

Số: 27/2023/CV-LDG

Đồng Nai, ngày 19 tháng 01 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 tài chính Quý IV/2022
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 19/01/2023 tại đường dẫn www.ldginvestment.vn tại mục Quan hệ cổ đông/Báo cáo tài chính.

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

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



NGUYỄN KHÁNH HƯNG



BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÝ IV/2022

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG





CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

MỤC LỤC

	Trang
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	1 - 2
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng cho giai đoạn tài chính Quý IV năm 2022	3
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022	4
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn tài chính Quý IV năm 2022	5 - 25

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

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		4.120.538.439.591	3.730.011.279.328
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	3.119.656.978	74.378.563.930
1. Tiền	111		3.119.656.978	74.378.563.930
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		3.113.892.330.327	2.571.655.143.612
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	378.067.051.254	222.320.364.623
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	1.000.000.000	25.053.500.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	1.922.332.988.431	1.779.545.793.133
IV. Hàng tồn kho	140		848.104.808.277	976.532.171.541
1. Hàng tồn kho	141	10	848.104.808.277	976.532.171.541
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		155.421.644.009	107.445.400.245
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	15	143.075.104.316	107.122.888.838
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		12.346.539.693	322.511.407
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.661.291.644.781	3.169.590.189.745
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		2.556.115.439.521	2.188.282.258.230
6. Phải thu dài hạn khác	216	9	2.556.115.439.521	2.188.282.258.230
II. Tài sản cố định	220		578.137.421	525.395.698
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	578.137.421	343.959.220
<i>Nguyên giá</i>	222		2.452.741.915	1.911.791.915
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(1.874.604.494)	(1.567.832.695)
3. Tài sản cố định vô hình	227	12	-	181.436.478
<i>Nguyên giá</i>	228		1.387.561.429	1.387.561.429
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(1.387.561.429)	(1.206.124.951)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		512.799.765.561	364.975.657.974
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	13	478.543.690.248	362.514.851.038
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	14	358.105.000.000	390.885.445.804
1. Đầu tư vào công ty con	251		358.000.000.000	390.780.445.804
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		105.000.000	105.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		233.693.302.278	224.921.432.039
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	15	201.285.040.973	205.938.336.356
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		32.408.261.305	18.983.095.683
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		7.781.830.084.372	6.899.601.469.073

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (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		4.507.087.413.807	3.624.183.238.813
I. Nợ ngắn hạn	310		2.679.061.061.452	2.514.935.437.491
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	16	195.472.713.223	262.319.950.946
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	457.185.748.185	603.688.052.696
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	28.172.214.637	35.042.568.734
4. Phải trả người lao động	314		10.257.376.489	6.174.555.881
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	336.569.026.275	291.582.212.148
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	836.956.546.287	659.422.678.606
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	772.681.555.566	611.996.862.175
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	22	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	20	1.376.849.337.392	451.333.811.028
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	21	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		3.274.742.670.565	3.275.418.230.260
I. Vốn chủ sở hữu	410	23	3.274.742.670.565	3.275.418.230.260
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		2.569.725.850.000	2.402.124.510.000
<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	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		675.779.644.577	846.869.596.228
<i>LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước</i>	421a		669.083.574.382	587.708.341.144
<i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>	421b		6.696.070.195	259.161.255.084
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		7.781.830.084.372	6.899.601.469.073

Người lập biểu

LÊ THỊ KIM TIẾN

Kế toán trưởng

LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN

Đồng Nai, ngày 19 tháng 01 năm 2023

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



NGUYỄN KHÁNH HƯNG

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**

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

Mẫu số B02a-DN
 (Ban hành theo Thông tư 200/TT-BTC
 Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Quý IV năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	46.824.783.231	287.724.406.934	277.050.177.241	608.869.684.829
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	24	-	-	747.742.653	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	24	46.824.783.231	287.724.406.934	276.302.434.588	608.869.684.829
4. Giá vốn hàng bán	11	25	36.487.185.669	143.511.029.385	168.506.714.632	291.633.361.845
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		10.337.597.562	144.213.377.549	107.795.719.956	317.236.322.984
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	67.057.431.563	150.836.480.552	202.372.886.436	159.247.908.170
7. Chi phí tài chính	22	27	70.433.863.879	19.447.742.136	164.451.155.444	53.005.384.526
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		<i>15.243.999.395</i>	<i>18.015.523.177</i>	<i>88.741.751.409</i>	<i>49.960.158.149</i>
8. Chi phí bán hàng	25	28	17.389.151.802	5.889.497.124	31.700.386.288	17.882.441.208
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	25.109.105.524	23.900.642.679	94.110.229.695	82.442.111.165
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(35.537.092.080)	245.811.976.162	19.906.834.965	323.154.294.255
11. Thu nhập khác	31		501.756.133	865.113.011	3.734.838.240	2.582.194.560
12. Chi phí khác	32		8.477.458.336	309.378.993	12.679.771.157	1.100.670.464
13. Lợi nhuận khác	40		(7.975.702.203)	555.734.018	(8.944.932.917)	1.481.524.096
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(43.512.794.283)	246.367.710.180	10.961.902.048	324.635.818.351
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	30	(1.098.000.556)	48.532.952.846	17.690.997.475	62.295.335.093
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(6.069.799.797)	732.098.796	(13.425.165.622)	3.179.228.174
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(36.344.993.930)	197.102.658.538	6.696.070.195	259.161.255.084

Người lập biểu

LÊ THỊ KIM TIẾN

Kế toán trưởng

LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN

Đồng Nai, ngày 19 tháng 01 năm 2023

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



NGUYỄN KHÁNH HƯNG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		10.961.902.048	324.635.818.351
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		450.481.009	872.677.038
Các khoản dự phòng	03		1.177.020.963	-
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(68.805.974.436)	(158.744.905.543)
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		48.465.277.792	217.911.635.586
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(774.932.771.212)	(1.348.754.790.738)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		11.545.459.053	28.603.456.952
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		941.072.153.433	279.441.367.906
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(31.261.192.827)	(66.134.301.690)
Tiền lãi vay đã trả	14		(86.376.836.426)	(47.683.440.796)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(33.625.454.721)	(5.045.846.105)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(10.314.305.405)	(9.743.777.383)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		64.572.329.687	(951.405.696.268)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
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		(214.500.000)	(600.500.000)
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
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(100.000.000.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	223.715.829.150
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		12.438.387.603	53.431.306
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(74.029.179.356)	337.786.226.247
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
3. Tiền thu từ đi vay	33		1.296.849.262.292	1.386.839.198.084
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.358.651.319.575)	(706.126.541.688)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(61.802.057.283)	680.712.656.396
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(71.258.906.952)	67.093.186.375
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		74.378.563.930	7.285.377.555
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		3.119.656.976	74.378.563.930

Người lập biểu



LÊ THỊ KIM TIÊN

Kế toán trưởng



LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN

Đồng Nai ngày 19 tháng 01 năm 2023
Chủ tịch Hội đồng Quản trị



NGUYỄN KHÁNH HƯNG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 đến 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 riêng 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 tám (18) ngày 29 tháng 12 năm 2022 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 18 ngày 29 tháng 12 năm 2022 là 2.569.725.850.000 đồng.

Chi tiết các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

STT	Tên	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu	Hoạt động chính
1	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn	280.000.000.000	99,9996%	Kinh doanh bất động sản

Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản.

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

Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty 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 riêng

Báo cáo tài chính riêng 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 riêng kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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

Công ty áp dụng Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam.

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

Công ty tuân thủ Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam để soạn thảo và trình bày các báo cáo tài chính cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 đến 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 riêng được đính kèm

CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng 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 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.

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.

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay bao gồm các khoản cho vay theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán. Tùy theo từng hợp đồng, các khoản cho vay theo khế ước có thể được thu hồi một lần tại thời điểm đáo hạn hoặc thu hồi dần từng kỳ.

Đầu tư vào công ty con

Công ty con là đơn vị có tư cách pháp nhân, hạch toán độc lập, chịu sự kiểm soát của một đơn vị khác (công ty mẹ). Công ty mẹ nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của Công ty con nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của công ty con.

Các khoản đầu tư vào công ty con được trình bày theo phương pháp giá gốc trên bảng cân đối kế toán riêng.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào kết quả kinh doanh trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 đến 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 riêng được đính kèm

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:

- 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

Công ty 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, 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, Công ty tiến hành trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 đến 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 riêng được đính kèm

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:

- Phần mềm, website và tài sản vô hình khác

Năm 2022
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 khoảng 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.

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 riêng 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 riêng 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 đến 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 riêng được đính kèm

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 riêng 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.

Cổ tức

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

Quỹ dự trữ

Quỹ đầu tư và phát triển; Quỹ 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 đến 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 riêng được đính kèm

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 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; 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 riêng thì được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh khoản giảm

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.

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 hóa, 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...)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 đến 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 riêng được đính kèm

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 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.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty 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.

Ghi nhận ban đầu và trình bày

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên báo cáo tài chính riêng nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Tiền mặt	194.568.196	556.050.294
Tiền gửi ngân hàng	2.925.088.782	73.822.513.636
Tổng cộng	3.119.656.978	74.378.563.930

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 Xây Dựng Sao Vàng Tây Đô	206.592.501.814	106.046.534.814
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Đầu tư Đại Hưng	153.924.570.000	153.924.570.000
Các khách hàng cá nhân mua bất động sản các dự án của Công ty	204.672.618.097	205.321.676.786
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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 đến 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 riêng được đính kèm

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 (Trình bày lại) VND
Ông Lầu Đức Duy	55.100.000.000	55.100.000.000
Công ty Cổ phần Bắc Phước Kiến	49.850.000.000	49.850.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Giang Điền	69.539.497.380	68.817.747.380
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát (trong đó bao gồm tạm ứng Thỏa thuận Hợp đồng số 22/2022/HDTC-SKY/LDG- THUANVIET)	165.560.012.901	29.982.689.608
Khác	38.017.540.973	18.569.927.635
Tổng cộng	378.067.051.254	222.320.364.623

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Công ty Cổ phần Bắc Phước Kiến	-	23.495.000.000
Khác	1.000.000.000	1.558.500.000
Tổng cộng	1.000.000.000	25.053.500.000

9. PHẢI THU KHÁC

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 (Trình bày lại) VND
Phải thu ngắn hạn khác		
Phải thu khác bên liên quan	-	43.226.303
Tạm ứng	454.355.877.146	316.527.665.388
Đặt cọc ký cược ký quỹ ngắn hạn	170.227.940.133	251.817.701.389
Thu hộ-chi hộ	8.742.297.322	8.742.297.322
Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	1.175.699.999.999	1.058.900.000.000
Các khoản phải thu khác	113.306.873.831	143.514.902.731
Tổng cộng	1.922.332.988.431	1.779.545.793.133
Phải thu dài hạn khác		
Đặt cọc ký cược ký quỹ dài hạn	1.047.155.147.980	12.499.067.915
Phải thu vốn hợp tác đầu tư	1.508.960.291.541	2.170.923.190.315
Phải thu khác	-	4.860.000.000
Tổng cộng	2.556.115.439.521	2.188.282.258.230

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 đến 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 riêng được đính kèm

10. HÀNG TỒN KHO

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 (Trình bày lại) VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	786.149.031.702	895.490.336.421
- Dự án Khu Dân cư Dịch Vụ Giang Điền (Khu A)	214.003.766.739	255.763.693.283
- Dự án Khu dân cư Tân Thịnh	463.511.991.564	468.306.897.049
- Dự án Khu TMDV thuộc dự án Khu Dân cư Dịch Vụ Giang Điền (Khu A)	41.130.529.513	48.948.880.609
- Dự án mở rộng khu tái định cư sau trường dân tộc nội trú quận Ô Môn, TP Cần Thơ	12.614.542.517	69.656.995.266
- Dự án nhà phố thuộc Khu Dân cư Dịch Vụ Giang Điền (Khu A)	16.464.845.897	17.190.426.915
- Dự án khác	38.423.355.472	35.623.443.299
Hàng hóa bất động sản	61.619.176.575	80.705.235.120
- Dự án Khu Dân cư Phú An tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	42.277.096.326	61.363.154.871
- Dự án Khu dân cư mật độ thấp và Du lịch sinh thái Thác Giang Điền - Khu C	14.757.168.249	14.757.168.249
- Dự án Khu dân cư tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai	4.584.912.000	4.584.912.000
Hàng hóa khác	336.600.000	336.600.000
Tổng cộng	848.104.808.277	976.532.171.541

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.

11. 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 kỳ	301.818.182	568.250.000	1.041.723.733	1.911.791.915
Mua trong kỳ	-	-	540.950.000	540.950.000
Số dư cuối kỳ	301.818.182	568.250.000	1.582.673.733	2.452.741.915
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	256.174.210	355.612.527	956.045.958	1.567.832.695
Khấu hao trong kỳ	37.727.268	103.437.487	165.607.044	306.771.799
Số dư cuối kỳ	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).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 đến 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 riêng được đính kèm

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Website VND	Phần mềm VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	105.000.000	1.282.561.429	1.387.561.429
Số dư cuối kỳ	105.000.000	1.282.561.429	1.387.561.429
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	105.000.000	1.101.124.951	1.206.124.951
Khấu hao trong kỳ	-	181.436.478	181.436.478
Số dư cuối kỳ	105.000.000	1.282.561.429	1.387.561.429
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2022	-	181.436.478	181.436.478
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 1.387.561.429 đồng (31/12/2021: 498.602.000 đồng).

13. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH DỜ DANG DÀI HẠN

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 (Trình bày lại) VND
Một phần Dự án Khu đô thị mới Bình Nguyên	404.932.002.659	290.421.063.014
Dự án tại xã Phước Tân, tỉnh Đồng Nai	65.245.826.468	65.245.826.468
Dự án khác	8.365.861.121	6.847.961.556
Tổng cộng	478.543.690.248	362.514.851.038

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Đầu tư vào công ty con		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn	358.000.000.000	258.000.000.000
Công ty Cổ phần Thủy sản Bình Minh	-	132.780.445.804
Tổng cộng	358.000.000.000	390.780.445.804

15. 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	67.918.450.794	57.309.833.228
Chi phí chờ phân bổ các dự án	72.925.933.344	49.217.940.409
Chi phí trả trước ngắn hạn	2.229.893.176	554.059.484
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	827.002	41.055.717
Tổng cộng	143.075.104.316	107.122.888.838

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 đến 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 riêng được đính kèm

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC (tiếp theo)

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 (Trình bày lại) VND
<i>Chi phí trả trước dài hạn</i>		
Chi phí môi giới, hoa hồng các dự án	141.382.679.016	152.163.590.814
Chi phí chờ phân bổ các dự án	59.775.996.237	53.292.657.341
Chi phí trả trước khác	126.365.720	482.088.201
Tổng cộng	201.285.040.973	205.938.336.356

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 (Trình bày lại) VND
Công ty Cổ phần Miền Đông	36.323.332.883	65.303.595.208
Công ty Cổ phần Thương mại & Xây dựng Phúc Thuận Phát	16.640.348.588	34.975.749.353
Công ty Cổ phần Đầu tư Và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	39.527.526.251	63.514.916.569
Khác	102.981.505.501	98.525.689.816
Tổng cộng	195.472.713.223	262.319.950.946

17. 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 Công ty.

18. 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	15.712.733.804	31.647.191.050
Thuế thu nhập cá nhân	6.120.997.853	3.190.959.279
Các khoản phải nộp Nhà nước khác	3.394.051.734	60.810.063
Tổng cộng	28.172.214.637	35.042.568.734

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 đến 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 riêng được đính kèm

19. 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 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	21.140.798.160	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	25.958.949.623	4.673.207.134
Trích trước chi phí khác	22.199.429.527	1.476.777.589
Tổng cộng	336.569.026.275	291.582.212.148

20. 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
Thu hộ, chi hộ	144.747.074.981	99.485.342.079
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	572.393.217.168	525.860.333.489
Phải trả bên liên quan	68.710.503.900	27.758.269.155
Các khoản phải trả, phải nộp khác	46.721.295.686	5.324.201.246
Tổng cộng	836.956.546.287	659.422.678.606
Trong đó phải trả ngắn hạn khác bên liên quan bao gồm:		
Thu hộ - Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn	-	27.758.269.155
Phải trả khác - Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn	-	3.236.519.892
Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn - Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn	68.710.503.900	-
Tổng cộng	68.710.503.900	30.994.789.047
Phải trả dài hạn khác		
Phải trả vốn hợp tác đầu tư	1.372.533.740.000	447.050.000.000
Nhận ký quỹ bảo lãnh hợp đồng dài hạn dự án 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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 đến 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 riêng được đính kèm

21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 đến 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 riêng được đính kèm

21. 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 có kế hoạch phát hành là 4.000 trái phiếu. Kỳ hạn trái phiếu là 24 tháng, đáo hạn đến ngày 10/12/2023. Mục đích phát hành trái phiếu là tăng quy mô vốn hoạt động doanh nghiệp, lãi suất 11,5%/năm từ ngày phát hành đến và không bao gồm ngày tròn 12 tháng kể từ ngày phát hành, và 12%/năm từ ngày tròn 12 tháng kể từ ngày phát hành đến và không bao gồm ngày đáo hạn. Kỳ thanh toán lãi là 01 tháng/lần. 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

22. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**

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

Mẫu số B09a-DN
(Ban hành theo Thông tư 200/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 đến 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 riêng được đính kèm***23. VỐN CHỦ SỞ HỮU***Bảng biến động của vốn chủ sở hữu*

	Vốn điều lệ VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ Đầu tư & Phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối (Trình bày lại) VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 01/01/2021 (Trình bày lại)	2.402.124.510.000	(66.000.000)	(7.652.400.000)	33.884.333.254	589.005.008.868	3.017.295.452.122
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao HĐQT	-	-	-	-	(1.038.476.946)	(1.038.476.946)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	258.190.778	(258.190.778)	-
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	259.161.255.084	259.161.255.084
Tại ngày 31/12/2021 (Trình bày lại)	2.402.124.510.000	(66.000.000)	(7.652.400.000)	34.142.524.032	846.869.596.228	3.275.418.230.260
Tại ngày 01/01/2022 (Trình bày lại)	2.402.124.510.000	(66.000.000)	(7.652.400.000)	34.142.524.032	846.869.596.228	3.275.418.230.260
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 kỳ	-	-	-	-	6.696.070.195	6.696.070.195
Phát hành cổ phiếu chia cổ tức	167.601.340.000	-	-	-	(167.601.340.000)	-
Tại ngày 31/12/2022	2.569.725.850.000	(66.000.000)	(7.652.400.000)	36.955.575.988	675.779.644.577	3.274.742.670.565

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022

23. 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		

Lợi nhuận sau thuế TNDN Quý IV năm nay giảm 233.447.652.468 đồng so với cùng kỳ năm trước. Biến động này chủ yếu do doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ; doanh thu hoạt động tài chính Quý này giảm mạnh trong khi chi phí tài chính của Quý này tăng so với cùng kỳ năm trước.

24. DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý IV năm nay VND	Quý IV năm trước (Trình bày lại) VND	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước (Trình bày lại) VND
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	12.128.975.001	287.663.530.570	182.413.486.604	573.737.380.887
Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản	1.538.573.045	60.876.364	1.538.573.045	35.132.303.942
Doanh thu hoạt động xây dựng	33.157.235.185	-	93.098.117.592	-
Tổng cộng	46.824.783.231	287.724.406.934	277.050.177.241	608.869.684.829

Các khoản giảm trừ doanh thu

	-	-	747.742.653	-
--	---	---	-------------	---

Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

Doanh thu thuần bán hàng hóa bất động sản	12.128.975.001	287.663.530.570	181.665.743.951	573.737.380.887
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ và môi giới bất động sản	1.538.573.045	60.876.364	1.538.573.045	35.132.303.942
Doanh thu thuần hoạt động xây dựng	33.157.235.185	-	93.098.117.592	-
Tổng cộng	46.824.783.231	287.724.406.934	276.302.434.588	608.869.684.829

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý IV năm nay VND	Quý IV năm trước (Trình bày lại) VND	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước (Trình bày lại) VND
Giá vốn của hàng hóa bất động sản đã bán	6.249.248.105	141.599.850.612	87.662.719.292	283.927.867.020
Giá vốn cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản	1.358.988.579	1.911.178.773	1.358.988.579	7.705.494.825
Giá vốn hoạt động xây dựng	28.878.948.985	-	79.485.006.761	-
Tổng cộng	36.487.185.669	143.511.029.385	168.506.714.632	291.633.361.845

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý IV năm nay VND	Quý IV năm trước VND	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước VND
<i>Doanh thu hoạt động tài chính</i>				
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư dài hạn	67.019.554.196	149.924.500.000	67.019.554.196	149.924.500.000
Lãi tiền gửi, cho vay	28.435.175	900.486.853	2.211.107.362	9.280.181.867
Lãi hợp tác đầu tư và phạt chậm thanh toán	-	-	133.106.912.000	-
Tiền lãi cho các bên liên quan vay	9.442.192	11.493.699	35.312.878	43.226.303
Tổng cộng	67.057.431.563	150.836.480.552	202.372.886.436	159.247.908.170

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý IV năm nay VND	Quý IV năm trước VND	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước VND
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	15.243.999.395	18.015.523.177	88.741.751.409	49.960.158.149
Chi phí phát hành trái phiếu	3.699.386.426	853.093.620	15.940.096.799	1.187.887.591
Phân chia lợi ích hợp tác đầu tư	31.374.684.119	-	38.983.769.889	-
Chi phí tài chính khác	20.115.793.939	579.125.339	20.785.537.347	1.857.338.786
Tổng cộng	70.433.863.879	19.447.742.136	164.451.155.444	53.005.384.526

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý IV năm nay VND	Quý IV năm trước (Trình bày lại) VND	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước (Trình bày lại) VND
Chi phí nhân viên	3.081.184.195	1.681.574.544	8.971.938.765	5.909.890.256
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.089.917	16.099.007	731.202.095	70.901.068
Chi phí bằng tiền khác	14.293.877.690	4.191.823.573	21.997.245.428	11.901.649.884
Tổng cộng	17.389.151.802	5.889.497.124	31.700.386.288	17.882.441.208

29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý IV năm nay VND	Quý IV năm trước (Trình bày lại) VND	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước (Trình bày lại) VND
Chi phí nhân viên	14.919.806.732	14.982.327.349	57.063.066.471	53.623.163.745
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	42.436.226	184.417.487	325.276.046	1.147.354.758
Chi phí khấu hao TSCĐ	93.225.117	140.150.803	450.481.009	872.677.038
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.946.440.522	7.665.634.625	32.515.707.470	23.980.100.111
Chi phí bằng tiền khác	107.196.927	928.112.415	3.755.698.699	2.818.815.513
Tổng cộng	25.109.105.524	23.900.642.679	94.110.229.695	82.442.111.165

30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý IV năm nay VND	Quý IV năm trước (Trình bày lại) VND	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước (Trình bày lại) VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	(1.098.000.556)	48.532.952.846	17.690.997.475	62.295.335.093

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022

31. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Quý IV năm nay VND	Quý IV năm trước (Trình bày lại) VND	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước (Trình bày lại) VND
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	42.436.226	184.417.487	325.276.046	1.147.354.758
Chi phí nhân viên	18.000.990.927	16.663.901.893	66.035.005.236	59.533.054.001
Chi phí khấu hao TSCĐ	93.225.117	140.150.803	450.481.009	872.677.038
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.960.530.439	7.681.733.632	33.246.909.565	24.051.001.179
Chi phí bằng tiền khác	14.401.074.617	5.119.935.988	25.752.944.127	14.720.465.397
Tổng cộng	42.498.257.326	29.790.139.803	125.810.615.983	100.324.552.373

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 Công ty:

Tên bên liên quan

Công ty Cổ phần Thủy sản Bình Minh
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn
Ông Nguyễn Khánh Hưng
Ông Nguyễn Minh Khang
Ông Ngô Văn Minh

Ông Louis Nguyễn
Ông Lê Văn Vũ
Ông Ngô Ngọc Huyền
Ông Trịnh Quốc Nam

Mối quan hệ

Công ty con (đến ngày 20/12/2022)
Công ty con
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị (từ ngày 26/04/2022)
Thành viên HĐQT kiêm Quyền Tổng Giám đốc (từ ngày 28/04/2022)
Thành viên HĐQT (từ ngày 30/06/2022)
Thành viên HĐQT
Thành viên HĐQT
Thành viên HĐQT

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

	Quý IV năm nay VND	Quý IV năm trước VND
Lãi cho vay	9.442.192	11.493.699
Tạm ứng	600.000.000	-
Đặt cọc	71.095.503.900	-
Hoàn trả đặt cọc	17.361.937.600	-
Góp vốn hợp tác đầu tư	-	2.483.653.329
Góp vốn	100.000.000.000	-
Trái phiếu đợt 2	180.000.000.000	-
Nhận hoàn tiền ký quỹ	-	60.394.236.750
Nhận hoàn trả vốn góp	-	150.000.000.000

Số dư với các bên liên quan:

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	380.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	600.000.000	10.981.787.781
Phải trả ngắn hạn khác	69.987.933.469	28.631.272.639
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	180.000.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

	Quý IV năm nay VND
Thù lao Hội đồng Quản trị và thu nhập của Ban Tổng Giám đốc	1.862.238.044
Ông Nguyễn Minh Khang	613.425.000
Ông Ngô Văn Minh	458.425.000
Ông Nguyễn Quốc Vy Liêm (đến 03/11/2022)	137.939.783
Ông Nguyễn Phạm Vĩnh Nghi	311.390.000
Ông Lâm Quang Thới (đến 03/11/2022)	139.004.348
Bà Lê Thị Phương Uyên	202.053.913

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

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

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 Bảng cân đối kế toán riêng như sau:

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	4.447.995.426.218	(717.984.146.890)	3.730.011.279.328
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	3.499.743.679.298	(928.088.535.686)	2.571.655.143.612
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	412.722.500.309	(190.402.135.686)	222.320.364.623
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	2.593.389.458.133	(813.843.665.000)	1.779.545.793.133
IV. Hàng tồn kho	140	774.711.462.753	201.820.708.788	976.532.171.541
1. Hàng tồn kho	141	774.711.462.753	201.820.708.788	976.532.171.541
V. Tài sản ngắn hạn khác	150	99.161.720.237	8.283.680.008	107.445.400.245
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	99.086.009.942	8.036.878.896	107.122.888.838
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	75.710.295	246.801.112	322.511.407
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200	2.212.876.947.732	956.713.242.013	3.169.590.189.745
I. Các khoản phải thu dài hạn	210	1.234.061.034.840	954.221.223.390	2.188.282.258.230
6. Phải thu dài hạn khác	216	1.234.061.034.840	954.221.223.390	2.188.282.258.230
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	358.520.221.299	6.455.436.675	364.975.657.974
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	358.520.221.299	3.994.629.739	362.514.851.038
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	228.884.850.091	(3.963.418.052)	224.921.432.039
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	209.901.754.408	(3.963.418.052)	205.938.336.356
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270	6.660.872.373.950	238.729.095.123	6.899.601.469.073

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022

34. THÔNG TIN SO SÁNH (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Tại ngày 01/01/2022	Trình bày lại	Tại ngày 01/01/2022
		VND	VND	(Trình bày lại) VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300	3.365.814.578.266	258.368.660.547	3.624.183.238.813
I. Nợ ngắn hạn	310	2.256.566.776.944	258.368.660.547	2.514.935.437.491
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	260.107.274.400	2.212.676.546	262.319.950.946
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	520.557.533.193	83.130.519.503	603.688.052.696
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	39.952.460.090	(4.909.891.356)	35.042.568.734
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	113.646.856.294	177.935.355.854	291.582.212.148
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.055.181.732	(5.055.181.732)	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	654.367.496.874	5.055.181.732	659.422.678.606
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	3.295.057.795.684	(19.639.565.424)	3.275.418.230.260
I. Vốn chủ sở hữu	410	3.295.057.795.684	(19.639.565.424)	3.275.418.230.260
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	866.509.161.652	(19.639.565.424)	846.869.596.228
<i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	<i>421a</i>	<i>710.278.862.644</i>	<i>(122.570.521.500)</i>	<i>587.708.341.144</i>
<i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>	<i>421b</i>	<i>156.230.299.008</i>	<i>102.930.956.076</i>	<i>259.161.255.084</i>
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440	6.660.872.373.950	238.729.095.123	6.899.601.469.073
(440 = 300 + 400)				

Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng

CHỈ TIÊU	Mã số	Số báo cáo kỳ trước	Trình bày lại	Số sau trình bày lại
		VND	VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	476.717.043.521	132.152.641.308	608.869.684.829
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	156.535.137.767	(156.535.137.767)	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	320.181.905.754	288.687.779.075	608.869.684.829
4. Giá vốn hàng bán	11	137.172.543.871	154.460.817.974	291.633.361.845
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	183.009.361.883	134.226.961.101	317.236.322.984
8. Chi phí bán hàng	25	10.826.027.208	7.056.414.000	17.882.441.208
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	83.935.259.158	(1.493.147.993)	82.442.111.165
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	194.490.599.161	128.663.695.094	323.154.294.255
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	195.972.123.257	128.663.695.094	324.635.818.351
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	36.562.596.075	25.732.739.018	62.295.335.093
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	156.230.299.008	102.930.956.076	259.161.255.084

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022

34. THÔNG TIN SO SÁNH (tiếp theo)

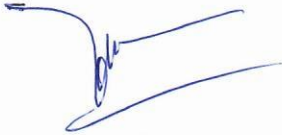
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng

CHỈ TIÊU	Mã số	Số báo cáo kỳ trước		Trình bày lại	
			VND	VND	VND
1. Lợi nhuận trước thuế	01	195.972.123.257		128.663.695.094	324.635.818.351
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08	89.247.940.492		128.663.695.094	217.911.635.586
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(1.322.375.301.922)		(26.379.488.816)	(1.348.754.790.738)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	29.561.635.473		(958.178.521)	28.603.456.952
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	387.981.114.583		(108.539.746.677)	279.441.367.906
Tăng giảm chi phí trả trước	12	(75.808.827.546)		9.674.525.856	(66.134.301.690)
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)

35. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

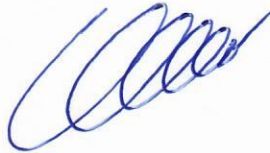
Báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 được Chủ tịch Hội đồng Quản trị phê duyệt và phát hành vào ngày 19 tháng 01 năm 2023.

Người lập biểu



LÊ THỊ KIM TIẾN

Kế toán trưởng



LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN

Đồng Nai, ngày 19 tháng 01 năm 2023

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



NGUYỄN KHÁNH HƯNG

