

CÔNG TY CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ LDG

Số: 252/2024/CV-LDG/IR

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

Đồng Nai, ngày 30 tháng 10 năm 2024.

CÔNG BỐ THÔNG TIN

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

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

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

2. Nội dung công bố thông tin: Báo cáo tài chính Quý III/2024.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 30/10/2024 tại đường dẫn [www.ldginvestment.vn](http://www.ldginvestment.vn) tại mục Quan hệ cổ đông/Báo cáo tài chính.

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

Trân trọng./.

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- Lưu VP. HĐQT.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG  
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



NGÔ VĂN MINH



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
QUÝ III NĂM 2024**

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



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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Th. Minh	30/09/2024	01/01/2024
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>3.501.636.422.357</b>	<b>4.861.168.137.057</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	V.1	<b>409.157.895</b>	<b>3.578.836.411</b>
1. Tiền	111		409.157.895	3.578.836.411
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>2.320.182.219.841</b>	<b>3.707.633.124.935</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	643.226.065.903	776.858.355.699
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	373.907.850.584	568.010.864.108
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	1.530.896.836.920	2.533.897.873.448
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(227.848.533.566)	(171.133.968.320)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	V.6	<b>975.943.814.639</b>	<b>963.214.169.348</b>
1. Hàng tồn kho	141		975.943.814.639	986.209.963.637
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	(22.995.794.289)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>205.101.229.982</b>	<b>186.742.006.363</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.10	118.167.335.842	128.025.730.715
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		82.781.852.113	58.180.204.484
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		4.152.042.027	536.071.164
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>3.249.841.408.984</b>	<b>2.404.289.137.276</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1.966.306.626.493</b>	<b>1.168.662.098.960</b>
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.4	2.025.622.035.194	1.168.662.098.960
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		(59.315.408.701)	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>107.447.868</b>	<b>281.465.739</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	107.447.868	281.465.739
<i>Nguyên giá</i>	222		2.334.287.369	2.369.787.369
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(2.226.839.501)	(2.088.321.630)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		1.424.301.429	1.424.301.429
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(1.424.301.429)	(1.424.301.429)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>797.990.623.382</b>	<b>775.968.624.955</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.9	797.990.623.382	770.539.358.173
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	5.429.266.782
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>485.436.711.241</b>	<b>459.376.947.622</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	378.935.470.664	353.581.635.343
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.11	87.375.864.326	80.584.589.034
5. Lợi thế thương mại	269	V.12	19.125.376.251	25.210.723.245
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>6.751.477.831.341</b>	<b>7.265.457.274.333</b>



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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Th. minh	30/09/2024	01/01/2024 (Trình bày lại)
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>4.507.854.976.796</b>	<b>4.548.608.062.719</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>3.366.087.623.441</b>	<b>3.256.840.703.364</b>
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	180.660.990.758	182.916.860.432
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	434.562.204.484	434.005.629.233
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	4.158.480.390	25.613.640.070
4. Phải trả người lao động	314		21.239.084.437	23.473.367.556
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	304.045.420.856	324.454.805.579
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	1.320.665.655.471	1.242.912.057.169
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18	1.059.691.090.371	981.850.084.371
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.19	41.064.696.674	41.614.258.954
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.141.767.353.355</b>	<b>1.291.767.359.355</b>
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.17	940.590.348.392	940.590.348.392
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18	199.999.984.000	349.999.990.000
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.20	1.177.020.963	1.177.020.963
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>2.243.622.854.545</b>	<b>2.716.849.211.614</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.21	<b>2.243.622.854.545</b>	<b>2.716.849.211.614</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		2.569.725.850.000	2.569.725.850.000
<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	411a		2.569.725.850.000	2.569.725.850.000
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		37.040.429.688	37.040.429.688
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(355.425.946.167)	117.800.409.227
<i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	421a		117.800.409.227	642.042.184.196
<i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>	421b		(473.226.355.394)	(524.241.774.969)
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		921.024	922.699
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>6.751.477.831.341</b>	<b>7.265.457.274.333</b>

Người lập biểu

LÊ THỊ KIM TIẾN

Kế toán trưởng

LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN

Đồng Nai, ngày 30 tháng 10 năm 2024

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

NGÔ VĂN MINH



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

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Quý III năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	16.544.298.881	290.118.177	183.206.714.648	1.997.844.095
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.1	41.732.710.231	844.862.978	357.781.737.491	1.512.253.812
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>	<b>VI.1</b>	<b>(25.188.411.350)</b>	<b>(554.744.801)</b>	<b>(174.575.022.843)</b>	<b>485.590.283</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	(392.075.683)	(45.204.675)	15.681.905.811	813.549.245
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>(24.796.335.667)</b>	<b>(509.540.126)</b>	<b>(190.256.928.654)</b>	<b>(327.958.962)</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	3.274.855	46.702.183	10.823.711	99.370.813
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	41.144.580.326	49.241.701.470	128.275.055.729	145.064.828.160
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		<i>(14.099.746.005)</i>	<i>14.418.024.905</i>	<i>13.094.389.228</i>	<i>15.722.448.089</i>
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	1.327.921.816	2.433.396.382	11.448.132.755	8.597.101.402
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	7.653.470.703	14.366.014.552	143.947.372.387	53.300.787.196
<b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>(74.919.033.657)</b>	<b>(66.503.950.347)</b>	<b>(473.916.665.814)</b>	<b>(207.191.304.907)</b>
12. Thu nhập khác	31		276.482.612	283.560.336	733.582.428	1.087.368.733
13. Chi phí khác	32		4.412.111.843	1.524.314.213	6.834.548.975	12.077.511.510
14. Lợi nhuận khác	40		(4.135.629.231)	(1.240.753.877)	(6.100.966.547)	(10.990.142.777)
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>(79.054.662.888)</b>	<b>(67.744.704.224)</b>	<b>(480.017.632.361)</b>	<b>(218.181.447.684)</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	-	0	-	7.000.000
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.10	(1.988.398.368)	(2.765.225.268)	(6.791.275.292)	(8.859.559.469)
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>(77.066.264.520)</b>	<b>(64.979.478.956)</b>	<b>(473.226.357.069)</b>	<b>(209.328.888.215)</b>
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(77.066.264.320)	(64.979.475.194)	(473.226.355.394)	(209.328.884.075)
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(200)	(3.762)	(1.675)	(4.140)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	(301)	(254)	(1.847)	(817)
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.11	(301)	(254)	(1.847)	(817)

Người lập biểu

LÊ THỊ KIM TIÊN

Kế toán trưởng

LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN

Đồng Nai, ngày 30 tháng 10 năm 2024

Chủ tịch Hội Đồng Quản trị



NGÔ VĂN MINH



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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến ngày 30 tháng 09 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(480.017.632.361)	(218.181.447.684)
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		6.259.364.865	6.296.967.165
Các khoản dự phòng	03		93.034.179.658	-
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(13.550.984)	(88.390.173)
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06		37.172.178.217	49.290.652.100
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		(343.565.460.605)	(162.682.218.592)
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		445.558.785.122	477.173.184.357
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(11.755.849.429)	(149.085.075.279)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		19.265.047.766	(188.988.670.861)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(15.495.440.448)	(26.783.553.706)
Tiền lãi vay đã trả	14		(11.269.443.232)	(6.274.245.485)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(13.212.306.394)	(578.900.000)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(549.562.280)	(598.763.925)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		68.975.770.500	(57.818.243.491)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(2.366.748.629)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		2.727.273	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		10.823.711	24.576.288
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		13.550.984	(2.342.172.341)
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
3. Tiền thu từ đi vay	33		75.200.000.000	293.752.709.281
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(147.359.000.000)	(189.774.694.525)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(72.159.000.000)	103.978.014.756
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(3.169.678.516)	43.817.598.924
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		3.578.836.411	3.150.683.521
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		409.157.895	46.968.282.445

Người lập biểu

Kế toán trưởng

LÊ THỊ KIM TIẾN

LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN



Đồng Nai, ngày 30 tháng 10 năm 2024  
 Chủ tịch Hội đồng Quản trị

NGÔ VĂN MINH



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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý III năm 2024

**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

**1. 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 thay đổi lần thứ hai mươi (20) ngày 21 tháng 12 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là LDG.

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 Tân An, 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.

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

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

**3. Ngành nghề kinh doanh**

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng (về VLXD, không chứa hàng tại trụ sở).

Điều hành tua du lịch; Đại lý du lịch; Dịch vụ lưu trú ngắn ngày; Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch.

Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chuẩn bị mặt bằng.

Trồng cây ăn quả, chè, hồ tiêu điều, cao su, cà phê, cây hàng năm khác, cây lâu năm khác; Trồng rau, đậu các loại và trồng hoa.

Phá dỡ; Lắp đặt hệ thống điện; Lắp đặt hệ thống cấp thoát nước; hệ thống sưởi và điều hòa không khí; Lắp đặt hệ thống xây dựng khác.

Hoàn thiện công trình xây dựng; Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác; Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật.

Sản xuất các cấu kiện kim loại; Gia công cơ khí xử lý và tráng phủ kim loại.

Vận tải hàng hóa bằng đường bộ; Cho thuê xe có động cơ.

Bán buôn máy móc thiết bị và phụ tùng máy khai khoáng, xây dựng.

Vệ sinh chung nhà cửa; Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan; Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt.

Xây dựng nhà để ở, công trình thủy nhà không để ở, công trình khai khoáng, công trình chế biến, chế tạo, công trình điện, công trình cấp, thoát nước, công trình viễn thông; thông tin liên lạc, công trình đường bộ, công trình kỹ thuật dân dụng khác; Cắt tạo dáng và hoàn thiện đá; Xây dựng công trình công ích khác.

Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa trừ môi giới chứng khoán, bảo hiểm, bất động sản, xuất khẩu lao động và môi giới hôn nhân có yếu tố nước ngoài.

Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng.

**4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

**5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất**

Thị trường bất động sản chưa phục hồi, các ảnh hưởng từ vụ việc thanh tra dự án Khu dân cư Tân Thịnh cũng như thông tin liên quan đến cựu Chủ tịch HĐQT (đã miễn nhiệm ngày 18/12/2023).

**6. Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024, Công ty có một (01) công ty con như sau:

Tên công ty con	Hoạt động chính	Địa chỉ	Vốn điều lệ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn	Kinh doanh bất động sản	Tầng 2, Tòa nhà 194 Golden Building, số 473 Điện Biên Phủ, Phường 25, Q. Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam	280 tỷ VND	99,9996%	99,9996%



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

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III năm 2024

#### 7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

#### II. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

##### 1. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

##### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

#### III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

##### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng Chế độ kế toán Việt Nam theo hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014, các thông tư sửa đổi, bổ sung và Thông tư 202/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành cùng ngày hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Tập đoàn lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến ngày 30 tháng 09 năm 2024 tuân thủ theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

#### IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

##### 1. 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 (công ty con) được lập cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024. 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.

Các báo cáo tài chính của Công ty con được lập cùng kỳ kế toán với Công ty theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa Công ty con và Công ty.

Tất cả các số dư giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn và các khoản doanh thu, thu nhập, chi phí phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Tập đoàn, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Tập đoàn đang nằm trong giá trị tài sản được loại trừ hoàn toàn.

Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đang phản ánh trong giá trị tài sản cũng được loại bỏ trừ khi chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của Công ty con không được nắm giữ bởi Công ty, được trình bày riêng biệt trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Tập đoàn trong phần Vốn chủ sở hữu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Các khoản lỗ phát sinh tại Công ty con 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.

Lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch mua Công ty con là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua. Lợi thế thương mại được phân bổ dần đều trong thời gian hữu ích được ước tính tối đa không quá 10 năm.



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

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III năm 2024

#### 2. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ 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 riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

#### 3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản 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.

#### 4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

##### *Nguyên tắc ghi nhận*

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Doanh nghiệp và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

##### *Nguyên tắc 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.
- 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.

Tăng, giảm số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

#### 5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho chủ yếu bao gồm đất đai, đất để ở, nhà ở, căn hộ trong các khu đô thị và các tài sản của các dự án bất động sản khác đã hoàn thành, được mua hoặc đang được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Tập đoàn, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, và được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí kế hoạch, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng và các chi phí liên quan khác.

##### *Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho*

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua và phí liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Các tài sản được Tập đoàn mua về để sản xuất, sử dụng hoặc để bán không được trình bày là hàng tồn kho trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất mà được trình bày là tài sản dài hạn, bao gồm:

- Sản phẩm dở dang có thời gian sản xuất, luân chuyển vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường;
- Vật tư, thiết bị, phụ tùng thay thế có thời gian dự trữ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.



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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý III năm 2024

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính. Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

*Phương pháp hạch toán hàng tồn kho*

Tập đoàn áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.  
Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo phương pháp thực tế đích danh.

*Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

**6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định**

**6.1. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao 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 của các tài sản cố định hữu hình như sau:

- |  |                                |
|--|--------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Máy móc thiết bị          | <b>Năm 2024</b><br>03 – 08 năm |
| <input type="checkbox"/> Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 – 08 năm                    |

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

**6.2. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định vô hình**

*Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu*

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô 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.

*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 của các tài sản cố định vô hình như sau:

- |  |                                |
|--|--------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Phần mềm, website và tài sản vô hình khác | <b>Năm 2024</b><br>02 – 03 năm |
|--|--------------------------------|



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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý III năm 2024

**7. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)**

**Tập đoàn là bên đem tiền, tài sản đóng góp cho hoạt động BCC**

Tập đoàn ghi nhận các khoản mang đi góp vốn vào BCC ban đầu theo giá gốc và phản ánh nợ phải thu khác.

**Tập đoàn là bên nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động BCC**

Tập đoàn ghi nhận các khoản nhận về cho BCC theo giá gốc và phản ánh là nợ phải trả khác, không ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

**7.1. Đối với BCC dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát**

Hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát là hoạt động liên doanh không thành lập một cơ sở kinh doanh mới. Các bên liên doanh có nghĩa vụ và được hưởng quyền lợi theo thỏa thuận trong hợp đồng. Hoạt động của hợp đồng liên doanh được các bên góp vốn thực hiện cùng với các hoạt động kinh doanh thông thường khác của từng bên.

**a. Tập đoàn là bên góp vốn**

Các khoản vốn (bằng tiền hoặc tài sản phi tiền tệ) góp vào BCC được ghi nhận và phản ánh trong Báo tài chính hợp nhất là tài sản góp vốn liên doanh căn cứ vào các thỏa thuận trong hợp đồng. Chênh lệch giữa giá trị hợp lý của tài sản nhận về và giá trị khoản vốn góp (nếu có) được phản ánh là thu nhập khác hoặc chi phí khác.

Đối với doanh thu, chi phí, sản phẩm liên quan đến hợp đồng thì Tập đoàn ghi nhận doanh thu được chia từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ, chi phí phải gánh chịu của liên doanh căn cứ vào các thỏa thuận trong hợp đồng. Đối các khoản chi phí phát sinh riêng cho hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát do mình bỏ ra thì Tập đoàn phải ghi nhận chi phí phải gánh chịu.

**b. Tập đoàn là bên nhận vốn góp**

Khi nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động BCC, Tập đoàn ghi nhận là nợ phải trả và không ghi nhận vào vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị hợp lý của tài sản trả lại và giá trị khoản nhận góp của các bên được phản ánh là thu nhập khác hoặc chi phí khác.

Nguyên tắc phân chia doanh thu, chi phí, sản phẩm của hợp đồng căn cứ vào các thỏa thuận trong hợp đồng liên doanh về việc phân bổ các chi phí chung, quy định chia sản phẩm được xác nhận bởi các bên liên doanh.

**7.2. BCC phân chia lợi nhuận**

**Tập đoàn thực hiện phân chia lợi nhuận BCC**

Nếu BCC quy định các bên khác tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định, Tập đoàn ghi nhận toàn bộ doanh thu, chi phí và lợi nhuận sau thuế của BCC trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất; Ghi nhận toàn bộ Lợi nhuận sau thuế của BCC vào chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" của Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Nếu BCC quy định các bên khác trong BCC chỉ được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, đồng thời phải gánh chịu lỗ, Tập đoàn áp dụng phương pháp kế toán BCC chia doanh thu để ghi nhận doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC.

**Tập đoàn nhận lợi nhuận được chia từ BCC**

Nếu BCC quy định các bên khác tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định, Tập đoàn ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản đối với khoản được chia từ BCC.

Nếu BCC quy định các bên khác trong BCC chỉ được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, đồng thời phải gánh chịu lỗ, Tập đoàn ghi nhận phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần mình được chia từ BCC.

**8. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước chủ yếu bao gồm chi phí trả trước về chi phí hoa hồng môi giới, chi phí chờ phân bổ các dự án bất động sản và chi phí trả trước khác, được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Tập đoàn.

Chi phí hoa hồng môi giới được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo doanh thu kinh doanh bất động sản khi bàn giao cho khách hàng.



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

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III năm 2024

#### 9. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Nợ phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Tập đoàn, bao gồm các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Khoản phải trả người bán, phải trả khác 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.

#### 10. Nguyên tắc ghi nhận vay

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức, công ty tài chính và các đối tượng khác (không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai).

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 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 ngắn hạn.

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

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tập đoàn.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ khi phát sinh ngoại trừ các khoản được vốn hóa như nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, đầu tư xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần một thời gian đủ dài để hoàn thành đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

#### 12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép và các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.

#### 13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Tập đoàn có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Tập đoàn có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

#### 14. Nguyên tắc ghi nhận trái phiếu phát hành

Tập đoàn phát hành trái phiếu thường cho mục đích vay dài hạn với giá phát hành bằng mệnh giá trái phiếu.

Các khoản chi phí phát hành trái phiếu được ghi nhận phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành được ghi nhận giảm phần nợ gốc của trái phiếu. Định kỳ, chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ bằng cách tăng giá trị nợ gốc và ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc vốn hóa phù hợp với việc ghi nhận lãi vay phải trả của trái phiếu.



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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý III năm 2024

**15. Nguyên tắc ghi nhận 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 các cổ đông.

*Cổ tức*

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

*Các quỹ*

Quỹ đầu tư và phát triển; Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích lập theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông theo phương án phân phối lợi nhuận được phê duyệt.

*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 và sau khi trích lập các quỹ theo Điều lệ của Tập đoàn và các quy định của pháp luật Việt Nam.

**16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu và thu nhập khác**

*Doanh thu bán bất động sản*

Doanh thu bán bất động sản Tập đoàn là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Tập đoàn đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Tập đoàn đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

*Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền*

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền, nếu đã chuyển giao nền đất cho khách hàng (không phụ thuộc đã làm thủ tục pháp lý về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa) và hợp đồng không hủy ngang, Tập đoàn là chủ đầu tư được ghi nhận doanh thu đối với nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất và;
- Tập đoàn đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất của 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.

*Doanh thu hợp đồng xây dựng*

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể ước tính một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.



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

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III năm 2024

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì: Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn; Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

#### *Lãi tiền gửi*

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

#### *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 thanh lý tài sản cố định;
- Các khoản thu nhập khác.

#### **17. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu**

Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:

Chiết khấu thương mại phải trả là khoản công ty bán giảm giá niêm yết cho khách hàng mua hàng với khối lượng lớn.

Giảm giá hàng bán là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế.

Hàng bán trả lại phản ánh giá trị của số sản phẩm, hàng hóa bị khách hàng trả lại do các nguyên nhân như vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách.

#### **18. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong kỳ; các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ kế toán. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

#### **19. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính**

Chi phí tài chính bao gồm: Các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán...; Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái và các khoản chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

#### **20. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, 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.

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; bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý; 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; chi phí bằng tiền khác.



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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý III năm 2024

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

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 riêng 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.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Thuế suất Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tập đoàn chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế; đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

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.

**22. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu**

*Lãi cơ bản trên cổ phiếu*

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận sau thuế hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông phổ thông của Tập đoàn sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong kỳ chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

*Lãi suy giảm trên cổ phiếu*

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

**23. Các bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan của Tập đoàn nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Tập đoàn và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nói trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý III năm 2024

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	30/09/2024	01/01/2024
Tiền		
Tiền mặt	57.761.113	83.851.664
Tiền gửi ngân hàng	351.396.782	3.494.984.747
<b>Cộng</b>	<b>409.157.895</b>	<b>3.578.836.411</b>

**2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	30/09/2024		01/01/2024
	Dự phòng (xem		Dự phòng (xem
Giá trị	Thuyết minh V.5)	Giá trị	Thuyết minh V.5)
Công ty Cổ phần Bất động sản Bảo Minh Châu	180.000.000.000	-	180.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Đầu tư Đại Hưng	153.924.570.000	(76.809.432.600)	153.924.570.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Sao Vàng Tây Đô	206.592.501.814	-	206.592.501.814
Các khách hàng cá nhân mua bất động sản các dự án của Tập đoàn	60.903.239.702	-	197.123.094.927
Các khách hàng khác	41.805.754.387	(26.794.016.965)	39.218.188.958
<b>Cộng</b>	<b>643.226.065.903</b>	<b>(103.603.449.565)</b>	<b>776.858.355.699</b>

**3. Trả trước cho người bán**

	30/09/2024		01/01/2024
	Dự phòng (xem		Dự phòng (xem
Giá trị	Thuyết minh V.5)	Giá trị	Thuyết minh V.5)
Công ty Cổ phần Du lịch Giang Điền	-	-	69.539.497.380
Công ty Cổ phần Bắc Phước Kiến	-	-	57.663.435.641
Công ty Cổ phần Kinh Doanh Thông Minh	122.532.284.220	-	122.434.284.220
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thông Minh	55.850.790.473	-	55.850.790.473
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát	170.787.117.901	-	167.280.012.901
Công ty Cổ phần Kiến trúc Xây dựng GP	-	-	67.400.000.000
Khác	24.737.657.990	-	27.842.843.493
<b>Cộng</b>	<b>373.907.850.584</b>	<b>-</b>	<b>568.010.864.108</b>



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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý III năm 2024

**4. Phải thu khác**

	30/09/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng (xem Thuyết minh V.5)	Giá trị	Dự phòng (xem Thuyết minh 9)
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
Tạm ứng	143.390.741.689	(63.117.004.256)	420.469.014.129	(63.117.004.256)
Thu hộ, chi hộ	8.747.787.322	-	8.741.967.322	-
Các khoản đặt cọc, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	136.913.233.563	-	1.053.393.562.563	-
+ Công ty CP Bắc Phước Kiến	-	-	906.469.379.000	-
+ Công ty CP Xây Dựng Sao Vàng Tây Đô	126.857.420.181	-	126.857.420.181	-
+ Đặt cọc nhận chuyển nhượng căn hộ	-	-	10.000.000.000	-
+ Đặt cọc ký cược ký quỹ ngắn hạn khác	10.055.813.382	-	10.066.763.382	-
Đặt cọc nhận chuyển nhượng cổ phần/vốn góp	1.011.299.999.999	-	1.011.299.999.999	-
+ Công ty CP Hải Duy	943.800.000.000	-	943.800.000.000	-
+ Công ty TNHH Vạn Hương	67.499.999.999	-	67.499.999.999	-
Phải thu khác dự án De Capella	-	-	2.666.364.816	-
Các khoản phải thu khác	230.545.074.347	(61.128.079.745)	37.326.964.619	(7.408.404.960)
+ Công ty CP Du lịch Giang Điền	36.000.000.000	-	-	-
+ Công ty CP Bắc Phước Kiến	144.187.662.199	(60.618.765.543)	24.694.683.199	(7.408.404.960)
+ Khác	50.357.412.148	(509.314.202)	12.632.281.420	-
<b>Cộng</b>	<b>1.530.896.836.920</b>	<b>(124.245.084.001)</b>	<b>2.533.897.873.448</b>	<b>(70.525.409.216)</b>
<b>Phải thu dài hạn khác</b>				
Phải thu vốn hợp tác đầu tư/kinh doanh	1.172.396.137.814	-	1.131.561.548.960	-
+ Công ty CP Hải Duy	974.678.108.811	-	922.993.519.957	-
+ Công ty CP Du lịch Giang Điền	197.718.029.003	(59.315.408.701)	208.568.029.003	-
Đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	70.639.497.380	-	37.100.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>2.025.622.035.194</b>	<b>(59.315.408.701)</b>	<b>1.168.662.098.960</b>	<b>-</b>

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý III năm 2024

**5. Nợ xấu**

	30/09/2024			01/01/2024		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ
<b>a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>						
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Đầu tư Đại Hưng	153.924.570.000	77.115.137.400	Khoản phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm	153.924.570.000	84.658.513.500	Khoản phải thu quá hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm
Các khách hàng cá nhân mua bất động sản các dự án của Công ty từ năm 2021	-	-	-	27.246.378.000	14.985.507.900	Khoản phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm
Ông Lê Văn Tuấn	32.450.265.000	9.735.079.500	Khoản phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm	32.450.265.000	16.225.132.500	Khoản phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm
Ông Lê Đặng Hải Đăng	5.713.000.008	1.713.900.002	Khoản phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm	5.713.000.008	2.856.500.004	Khoản phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm
Công ty CP Bất động sản GPT	582.859.441	503.127.982	Khoản phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên	582.859.441	582.859.441	-
<b>Cộng</b>	<b>192.670.694.449</b>	<b>89.067.244.884</b>		<b>219.917.072.449</b>	<b>119.308.513.345</b>	
<b>b. Phải thu ngắn hạn khác</b>						
Công ty CP Bắc Phước Kiến	144.187.662.199	83.568.896.656	Khoản phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm	24.694.683.199	17.286.278.239	Khoản phải thu quá hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm
Tạm ứng	143.390.741.689	80.273.737.433	Khoản tạm ứng quá hạn từ 3 tháng trở lên	420.469.014.129	357.352.009.873	Khoản phải thu quá hạn từ 6 tháng đến 2 năm
Công ty Cổ phần Lyn Property	822.308.404	411.154.202	Khoản phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm	822.308.404	822.308.404	-
Công ty TNHH MTV Giồng Cây Trồng Số Một	100.260.000	17.100.000	Khoản phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên	100.260.000	100.260.000	-
Ông Trần Thiện Tâm	15.000.000	-	Khoản phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên	15.000.000	15.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>288.515.972.292</b>	<b>164.270.888.291</b>		<b>446.101.265.732</b>	<b>375.575.856.516</b>	
<b>c. Phải thu dài hạn khác</b>						
Công ty CP Du lịch Giang Điền	197.718.029.003	138.402.620.302	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	208.568.029.003	208.568.029.003	-
<b>Cộng</b>	<b>197.718.029.003</b>	<b>138.402.620.302</b>		<b>208.568.029.003</b>	<b>208.568.029.003</b>	
<b>Cộng</b>	<b>678.904.695.744</b>	<b>391.740.753.477</b>		<b>874.586.367.184</b>	<b>703.452.398.864</b>	



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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý III năm 2024

**6. Hàng tồn kho**

		30/09/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Nguyên vật liệu	-	-	-	-	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	-	-	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang:	857.434.634.762	-	813.362.197.073	-	-
- Dự án Khu Dân cư Dịch Vụ Giang Điền (Khu A)	214.487.023.815	-	210.799.317.954	-	-
- Dự án Khu dân cư Tân Thịnh	520.455.971.694	-	486.998.707.833	-	-
- Dự án Khu TMDV thuộc Dự án KDC Dịch Vụ Giang Điền (Khu A)	47.075.609.759	-	40.708.955.679	-	-
- Dự án nhà phố thuộc Khu Dân cư Dịch Vụ Giang Điền (Khu A)	23.423.617.815	-	23.179.163.381	-	-
- Dự án mở rộng khu tái định cư sau trường dân tộc nội trú quận Ô Môn, TP Cần Thơ	13.473.373.059	-	13.238.913.606	-	-
- Dự án khác	38.519.038.620	-	38.437.138.620	-	-
Hàng hóa	-	-	-	-	-
Hàng hóa bất động sản	118.509.179.877	-	172.847.766.564	(22.995.794.289)	-
- Căn hộ Chung cư Cao cấp dự án De Capella đường Lương Định Của, P.Bình Khánh, TP. Thủ Đức, TP.HCM	-	-	111.228.589.989	(22.995.794.289)	-
- Dự án Khu Dân cư Phú An tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	42.277.096.326	-	42.277.096.326	-	-
- Khu dân cư mật độ thấp và Du lịch sinh thái Thác Giang Điền	45.538.307.551	-	14.757.168.249	-	-
- Khu dân cư Giang Điền	30.693.776.000	-	4.584.912.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>975.943.814.639</b>	<b>-</b>	<b>986.209.963.637</b>	<b>(22.995.794.289)</b>	<b>-</b>

Tại ngày 30/09/2024, 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 và Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - CN TP.Hồ Chí Minh.

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý III năm 2024

**7. Tài sản cố định hữu hình**

	Máy móc thiết bị	Thiết bị văn phòng	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu kỳ	458.318.182	1.911.469.187	2.369.787.369
Thanh lý trong kỳ	-	(35.500.000)	(35.500.000)
Số dư cuối kỳ	<b>458.318.182</b>	<b>1.875.969.187</b>	<b>2.334.287.369</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu kỳ	458.318.182	1.630.003.448	2.088.321.630
Khấu hao trong kỳ	-	174.017.871	174.017.871
Thanh lý trong kỳ	-	(35.500.000)	(35.500.000)
Số dư cuối kỳ	<b>458.318.182</b>	<b>1.768.521.319</b>	<b>2.226.839.501</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 01/01/2024	-	<b>281.465.739</b>	<b>281.465.739</b>
Tại ngày 30/09/2024	-	<b>107.447.868</b>	<b>107.447.868</b>

Tại ngày 30/09/2024, nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 1.793.337.369 VND (tại ngày 31/12/2023: 1.430.337.369 VND).

**8. Tài sản cố định vô hình**

	Phần mềm	Tài sản khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu kỳ	1.284.301.429	140.000.000	1.424.301.429
Số dư cuối kỳ	<b>1.284.301.429</b>	<b>140.000.000</b>	<b>1.424.301.429</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu kỳ	1.284.301.429	140.000.000	1.424.301.429
Số dư cuối kỳ	<b>1.284.301.429</b>	<b>140.000.000</b>	<b>1.424.301.429</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 01/01/2024	-	-	-
Tại ngày 30/09/2024	-	-	-

Tại ngày 30/09/2024, nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 1.424.301.429 VND (tại ngày 31/12/2023: 1.424.301.429 VND).

**9. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn**

	Giá trị gốc	30/09/2024		01/01/2024	
		Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc
<b>Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn</b>					
- Một phần Dự án Khu đô thị mới Bình Nguyên	473.802.516.082	473.802.516.082	446.435.795.287	446.435.795.287	
- Dự án Chung cư cao tầng tại đại lộ Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, TP.HCM	168.089.802.241	168.089.802.241	168.039.664.125	168.039.664.125	
- Dự án Khu Chung cư cao tầng tại 69 đường An Dương Vương, Phường 16, Quận 8, TP. HCM	88.554.024.047	88.554.024.047	88.519.617.749	88.519.617.749	
- Dự án tại xã Phước Tân, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	65.085.281.013	65.085.281.013	65.085.281.013	65.085.281.013	
- Dự án khác	2.458.999.999	2.458.999.999	2.458.999.999	2.458.999.999	
<b>Cộng</b>	<b>797.990.623.382</b>	<b>797.990.623.382</b>	<b>770.539.358.173</b>	<b>770.539.358.173</b>	



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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý III năm 2024

**10. Chi phí trả trước**

	30/09/2024	01/01/2024
<b>Chi phí trả trước ngắn hạn</b>		
Chi phí môi giới, hoa hồng các dự án	63.423.859.019	65.525.394.882
Chi phí chờ phân bổ các dự án	54.464.484.434	62.142.830.558
Chi phí trả trước ngắn hạn chờ phân bổ	264.331.723	354.443.607
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	14.660.666	3.061.668
<b>Cộng</b>	<b>118.167.335.842</b>	<b>128.025.730.715</b>
<b>Chi phí trả trước dài hạn</b>		
Chi phí chờ phân bổ các dự án	160.628.877.915	105.232.232.012
Chi phí môi giới các dự án	218.238.627.994	248.006.534.990
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	2.001.279	-
Chi phí khác chờ phân bổ	65.963.476	342.868.341
<b>Cộng</b>	<b>378.935.470.664</b>	<b>353.581.635.343</b>

**11. Chi phí trả trước**

	30/09/2024	01/01/2024
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ, bao gồm:	86.715.471.365	80.571.500.051
+ Chi phí trích trước	27.202.409.633	16.856.284.235
+ Chi phí trích trước	6.686.199.392	18.969.482.274
+ Chi phí lương chưa chi	2.240.372.966	3.200.197.158
+ Chi phí dự phòng	50.675.675.335	41.758.353.111
+ Khác	(89.185.961)	(212.816.727)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các khoản giao dịch nội bộ trong Tập đoàn	660.392.961	13.088.983
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>87.375.864.326</b>	<b>80.584.589.034</b>

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại là 20%.

**12. Lợi thế thương mại**

Số dư đầu kỳ	25.210.723.245
Phân bổ trong kỳ	(6.085.346.994)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>19.125.376.251</b>

**13. Phải trả người bán ngắn hạn**

	30/09/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Phải trả người bán ngắn hạn</b>				
Công ty Cổ phần Miền Đông	36.267.563.530	36.267.563.530	36.323.332.883	36.323.332.883
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	39.527.526.251	39.527.526.251	39.527.526.251	39.527.526.251
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng One Truss	22.006.551.800	22.006.551.800	22.026.551.800	22.026.551.800
Khác	82.859.349.177	82.859.349.177	85.039.449.498	85.039.449.498
<b>Cộng</b>	<b>180.660.990.758</b>	<b>180.660.990.758</b>	<b>182.916.860.432</b>	<b>182.916.860.432</b>

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý III năm 2024

**13. Phải trả người bán ngắn hạn (tiếp theo)**

		30/09/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
<b>b. Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>					
Công ty Cổ phần Miền Đông	23.442.605.538	23.442.605.538	23.712.605.538	23.712.605.538	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	5.673.622.112	5.673.622.112	5.673.622.112	5.673.622.112	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng One Truss	12.190.569.008	12.190.569.008	10.126.437.880	10.126.437.880	
Khác	36.382.364.067	36.382.364.067	32.396.440.354	32.396.440.354	
<b>Cộng</b>	<b>77.689.160.725</b>	<b>77.689.160.725</b>	<b>71.909.105.884</b>	<b>71.909.105.884</b>	

**14. 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.

**15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

**a. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	01/01/2024	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp/ bù trừ trong kỳ	30/09/2024
Thuế giá trị gia tăng	331.572.352	-	331.572.352	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	13.206.792.725	5.513.669	13.212.306.394	-
Thuế thu nhập cá nhân	3.882.148.804	1.184.828.792	4.291.743.999	775.233.597
Tiền thuê đất, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp	2.961.346.904	1.515.079.750	2.961.346.904	1.515.079.750
Các khoản phải nộp Nhà nước khác	5.231.779.285	1.444.500.153	4.808.112.395	1.868.167.043
<b>Cộng</b>	<b>25.613.640.070</b>	<b>4.149.922.364</b>	<b>25.605.082.044</b>	<b>4.158.480.390</b>

**b. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước**

	01/01/2024	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp/ bù trừ trong kỳ	30/09/2024
Thuế giá trị gia tăng	536.071.164	3.610.457.194	-	4.146.528.358
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	5.513.669	-	5.513.669
<b>Cộng</b>	<b>536.071.164</b>	<b>3.615.970.863</b>	<b>-</b>	<b>4.152.042.027</b>

**c. Trình bày cách xác định các khoản thuế, phí, lệ phí phải nộp**

**Thuế giá trị gia tăng**

Tập đoàn nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

	Mức thuế suất
- Thuế suất thuế giá trị gia tăng cho hàng xuất khẩu:	0%
- Các hàng hóa, dịch vụ không được quy định tại Điều 4, 9, 10 Thông tư 219/2013/TT-BTC:	10%
- Dịch vụ cho vay của người nộp thuế không phải là tổ chức tín dụng; Chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng chứng khoán:	Không chịu thuế

Trong kỳ, Tập đoàn được giảm 2% thuế suất thuế giá trị gia tăng đối với các nhóm hàng hóa, dịch vụ đang áp dụng mức thuế suất 10% theo Nghị định 94/2023/NĐ-CP ngày 28/12/2023 có hiệu lực từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024 và Nghị định 72/2024/NĐ-CP ngày 30/06/2024 có hiệu lực từ ngày 01/07/2024 đến ngày 31/12/2024 (trừ các nhóm hàng hóa, dịch vụ thuộc Phụ lục I, II, III kèm theo các Nghị định này).

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Thu nhập từ các hoạt động chính và hoạt động kinh doanh khai thác khác phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20%.



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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý III năm 2024

**Tiền thuê đất**

Tập đoàn phải nộp tiền thuê đất cho thửa đất tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai với đơn giá thuê đất như sau:

	<b>Đơn giá thuê đất</b>
- Đất công trình dịch vụ đô thị	15.000 VND/m <sup>2</sup> /năm
- Đất đầu mồi	17.500 VND/m <sup>2</sup> /năm

**Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp**

Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp theo tờ khai định kỳ.

**Các loại thuế khác**

Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định của pháp luật.

**16. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<b>30/09/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
Chi phí phải trả dự án Khu Dân cư Dịch vụ Giang Điền	30.777.730.871	37.360.358.580
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	12.007.274.934	71.006.772.330
Chi phí phải trả dự án mở rộng khu tái định cư sau trường dân tộc nội trú quận Ô Môn, TP Cần Thơ	19.233.511.449	19.403.755.803
Chi phí phải trả dự án Khu dân cư Tân Thịnh	79.008.716.897	125.743.793.891
Chi phí phải trả các dự án khác	595.194.977	-
Trích trước chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	161.577.471.718	68.999.096.997
Khác	845.520.010	1.941.027.978
<b>Cộng</b>	<b>304.045.420.856</b>	<b>324.454.805.579</b>

**17. Phải trả khác**

	<b>30/09/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
<b>a. Phải trả ngắn hạn khác</b>		
Kinh phí công đoàn	891.761.126	862.659.946
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp	7.649.880.807	6.456.255.507
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	529.723.890.433	649.220.803.658
+ Nhận đặt cọc mua căn hộ thuộc dự án Khu chung cư Lô C1 (LDG Sky)	306.283.585.196	411.982.998.382
+ Nhận đặt cọc mua căn hộ thuộc dự án Chung cư cao tầng (High Intela)	90.573.024.575	100.758.198.910
+ Nhận đặt cọc mua căn hộ thuộc dự án Khu Chung cư cao tầng (West Intela)	40.783.904.221	44.233.377.743
+ Nhận đặt cọc thực hiện hợp đồng, khác	92.083.376.441	92.246.228.623
Thu hộ	146.394.825.006	147.399.619.222
Phải trả tiền thanh lý thỏa thuận đặt cọc - Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn	-	-
Phải trả lãi hợp tác đầu tư - Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát	262.708.157.616	152.997.279.185
Phải trả vốn hợp tác đầu tư - Công ty CP Bắc Phước Kiên	12.400.000.000	-
Phải trả lãi vay, trái phiếu	42.806.370.238	27.037.019.152
Phải trả khác cho khách hàng thanh lý thuộc các dự án	249.965.545.472	191.393.527.346
+ Phải trả cho khách hàng thanh lý thỏa thuận đặt cọc thuộc dự án Khu chung cư Lô C1 (LDG Sky)	124.785.613.300	72.044.973.264
+ Phải trả cho khách hàng thanh lý thỏa thuận đặt cọc thuộc dự án High Intela	57.640.002.776	45.441.655.391
+ Phải trả cho khách hàng thanh lý thỏa thuận đặt cọc thuộc dự án West Intela	15.693.151.344	11.328.189.401
+ Phải trả cho khách hàng thanh lý hợp đồng nguyên tắc thuộc dự án Khu dân cư Tân Thịnh	49.848.134.305	61.329.984.043
+ Phải trả cho khách hàng thanh lý thuộc dự án khác	1.998.643.747	1.248.725.247
Các khoản phải trả, phải nộp khác	68.125.224.773	67.544.893.153
<b>Cộng</b>	<b>1.320.665.655.471</b>	<b>1.242.912.057.169</b>

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý III năm 2024

**17. Phải trả khác (tiếp theo)**

	30/09/2024	01/01/2024
<b>b. Phải trả dài hạn khác</b>		
Phải trả vốn hợp tác đầu tư	936.274.740.000	936.274.740.000
Nhận ký quỹ thực hiện hợp đồng dài hạn dự án Khu TMDV thuộc dự án Khu Dân cư Dịch Vụ Giang Điền (Khu A)	4.315.608.392	4.315.608.392
<b>Cộng</b>	<b>940.590.348.392</b>	<b>940.590.348.392</b>
<b>c. Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>		
Kinh phí công đoàn	891.761.126	862.659.946
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp	7.649.880.807	6.456.255.507
Phải trả lãi hợp tác đầu tư	262.708.157.616	152.997.279.185
Phải trả lãi trái phiếu	42.806.370.238	27.037.019.152
Phải trả lãi vay	15.769.351.086	-
Phải trả khách hàng thanh lý hợp đồng nguyên tắc thuộc dự án Khu dân cư Tân Thịnh	42.027.615.084	22.049.684.249
Phải trả khách hàng thanh lý thỏa thuận đặt cọc thuộc dự án LDG Sky	103.968.236.353	51.081.232.558
Phải trả khách hàng thanh lý thỏa thuận đặt cọc thuộc dự án High Intela	49.494.823.117	41.780.040.383
Phải trả khách hàng thanh lý thỏa thuận đặt cọc thuộc dự án West Intela	13.462.004.407	10.542.615.226
Phải trả khách hàng thanh lý thỏa thuận đặt cọc thuộc dự án khác	1.198.725.247	1.248.725.247
Các khoản phải trả khác	854.790.242	367.678.752
<b>Cộng</b>	<b>540.831.715.323</b>	<b>314.423.190.205</b>
<b>d. Phải trả khác các bên liên quan</b>		
Ông Ngô Văn Minh	487.548.912	487.548.912
Ông Nguyễn Minh Khang	543.780.657	543.780.657
Bà Lê Thị Phương Uyên	246.100.000	246.100.000
<b>Cộng</b>	<b>1.277.429.569</b>	<b>1.277.429.569</b>

M.S.D.N. 3  
H.T.R



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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý III năm 2024

**18. Vay và nợ thuê tài chính**

	Giá trị	30/09/2024	Trong kỳ		Giá trị	01/01/2024
		Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm		Số có khả năng trả nợ
<b>a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>						
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	199.574.023.333	199.574.023.333	-	-	199.574.023.333	186.824.980.600
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á	63.972.053.038	63.972.053.038	-	1.904.000.000	65.876.053.038	65.265.933.041
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Quận 11 (SACOMBANK)	79.745.000.000	79.745.000.000	75.200.000.000	145.455.000.000	150.000.000.000	-
Vay dài hạn đến hạn trả:	716.400.014.000	716.400.014.000	150.000.006.000	-	566.400.008.000	509.725.495.951
- Trái phiếu LDGH2123002 (**)	366.400.000.000	366.400.000.000	-	-	366.400.000.000	359.725.489.951
- SACOMBANK - CN Quận 11	350.000.014.000	350.000.014.000	150.000.006.000	-	200.000.008.000	150.000.006.000
<b>Cộng</b>	<b>1.059.691.090.371</b>	<b>1.059.691.090.371</b>	<b>225.200.006.000</b>	<b>147.359.000.000</b>	<b>981.850.084.371</b>	<b>761.816.409.592</b>
<b>b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</b>						
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Quận 11 (SACOMBANK)	549.999.998.000	549.999.998.000	-	-	549.999.998.000	549.999.998.000
Trái phiếu LDGH2123002 (*)	366.400.000.000	366.400.000.000	-	-	366.400.000.000	366.400.000.000
	916.399.998.000	916.399.998.000	-	-	916.399.998.000	916.399.998.000
Vay dài hạn đến hạn trả:	(716.400.014.000)	(716.400.014.000)	(150.000.006.000)	-	(566.400.008.000)	(566.400.008.000)
- Trái phiếu LDGH2123002 (**)	(366.400.000.000)	(366.400.000.000)	-	-	(366.400.000.000)	(366.400.000.000)
- SACOMBANK - CN Quận 11	(350.000.014.000)	(350.000.014.000)	(150.000.006.000)	-	(200.000.008.000)	(200.000.008.000)
<b>Cộng</b>	<b>199.999.984.000</b>	<b>199.999.984.000</b>	<b>(150.000.006.000)</b>	<b>-</b>	<b>349.999.990.000</b>	<b>349.999.990.000</b>

(\*) Mã trái phiếu LDGH2123002 với tổng giá trị đã phát hành là 400.000.000.000 VND, mệnh giá trái phiếu là 100.000.000 VND, 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, Tập đoàn đã thực hiện mua lại 336 trái phiếu, tương ứng giá trị 33.600.000.000 VND.

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý III năm 2024

**18. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)**

	30/09/2024	01/01/2024
Trái phiếu phát hành	400.000.000.000	400.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(14.309.722.509)	(14.309.722.509)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	14.309.722.509	14.309.722.509
Mua lại trái phiếu trước hạn	(33.600.000.000)	(33.600.000.000)
<b>Cộng</b>	<b><u>366.400.000.000</u></b>	<b><u>366.400.000.000</u></b>

**c. Số vay và nợ thuê tài chính quá hạn chưa thanh toán**

	30/09/2024		01/01/2024	
	Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	199.574.023.333	13.064.343.138	199.574.023.333	4.801.374.782
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á	63.972.053.038	2.194.784.229	65.876.053.038	2.194.784.229
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Quận 11 (SACOMBANK)	-	510.223.719	-	787.515.720
Trái phiếu LDGH2123002 (**)	366.400.000.000	27.037.019.152	366.400.000.000	27.037.019.152
<b>Cộng</b>	<b><u>629.946.076.371</u></b>	<b><u>42.806.370.238</u></b>	<b><u>631.850.076.371</u></b>	<b><u>34.820.693.883</u></b>

**Lý do chưa thanh toán**

Khoản vay này chưa được thanh toán do Công ty đang gặp khó khăn về tài chính nên chưa có nguồn tiền để thanh toán.

(\*\*) Trong đó, một phần nghĩa vụ nợ trái phiếu đã được cản trừ với khoản phải thu khách hàng từ Công ty CP Bất động sản Bảo Minh Châu giá trị là 180.000.000.000 VND.

**19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

Số dư đầu năm	41.614.258.954
Trích lập trong kỳ	-
Sử dụng trong kỳ	(549.562.280)
Số dư cuối kỳ	<b><u>41.064.696.674</u></b>

**20. Dự phòng phải trả dài hạn**

Đây là khoản dự phòng bảo hành công trình xây dựng.



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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý III năm 2024

**21. Vốn chủ sở hữu**

*a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu*

Khoản mục	Vốn điều lệ	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ Đầu tư & Phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối (Trình bày lại)	Lợi ích cổ đồng không kiểm soát	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	2.569.725.850.000	(66.000.000)	(7.652.400.000)	36.955.575.988	642.699.172.145	953.465	3.241.663.151.598
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(572.134.249)	-	(572.134.249)
Trích quỹ đầu tư và phát triển	-	-	-	84.853.700	(84.853.700)	-	-
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	(524.241.774.969)	(30.766)	(524.241.805.735)
<b>Số dư cuối năm trước (Trình bày lại)</b>	<b>2.569.725.850.000</b>	<b>(66.000.000)</b>	<b>(7.652.400.000)</b>	<b>37.040.429.688</b>	<b>117.800.409.227</b>	<b>922.699</b>	<b>2.716.849.211.614</b>
Số dư đầu năm nay (Trình bày lại)	2.569.725.850.000	(66.000.000)	(7.652.400.000)	37.040.429.688	117.800.409.227	922.699	2.716.849.211.614
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	(473.226.355.394)	(1.675)	(473.226.357.069)
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>2.569.725.850.000</b>	<b>(66.000.000)</b>	<b>(7.652.400.000)</b>	<b>37.040.429.688</b>	<b>(355.425.946.167)</b>	<b>921.024</b>	<b>2.243.622.854.545</b>

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý III năm 2024

**21. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**

**b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	Tỷ lệ vốn góp	30/09/2024	01/01/2024
Vốn góp từ các nhà đầu tư	100%	2.569.725.850.000	2.569.725.850.000

**c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức**

	Cho kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2024	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	2.569.725.850.000	2.569.725.850.000
Vốn góp cuối kỳ	2.569.725.850.000	2.569.725.850.000

Cổ tức, lợi nhuận đã chia

**d. Cổ phiếu**

	30/09/2024	01/01/2024
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	256.972.585
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	256.972.585	256.972.585
- Cổ phiếu phổ thông	256.972.585	256.972.585
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	256.207.345
- Cổ phiếu phổ thông	256.207.345	256.207.345

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VND

**e. Các quỹ của doanh nghiệp**

	30/09/2024	01/01/2024
Quỹ đầu tư phát triển	37.040.429.688	37.040.429.688

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Quý III năm nay	Quý III năm trước	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>				
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	16.536.346.390	290.118.177	172.513.096.616	1.491.144.541
Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản	-	-	2.352.332.208	506.699.554
Doanh thu hoạt động khác	7.952.491	-	8.341.285.824	-
<b>Cộng</b>	<b>16.544.298.881</b>	<b>290.118.177</b>	<b>183.206.714.648</b>	<b>1.997.844.095</b>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>				
Hàng bán bị trả lại	41.732.710.231	844.862.978	357.781.737.491	1.512.253.812



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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý III năm 2024

	Quý III năm nay	Quý III năm trước	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
<b>1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (tiếp theo)</b>				
<i>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</i>				
Doanh thu thuần bán hàng hóa bất động sản	(25.196.363.841)	(554.744.801)	(185.268.640.875)	(21.109.271)
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản	-	-	2.352.332.208	506.699.554
Doanh thu thuần hoạt động khác	7.952.491	-	8.341.285.824	-
<b>Cộng</b>	<b>(25.188.411.350)</b>	<b>(554.744.801)</b>	<b>(174.575.022.843)</b>	<b>485.590.283</b>
<b>2. Giá vốn hàng bán</b>				
Giá vốn của hàng hóa bất động sản đã bán	(5.976.238.924)	(45.204.675)	10.501.701.828	700.437.974
Giá vốn cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản	2.069.672.983	-	4.387.504.937	113.111.271
Giá vốn hoạt động khác	4.690.849.115	-	23.788.493.335	-
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(1.176.358.857)	-	(22.995.794.289)	-
<b>Cộng</b>	<b>(392.075.683)</b>	<b>(45.204.675)</b>	<b>15.681.905.811</b>	<b>813.549.245</b>
<b>3. Doanh thu hoạt động tài chính</b>				
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.274.855	46.702.183	10.823.711	99.370.813
<b>Cộng</b>	<b>3.274.855</b>	<b>46.702.183</b>	<b>10.823.711</b>	<b>99.370.813</b>
<b>4. Chi phí tài chính</b>				
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	13.978.042.984	14.418.024.905	41.172.178.217	41.914.963.703
Chi phí phát hành trái phiếu	-	2.485.510.420	(4.000.000.000)	7.375.688.397
Phân chia lợi ích hợp tác đầu tư	27.112.653.887	32.237.920.228	91.021.052.330	95.557.888.352
Chi phí tài chính khác	53.883.455	100.245.917	81.825.182	216.287.708
<b>Cộng</b>	<b>41.144.580.326</b>	<b>49.241.701.470</b>	<b>128.275.055.729</b>	<b>145.064.828.160</b>
<b>5. Chi phí bán hàng</b>				
Chi phí nhân viên	1.033.665.639	2.161.516.242	4.782.772.650	7.521.889.796
Chi phí dịch vụ mua ngoài	164.692.102	14.089.917	394.829.338	42.394.155
Chi phí bằng tiền khác	129.564.075	257.790.223	6.270.530.767	1.032.817.451
<b>Cộng</b>	<b>1.327.921.816</b>	<b>2.433.396.382</b>	<b>11.448.132.755</b>	<b>8.597.101.402</b>

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý III năm 2024

**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Quý III năm nay	Quý III năm trước	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
Chi phí nhân viên	4.692.660.963	7.613.556.317	15.579.008.573	30.933.718.628
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	2.015.832	35.611.059	11.405.147	112.195.845
Chi phí khấu hao TSCĐ	45.079.167	68.663.859	174.017.871	211.620.171
Chi phí dự phòng	-	-	116.029.973.947	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	827.392.634	4.587.365.617	5.928.947.240	15.777.564.714
Phân bổ lợi thế thương mại	2.028.448.998	2.028.448.998	6.085.346.994	6.085.346.994
Phí và lệ phí	-	300.000	8.000.000	8.300.000
Chi phí khác	57.873.109	32.068.702	130.672.615	172.040.844
<b>Cộng</b>	<b>7.653.470.703</b>	<b>14.366.014.552</b>	<b>143.947.372.387</b>	<b>53.300.787.196</b>

**7. Thu nhập khác**

	Quý III năm nay	Quý III năm trước	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
Tiền phạt vi phạm hợp đồng thu được	55.479.884	22.049.225	173.371.019	71.341.087
Lãi từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	2.727.273	-	2.727.273	-
Các khoản khác	218.275.455	261.511.111	557.484.136	1.016.027.646
<b>Cộng</b>	<b>276.482.612</b>	<b>283.560.336</b>	<b>733.582.428</b>	<b>1.087.368.733</b>

**8. Chi phí khác**

	Quý III năm nay	Quý III năm trước	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
Tiền phạt vi phạm hành chính, thuế, BHXH	874.793.547	1.276.269.836	2.491.278.759	2.620.527.119
Lỗ từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	-	-	10.980.640
Phạt thanh lý, vi phạm hợp đồng	3.535.267.772	37.204.807	4.338.610.947	382.756.807
Các khoản khác	2.050.524	210.839.570	4.659.269	9.063.246.944
<b>Cộng</b>	<b>4.412.111.843</b>	<b>1.524.314.213</b>	<b>6.834.548.975</b>	<b>12.077.511.510</b>

**9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Quý III năm nay	Quý III năm trước	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	2.015.832	35.611.059	11.405.147	112.195.845
Chi phí nhân công	5.726.326.602	9.775.072.559	20.361.781.223	38.455.608.424
Phân bổ lợi thế thương mại	2.028.448.998	2.028.448.998	6.085.346.994	6.085.346.994
Chi phí khấu hao TSCĐ	45.079.167	68.663.859	174.017.871	211.620.171
Chi phí dịch vụ mua ngoài	992.084.736	4.601.455.534	6.323.776.578	15.819.958.869
Chi phí khác	187.437.184	290.158.925	6.409.203.382	1.213.158.295
<b>Cộng</b>	<b>8.981.392.519</b>	<b>16.799.410.934</b>	<b>39.365.531.195</b>	<b>61.897.888.598</b>



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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý III năm 2024

**10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp**

	Quý III năm nay	Quý III năm trước	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	-	-	-	7.000.000
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(1.988.398.368)	(2.765.225.268)	(6.791.275.292)	(8.859.559.469)

**11. Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu**

	Quý II năm nay	Quý II năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(77.066.264.320)	(64.979.475.194)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(77.066.264.320)	(64.979.475.194)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	256.207.345	256.207.345
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>(301)</b>	<b>(254)</b>
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>(301)</b>	<b>(254)</b>

Lợi nhuận sau thuế TNDN Quý III năm nay giảm 12.086.789.126 VND so với cùng kỳ năm trước. Biến động này chủ yếu do các khoản giảm trừ doanh thu của Quý này tăng so với cùng kỳ năm trước.

**VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**1. Các khoản giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai**

Không phát sinh

**2. Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng**

Không phát sinh

**3. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ**

	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	75.200.000.000	293.752.709.281

**4. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ**

	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	147.359.000.000	189.774.694.525

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác**

Không có những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác ảnh hưởng đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

**2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý III năm 2024

**3. Thông tin về các bên liên quan**

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

**Bên liên quan**

Ông Ngô Văn Minh  
Ông Nguyễn Minh Khang  
Ông Nguyễn Quang Ninh  
Ông Trần Thành Hiếu  
Ông Trần Công Luận

Ông Lê Văn Như Hải  
Ông Lê Khắc Trọng  
Bà Lê Thị Phương Uyên

**Mối quan hệ**

Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Thành viên HĐQT  
Thành viên HĐQT (từ ngày 28/06/2024)  
Thành viên HDDQT (từ ngày 28/06/2024)  
Tổng Giám đốc  
Phó Tổng Giám đốc  
Phó Tổng Giám đốc  
Kế toán trưởng

**Trong kỳ, Tập đoàn đã có các giao dịch sau với các bên liên quan:**

	Quý III năm nay	Quý III năm trước	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
<b>Ông Lê Văn Như Hải</b>				
Thanh lý tài sản, công cụ dụng cụ	17.303.000	-	17.303.000	-
<b>Ông Lê Khắc Trọng</b>				
Thanh lý tài sản, công cụ dụng cụ	9.700.000	-	9.700.000	-

**Số dư với các bên liên quan:**

	30/09/2024	01/01/2024
<b>Ông Nguyễn Minh Khang</b>		
Phải trả ngắn hạn khác	543.780.657	543.780.657
<b>Ông Ngô Văn Minh</b>		
Phải trả ngắn hạn khác	487.548.912	487.548.912
<b>Bà Lê Thị Phương Uyên</b>		
Phải trả ngắn hạn khác	246.100.000	246.100.000

**Thù lao Hội đồng Quản trị và thu nhập của Ban Tổng Giám đốc như sau:**

Họ và tên	Quý III năm nay	Quý III năm trước	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
Ông Ngô Văn Minh	201.505.000	357.380.000	740.908.095	1.227.825.000
Ông Nguyễn Minh Khang	171.505.000	314.386.344	706.622.381	1.442.984.677
Ông Trần Công Luận	191.435.000	160.763.912	807.266.666	160.763.912
Ông Lê Văn Như Hải	151.435.000	97.207.173	629.789.286	97.207.173
Ông Lê Khắc Trọng	155.190.000	145.371.088	650.538.571	145.371.088
Bà Lê Thị Phương Uyên	193.533.636	218.790.000	465.123.939	651.190.000
<b>Cộng</b>	<b>1.064.603.636</b>	<b>1.293.898.517</b>	<b>4.000.248.938</b>	<b>3.725.341.850</b>



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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý III năm 2024

**4. Thông tin so sánh**

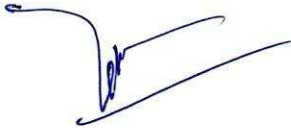
Một số số liệu của kỳ so sánh được trình bày lại để phù hợp với việc so sánh số liệu của kỳ này. Chi tiết các khoản mục trình bày lại trên Báo cáo tài chính hợp nhất như sau:

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất**

TÀI SẢN	Mã số	01/01/2024	Trình bày lại	01/01/2024 (Trình bày lại)
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>	<b>4.551.540.463.308</b>	<b>(2.932.400.589)</b>	<b>4.548.608.062.719</b>
II. Nợ dài hạn	330	1.294.699.759.944	(2.932.400.589)	1.291.767.359.355
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	2.932.400.589	(2.932.400.589)	-
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	<b>2.713.915.888.326</b>	<b>2.932.400.589</b>	<b>2.716.848.288.915</b>
I. Vốn chủ sở hữu	410	2.713.915.888.326	2.932.400.589	2.716.848.288.915
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	114.868.008.638	2.932.400.589	117.800.409.227
LNST chưa phân phối kỳ này	421b	(527.174.175.558)	2.932.400.589	(524.241.774.969)

Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến ngày 30 tháng 09 năm 2024 được Chủ tịch Hội đồng Quản trị phê duyệt ngày 30 tháng 10 năm 2024.

Người lập biểu



LÊ THỊ KIM TIẾN

Kế toán trưởng



LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN



Đồng Nai, ngày 30 tháng 10 năm 2024  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

NGÔ VĂN MINH