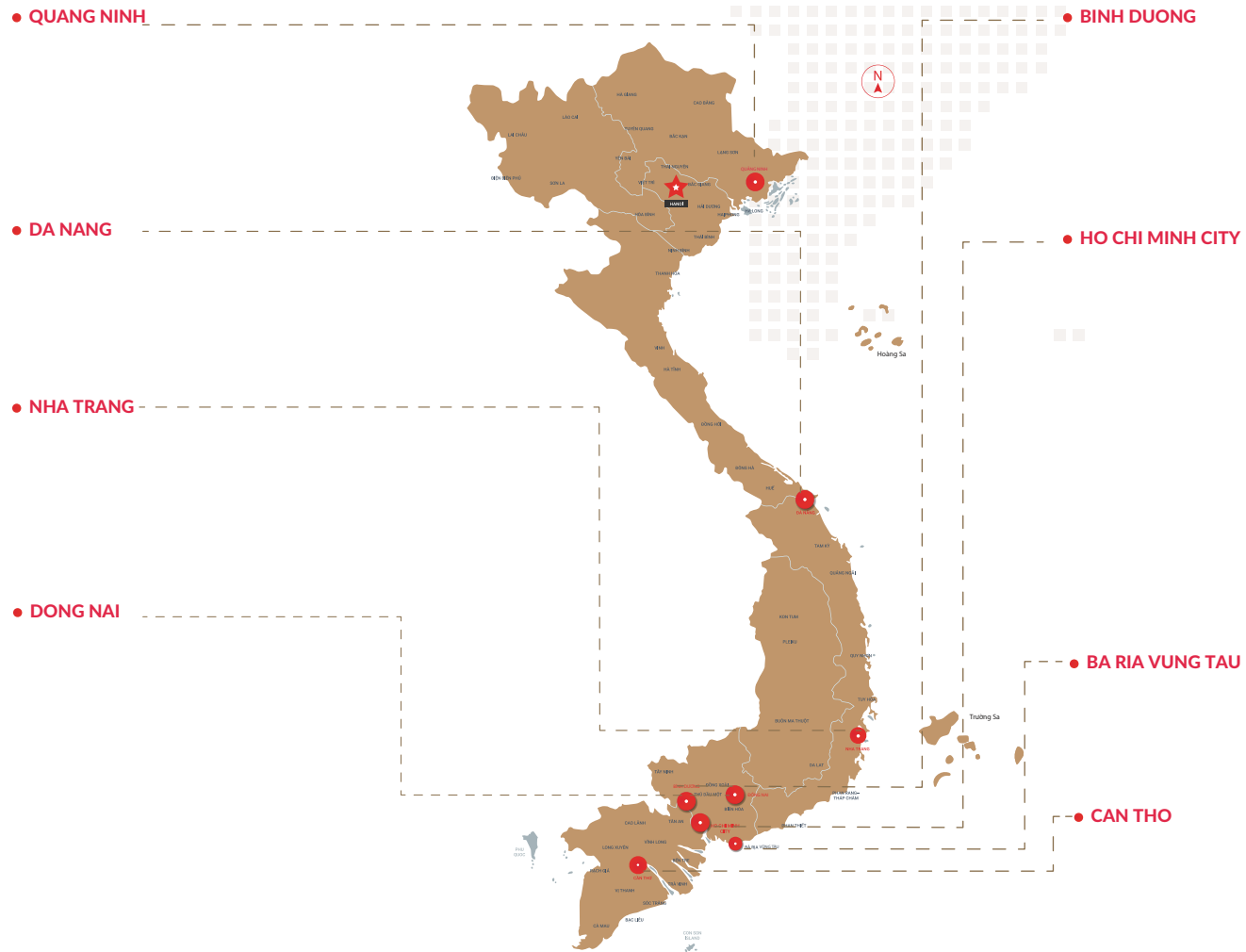
Ngành nghề kinh doanh:

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 trong thời gian tới sẽ mở rộng lĩnh vực kinh doanh bất động sản thương mại, dịch vụ và giải trí.

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...



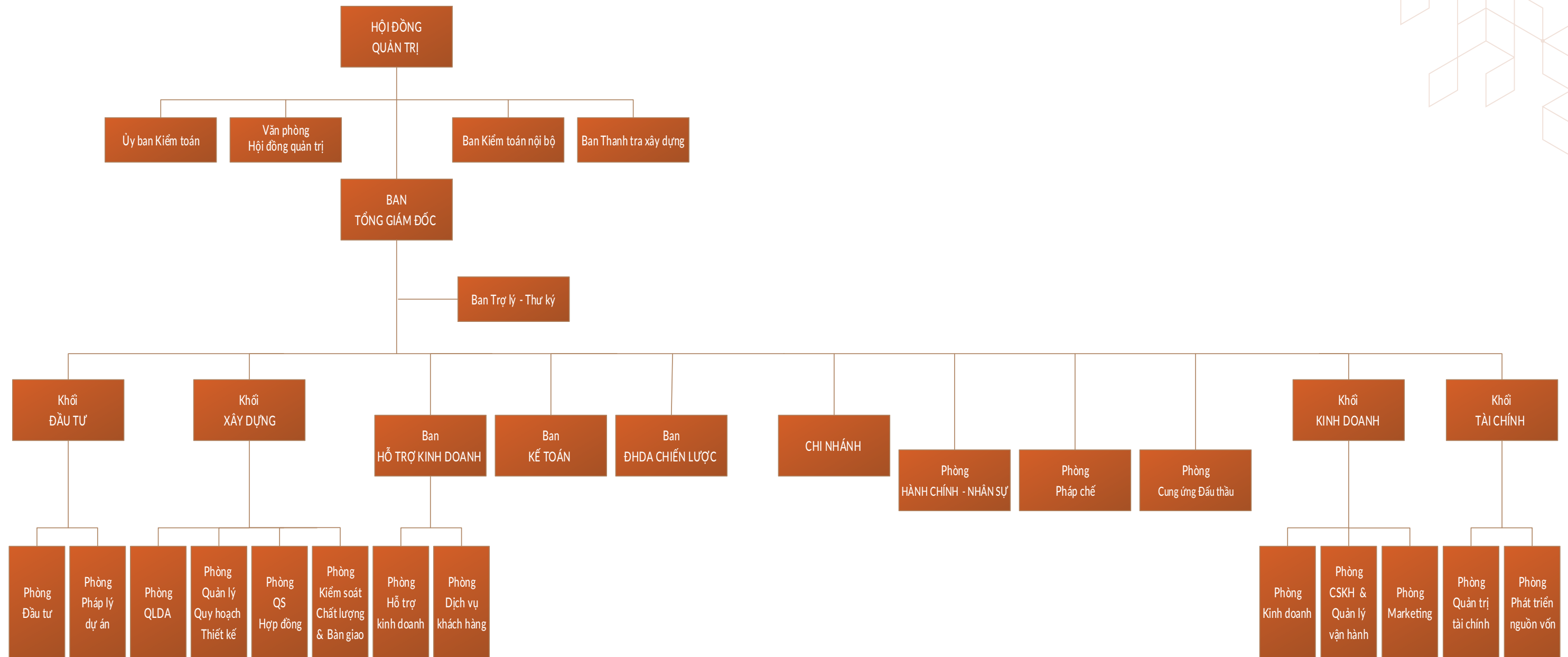
Địa bàn kinh doanh:



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

- Mô hình quản trị (theo quy định tại Điều 137 Luật Doanh nghiệp)







Các 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 Buiding, 473 Điện Biên Phủ, P. 25, Q. Bình Thạnh, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	280.000.000	99,99%



4. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

Đặt mục tiêu trở thành một trong những tập đoàn đầu tư bất động sản lớn tại Việt Nam, LDG đề cao 4 trọng tâm chiến lược phát triển mong muốn đem lại sự hài hòa về quyền lợi cho cả doanh nghiệp, nhà đầu tư, khách hàng và cộng đồng như sau:

- » Cung cấp sản phẩm chất lượng, dịch vụ uy tín, mang lại những giá trị thiết thực 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

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

- Trên toàn thế giới, các động lực vực dậy nền kinh tế sau đại dịch Covid tiếp tục gặp các lực cản mạnh mẽ: lạm phát tăng cao kỷ lục, Trung Quốc tiếp tục đóng cửa sau Covid và tình hình chiến tranh Nga - Ukraina gây thêm áp lực lên chuỗi cung ứng vốn bị đứt gãy trước đó. Điều này đã tiếp đà đẩy lạm phát và tỷ lệ thất nghiệp tại nhiều quốc gia tăng cao kỷ lục trong nhiều thập kỷ. Để kìm chế lạm phát, các quốc gia buộc phải nâng lãi suất, thắt chặt chi tiêu và xu hướng này có thể kéo dài đến hết năm 2023. Đối với ngành bất động sản trong nước, lạm phát trực tiếp tác động tăng giá hàng hóa, trong đó có hàng hóa đầu vào của dự án bất động sản đặc biệt là sắt thép nguyên vật liệu, chi phí xây dựng tăng tạo áp lực khó giảm giá để chiết khấu kích cầu.

- Kinh tế vĩ mô của Việt Nam dù đã trải qua năm 2022 với rất nhiều thách thức nhưng nền kinh tế đã đạt được nhiều thành tựu đáng chú ý: kiềm chế được lạm phát ở mức 3.15% và tăng trưởng đạt 8.03%. Trong khi đó, thị trường bất động sản của Việt Nam trải qua nhiều thăng trầm khi phát triển

mạnh những tháng đầu năm cho đến giữa cuối quý II, thị trường bắt đầu ghi nhận những dấu hiệu trầm lắng. Hàng loạt các chính sách thắt chặt về tín dụng, trái phiếu doanh nghiệp cùng lãnh đạo một số doanh nghiệp vướng vào lao lý đã khiến tâm lý chung trên thị trường e ngại và dần bị ảnh hưởng tiêu cực, cộng thêm việc lãi suất tăng cao dẫn đến dịch chuyển dòng vốn, nhà đầu tư bán lại trái phiếu để gửi Ngân hàng với lãi suất cao khiến các giao dịch bị trì hoãn, các dự án đang triển khai phải tạm dừng.

- Với bối cảnh trên, Ban lãnh đạo LDG đã đề ra những chính sách điều hành linh hoạt nhưng quyết liệt để đảm bảo công ty có thể hoạt động và đứng vững với từng biến động khó lường của thị trường, cụ thể như: Giám sát chặt chẽ việc thực hiện các nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông, Hội đồng Quản trị đã thông qua; phát hành cổ phiếu để trả cổ tức; tinh gọn, cơ cấu lại tổ chức nhân sự của công ty hoặc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần công ty sở hữu tại Công ty Cổ phần Thủy sản Bình Minh.

b. Rủi ro về quản trị tài chính.

- Năm 2022, thị trường tài chính có nhiều biến động, lãi suất tăng mạnh đã đè nén các nhà đầu tư bất động sản, đặc biệt các nhà đầu tư cá nhân. Trong khi đó, doanh nghiệp bất động sản chịu áp lực kép từ những động thái thanh lọc thị trường trái phiếu doanh nghiệp và thu nhập từ dự án suy giảm mạnh.

- Sau thời gian đầu phát triển nóng của thị trường bất động sản, để tránh hình thành bong bóng, các cơ quan quản lý đã thi hành hàng loạt chính sách để kiểm soát chặt dòng vốn chảy vào thị trường như: kiểm soát chặt thị trường trái phiếu doanh nghiệp, kiểm soát hạn mức tín dụng với một số loại hình kinh doanh bất động sản, nâng lãi suất cho vay... Điều này làm lành mạnh hơn thị trường bất động sản nhưng đồng thời dẫn đến việc khó khăn trong nhu cầu tiếp cận nguồn vốn để triển khai dự án, chi phí tiếp cận tài chính tăng cao, làm tác động mạnh tới khả năng thanh khoản của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trong đó có LDG vừa mới vực dậy sau đại dịch Covid.

- Bên cạnh đó, chuỗi cung ứng toàn cầu bị đứt gãy kèm theo lãi suất tăng cao làm cho chi phí nguyên vật liệu đầu vào tăng cao, áp lực thanh toán cho nhà thầu, nhà cung cấp ngày càng tăng cao trong khi thu nhập từ dự án thì bị suy giảm mạnh do khách hàng khó tiếp cận dòng tiền để đầu tư, dẫn đến áp lực thâm hụt dòng tiền kinh doanh luôn thường trực.

- Để có thể đảm bảo khả năng thanh khoản cho công ty, Ban lãnh đạo LDG đã thực hiện hàng loạt phương án mang tính sống còn đối với doanh nghiệp. Tái cấu trúc nợ như gia hạn nợ, chuyển đổi gói vay với lãi suất mới, mua lại trái phiếu trước hạn, trả nợ trái phiếu bằng bất động sản. Đồng thời, tái cơ cấu lại hoạt động kinh doanh thu gọn bộ máy, cắt giảm nhân sự; tăng chiết khấu để kích cầu mua sắm của khách hàng.



5. Các rủi ro và hoạt động quản trị rủi ro

c. Rủi ro về pháp lý dự án.

- Các dự án phát triển nhà ở chịu sự điều chỉnh, chi phối của rất nhiều luật khác nhau nhưng giữa các luật chưa có sự đồng bộ, thậm chí chông chéo dẫn đến tình trạng xung đột, không thống nhất trong công tác quản lý Nhà nước. Các Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản còn thiếu sự đồng bộ, thống nhất và tạo ra các điểm nghẽn cho thị trường bất động sản. Cơ chế để tháo gỡ sự chông chéo, thiếu đồng bộ còn chậm. Trong năm 2022, các dự án bất động sản mới được cấp phép tiếp tục giảm mạnh so với các năm 2021 khiến nguồn cung bất động sản, nhà ở đặc biệt là nhà ở dành cho đối tượng thu nhập thấp vẫn còn hạn chế.

- Để có thể đẩy nhanh tiến độ pháp lý dự án, LDG tiếp tục kiện toàn bộ máy nhân sự với bộ phận Pháp lý và Pháp chế; liên tục cập nhật các thay đổi về chính sách, Luật và các văn bản dưới Luật nhằm đảm bảo nhất tiến độ pháp lý phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành; tăng cường phối hợp với các cơ quan thanh tra, kiểm tra, sở ban ngành có liên quan để rút ngắn thời gian hoàn thiện pháp lý dự án; đẩy nhanh tiến độ ra sổ với các dự án đã hoàn thiện.

d. Rủi ro về quỹ đất.

- Quỹ đất xây dựng tại các đô thị trung tâm - nơi có lực cầu mạnh, ngày càng khan hiếm là một trong các nguyên nhân dẫn tới sự sụt giảm nguồn cung trong năm 2022. Bên cạnh đó, các chủ đầu tư cũng đang tích cực tìm kiếm quỹ đất ở các tỉnh lân cận nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở tại các thành phố lớn, cải thiện cơ sở hạ tầng, sản phẩm với giá cả phải chăng, đa dạng các dịch vụ tiện ích - các yếu tố quyết định giảm giá sản phẩm. Điều này sẽ dẫn tới xu hướng quỹ đất sạch ngày càng khan hiếm và giá thành đầu tư dự án ngày càng tăng cao.

- Nhằm chuẩn bị tốt quỹ đất cho tương lai, LDG liên tục thực hiện công tác tìm kiếm, khảo sát, phân tích hiệu quả và thẩm định hàng loạt quỹ đất mới; theo dõi, tổng hợp và đánh giá hiệu quả đầu tư thường xuyên đối với các dự án đang triển khai đầu tư và có những cảnh báo kịp thời về hiệu quả sử dụng quỹ đất; nghiên cứu các chuyên đề, mô hình sản phẩm đầu tư mới để tối đa hóa quỹ đất đã hoặc sẽ đầu tư; theo dõi và cập nhật diễn biến thị trường để điều chỉnh các quyết định đầu tư quỹ đất sao cho hiệu quả nhất.

e. Rủi ro về nguồn nhân lực.

- Thị trường bất động sản năm 2022 với hàng loạt khó khăn đè nén khiến thị trường liên tục giữ nhịp độ trầm lắng. Nhiều doanh nghiệp địa ốc đang tái cấu trúc thu hẹp quy mô đầu tư sản xuất kinh doanh biểu hiện qua việc dừng, hoãn hoạt động đầu tư, thi công xây dựng một số dự án, dừng triển khai các dự án mới, dừng phát hành cổ phiếu tăng vốn và IPO kéo theo cắt giảm mạnh lượng nhân sự cũng như thu nhập của người lao động.

- Không nằm ngoài xu thế trên, LDG đã thực hiện cấu trúc lại doanh nghiệp, chú trọng đến sự phát triển nguồn nhân lực, thực hiện các chính sách đãi ngộ cạnh tranh, minh bạch; các chương trình đào tạo, bồi dưỡng cho đội ngũ nhân viên, lãnh đạo. Song song thực hiện tìm kiếm, bổ nhiệm nhân sự đúng vị trí, phù hợp năng lực và tài năng để dẫn dắt LDG vượt qua giai đoạn khó khăn của nền kinh tế. Duy trì 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.

f. Rủi ro về môi trường, sức khỏe, an toàn lao động.

- Đảm bảo an toàn và sức khỏe cho người lao động luôn là trách nhiệm quan trọng, đặc biệt đội ngũ người lao động tại công trường xây dựng các dự án, điều kiện và thời gian làm việc trong lĩnh vực phát triển đất đai và xây dựng luôn tiềm ẩn các rủi ro về tai nạn nghề nghiệp và sức khỏe. Công tác thi công xây dựng và vận hành khu dân cư có thể gây ra ô nhiễm môi trường sống xung quanh.

- LDG tuân thủ nghiêm ngặt việc áp dụng các tiêu chuẩn, quy chuẩn về an toàn lao động, phòng cháy chữa cháy trong suốt quá trình triển khai xây dựng. Đồng thời chủ động hướng dẫn, tác động, khuyến khích các nhà thầu ưu tiên an toàn trong lao động, duy trì sức khỏe cho đội ngũ nhân viên và đặc biệt chú ý đến công tác phòng cháy chữa cháy, chú trọng đến nâng cao nhận thức về an toàn lao động và sức khỏe của người lao động, của các bên liên quan thông qua các hoạt động đào tạo bồi dưỡng kiến thức và thông báo, nhắc nhở thường xuyên.

- Bên cạnh đó, để giảm tác động lên môi trường địa phương, LDG hạn chế can thiệp vào địa lý địa hình tự nhiên của khu vực dự án, tận dụng tính chất địa lý địa hình của khu đất để phát triển nhà ở, duy trì tỷ lệ đất dành cho cây xanh và mặt nước tự nhiên, hạn chế diện tích mặt đất bị bê-tông hóa, góp phần giảm ngập lụt và tăng chất lượng môi trường sống.



II. Tình hình hoạt động trong năm

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

- Năm 2023, 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 bối cảnh thị trường bất động sản gặp nhiều khó khăn, thách thức, cả về hệ thống tín dụng, các thủ tục pháp lý và niềm tin của khách hàng vào thị trường. Đây là năm hoạt động tương đối khó khăn của LDG khi kết quả kinh doanh không đạt kế hoạch được giao. Trong giai đoạn nửa đầu năm 2022, LDG đã 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. Tuy nhiên, đến 6 tháng cuối năm 2022, tình hình xây dựng và bàn giao có phần chững lại do hàng loạt các chính sách siết chặt dòng vốn chảy vào thị trường. Trong thời gian này, Ban Lãnh đạo LDG đã linh hoạt đưa ra các phương án tháo gỡ các khó khăn, điều chỉnh phù hợp cho từng giai đoạn, từng hoàn cảnh để ngay sau khi nền kinh tế ổn định dần và vượt qua khủng hoảng. LDG sẽ lại tiếp tục tăng tốc để giữ vững uy tín, thương hiệu cũng như đạt kết quả kinh doanh tốt nhất.
- Cập nhật tình hình bán hàng trong năm 2022, các dự án mở bán cũng ghi nhận doanh thu chậm lại do ảnh hưởng bởi khủng hoảng kinh tế, tín dụng thắt chặt, lãi suất tăng cao khiến người dân khó tiếp cận dòng tiền để đầu tư.
- Về các sản phẩm ưu việt của LDG, phải kể đến sản phẩm chủ lực từ dự án LDG Sky, sức hấp dẫn của dự án này đối với khách hàng vẫn được duy trì tốt trong 6 tháng đầu năm và có dấu hiệu chững lại từ giai đoạn nửa cuối năm 2022 do ảnh hưởng bởi các chính sách biến động khó lường của nền kinh tế Việt Nam, trong năm nay chúng tôi dự kiến tiếp tục đốc thúc để chốt số lượng sản phẩm còn lại và đẩy nhanh tiến độ xây dựng của dự án. Bên cạnh LDG Sky, 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 năm 2022, Doanh thu thuần hợp nhất và lợi nhuận sau thuế hợp nhất của LDG lần lượt là hơn 276 tỷ đồng và hơn 4 tỷ đồng.

2. Tổ chức và nhân sự

Danh sách Ban điều hành:



NGÔ VĂN MINH
Quyền 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 Tổng Giám Đốc với ông Nguyễn Minh Khang ngày 28/04/2022;
- Bổ nhiệm chức vụ Quyền Tổng Giám đốc với ông Ngô Văn Minh ngày 28/04/2022;
- Miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám Đốc với ông Võ Đình Ban ngày 01/01/2022;
- Bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám Đốc với ông Nguyễn Phạm Vĩnh Nghi ngày 01/01/2022, đồng thời giữ chức vụ Giám Đốc Tài Chính;
- Miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám Đốc với ông Nguyễn Quốc Vy Liêm ngày 03/11/2022;
- Bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám Đốc với ông Lâm Quang Thới ngày 01/01/2022 và miễn nhiệm ngày 03/11/2022.



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

a. 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

DIỆN TÍCH:

QUY MÔ:
3 Block cao 19 tầng



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

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

TỔNG MỨC ĐẦU TƯ :
1.022,60 tỷ đồng



2. Căn hộ thông minh ven sông Saigon Intela

VỊ TRÍ: KDC 13E, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, TP.HCM

DIỆN TÍCH:

QUY MÔ:
2 Block cao 24 tầng



CHỦ ĐẦU TƯ:
CTCP Bắc Phước Kiến
(LDG là đơn vị hợp tác phát triển dự án)

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

TỔNG MỨC ĐẦU TƯ :
1.577,5 tỷ đồng



3. Khu căn hộ thông minh High Intela

VỊ TRÍ: Đại lộ Võ Văn Kiệt, P.16, Q.8, TP.HCM

DIỆN TÍCH:

QUY MÔ:
2 Block cao 22 tầng



CHỦ ĐẦU TƯ:
CTCP Đầu Tư Và Phát Triển Địa Ốc Nam Sài Gòn

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

TỔNG MỨC ĐẦU TƯ :
1.197,5 tỷ đồng



4. Khu căn hộ thông minh West Intela

VỊ TRÍ: Số 69 đường An Dương Vương, P.16, Q.8, TP.HCM

DIỆN TÍCH:

QUY MÔ:
1 Block cao 21 tầng



CHỦ ĐẦU TƯ:
CTCP Đầu Tư Và Phát Triển Địa Ốc Nam Sài Gòn

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

TỔNG MỨC ĐẦU TƯ :
479,8 tỷ đồng





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

a. Các dự án đã và đang thực hiện:

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 : 18.339,3m²
DTSXD : 44.733 m²

QUY MÔ:
188 nhà liên kế

TỔNG MỨC ĐẦU TƯ:
486,6 tỷ đồng

Thành Đô



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 :
1.349,1 tỷ đồng

Vivapark



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 :
1.534,4 tỷ đồng

The Viva city



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 : 21.158m²
DTTP : 8.893,6m²
DTSXD : 15.293,0m²

QUY MÔ:
619 gian hàng
TỔNG MỨC ĐẦU TƯ :
196,1 tỷ đồng

**TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI
Viva Square**





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

a. Các dự án đã và đang thực hiện:

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 : 63.332,0 m²
DTSXD : 199.483,0 m²

QUY MÔ:
Khu TM-DV-GT-TT đa chức năng
TỔNG MỨC ĐẦU TƯ :
8.036,4 tỷ đồng

**LDG GRAND
DA NANG**



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 : 4.185.809,6 m²
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

**LDG GRAND
HA LONG**



11. Khu căn hộ LDG SKY

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

CHỦ ĐẦU TƯ:
Công ty cổ phần Đầu tư LDG

DIỆN TÍCH:

DTĐDA : 18.031,3 m²
DTTP : 145.045,9 m²
DTSXD : 207.741,7 m²

QUY MÔ:
5 Block căn hộ cao 30 tầng
TỔNG MỨC ĐẦU TƯ:
4.664,2 tỷ đồng

LDG SKY



12. Khu căn hộ LDG Riverside

VỊ TRÍ: TP.Thủ Đức, TP.HCM

CHỦ ĐẦU TƯ:
Công ty cổ phần Đầu tư LDG

DIỆN TÍCH:

DTĐDA : 23.898,9 m²
DTTP : 118.666 m²
DTSXD : 191.750,2 m²

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

LDG RIVER





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

a. Các dự án đã và đang thực hiện:

13. Dự án Khu chung cư Viva Tower

Vị trí: Giang Điền, Trảng Bom, Đồng Nai

DIỆN TÍCH:

DTĐDA : 21.453 m²
DTTP : 31.466 m²
DTSXD : 47.260 m²

QUY MÔ:
484 căn hộ

TỔNG MỨC ĐẦU TƯ :
513,2 tỷ đồng

Viva Tower

CHỦ ĐẦU TƯ:
Công ty cổ phần Đầu tư LDG



b. Các công ty con, công ty liên kết:

STT	TÊN CÔNG TY	TỔNG TÀI SẢN	DOANH THU THUẦN	LỢI NHUẬN
1	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐỊA ỐC NAM SÀI GÒN	476.698.573.398	0	-2.761.673.845





4. Tình hình tài chính

a. Tình hình tài chính

Đvt: triệu đồng

CHỈ TIÊU	Năm 2021	Năm 2022	% Tăng/Giảm
Tổng giá trị tài sản	7.171.028	7.929.952	10,58%
Doanh thu thuần bán hàng & cung cấp dịch vụ	609.969	276.302	-54,70%
Doanh thu tài chính	159.266	202.505	27,15%
Thu nhập khác	3.211	3.780	17,72%
Lợi nhuận trước thuế hợp nhất	325.223	8.273	-97,46%
Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	259.649	4.007	-98,46%

(Nguồn Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022)

- Tổng tài sản toàn công ty tại ngày 31/12/2022 tăng 11% so với thời điểm 31/12/2021 do ghi nhận tăng các khoản phải thu.
- Kết thúc năm 2022, doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 55% so với năm 2021. Doanh thu năm 2022 chủ yếu đến từ các dự án truyền thống tại Đồng Nai, doanh thu hoạt động tài chính từ chuyển nhượng cổ phần tại công ty con và hợp tác đầu tư.
- Lợi nhuận trước thuế hợp nhất và lợi nhuận sau thuế hợp nhất lần lượt là hơn 8 tỷ đồng và 4 tỷ đồng, giảm mạnh so với năm 2021. Đây là một năm khó khăn chung trong bối cảnh kinh tế - xã hội năm 2022 có quá nhiều bất ổn không chỉ đối với doanh nghiệp bất động sản mà còn đối với toàn nền kinh tế của cả nước.

b. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Năm 2021	2022	Ghi chú
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	1,91	1,61	
Hệ số thanh toán nhanh	1,49	1,18	
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn:			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,53	0,59	
Hệ số Nợ/vốn chủ sở hữu	1,11	1,43	
Hệ số nợ vay/Vốn chủ sở hữu	0,39	0,37	
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho	0,13	0,13	
Vòng quay tổng tài sản	0,05	0,04	
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (ROS)	0,44	0,01	
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu (ROE)	0,044	0,001	
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	0,023	0,001	

(Nguồn Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022)

- Năm 2022 với rất nhiều biến động bất ổn về cả kinh tế xã hội, chỉ tiêu về khả năng thanh toán của LDG tăng nhẹ ở ngưỡng an toàn. Chỉ số về khả năng thanh toán hiện hành và thanh toán nhanh tại ngày 31/12/2022 đạt lần lượt 1,61 lần và 1,18 lần, cho thấy công ty vẫn đủ khả năng thanh toán các khoản nợ ngắn hạn.
- Cơ cấu nợ, nợ vay trên tổng vốn chủ sở hữu và tổng tài sản duy trì ở mức an toàn trong năm 2021 và tăng trong năm 2022 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 0,59 lần và bằng 1,43 lần vốn chủ sở hữu, tăng so với cùng kỳ năm ngoái. Cơ cấu nợ vay/vốn đảm bảo tỷ trọng thấp trong vốn chủ sở hữu, cụ thể tỷ lệ nợ vay trên vốn chủ sở hữu là 0,37 lần giảm nhẹ so với thời điểm cuối năm 2021 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 0,04; giảm so với năm 2021 trong bối cảnh tình hình kinh tế gặp nhiều khó khăn.
- Năm 2022, các hệ số sinh lời ROA, ROE và ROS suy giảm rõ rệt so với năm 2021, nguyên nhân bởi tình hình khó khăn chung của thị trường.



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

a. Cổ phần:

Số lượng cổ phần đang lưu hành:	
256.207.345 cổ phần	
Số lượng cổ phiếu Tự do chuyển nhượng	Số lượng cổ phiếu Hạn chế chuyển nhượng
255.613.883 cổ phần	593.462 cổ phần

b. Cơ cấu cổ đông (theo danh sách cổ đông chốt ngày 27/03/2023)

STT	ĐỐI TƯỢNG	SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU	TỶ LỆ SỞ HỮU (%)
1	CỔ ĐÔNG LỚN (SỞ HỮU TỪ 5% VỐN CP TRỞ LÊN)	18.580.637	7,23%
	- TRONG NƯỚC	18.580.637	7,23%
	- NƯỚC NGOÀI	-	-
2	CỔ PHIẾU QUỸ	765.240	0,32%
3	CỔ ĐÔNG KHÁC	237.626.708	92,45%
	- TRONG NƯỚC	236.735.941	92,10%
	- NƯỚC NGOÀI	890.767	0,35%
TỔNG CỘNG		256.972.585	100%
TRONG ĐÓ: - TRONG NƯỚC		256.081.818	99,65%
- NƯỚC NGOÀI		890.767	0,35%

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

Phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức năm 2019, cụ thể như sau:

- Tổng số cổ phiếu trước đợt phát hành: 240.212.451 cổ phiếu;
- Tổng số cổ phiếu đã phân phối: 16.760.134 cổ phiếu;
- Tổng số cổ phiếu sau đợt phát hành (ngày 08/12/2022): 256.972.585 cổ phiếu

d. Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có

e. Các chứng khoán khác: Không có



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

a. Tác động lên môi trường:

LDG thấu hiểu rất rõ về tầm quan trọng của việc bảo vệ môi trường để tránh khỏi các tác động từ hoạt động kinh doanh sản xuất của công ty. Quản lý kiểm soát, giảm thiểu tác động đến môi trường trong quá trình xây dựng luôn được LDG quan tâm, và đảm bảo. Các công trình được giám sát chặt chẽ nhằm giảm thiểu các tác động, hạn chế hết mức về tiếng ồn và xả thải, khói bụi trong khi vận chuyển nguyên vật liệu và thi công công trường, quy định giờ hoạt động cụ thể nhằm đảm bảo sức khỏe và sinh hoạt cho cư dân lân cận, đảm bảo các quy trình thu gom rác thải, bảo quản nguyên vật liệu không để ảnh hưởng tới môi trường bên ngoài, bên cạnh đó cũng áp dụng những phương pháp mang lại hiệu quả sử dụng năng lượng, tài nguyên. Các dự án cũng luôn được chú trọng đến nhu cầu về không gian xanh và chất lượng cuộc sống người dân.

b. Quản lý nguồn nguyên vật liệu:

LDG nhận thức được các nguyên vật liệu thi công luôn có tác động tiêu cực đến môi trường. Vì vậy, việc ưu tiên sử dụng nguyên vật liệu thân thiện với môi trường luôn được đặt lên hàng đầu. Mỗi dự án đều được quản lý, kiểm soát việc nhập và sử dụng nguồn nguyên vật liệu, sử dụng các vật liệu xây dựng không nung thay thế cho nguyên vật liệu nung truyền thống, giúp tiết kiệm tài nguyên thiên nhiên và giải quyết các vấn đề môi trường.

c. Tiêu thụ năng lượng:

Hiện tại biến đổi khí hậu và khủng hoảng năng lượng đang là vấn đề được toàn cầu quan tâm. Do đặc thù ngành xây dựng năng lượng tiêu thụ chủ yếu trong quá trình vận hành thiết bị xây dựng, vận chuyển hay vận hành hệ thống, LDG luôn áp dụng các hệ thống thông minh, thiết bị tân tiến để giảm thiểu chi phí, tận dụng các nguồn năng lượng tự nhiên cũng như tiết kiệm năng lượng.

d. Tiêu thụ nước:

Tài nguyên nước được sử dụng một cách hiệu quả bằng việc thực hiện tiết kiệm nước trong suốt quá trình thi công, thông qua công tác kiểm tra và kiểm soát các điểm cung cấp nước trong xây dựng dự án cũng như quản lý việc tiêu thụ nước tại khối văn phòng.

Ngoài ra, việc xử lý nước thải tại các công trình cũng được chú trọng xử lý theo đúng quy định, đạt tiêu chuẩn môi trường.

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

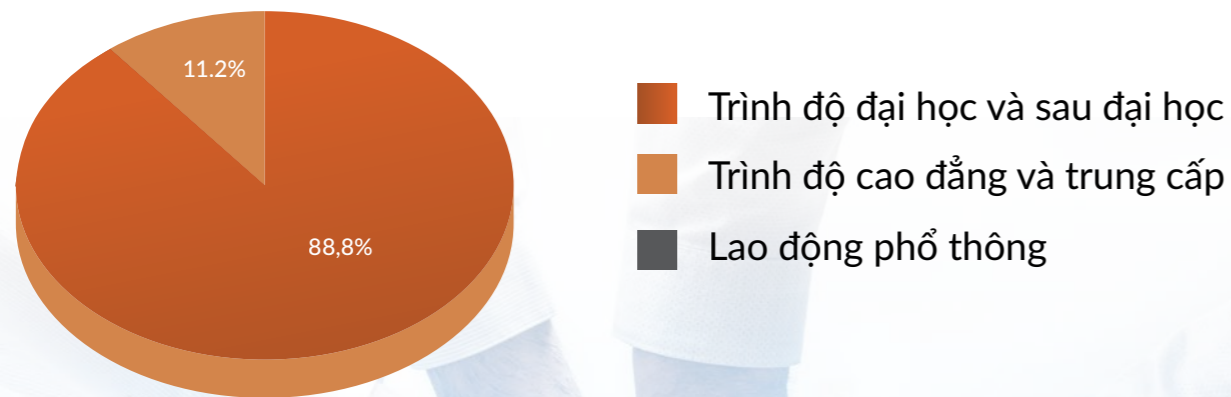
e. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

LDG luôn đảm bảo tuân thủ đầy đủ các yêu cầu pháp luật về bảo vệ môi trường, không để xảy ra các vi phạm hay xử phạt hành chính về việc bảo vệ môi trường trong quá trình triển khai các dự án.

f. Chính sách liên quan đến người lao động

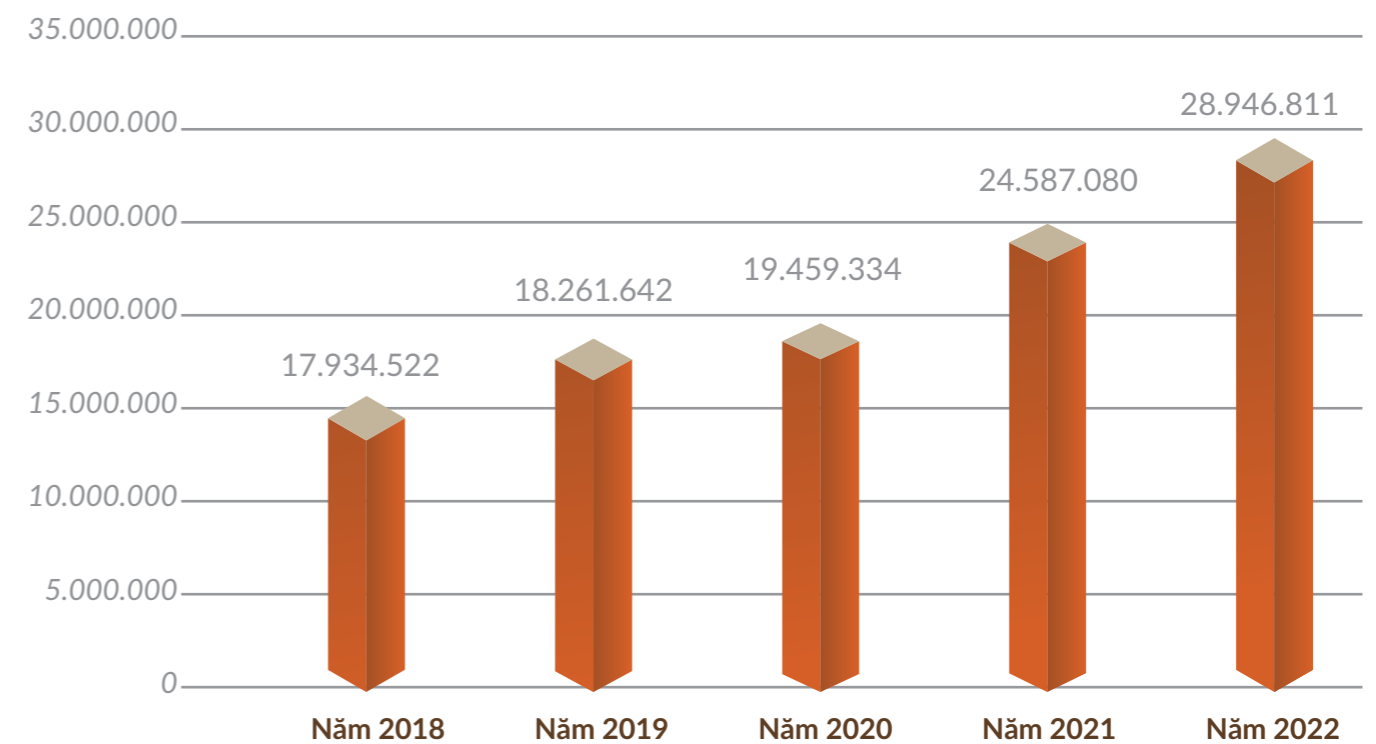
Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động

STT	TRÌNH ĐỘ	SỐ LƯỢNG	TỶ LỆ
1	Trình độ đại học và sau đại học	159	88,8%
2	Trình độ cao đẳng và trung cấp	20	11,2%
3	Lao động phổ thông	0	0%
Tổng cộng		179	100%



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

	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022
Mức lương trung bình tháng (đồng)	17.934.522	18.261.642	19.459.334	24.587.080	28.946.811



Mức lương trung bình tháng

- Các chế độ: Tiền cơm trưa; tiền hỗ trợ cước phí điện thoại (cán bộ quản lý).
- 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 và khi cán bộ nhân viên sinh con;
- Hỗ trợ tang gia tử 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 cho 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.

Hoạt động đào tạo người lao động

Trong năm 2022 chỉ đào tạo hội nhập cho CBNV mới (tổng cộng 14 khóa).

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

Với mong muốn gắn kết và phát triển bền vững cùng xã hội, công ty luôn xem việc phát triển doanh nghiệp phải song hành cùng các đóng góp cho xã hội. 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 chính quyền địa phương. Nổi bật nhất năm 2022 là chương trình đóng góp chăm lo Tết cho các đối tượng khó khăn trên địa bàn Phường Bình An năm 2022.

Ngoài ra, những dịp lễ Tết nguyên đán hay Tết 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.

Và còn các hoạt động đầu tư cộng đồng và hoạt động phát triển cộng đồng khác, bao gồm hỗ trợ tài chính nhằm phục vụ cộng đồng.

h. Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN: không có

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

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2021	Kế hoạch 2022	Thực hiện 2022	TH/KH 2022	TH2022/TH2021
1	Tổng doanh thu	769.235,00	1.471.910,72	478.807,00	32,53%	62,24%
2	Doanh thu thuần	609.969,00	691.910,72	276.302,00	39,93%	45,30%
3	Doanh thu tài chính	159.266,00	780.000,00	202.505,00	25,96%	127,15%
4	Thu nhập khác	3.211,00	0,00	3.780,00	N/A	117,72%
5	LNST hợp nhất	259.649,00	309.675,42	4.007,00	1,29%	1,54%
6	Giá vốn hàng bán	292.932,00	441.546,20	168.506,00	38,16%	57,52%
7	Chi phí bán hàng	18.021,00	87.971,75	31.700,00	36,03%	175,91%
8	Chi phí QLDN	82.609,00	164.360,50	94.339,00	57,40%	114,20%
9	Chi phí tài chính	52.559,00	390.938,00	164.451,00	42,07%	312,89%
10	Chi phí khác	1.101,00	0,00	15.317,00	N/A	1391,19%
11	Tổng chi phí	447.222,00	1.084.816,45	474.313,00	43,72%	106,06%

(Nguồn Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022)



III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc

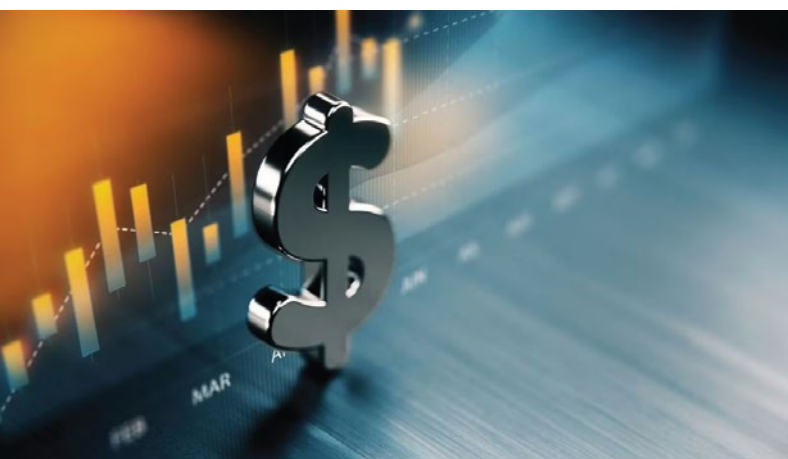
1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

- Tổng doanh thu hợp nhất năm 2022 ghi nhận 478,8 tỷ đồng, trong đó doanh thu thuần hợp nhất năm 2022 đạt 276,3 tỷ đồng, bằng 45% so với năm 2021 và đạt 40% so với kế hoạch mà Đại hội đồng cổ đông đã thông qua. Cụ thể doanh thu thuần năm 2022 đạt 276,3 tỷ đồng chủ yếu đến từ dự án tại Đồng Nai và doanh thu hoạt động tài chính đạt 202,5 tỷ đồng, xuất phát từ việc chuyển nhượng cổ phần tại công ty con và hợp tác đầu tư. Tổng lợi nhuận sau thuế hợp nhất năm 2022 là 4 tỷ đồng, chưa đạt kế hoạch Đại hội đồng cổ đông đầu năm 2022 đặt ra.

- Đây là một năm thực sự khó khăn đối với các doanh nghiệp bất động sản do thị trường mới phục hồi sau dịch bệnh, pháp lý dự án đang bị siết chặt, khó khăn trong việc tiếp cận các kênh huy động vốn, thị trường trong năm 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 cố gắng vươn mình “vượt bão”, tiếp tục triển khai việc bán hàng, quản trị rủi ro, tái cấu trúc doanh nghiệp và đảm bảo thanh khoản trong bối cảnh nền kinh tế xã hội gặp nhiều khó khăn như năm vừa qua.

- Năm 2022, với các khó khăn kể trên đã kéo theo các chi phí gián tiếp như chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí tài chính đồng loạt tăng so với cùng kỳ; trong khi việc kinh doanh, thu tiền và bàn giao trong giai đoạn kinh tế biến động thì gặp rất nhiều khó khăn, trở ngại. Đây là nguyên nhân chính dẫn tới mức lợi nhuận chưa đạt được như kỳ vọng.

- Trong năm vừa qua, LDG tiếp tục 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.



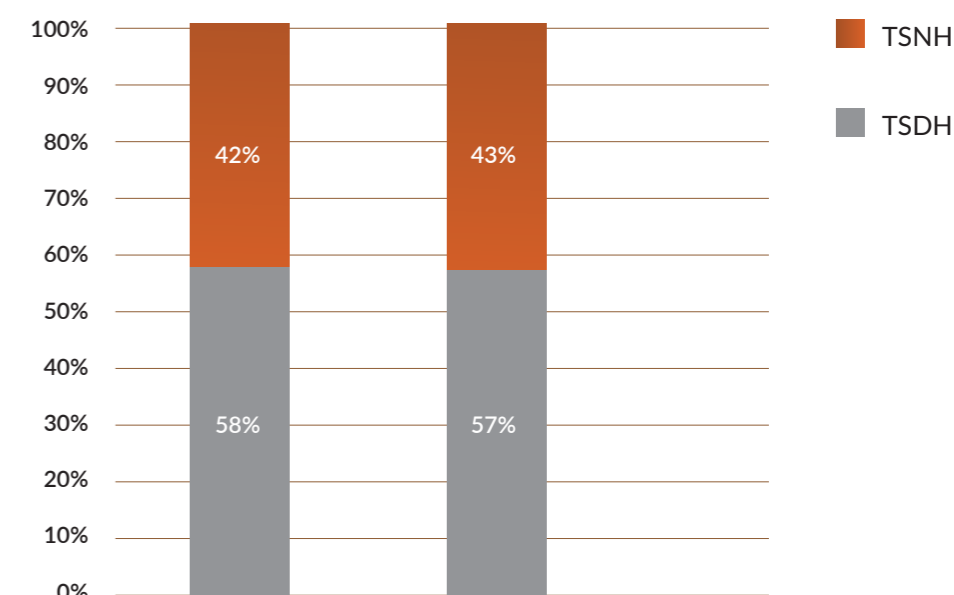
2. Tình hình tài chính

a. Tình hình tài sản

Đvt: triệu đồng

CHỈ TIÊU	Năm 2021	Tỷ trọng năm 2021	Năm 2022	Tỷ trọng năm 2022	% tăng giảm 2022/2021
Tài sản ngắn hạn	4.132.395,00	58%	4.514.841,00	57%	9,3%
Tài sản dài hạn	3.038.633,00	42%	3.415.111,00	43%	12,4%
TỔNG TÀI SẢN	7.171.028,00	100%	7.929.952,00	100%	10,6%

(Nguồn Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022)



- Tại ngày 31/12/2022 tổng tài sản của LDG đạt 7.929,9 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 57% và tài sản dài hạn chiếm 43%. So với thời điểm 31/12/2021, tổng giá trị tài sản của LDG đã tăng 11% tương đương hơn 758,9 tỷ đồng. Nguyên nhân chính là do sự tăng lên từ các khoản phải thu ngắn hạn.



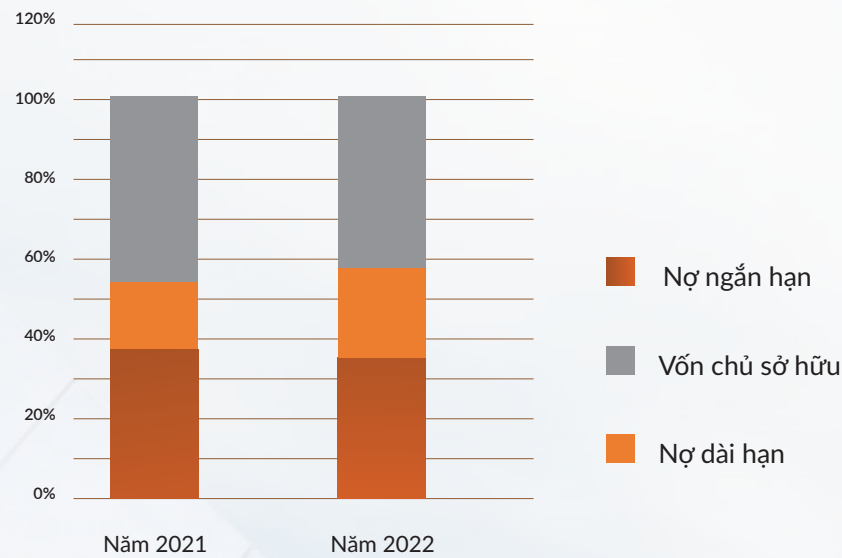
2. Tình hình tài chính

b. Tình hình nợ phải trả

Đvt: triệu đồng

CHỈ TIÊU	Năm 2021	Tỷ trọng năm 2021	Năm 2022	Tỷ trọng năm 2022	% tăng giảm 2022/2021
Nợ ngắn hạn	2.746.267,00	38%	2.809.730,00	35%	2,3%
Nợ dài hạn	1.149.433,00	16%	1.848.311,00	23%	60,8%
Vốn chủ sở hữu	3.275.328,00	46%	3.271.911,00	41%	-0,1%
Tổng cộng nguồn vốn	7.171.028,00	100%	7.929.952,00	100%	10,6%

(Nguồn Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022)



- Năm 2022, tỷ trọng nợ phải trả hơn 50% trong tổng nguồn vốn.
- Tổng Nợ ngắn hạn tại thời điểm 31/12/2022 ghi nhận 2.809,7 tỷ đồng, tăng 2% so với thời điểm 31/12/2021, mức tăng không đáng kể nhưng trong đó tăng hạng mục Phải trả ngắn hạn khác, Vay ngắn hạn và phát sinh giảm từ hạng mục Phải trả người bán ngắn hạn, Người mua trả tiền trước.
- Nợ dài hạn tăng mạnh do Các khoản phải trả dài hạn khác tăng.



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

Trong năm 2022, công ty có sự thay đổi cơ cấu tổ chức mới theo hướng tinh gọn, khoa học và hợp lý hơn. Tuy nhiên công ty vẫn đảm bảo được nguồn lực nhân sự chất lượng và duy trì được hệ thống vận hành một cách hiệu quả và chặt chẽ nhất. Luôn chú trọng việc phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao và 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. Kế hoạch phát triển trong tương lai

Theo bối cảnh của năm 2022, dự báo thị trường bất động sản năm 2023 sẽ khó khởi sắc bởi các yếu tố rủi ro cho thị trường vẫn có thể tiếp diễn như nhà nước tiếp tục siết chặt tín dụng, phát hành trái phiếu hay sửa đổi các điều luật liên quan cũng như ảnh hưởng bởi sự bất ổn chính trị thế giới. Nhưng, LDG vẫn nhận thấy được nhiều điểm sáng trong tình thế khó khăn đó, nền kinh tế Việt Nam sẽ có mức tăng trưởng tốt cùng các chương trình phục hồi, thúc đẩy nền kinh tế trong năm 2023 tạo cơ hội cho bất động sản hồi phục và phát triển. Ban Điều hành 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 2023 và các năm tiếp theo như sau:



4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

STT	Dự án	Địa điểm	Diện tích đất (m ²)	Diện tích thương phẩm (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Loại hình	Tổng mức đầu tư (triệu đồng)	Tình trạng
1	SÀI GÒN INTELA	KDC 13E, Xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, TP.HCM	9.016,0	62.332,7	86.904,0	Căn hộ chung cư	1.577,5	Hoàn tất bàn giao cho Khách hàng và thực hiện thủ tục cấp GCNQSH
2	HIGH INTELA	Đại lộ Võ Văn Kiệt, Quận 8, TP.HCM	7.825,7	37.912,7	53.260,7	Căn hộ chung cư	1.197,5	Hoàn tất thủ tục pháp lý và tiến hành xây dựng phần thân.
3	WEST INTELA	69 An Dương Vương, Quận 8, TP.HCM	2.920,9	16.395,6	21.906,8	Căn hộ chung cư	479,8	Hoàn tất thủ tục pháp lý và tiến hành xây dựng phần thân.
4	VIVA CITY	Giang Điền, Trảng Bom, Đồng Nai	919.726,0	393.019,0		Khu đô thị	1.534,4	Thực hiện các thủ tục pháp lý để sang tên GCNQSD đất cho khách hàng.
5	VIVA SQUARE	Giang Điền, Trảng Bom, Đồng Nai	21.158,0	8.893,6	15.293,0	Trung tâm thương mại	196,1	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	1.349,1	Hoàn tất thủ tục pháp lý để tiếp tục triển khai xây dựng và kinh doanh.
7	VIVA TOWER	Giang Điền, Trảng Bom, Đồng Nai	21.453,0	31.466,0	47.260,0	Căn hộ	513,2	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	486,6	Hoàn tất việc xây dựng giai đoạn 2 và bàn giao cho Khách hàng trong năm 2023.
9	LDG SKY	P. Bình An, TP Dĩ An, tỉnh Bình Dương	18.031,3	145.045,9	207.741,7	Căn hộ chung cư	4.664,2	Đang triển khai xây dựng và kinh doanh
10	LDG RIVER	Thành phố Thủ Đức, TP.HCM	23.898,9	118.666	191.750,2	Căn hộ chung cư	5.200,0	Đang thực hiện thủ tục pháp lý
11	LDG GRAND ĐÀ NẴNG	Quận Sơn Trà, Tp Đà Nẵng	290.920,0	63.332,0	199.483,0	Khu TM -DV-GT đa chức năng	8.036,4	Thực hiện thủ tục pháp lý và triển khai kinh doanh năm 2023
12	LDG GRAND HẠ LONG	Xã Sơn 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



5. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán: Không có

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

a. Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường

LDG nhận thức rằng không chỉ dừng lại ở các nghĩa vụ về đạo đức hay giá trị về mặt hình ảnh, mà cần đặt trách nhiệm của doanh nghiệp với môi trường và xã hội như là trách nhiệm thực chất và nội tại. Vì vậy, công ty đã và đang tăng cường công tác quản lý nhằm kiểm soát các tác động ảnh hưởng đến môi trường, đảm bảo việc sử dụng hiệu quả nguồn tài nguyên, nghiên cứu và đưa vào sử dụng các sản phẩm thông minh, áp dụng công nghệ mới trong xây dựng phù hợp với từng dự án, áp dụng triệt để các giải pháp sử dụng tiết kiệm năng lượng hiệu quả góp phần giảm phát thải nhà kính.

b. Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động

Trong năm nay, công ty đã tiến hành tái cấu trúc nguồn nhân lực để phù hợp với định hướng phát triển. Chú trọng xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, giúp nhân viên phát huy tốt nhất năng lực và cơ hội phát triển nghề nghiệp bên cạnh sự đa dạng và bình đẳng trong cơ cấu nguồn nhân lực.

LDG đã luôn chủ động hoàn thiện các chính sách thu hút nhân tài, đảm bảo đầy đủ các chế độ phúc lợi, đãi ngộ cho nhân sự. Điều này không chỉ giúp tăng năng suất và hiệu quả làm việc của nhân viên, mà đồng thời còn làm tăng mức độ gắn kết, giúp họ gắn bó lâu dài với tổ chức.

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

Trong năm 2022, LDG đã có nhiều đóng góp trong cộng đồng, hỗ trợ các gia đình khó khăn đón Tết sau đợt dịch ở một số vùng tại TP.Hồ Chí Minh cũng như các tỉnh lân cận. Công ty luôn đảm bảo việc nâng cao trách nhiệm xã hội trong các chiến lược và mục tiêu đã đề ra. Ban lãnh đạo cam kết sẽ tiếp tục đầu tư, không ngừng nỗ lực góp phần tạo lập và chia sẻ các giá trị bền vững, đóng góp cho sự phát triển của đất nước.



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, trong đó có đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội

Năm 2022 là năm có quá nhiều khó khăn và biến động với những diễn biến phức tạp không thể lường trước. Khủng hoảng diễn ra trên mọi mặt trận, cả trong nước lẫn thế giới, cả doanh nghiệp lớn lẫn doanh nghiệp nhỏ, cả lĩnh vực bất động sản và nhiều lĩnh vực khác. Giữa tình hình đó, LDG vẫn kiên định với các chiến lược của mình, tập trung phát triển thế mạnh và các sản phẩm chủ lực.

Tuy trải qua năm khó khăn về kinh tế, nhưng phía LDG vẫn cùng chung tay đóng góp các hoạt động xã hội, hỗ trợ cộng đồng.

* Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty

Đứng trước tình hình khó khăn và thách thức trong năm, Ban TGD đã phải ứng xử rất quyết liệt, đề ra các quyết sách rất khó khăn để đảm bảo công ty có thể hoạt động và đứng vững. Trong năm, HĐQT đã thực hiện công tác chỉ đạo và giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc về các nội dung sau:

- Giám sát việc thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) và HĐQT đã ban hành.
- Hoàn tất việc phát hành cổ phiếu để chia cổ tức, tăng vốn điều lệ công ty;
- Sắp xếp, cơ cấu lại, tinh gọn bộ máy tổ chức các phòng ban, nhân sự chủ chốt của Công ty.

* Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

Trong năm tới, LDG tiếp tục phát triển phân khúc bất động sản trung và cao cấp. Tiếp tục mở bán các dòng sản phẩm có sẵn, hoàn thiện thủ tục pháp lý các dự án. Với chủ trương, định hướng và sự chuẩn bị kỹ lưỡng, HĐQT đặt ra kế hoạch 2023 như sau:

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2023 (Tỷ đồng)
1	Tổng doanh thu	1.448
2	Lợi nhuận sau thuế	3,9



V. Quản trị công ty 1. Hội đồng quản trị

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

STT	Họ tên	Chức vụ	Số lượng CP	Tỷ lệ
1	Nguyễn Khánh Hưng	Chủ tịch HĐQT	18.580.637	7,23%
2	Nguyễn Minh Khang	Phó Chủ tịch HĐQT	387.875	0,15%
3	Ngô Văn Minh	Thành viên HĐQT	88.633	0,03%
4	Louis Nguyễn	Thành viên HĐQT Độc Lập	-	-
5	Lê Văn Vũ	Thành viên HĐQT Độc Lập	-	-
6	Ngô Ngọc Huyền	Thành viên HĐQT Độc Lập	-	-
7	Trịnh Quốc Nam	Thành viên HĐQT Độc Lập	-	-

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



V. Quản trị công ty

c. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Trong năm 2022, Hội đồng quản trị đã có 15 cuộc họp với sự tham gia của các thành viên HĐQT kịp thời đưa ra các quyết định đúng đắn, giải quyết các vấn đề liên quan đến hoạt động kinh doanh của công ty thuộc phạm vi, thẩm quyền quyết định của HĐQT theo quy định của Luật doanh nghiệp, điều lệ và quy chế công ty.

Stt	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	01/2022/NQ-HĐQT	17/02/2022	Thông qua việc chốt danh sách cổ đông để tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2022.
2	02/2022/NQ-HĐQT	24/03/2022	Thông qua bộ tài liệu trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2022.
3	03/2022/NQ-HĐQT	18/04/2022	Thông qua một số nội dung liên quan đến việc tổ chức ĐHĐCĐ thường niên 2022 lần 2.
4	04/2022/NQ-HĐQT	26/04/2022	Thông qua việc bổ nhiệm Phó Chủ tịch HĐQT Công ty.
5	05/2022/NQ-HĐQT	27/04/2022	Thông qua việc thay đổi Tổng Giám đốc Công ty.
6	06/2022/NQ-HĐQT	18/07/2022	Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất và Báo cáo tài chính riêng năm 2022.
7	07/2022/NQ-HĐQT	07/09/2022	Thông qua việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2019 theo Nghị Quyết 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/06/2022.
8	08/2022/NQ-HĐQT	14/10/2022	Thông qua việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2019 theo Nghị Quyết 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/06/2022.
9	09/2022/NQ-HĐQT	14/10/2022	Thông qua việc góp thêm vốn để tăng vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Thủy sản Bình Minh.
10	10/2022/NQ-HĐQT	14/10/2022	Thông qua bộ hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ.
11	11/2022/NQ-HĐQT	03/11/2022	Thông qua việc miễn nhiệm Phó Tổng Giám Đốc công ty.
12	12/2022/NQ-HĐQT	18/11/2022	Thông qua ngày đăng ký cuối cùng để chốt danh sách cổ đông thực hiện phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2019.
13	13/2022/NQ-HĐQT	15/12/2022	Thông qua việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của LDG tại Công ty Cổ phần Thủy Sản Bình Minh.
14	14/2022/NQ-HĐQT	20/12/2022	Thông qua kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2019.
15	15/2022/NQ-HĐQT	7/12/2022	Thông qua việc góp thêm vốn để tăng vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần ĐT&PT Địa ốc Nam Sài Gòn.

d. 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, kinh doanh giúp Hội đồng quản trị hoạt động hiệu quả, đưa ra những ý kiến tư vấn, phản biện, tối đa hóa lợi ích cho cổ đông.

e. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị tham gia các chương trình về quản trị công ty trong năm: Không có

2. Ban Kiểm soát/ Ủy ban kiểm toán

a. Thành viên và cơ cấu của Ủy ban kiểm toán:

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

b. Hoạt động của Ủy ban kiểm toán:

Trong nhiệm kỳ của mình, UBKT đã thực hiện các hoạt động giám sát như sau:

- Kiểm tra, giám sát việc tuân thủ pháp luật, chấp hành Điều lệ công ty và thực hiện các Nghị Quyết của ĐHĐCĐ, HĐQT và Ban TGD;
- Giám sát hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của công ty trong kỳ;
- Giám sát hoạt động của HĐQT và điều hành của Ban TGD trong hoạt động kinh doanh;
- Kiểm tra các báo cáo tài chính riêng và hợp nhất của công ty;
- Đánh giá hiệu quả hoạt động của hệ thống quản trị nội bộ thông qua việc rà soát báo cáo của bộ phận kiểm toán nội bộ.





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

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

thể hiện trong Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2022

b. Giao dịch cổ phiếu của người 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		27.126.982	11,29%	18.580.637	7,23%	Mua/Bán
2	Lại Thị Bích Hằng		14.000	0,006%	0	0	Bán

(*) Tỷ lệ sở hữu đầu kỳ được tính trên vốn điều lệ 2.402.124.510.000 đồng

(**) Tỷ lệ sở hữu đầu kỳ được tính trên vốn điều lệ 2.569.725.850.000 đồng

c. Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ: Không có

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

Trong năm 2022, Bộ phận quản trị công ty đã luôn rà soát và cập nhật các văn bản pháp luật, đảm bảo hoạt động quản trị công ty luôn được tuân thủ đúng các quy định pháp luật. Các quyền lợi của Cổ đông luôn được bảo đảm trên cơ sở công bằng, hài hòa lợi ích của Cổ đông, Chủ tịch và Cán bộ quản lý.

VI. Báo cáo tài chính





BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG
VÀ CÁC CÔNG TY CON



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÁC CÔNG TY CON
104/4 ấp Hòa Bình, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

MỤC LỤC

	Trang
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	1 - 2
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	3
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	4
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	5 - 26

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÁC CÔNG TY CON
104/4 ấp Hòa Bình, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Th. minh	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022 (Trình bày lại)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		5.475.532.012.397	4.901.472.077.877
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	3.150.683.521	74.949.892.340
1. Tiền	111		3.150.683.521	74.949.892.340
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		4.193.546.305.849	3.507.770.437.751
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	812.492.290.642	544.735.485.856
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	393.688.476.512	230.478.340.203
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		1.000.000.000	24.673.500.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	2.986.365.538.695	2.707.883.111.692
IV. Hàng tồn kho	140		1.106.125.614.671	1.196.175.842.676
1. Hàng tồn kho	141	9	1.106.125.614.671	1.196.175.842.676
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		172.709.408.356	122.575.905.110
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	13	140.244.206.084	100.431.316.140
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		32.465.202.272	22.143.036.862
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	1.552.108
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.410.246.694.943	2.121.238.209.465
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.517.549.727.456	1.254.617.296.752
6. Phải thu dài hạn khác	216	8	1.517.549.727.456	1.254.617.296.752
II. Tài sản cố định	220		578.137.421	535.601.242
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	578.137.421	343.959.220
Nguyên giá	222		2.452.741.915	1.911.791.915
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.874.604.494)	(1.567.832.695)
3. Tài sản cố định vô hình	227	11	-	191.642.022
Nguyên giá	228		1.424.301.429	1.424.301.429
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.424.301.429)	(1.232.659.407)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		512.799.765.561	421.473.338.814
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	12	478.543.690.248	419.012.531.878
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		34.256.075.313	2.460.806.936
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		105.000.000	105.000.000
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		105.000.000	105.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		379.214.064.505	444.506.972.657
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	13	312.856.007.141	315.815.399.632
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		33.033.538.127	18.996.184.666
5. Lợi thế thương mại	269		33.324.519.237	109.695.388.359
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		7.885.778.707.340	7.022.710.287.342

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÁC CÔNG TY CON
104/4 ấp Hòa Bình, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Th. minh	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022 (Trình bày lại)
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		4.644.427.922.288	3.777.592.370.486
I. Nợ ngắn hạn	310		2.816.401.569.933	2.668.344.569.164
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	14	195.677.496.099	268.083.265.305
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	457.185.748.185	520.557.533.193
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	33.173.798.367	40.294.375.244
4. Phải trả người lao động	314		10.257.376.489	6.174.555.881
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	338.362.025.191	291.607.212.148
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	967.297.689.246	884.922.208.913
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19	772.681.555.566	611.996.862.175
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	20	41.765.880.790	44.708.556.305
II. Nợ dài hạn	330		1.828.026.352.355	1.109.247.801.322
7. Phải trả dài hạn khác	337	18	1.376.849.337.392	451.333.811.028
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	19	449.999.994.000	657.913.990.294
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		1.177.020.963	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3.241.350.785.052	3.245.117.916.856
I. Vốn chủ sở hữu	410	21	3.241.350.785.052	3.245.117.916.856
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		2.569.725.850.000	2.402.124.510.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.569.725.850.000	2.402.124.510.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(66.000.000)	(66.000.000)
5. Cổ phiếu quỹ	415		(7.652.400.000)	(7.652.400.000)
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		36.955.575.988	34.142.524.032
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		642.386.806.649	816.515.142.463
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		638.729.120.616	674.668.026.240
LNST chưa phân phối năm nay	421b		3.657.686.033	141.847.116.223
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		952.415	54.140.361
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		7.885.778.707.340	7.022.710.287.342

Người lập biểu

LÊ THỊ KIM TIẾN

Kế toán trưởng

LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN

Đồng Nai, ngày 28/12/2022 tháng 12 năm 2022

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

NGUYỄN KHÁNH HƯNG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 (Trình bày lại)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		277.050.177.241	478.286.238.499
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		83.878.262.156	157.004.234.585
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	22	193.171.915.085	321.282.003.914
4. Giá vốn hàng bán	11	23	118.110.372.600	138.471.556.638
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		75.061.542.485	182.810.447.276
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	246.498.264.319	159.266.293.381
7. Chi phí tài chính	22	25	164.451.155.444	52.559.008.579
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>		23	<i>88.741.751.409</i>	<i>49.960.158.149</i>
9. Chi phí bán hàng	25	26	27.842.773.490	10.965.502.154
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	110.405.174.324	98.675.762.292
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		18.860.703.546	179.876.467.632
12. Thu nhập khác	31		3.780.214.275	3.211.854.947
13. Chi phí khác	32		15.553.885.519	1.101.683.891
14. Lợi nhuận khác	40	28	(11.773.671.244)	2.110.171.056
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		7.087.032.302	181.986.638.688
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	29	17.466.809.019	36.861.225.673
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	30	(14.037.353.461)	3.278.585.021
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		3.657.576.744	141.846.827.994
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		3.657.686.033	141.847.116.223
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(109.289)	(288.229)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	31	15	563
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	31	15	563

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Đồng Nai, ngày tháng năm

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

LÊ THỊ KIM TIẾN

LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN

NGUYỄN KHANH HƯNG

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính hợp nhất

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 (Trình bày lại)
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		7.087.032.302	181.986.638.688
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		16.526.762.905	17.157.442.242
Các khoản dự phòng	03		1.177.020.963	-
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(88.236.669.120)	(159.209.666.701)
Chi phí lãi vay	06		104.681.848.208	51.148.045.740
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		41.235.995.258	91.082.459.969
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(800.047.290.507)	(1.543.152.247.239)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(30.003.110.725)	(131.481.453.588)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		920.540.000.629	768.738.516.549
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(36.816.830.074)	(73.033.272.521)
Tiền lãi vay đã trả	14		(86.963.407.054)	(49.515.678.955)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(33.625.454.721)	(6.827.963.502)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(10.261.226.748)	(9.703.257.367)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(35.941.323.942)	(953.892.896.654)
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(10.061.066.959)	(2.532.306.936)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	3.144.772.727
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(134.500.000)	(220.500.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		23.808.000.000	114.005.000.000
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	223.339.517.521
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		12.465.581.904	55.762.806
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		26.078.014.945	337.792.246.118
3. Tiền thu từ đi vay	33		1.296.849.262.292	1.386.839.198.084
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.358.785.162.114)	(706.126.541.688)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(61.935.899.822)	680.712.656.396
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)	50		(71.799.208.819)	64.612.005.860
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		74.949.892.340	10.337.886.480
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70		3.150.683.521	74.949.892.340

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Đồng Nai, ngày tháng năm

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

LÊ THỊ KIM TIẾN

LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN

NGUYỄN KHANH HƯNG

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính hợp nhất

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất được đính kèm

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

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 tháng 08 năm 2010 và đăng ký sửa đổi lần thứ mười chín (19) ngày 10 tháng 01 năm 2023 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.

Vốn điều lệ theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 3602368420 thay đổi lần thứ 19 ngày 10 tháng 01 năm 2023 là 2.569.725.850.000 đồng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có các công ty con, liên doanh, liên kết và đơn vị trực thuộc như sau:

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty con			
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn	Lầu 2, Tòa nhà 194 Golden Building, số 473 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	99,9996%	99,9996%

Lĩnh vực kinh doanh

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Tập đoàn là 12 tháng.

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

Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn từ 01/01 đến 31/12.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam ("VND").

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam, theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất được đính kèm

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

Tập đoàn tuân thủ Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam để soạn thảo và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam 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 kỳ kế toán. Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm 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 tháng 12 năm 2022. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi 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 (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) 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 phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

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 thương mại. 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 ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

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 tính 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất được đính kèm

Bất lợi thương mại

Bất lợi thương mại là phần phụ trội lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng đánh giá được của công ty con, công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát tại ngày phát sinh nghiệp vụ mua công ty so với giá phí hợp nhất kinh doanh. Bất lợi kinh doanh được hoạch toán ngay vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tại thời điểm phát sinh.

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 thời hạn thu hồi không quá 3 tháng, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

Các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới một (1) năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản ngắn hạn.
- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên một (1) năm (hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản dài hạn.
- Các khoản phải thu được hạch toán theo nguyên tắc giá gốc và các khoản dự phòng.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Dự phòng phải thu khó đòi

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:

- 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm;
- 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm;
- 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm;
- 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn trên 3 năm.

Hàng tồn kho

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Đối với thành phẩm và sản phẩm dở dang, giá gốc bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung đã được phân bổ.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Hàng tồn kho được hạch toán theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hạch toán theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Tập đoàn áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, khi có những bằng chứng đáng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho, Tập đoàn tiến hành trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất được đính kèm

Tài sản cố định hữu hình

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

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 ước tính cho một số nhóm tài sản như sau:

	Năm 2022
<input type="checkbox"/> Máy móc thiết bị	03 – 08 năm
<input type="checkbox"/> Phương tiện vận tải truyền dẫn	05 – 08 năm
<input type="checkbox"/> Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 08 năm

Tài sản cố định vô hình

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Giá trị ban đầu của tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, sau khi ghi nhận ban đầu, trong quá trình sử dụng, TSCĐ vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, khấu hao lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự tính.

Phương pháp khấu hao

Tài sản cố định vô hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản như sau:

	Năm 2022
<input type="checkbox"/> Phần mềm, website và tài sản vô hình khác	02 – 03 năm

Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ và tiền thuê đất trả trước,... Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoản thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh:

- Tiền thuê văn phòng trả trước được phân bổ theo thời hạn thuê.
- Công cụ, dụng cụ được phân bổ dần từ 01 năm đến 03 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh.
- Chi phí hoa hồng môi giới được phân bổ khi doanh thu tương ứng với chi phí hoa hồng được ghi nhận.

Nợ phải trả

Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác

Khoản phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác, khoản vay tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thanh toán dưới một (1) năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là nợ ngắn hạn.
- Có thời hạn thanh toán trên một (1) năm (hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là nợ dài hạn.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất được đính kèm

Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp

- Bảo hiểm xã hội được trích trên mức lương chính hoặc tiền công theo hợp đồng lao động, hạch toán vào chi phí hoạt động là 17,0% và trừ lương cán bộ công nhân viên 8,0%.
- Bảo hiểm tai nạn lao động - bệnh nghề nghiệp được trích trên mức lương chính hoặc tiền công theo hợp đồng lao động, hạch toán vào chi phí hoạt động là 0,5% và trừ lương cán bộ công nhân viên 0%.
- Bảo hiểm y tế được trích trên mức lương chính hoặc tiền công theo hợp đồng lao động, hạch toán vào chi phí hoạt động là 3,0% và trừ lương cán bộ công nhân viên 1,5%.
- Bảo hiểm thất nghiệp được trích trên mức lương chính hoặc tiền công theo hợp đồng lao động, hạch toán vào chi phí hoạt động là 1,0% và trừ lương cán bộ công nhân viên 1,0%.
- Theo luật Bảo hiểm xã hội và Bảo hiểm y tế, mức đóng bởi mỗi bên được tính bằng tỷ lệ như đã nêu trên của mức thấp hơn giữa mức lương chính hoặc tiền công của nhân viên hoặc 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ quy định trong từng thời kỳ.

Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

Số dư nợ thuê tài chính là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh.

Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

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 kỳ, cụ thể:

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

Chi phí phải trả và dự phòng phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo và các khoản phải trả cho người lao động trong kỳ như phải trả về tiền lương nghỉ phép và các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo phải trích trước.

Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất được đính kèm

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày công bố cổ tức.

Quý dự trữ

Quý đầu tư và phát triển; Quý khen thưởng, phúc lợi trích lập theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông dựa trên lợi nhuận sau thuế trước khi chia cổ tức cho cổ đông.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

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

- Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Doanh nghiệp 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;
- Doanh nghiệp 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.

Doanh thu dịch vụ

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

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

Thu nhập khác

Thu nhập khác là khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp, bao gồm:

- Thu nhập từ phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng;
- Thu nhập do khách chuyển nhượng lại hợp đồng;
- Các khoản thu nhập khác ngoài các khoản nêu trên.

Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

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

Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất được đính kèm

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng là chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hóa (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,

Chi phí quản lý doanh nghiệp là chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong kỳ hiện hành là 20%.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả khoản lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Việc xác định thuế thu nhập của Tập đoàn căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Tiền mặt	195.877.013	556.406.617
Tiền gửi ngân hàng	2.954.806.508	74.393.485.723
Tổng cộng	3.150.683.521	74.949.892.340

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 (Trình bày lại) VND
Công ty Cổ phần Bất động sản Bảo Minh Châu	199.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Đầu tư Đại Hưng	153.924.570.000	153.924.570.000
Công ty Cổ phần Xây Dựng Sao Vàng Tây Đô	206.592.501.814	106.046.534.814
Các khách hàng cá nhân mua bất động sản các dự án của Tập đoàn	204.672.618.097	205.321.676.786
Các khách hàng khác	47.502.600.731	79.442.704.256
Tổng cộng	812.492.290.642	544.735.485.856

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất được đính kèm

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 (Trình bày lại) VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Du lịch Giang Điền	69.539.497.380	68.817.747.380
Công ty Cổ phần Bắc Phước Kiên	49.850.000.000	49.850.000.000
Ông Lầu Đức Duy	55.100.000.000	55.100.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát (trong đó bao gồm tạm ứng Thỏa thuận Hợp đồng số 22/2022/HĐTC-SKY/LDG-THUANVIET)	165.560.012.901	29.982.689.608
Khác	53.638.966.231	26.727.903.215
Tổng cộng	393.688.476.512	230.478.340.203

8. PHẢI THU KHÁC

	Tại ngày 31/12/2022 VND		Tại ngày 01/01/2022 (Trình bày lại) VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu ngắn hạn khác				
Tạm ứng	454.395.877.146	454.395.877.146	316.579.655.250	316.579.655.250
Thu hộ, chi hộ	8.742.297.322	8.742.297.322	8.742.297.322	8.742.297.322
Các khoản đặt cọc, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.209.419.652.198	1.209.419.652.198	1.180.040.101.389	1.180.040.101.389
Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	1.175.699.999.999	1.175.699.999.999	1.058.900.000.000	1.058.900.000.000
Các khoản phải thu khác	138.107.712.030	138.107.712.030	143.621.057.731	143.621.057.731
Tổng cộng	2.986.365.538.695	2.986.365.538.695	2.707.883.111.692	2.707.883.111.692
Phải thu dài hạn khác				
Phải thu vốn hợp tác đầu tư/kinh doanh	1.508.960.291.541	1.508.960.291.541	1.237.258.228.837	1.237.258.228.837
Đặt cọc, ký quỹ ký cược dài hạn	8.589.435.915	8.589.435.915	17.359.067.915	17.359.067.915
Tổng cộng	1.517.549.727.456	1.517.549.727.456	1.254.617.296.752	1.254.617.296.752

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất được đính kèm

9. HÀNG TỒN KHO

	Tại ngày 31/12/2022		Tại ngày 01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên vật liệu	-	-	-	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	-	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang:	1.044.169.838.096	1.044.169.838.096	1.115.134.007.556	1.115.134.007.556
- Dự án Khu Dân cư Dịch Vụ Giang Điền (Khu A)	214.003.766.739	214.003.766.739	223.834.919.568	223.834.919.568
- Dự án Chung cư cao tầng tại đại lộ Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, TP.HCM	167.926.369.427	167.926.369.427	169.964.778.736	169.964.778.736
- Dự án Khu Chung cư cao tầng tại 69 đường An Dương Vương, Phường 16, Quận 8, TP.HCM	88.406.438.051	88.406.438.051	100.075.234.431	100.075.234.431
- Dự án Khu dân cư Tân Thịnh	463.511.991.564	463.511.991.564	449.839.328.732	449.839.328.732
- Dự án Khu TMDV thuộc Dự án Khu Dân cư Dịch Vụ Giang Điền (Khu A)	41.130.529.513	41.130.529.513	48.948.880.609	48.948.880.609
- Dự án nhà phố thuộc Khu Dân cư Dịch Vụ Giang Điền (Khu A)	16.464.845.897	16.464.845.897	17.190.426.915	17.190.426.915
- Dự án mở rộng khu tái định cư sau trường dân tộc nội trú quận Ô Môn, TP Cần Thơ	14.302.541.433	14.302.541.433	69.656.995.266	69.656.995.266
- Dự án khác	38.423.355.472	38.423.355.472	35.623.443.299	35.623.443.299
Hàng hóa	336.600.000	336.600.000	336.600.000	336.600.000
Hàng hóa bất động sản	61.619.176.575	61.619.176.575	80.705.235.120	80.705.235.120
- Dự án Khu Dân cư Phú An tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	42.277.096.326	42.277.096.326	61.363.154.871	61.363.154.871
- Khu dân cư mật độ thấp và Du lịch sinh thái Thác Giang Điền - Khu C	14.757.168.249	14.757.168.249	14.757.168.249	14.757.168.249
- Khu dân cư Giang Điền	4.584.912.000	4.584.912.000	4.584.912.000	4.584.912.000
Tổng cộng	1.106.125.614.671	1.106.125.614.671	1.196.175.842.676	1.196.175.842.676

Tại ngày 31/12/2022, 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 Sài Gòn Thương Tín - CN Quận 11, Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - CN TP.Hồ Chí Minh và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đồng Đa.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất được đính kèm

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	301.818.182	568.250.000	1.041.723.733	1.911.791.915
Mua trong năm	-	-	540.950.000	540.950.000
Thanh lý trong năm	-	-	-	-
Số dư cuối năm	301.818.182	568.250.000	1.582.673.733	2.452.741.915
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	256.174.210	355.612.527	956.045.958	1.567.832.695
Khấu hao trong năm	37.727.268	103.437.487	165.607.044	306.771.799
Thanh lý trong năm	-	-	-	-
Số dư cuối năm	293.901.478	459.050.014	1.121.653.002	1.874.604.494
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2022	45.643.972	212.637.473	85.677.775	343.959.220
Tại ngày 31/12/2022	7.916.704	109.199.986	461.020.731	578.137.421

Tại ngày 31/12/2022, nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 1.134.019.188 đồng (31/12/2021: 867.723.369 đồng).

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm VND	Tài sản khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	1.284.301.429	140.000.000	1.424.301.429
Số dư cuối năm	1.284.301.429	140.000.000	1.424.301.429
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	1.092.659.407	140.000.000	1.232.659.407
Khấu hao trong năm	191.642.022	-	191.642.022
Số dư cuối năm	1.284.301.429	140.000.000	1.424.301.429
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2022	191.642.022	-	191.642.022
Tại ngày 31/12/2022	-	-	-

Tại ngày 31/12/2022, nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 1.424.301.429 đồng (31/12/2021: 498.602.000 đồng).

12. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH DỒ DANG DÀI HẠN

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 (Trình bày lại) VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		
- Một phần Dự án Khu đô thị mới Bình Nguyên	404.932.002.659	290.421.063.014
- Dự án tại xã Phước Tân, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	65.245.826.468	65.245.826.468
- 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
- Dự án khác	8.365.861.121	6.847.961.556
Tổng cộng	478.543.690.248	419.012.531.878

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÁC CÔNG TY CON
104/4 ấp Hòa Bình, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất được đính kèm

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 (Trình bày lại) VND
Chi phí trả trước ngắn hạn		
Chi phí môi giới, hoa hồng các dự án	65.632.850.111	50.618.260.530
Chi phí chờ phân bổ các dự án	72.377.574.127	49.217.940.409
Chi phí trả trước ngắn hạn chờ phân bổ	2.229.893.176	554.059.484
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	3.888.670	41.055.717
Tổng cộng	140.244.206.084	100.431.316.140
Chi phí trả trước dài hạn		
Chi phí chờ phân bổ các dự án	69.553.411.681	64.921.234.649
Chi phí môi giới các dự án	243.175.287.616	250.405.442.884
Chi phí công cụ dụng cụ đang phân bổ	942.124	6.633.898
Chi phí khác chờ phân bổ	126.365.720	482.088.201
Tổng cộng	312.856.007.141	315.815.399.632

14. NỢ PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/12/2022		Tại ngày 01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Miền Đông	36.323.332.883	36.323.332.883	65.303.595.208	65.303.595.208
Công ty Cổ phần Thương mại & Xây dựng Phúc Thuận Phát	16.640.348.588	16.640.348.588	34.975.749.353	34.975.749.353
Công ty CP Đầu tư Và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	39.527.526.251	39.527.526.251	63.514.916.569	63.514.916.569
Khác	103.186.288.377	103.186.288.377	104.289.004.175	104.289.004.175
Tổng cộng	195.677.496.099	195.677.496.099	268.083.265.305	268.083.265.305

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 (Trình bày lại) VND
Thuế giá trị gia tăng	2.944.431.246	143.608.342
Thuế thu nhập doanh nghiệp	20.697.066.302	36.855.712.004
Thuế thu nhập cá nhân	6.138.249.085	3.234.244.835
Các khoản phải nộp Nhà nước khác	3.394.051.734	60.810.063
Tổng cộng	33.173.798.367	40.294.375.244

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÁC CÔNG TY CON
104/4 ấp Hòa Bình, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất được đính kèm

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 (Trình bày lại) VND
Chi phí phải trả ngắn hạn		
Chi phí phải trả dự án Khu Dân cư Dịch vụ Giang Điền	39.554.800.331	34.665.527.110
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.Hồ Chí Minh	75.505.523.178	77.378.828.437
Chi phí phải trả dự án mở rộng khu tái định cư sau trường dân tộc nội trú quận Ô Môn, TP Cần Thơ	22.828.797.076	10.783.874.884
Chi phí phải trả dự án Khu dân cư Tân Thịnh	152.209.525.456	162.603.996.994
Trích trước chi phí lãi vay, lãi trái phiếu và chi phí phát hành	25.958.949.623	4.673.207.134
Khác	22.304.429.527	1.501.777.589
Tổng cộng	338.362.025.191	291.607.212.148

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 (Trình bày lại) VND
Phải trả ngắn hạn khác		
Kinh phí công đoàn	481.152.055	454.595.035
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp	3.903.302.497	539.937.602
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	705.380.419.962	781.763.697.786
Thu hộ	144.747.074.981	99.485.342.079
Các khoản phải trả, phải nộp khác	112.785.739.751	2.678.636.411
Tổng cộng	967.297.689.246	884.922.208.913
Phải trả dài hạn khác		
Phải trả vốn hợp tác đầu tư	1.372.533.740.000	447.050.000.000
Nhận ký quỹ thực hiện hợp đồng Khu TMDV thuộc dự án Khu Dân cư Dịch vụ Giang Điền (Khu A)	4.315.597.392	4.283.811.028
Tổng cộng	1.376.849.337.392	451.333.811.028

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất được đính kèm

19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Tại ngày 31/12/2022		Tại ngày 01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị	Số có khả năng trả nợ VND
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn				
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	-	-	200.000.000.000	200.000.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	186.824.980.600	186.824.980.600	199.938.263.657	199.938.263.657
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín	-	-	24.490.000.000	24.490.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	-	-	54.999.348.436	54.999.348.436
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	10.865.145.974	10.865.145.974	33.915.791.967	33.915.791.967
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á	65.265.933.041	65.265.933.041	98.653.458.115	98.653.458.115
Vay dài hạn đến hạn trả:	509.725.495.951	509.725.495.951	-	-
- Trái phiếu LDGH2123002 (**)	359.725.489.951	359.725.489.951	-	-
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Quận 11	150.000.006.000	150.000.006.000	-	-
Tổng cộng	772.681.555.566	772.681.555.566	611.996.862.175	611.996.862.175
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn				
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Quận 11	600.000.000.000	600.000.000.000	439.679.000.000	439.679.000.000
Trái phiếu LDGH2123001 (*)	-	-	132.634.990.294	132.634.990.294
Trái phiếu LDGH2123002 (**)	359.725.489.951	359.725.489.951	85.600.000.000	85.600.000.000
	959.725.489.951	959.725.489.951	657.913.990.294	657.913.990.294
Vay dài hạn đến hạn trả	(509.725.495.951)	(509.725.495.951)	-	-
Tổng cộng	449.999.994.000	449.999.994.000	657.913.990.294	657.913.990.294

(*) 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. Ngày 02/08/2022 và ngày 09/11/2022, Công ty đã thực hiện mua lại 1.376 trái phiếu, tương ứng giá trị 137.600.000.000 đồng.

	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
	VND	VND
Trái phiếu phát hành	137.600.000.000	137.600.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(6.294.327.273)	(5.994.327.273)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	6.294.327.273	1.029.317.567
Mua lại trái phiếu trước hạn	(137.600.000.000)	-
Tổng cộng	-	132.634.990.294

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất được đính kèm

19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(**) Mã trái phiếu LDGH2123002 với tổng giá trị đã phát hành là 400.000.000.000 đồng, mệnh giá trái phiếu là 100.000.000 đồng, số lượng trái phiếu đã 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. Ngày 12/12/2022, Công ty đã thực hiện mua lại 336 trái phiếu, tương ứng giá trị 33.600.000.000 đồng.

	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
	VND	VND
Trái phiếu phát hành	400.000.000.000	85.600.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(14.309.722.509)	-
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	7.635.212.460	-
Mua lại trái phiếu trước hạn	(33.600.000.000)	-
Tổng cộng	359.725.489.951	85.600.000.000

20. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Tại ngày 01/01/2022	VND
Trích lập trong năm		44.708.556.305
Sử dụng trong năm		7.371.629.890
Tại ngày 31/12/2022		(10.314.305.405)
		41.765.880.790

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất được đính kèm

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Bảng biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn điều lệ VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ Đầu tư & Phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối (Trình bày lại) VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 01/01/2021 (Trình bày lại)	2.402.124.510.000	(7.652.400.000)	33.884.333.254	553.393.672.464	149.451.862	2.981.833.567.580
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(1.038.476.946)	-	(1.038.476.946)
Trích quỹ đầu tư và phát triển	-	-	258.190.778	(258.190.778)	-	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	141.847.116.223	(288.229)	141.846.827.994
Điều chỉnh khác	-	-	-	34.899.798.827	(14.970.097)	34.884.828.730
Tại ngày 31/12/2021 (Trình bày lại)	2.402.124.510.000	(7.652.400.000)	34.142.524.032	728.843.919.790	134.193.536	3.157.526.747.358
Tại ngày 01/01/2022 (Trình bày lại)	2.402.124.510.000	(7.652.400.000)	34.142.524.032	816.515.142.463	54.140.361	3.245.117.916.856
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao HĐQT	-	-	-	(7.371.629.890)	-	(7.371.629.890)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	2.813.051.956	(2.813.051.956)	-	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	3.657.686.033	(109.289)	3.657.576.744
Phát hành cổ phiếu chia cổ tức	167.601.340.000	-	-	(167.601.340.000)	-	-
Chuyển nhượng công ty con	-	-	-	(1)	(53.078.657)	(53.078.658)
Tại ngày 31/12/2022	2.569.725.850.000	(7.652.400.000)	36.955.575.988	642.386.806.649	952.415	3.241.350.785.052

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất được đính kèm

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành (trong đó bao gồm số lượng cổ phiếu phát hành để trả cổ tức)	256.972.585	240.212.451
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	256.972.585	240.212.451
- Cổ phiếu phổ thông	256.972.585	240.212.451
Số lượng cổ phiếu quỹ	765.240	765.240
- Cổ phiếu phổ thông	765.240	765.240
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	256.207.345	239.447.211
- Cổ phiếu phổ thông	256.207.345	239.447.211
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VND		

22. DOANH THU THUẬN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 VND	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	182.413.486.604	442.908.480.011
Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản	1.538.573.045	35.377.758.488
Doanh thu hoạt động xây dựng	93.098.117.592	-
Tổng cộng	277.050.177.241	478.286.238.499

Các khoản giảm trừ doanh thu

Hàng bán bị trả lại	83.878.262.156	157.004.234.585
---------------------	----------------	-----------------

Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

Doanh thu thuần bán hàng hóa bất động sản	98.535.224.448	285.904.245.426
Doanh thu cung cấp dịch vụ và môi giới bất động sản	1.538.573.045	35.377.758.488
Doanh thu hoạt động xây dựng	93.098.117.592	-
Tổng cộng	193.171.915.085	321.282.003.914

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 VND	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 VND
Giá vốn của hàng hóa bất động sản đã bán	37.266.377.260	130.569.825.193
Giá vốn cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản	1.358.988.579	7.901.731.445
Giá vốn hoạt động xây dựng	79.485.006.761	-
Tổng cộng	118.110.372.600	138.471.556.638

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất được đính kèm

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 VND	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.227.041.389	9.282.513.367
Lãi chậm thanh toán	157.801.595.199	-
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư dài hạn khác	86.469.627.731	149.983.780.014
Tổng cộng	246.498.264.319	159.266.293.381

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 VND	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 VND
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	88.741.751.409	49.960.158.149
Chi phí phát hành trái phiếu	15.940.096.799	1.187.887.591
Chi phí hợp tác đầu tư	38.983.769.889	-
Chi phí tài chính khác	20.785.537.347	1.410.962.839
Tổng cộng	164.451.155.444	52.559.008.579

26. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 VND	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 VND
Chi phí nhân viên	8.971.938.765	5.909.890.256
Chi phí dịch vụ mua ngoài	731.202.095	212.032.003
Chi phí bằng tiền khác	18.139.632.630	4.843.579.895
Tổng cộng	27.842.773.490	10.965.502.154

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 VND	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 (Trình bày lại) VND
Chi phí nhân viên	57.063.066.471	53.648.236.142
Chi phí vật liệu	-	1.149.014.758
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	325.276.046	3.754.835
Chi phí khấu hao TSCĐ	460.686.553	895.129.270
Chi phí dịch vụ mua ngoài	32.617.879.327	24.080.163.302
Phí và lệ phí	11.000.000	17.000.000
Chi phí khác	3.861.189.575	18.882.463.985
Tổng cộng	110.405.174.324	98.675.762.292

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất được đính kèm

28. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 VND	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 (Trình bày lại) VND
Chi phí vật liệu	-	1.149.014.758
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	325.276.046	3.754.835
Chi phí nhân công	66.035.005.236	59.558.126.398
Chi phí khấu hao TSCĐ	460.686.553	895.129.270
Chi phí dịch vụ mua ngoài	33.349.081.422	24.292.195.305
Chi phí khác	22.011.822.205	23.743.043.880
Tổng cộng	138.247.947.814	109.641.264.446

29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 VND	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 (Trình bày lại) VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	17.466.809.019	36.861.225.673

30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 VND	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(14.037.353.461)	3.278.585.021

31. LÃI CƠ BẢN VÀ LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 VND	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 (Trình bày lại) VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	3.657.686.033	141.847.116.223
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(182.884.302)	(7.092.355.811)
Lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	3.474.801.731	134.754.760.412
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	239.584.966	239.447.211
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	15	563
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	15	563

Lợi nhuận sau thuế TNDN năm nay giảm 138.189.430.190 đồng so với năm trước. Biến động này chủ yếu do doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ của năm nay giảm mạnh trong khi chi phí tài chính năm nay tăng so với năm trước.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÁC CÔNG TY CON
104/4 ấp Hòa Bình, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất được đính kèm

32. THÔNG TIN VỀ BÊN LIÊN QUAN

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

Tên bên liên quan	Mối quan hệ
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Nguyễn Minh Khang	Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị (từ ngày 26/04/2022)
Ông Ngô Văn Minh	Thành viên HĐQT kiêm Quyền Tổng Giám đốc (từ ngày 28/04/2022)
Ông Louis Nguyễn	Thành viên HĐQT (từ ngày 30/06/2022)
Ông Lê Văn Vũ	Thành viên HĐQT
Ông Ngô Ngọc Huyền	Thành viên HĐQT
Ông Trịnh Quốc Nam	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Quốc Vy Liêm	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 03/11/2022)
Ông Nguyễn Phạm Vĩnh Nghi	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lâm Quang Thới	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 03/11/2022)
Bà Lê Thị Phương Uyên	Kế toán trưởng

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch sau với các bên liên quan:

	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 VND	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 VND
Ông Nguyễn Phạm Vĩnh Nghi		
Tạm ứng	600.000.000	-
Trái phiếu LDGH2123002	180.000.000.000	-
Ông Nguyễn Minh Khang		
Nhận tiền đặt cọc	308.250.000	-
Ông Ngô Văn Minh		
Nhận tiền đặt cọc	121.887.228	120.782.085
Bà Lê Thị Phương Uyên		
Nhận tiền đặt cọc	246.100.000	-
Ông Lâm Quang Thới		
Nhận tiền đặt cọc	90.603.714	89.732.405
Số dư với các bên liên quan:	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Ông Nguyễn Phạm Vĩnh Nghi		
Phải thu ngắn hạn khác	600.000.000	-
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	180.000.000.000	-
Ông Nguyễn Minh Khang		
Phải trả ngắn hạn khác	543.780.657	235.530.657
Ông Ngô Văn Minh		
Phải trả ngắn hạn khác	487.548.912	365.661.684
Bà Lê Thị Phương Uyên		
Phải trả ngắn hạn khác	246.100.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÁC CÔNG TY CON
104/4 ấp Hòa Bình, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất được đính kèm

32. THÔNG TIN VỀ BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Thù lao Hội đồng Quản trị và thu nhập của Ban Tổng Giám đốc

Chi tiết thù lao của từng thành viên Hội đồng Quản trị và thu nhập của Ban Tổng Giám đốc như sau:

Họ và tên	Chức vụ	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 VND	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 VND
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Chủ tịch HĐQT	65.000.000	60.000.000
Ông Nguyễn Minh Khang	Phó Chủ tịch HĐQT	2.521.025.000	2.698.518.182
Ông Ngô Văn Minh	Thành viên HĐQT/Q. Tổng Giám đốc	1.672.323.636	1.425.985.259
Ông Võ Đình Ban	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 31/12/2021)	-	1.283.308.221
Ông Nguyễn Quốc Vy Liêm	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 03/11/2022)	1.226.334.348	1.258.202.352
Ông Nguyễn Phạm Vĩnh Nghi	Phó Tổng Giám đốc	1.252.050.000	287.864.449
Ông Lâm Quang Thới	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 03/11/2022)	1.019.338.153	-
Bà Lê Thị Phương Uyên	Kế toán trưởng	801.441.413	652.441.836
Ông Lê Văn Vũ	Thành viên HĐQT	60.000.000	60.000.000
Ông Lê Văn Hưng	Thành viên HĐQT	15.000.000	60.000.000
Ông Ngô Ngọc Huyền	Thành viên HĐQT	60.000.000	30.000.000
Ông Trịnh Quốc Nam	Thành viên HĐQT	30.000.000	-
Ông Từ Minh Lý	Trưởng BKS (đến ngày 30/06/2021)	18.000.000	36.000.000
Ông Nguyễn Văn Bang	Thành viên BKS (đến ngày 30/06/2021)	18.000.000	18.000.000
Bà Nguyễn Thị Yến Chi	Thành viên BKS (đến ngày 30/06/2021)	18.000.000	18.000.000
Tổng cộng		8.776.512.550	7.888.320.299

33. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG SAU NGÀY KẾT THÚC QUÝ

Không có sự kiện quan trọng xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đến ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất.

34. THÔNG TIN SO SÁNH

Một số số liệu của kỳ so sánh được trình bày lại để phù hợp với việc so sánh số liệu của năm nay. Chi tiết các khoản mục trình bày lại trên Báo cáo tài chính hợp nhất như sau:

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

TÀI SẢN	Mã số	Tại ngày 01/01/2022 VND	Trình bày lại VND	Tại ngày 01/01/2022 (Trình bày lại) VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100	4.748.957.739.497	152.514.338.380	4.901.472.077.877
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	3.508.272.573.437	(502.135.686)	3.507.770.437.751
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	468.578.220.856	76.157.265.000	544.735.485.856
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	420.880.475.889	(190.402.135.686)	230.478.340.203
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	2.594.140.376.692	113.742.735.000	2.707.883.111.692
IV. Hàng tồn kho	140	1.044.751.475.920	151.424.366.756	1.196.175.842.676
1. Hàng tồn kho	141	1.044.751.475.920	151.424.366.756	1.196.175.842.676
V. Tài sản ngắn hạn khác	150	120.983.797.800	1.592.107.310	122.575.905.110
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	99.086.009.942	1.345.306.198	100.431.316.140
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	21.896.235.750	246.801.112	22.143.036.862

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất được đính kèm

34. THÔNG TIN SO SÁNH (tiếp theo)

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Tại ngày		
		Tại ngày 01/01/2022 VND	Trình bày lại VND	Tại ngày 01/01/2022 (Trình bày lại) VND
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200	2.092.111.367.452	29.126.842.013	2.121.238.209.465
I. Các khoản phải thu dài hạn	210	1.227.982.473.362	26.634.823.390	1.254.617.296.752
6. Phải thu dài hạn khác	216	1.227.982.473.362	26.634.823.390	1.254.617.296.752
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	415.017.902.139	6.455.436.675	421.473.338.814
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	415.017.902.139	3.994.629.739	419.012.531.878
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	-	2.460.806.936	2.460.806.936
VI. Tài sản dài hạn khác	260	448.470.390.709	(3.963.418.052)	444.506.972.657
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	319.778.817.684	(3.963.418.052)	315.815.399.632
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270	6.841.069.106.949	181.641.180.393	7.022.710.287.342
C. NỢ PHẢI TRẢ	300	3.597.145.708.488	180.446.661.998	3.777.592.370.486
I. Nợ ngắn hạn	310	2.487.897.907.166	180.446.661.998	2.668.344.569.164
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	265.870.588.759	2.212.676.546	268.083.265.305
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	39.995.745.646	298.629.598	40.294.375.244
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	113.671.856.294	177.935.355.854	291.607.212.148
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	1.818.661.840	(1.818.661.840)	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	883.103.547.073	1.818.661.840	884.922.208.913
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	3.243.923.398.461	1.194.518.395	3.245.117.916.856
I. Vốn chủ sở hữu	410	3.243.923.398.461	1.194.518.395	3.245.117.916.856
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	815.320.624.068	1.194.518.395	816.515.142.463
LNST chưa phân phối kỳ này	421b	140.652.597.828	1.194.518.395	141.847.116.223
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440	6.841.069.106.949	181.641.180.393	7.022.710.287.342

Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

CHỈ TIÊU	Mã số	Số báo cáo		
		Số báo cáo năm trước VND	Trình bày lại VND	Số báo cáo năm trước (Trình bày lại) VND
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	100.168.910.285	(1.493.147.993)	98.675.762.292
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	178.383.319.639	1.493.147.993	179.876.467.632
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	180.493.490.695	1.493.147.993	181.986.638.688
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	36.562.596.075	298.629.598	36.861.225.673
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	140.652.309.599	1.194.518.395	141.846.827.994
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61	140.652.597.828	1.194.518.395	141.847.116.223
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	558	5	563
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	558	5	563

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất được đính kèm

34. THÔNG TIN SO SÁNH (tiếp theo)

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

CHỈ TIÊU	Mã số	Số báo cáo		
		Số báo cáo năm trước VND	Trình bày lại VND	Số báo cáo năm trước (Trình bày lại) VND
1. Lợi nhuận trước thuế	01	180.493.490.695	1.493.147.993	181.986.638.688
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	17.157.442.242	-	17.157.442.242
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08	89.589.311.976	1.493.147.993	91.082.459.969
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(1.516.772.758.423)	(26.379.488.816)	(1.543.152.247.239)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	23.937.542.907	(155.418.996.495)	(131.481.453.588)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	588.590.484.149	180.148.032.400	768.738.516.549
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(75.651.384.375)	2.618.111.854	(73.033.272.521)
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(71.500.000)	(2.460.806.936)	(2.532.306.936)

34. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 được Chủ tịch Hội đồng Quản trị phê duyệt và phát hành vào ngày tháng năm

Người lập biểu

LÊ THỊ KIM TIÊN

Kế toán trưởng

LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN

Đồng Nai, ngày tháng năm

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

NGUYỄN KHÁNH HƯNG

