

Số: 342/2023/CV-LDG

Đồng Nai, ngày 30 tháng 10 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](http://www.ldginvestment.vn)

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

2. Nội dung công bố thông tin: Báo cáo tài chính Quý 3/2023

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 30 / 10 / 2023 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.

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



NGUYỄN KHÁNH HÙNG



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
QUÝ III/2023**

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





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

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

---

### MỤC LỤC

|  | <b>Trang</b> |
|--|--------------|
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 09 năm 2023    | 1 - 2        |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý III năm 2023 | 3            |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất Quý III năm 2023           | 4            |
| Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất Quý III năm 2023        | 5 - 26       |

05  
0  
0  
Đ  
I  
/



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

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN   | Mã số      | Th. Minh | Tại ngày 30/09/2023      | Tại ngày 01/01/2023      |
|---|------------|----------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                      | <b>100</b> |          | <b>5.496.650.410.164</b> | <b>5.436.906.744.479</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>    | <b>110</b> | 5        | <b>46.968.282.445</b>    | <b>3.150.683.521</b>     |
| 1. Tiền   | 111        |          | 46.968.282.445           | 3.150.683.521            |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>         | <b>130</b> |          | <b>4.047.855.037.175</b> | <b>4.169.764.710.783</b> |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng             | 131        | 6        | 785.088.104.880          | 792.492.290.642          |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn             | 132        | 7        | 566.542.565.221          | 393.688.476.512          |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn                 | 135        |          | 1.000.000.000            | 1.000.000.000            |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác                       | 136        | 8        | 2.695.224.367.074        | 2.982.583.943.629        |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                         | <b>140</b> |          | <b>1.227.907.102.349</b> | <b>1.105.553.250.480</b> |
| 1. Hàng tồn kho                                 | 141        | 9        | 1.227.907.102.349        | 1.105.553.250.480        |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                 | <b>150</b> |          | <b>173.919.988.195</b>   | <b>158.438.099.695</b>   |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                   | 151        | 14       | 130.244.913.532          | 125.972.897.423          |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                      | 152        |          | 43.675.074.663           | 32.465.202.272           |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                       | <b>200</b> |          | <b>2.093.814.599.993</b> | <b>2.423.877.882.533</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>            | <b>210</b> |          | <b>1.154.841.520.658</b> | <b>1.521.240.109.273</b> |
| 6. Phải thu dài hạn khác                        | 216        | 8        | 1.154.841.520.658        | 1.521.240.109.273        |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                      | <b>220</b> |          | <b>347.619.906</b>       | <b>578.137.421</b>       |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                     | 221        | 10       | 347.619.906              | 578.137.421              |
| <i>Nguyên giá</i>                               | 222        |          | 2.369.787.369            | 2.406.787.369            |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>                   | 223        |          | (2.022.167.463)          | (1.828.649.948)          |
| 3. Tài sản cố định vô hình                      | 227        | 11       | -                        | -                        |
| <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>523.677.590.557</b>   | <b>512.405.433.743</b>   |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241        | 12       | 504.880.581.840          | 478.149.358.430          |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              | 242        | 13       | 18.797.008.717           | 34.256.075.313           |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>              | <b>250</b> |          | <b>105.000.000</b>       | <b>105.000.000</b>       |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn              | 255        |          | 105.000.000              | 105.000.000              |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                 | <b>260</b> |          | <b>414.842.868.872</b>   | <b>389.549.202.096</b>   |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                    | 261        | 14       | 350.613.466.112          | 328.094.011.811          |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại               | 262        |          | 36.990.230.517           | 28.130.671.048           |
| 5. Lợi thế thương mại                           | 269        | 15       | 27.239.172.243           | 33.324.519.237           |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>      | <b>270</b> |          | <b>7.590.465.010.157</b> | <b>7.860.784.627.012</b> |



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

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

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

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023

Đơn vị tính: VND

| NGUỒN VỐN   | Mã số      | Th. minh | Tại ngày 30/09/2023      | Tại ngày 01/01/2023      |
|---|------------|----------|--------------------------|--------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                               | <b>300</b> |          | <b>4.558.430.247.569</b> | <b>4.618.848.841.960</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                               | <b>310</b> |          | <b>3.317.822.890.214</b> | <b>2.790.822.489.605</b> |
| 1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn                   | 311        | 16       | 182.164.387.111          | 195.677.496.099          |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                | 312        | 17       | 508.121.891.318          | 457.185.748.185          |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước              | 313        | 18       | 31.878.655.989           | 28.390.931.288           |
| 4. Phải trả người lao động                          | 314        |          | 24.211.574.642           | 10.257.376.489           |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                        | 315        | 19       | 349.850.717.497          | 317.657.025.191          |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác                           | 319        | 20       | 1.147.902.920.227        | 967.218.475.997          |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn               | 320        | 21       | 1.031.965.492.316        | 772.681.555.566          |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                       | 322        | 22       | 41.727.251.114           | 41.753.880.790           |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                               | <b>330</b> |          | <b>1.240.607.357.355</b> | <b>1.828.026.352.355</b> |
| 7. Phải trả dài hạn khác                            | 337        | 20       | 939.430.348.392          | 1.376.849.337.392        |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                 | 338        | 21       | 299.999.988.000          | 449.999.994.000          |
| 12. Dự phòng phải trả dài hạn                       | 342        | 23       | 1.177.020.963            | 1.177.020.963            |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                            | <b>400</b> |          | <b>3.032.034.762.588</b> | <b>3.241.935.785.052</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                            | <b>410</b> | 24       | <b>3.032.034.762.588</b> | <b>3.241.935.785.052</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           | 36.955.575.988           |
| 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối               | 421        |          | 432.985.933.575          | 642.971.805.599          |
| <i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i> | 421a       |          | 642.314.817.650          | 638.729.120.616          |
| <i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>                   | 421b       |          | (209.328.884.075)        | 4.242.684.983            |
| 13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát                 | 429        |          | 949.325                  | 953.465                  |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>        | <b>440</b> |          | <b>7.590.465.010.157</b> | <b>7.860.784.627.012</b> |

Người lập biểu

LÊ THỊ KIM TIẾN

Kế toán trưởng

LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN

Đồng Nai, ngày 30 tháng 10 năm 2023

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

NGUYỄN KHÁNH HƯNG



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

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

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

Quý III năm 2023

Đơn vị tính: VND

| 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        | 25        | 290.118.177             | 7.578.730.572         | 1.997.844.095                      | 230.225.394.010        |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                           | 02        | 25        | 844.862.978             | 747.742.653           | 1.512.253.812                      | 83.878.262.156         |
| <b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> | <b>10</b> | <b>25</b> | <b>(554.744.801)</b>    | <b>6.830.987.919</b>  | <b>485.590.283</b>                 | <b>146.347.131.854</b> |
| 4. Giá vốn hàng bán                                       | 11        | 26        | (45.204.675)            | 7.007.003.188         | 813.549.245                        | 81.505.484.834         |
| <b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>   | <b>20</b> |           | <b>(509.540.126)</b>    | <b>(176.015.269)</b>  | <b>(327.958.962)</b>               | <b>64.841.647.020</b>  |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                          | 21        | 27        | 46.702.183              | 71.442.015.769        | 99.370.813                         | 135.279.856.421        |
| 7. Chi phí tài chính                                      | 22        | 28        | 49.241.701.470          | 34.781.610.516        | 145.064.828.160                    | 94.017.291.565         |
| <i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>                          | 23        |           | <i>14.418.024.905</i>   | <i>20.567.493.951</i> | <i>41.914.963.703</i>              | <i>73.497.752.014</i>  |
| 9. Chi phí bán hàng                                       | 25        | 29        | 2.433.396.382           | 4.121.325.777         | 8.597.101.402                      | 10.453.621.688         |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                          | 26        | 30        | 14.366.014.552          | 29.204.204.411        | 53.300.787.196                     | 81.167.449.080         |
| <b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>        | <b>30</b> |           | <b>(66.503.950.347)</b> | <b>3.158.859.796</b>  | <b>(207.191.304.907)</b>           | <b>14.483.141.108</b>  |
| 12. Thu nhập khác   | 31        |           | 283.560.336             | 759.272.190           | 1.087.368.733                      | 3.233.082.107          |
| 13. Chi phí khác  | 32        |           | 1.524.314.213           | 1.004.632.497         | 12.077.511.510                     | 4.202.312.821          |
| 14. Lợi nhuận khác  | 40        |           | (1.240.753.877)         | (245.360.307)         | (10.990.142.777)                   | (969.230.714)          |
| <b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>              | <b>50</b> |           | <b>(67.744.704.224)</b> | <b>2.913.499.489</b>  | <b>(218.181.447.684)</b>           | <b>13.513.910.394</b>  |
| 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành                           | 51        | 32        | -                       | 3.549.133.121         | 7.000.000                          | 12.678.524.578         |
| 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                            | 52        | 33        | (2.765.225.268)         | (2.294.846.156)       | (8.859.559.469)                    | (7.470.342.532)        |
| <b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>       | <b>60</b> |           | <b>(64.979.478.956)</b> | <b>1.659.212.524</b>  | <b>(209.328.888.215)</b>           | <b>8.305.728.348</b>   |
| 19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ                     | 61        |           | (64.979.475.194)        | 1.659.272.067         | (209.328.884.075)                  | 8.305.817.531          |
| 20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát        | 62        |           | (3.762)                 | (59.543)              | (4.140)                            | (89.183)               |
| 21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                              | 70        | 34        | (254)                   | 7                     | (817)                              | 33                     |
| 22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu                            | 71        | 34        | (254)                   | 7                     | (817)                              | 33                     |

Người lập biểu

LÊ THỊ KIM TIẾN

Kê toán trưởng

LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN

Đồng Nai, ngày 30 tháng 10 năm 2023

Chủ tịch Hội Đồng Quản trị



NGUYỄN KHÁNH HƯNG



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

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

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý III năm 2023

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU   | Mã số     | Th. minh | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                          |
|--|-----------|----------|------------------------------------|--------------------------|
|  |           |          | Năm nay                            | Năm trước                |
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>   |           |          |                                    |                          |
| <b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>   | <b>01</b> |          | <b>(218.181.447.684)</b>           | <b>13.513.910.394</b>    |
| <b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>  |           |          |                                    |                          |
| Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT   | 02        |          | 6.296.967.165                      | 12.415.998.160           |
| Các khoản dự phòng   | 03        |          | -                                  | 1.177.020.963            |
| Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư  | 05        |          | (88.390.173)                       | (2.172.944.421)          |
| Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu  | 06        |          | 49.290.652.100                     | 85.738.462.387           |
| <b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>                  | <b>08</b> |          | <b>(162.682.218.592)</b>           | <b>110.672.447.483</b>   |
| Tăng, giảm các khoản phải thu  | 09        |          | 477.173.184.357                    | (734.669.622.702)        |
| Tăng, giảm hàng tồn kho  | 10        |          | (149.085.075.279)                  | (56.636.168.830)         |
| Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11        |          | (188.988.670.861)                  | 668.553.748.006          |
| Tăng giảm chi phí trả trước  | 12        |          | (26.783.553.706)                   | (15.253.717.804)         |
| Tiền lãi vay đã trả  | 14        |          | (6.274.245.485)                    | (74.392.231.824)         |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  | 15        |          | (578.900.000)                      | (33.171.954.721)         |
| Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh  | 17        |          | (598.763.925)                      | (8.262.493.737)          |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>   | <b>20</b> |          | <b>(57.818.243.491)</b>            | <b>(143.159.994.129)</b> |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                              | 21        |          | (2.366.748.629)                    | (14.095.496.777)         |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác                                    | 23        |          | -                                  | (134.500.000)            |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                                | 24        |          | -                                  | 23.808.000.000           |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia   | 27        |          | 24.576.288                         | 12.402.042.744           |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>   | <b>30</b> |          | <b>(2.342.172.341)</b>             | <b>21.980.045.967</b>    |
| 3. Tiền thu từ đi vay  | 33        |          | 293.752.709.281                    | 1.296.849.262.292        |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay   | 34        |          | (189.774.694.525)                  | (1.236.693.888.655)      |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>  | <b>40</b> |          | <b>103.978.014.756</b>             | <b>60.155.373.637</b>    |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>  | <b>50</b> |          | <b>43.817.598.924</b>              | <b>(61.024.574.525)</b>  |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>   | <b>60</b> |          | <b>3.150.683.521</b>               | <b>74.949.892.340</b>    |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>  | <b>70</b> |          | <b>46.968.282.445</b>              | <b>13.925.317.815</b>    |

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Đồng Nai, ngày 30 tháng 10 năm 2023

Chủ tịch Hội đồng Quản trị





LÊ THỊ KIM TIÊN

LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN

NGUYỄN KHÁNH HƯNG



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

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

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

Quý III năm 2023

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

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

**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư LDG (gọi tắt là "Công ty") được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty cổ phần, mã số doanh nghiệp 3602368420, đăng ký lần đầu ngày 19 tháng 08 năm 2010 và đăng ký sửa đổi lần thứ mười chín (19) ngày 10 tháng 01 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.

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

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

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

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

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023, Công ty có các công ty con, liên doanh, liên kết và đơn vị trực thuộc như sau:

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

**Lĩnh vực kinh doanh**

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

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

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

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

**Năm tài chính**

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

**Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

**Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất**

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

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

**3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**Chế độ kế toán áp dụng**

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



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

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

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

Quý III năm 2023

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

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

Tập đoàn tuân thủ Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam để soạn thảo và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày 30 tháng 09 năm 2023.

**Hình thức kế toán áp dụng**

Công ty sử dụng hình thức kế toán trên máy vi tính.

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**Các ước tính kế toán**

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

**Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

**Hợp nhất kinh doanh**

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

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

**Lợi thế thương mại**

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

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

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



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

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

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

Quý III năm 2023

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

**Bất lợi thương mại**

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

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

**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 nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi ghi nhận ban đầu, khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào tài khoản chi phí tài chính trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ và giảm trừ trực tiếp 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.

***Dự phòng phải thu khó đòi***

Dự phòng phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ.

**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.





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

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

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

Quý III năm 2023

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

**Phương pháp hạch toán hàng tồn kho**

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

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

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

**Hàng hóa bất động sản**

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản 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.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

**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:

|   | <b>Năm 2023</b> |
|---|-----------------|
| <input type="checkbox"/> Máy móc thiết bị               | 03 – 08 năm     |
| <input type="checkbox"/> Phương tiện vận tải truyền dẫn | 05 – 08 năm     |
| <input type="checkbox"/> Thiết bị, dụng cụ quản lý      | 03 – 08 năm     |

**Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

**Phương pháp khấu hao**

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

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

|  | <b>Năm 2023</b> |
|--|-----------------|
| <input type="checkbox"/> Phần mềm, website và tài sản vô hình khác | 02 – 03 năm     |



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

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

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

Quý III năm 2023

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

**Chi phí trả trước**

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

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

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

**Nợ phải trả**

**Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác**

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

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

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

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

**Vay và nợ phải trả thuê tài chính**

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

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

**Ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay**

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

Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.



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

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

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

Quý III năm 2023

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

**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.

**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.



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

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

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

Quý III năm 2023

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

**Doanh thu dịch vụ**

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

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

**Thu nhập khác**

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

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

**Các khoản giảm trừ doanh thu**

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

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

**Giá vốn hàng bán**

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

**Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

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

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

**Lãi trên cổ phiếu**

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

**Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

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



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

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

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

Quý III năm 2023

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

**Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

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

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

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

**Các bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty 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 Công ty 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.

**5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

|                    | Tại ngày<br>30/09/2023<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2023<br>VND |
|--------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Tiền mặt           | 27.482.636                    | 195.877.013                   |
| Tiền gửi ngân hàng | 46.940.799.809                | 2.954.806.508                 |
| <b>Tổng cộng</b>   | <b>46.968.282.445</b>         | <b>3.150.683.521</b>          |

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

|  | Tại ngày<br>30/09/2023<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2023<br>VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Công ty Cổ phần Bất động sản Bảo Minh Châu                     | 179.800.000.000               | 179.800.000.000               |
| Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Đầu tư Đại Hưng          | 153.924.570.000               | 153.924.570.000               |
| Công ty Cổ phần Xây Dựng Sao Vàng Tây Đô                       | 206.592.501.814               | 206.592.501.814               |
| Các khách hàng cá nhân mua bất động sản các dự án của Tập đoàn | 205.552.844.108               | 204.672.618.097               |
| Các khách hàng khác  | 39.218.188.958                | 47.502.600.731                |
| <b>Tổng cộng</b>   | <b>785.088.104.880</b>        | <b>792.492.290.642</b>        |

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

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

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

Quý III năm 2023

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

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

|  | Tại ngày<br>30/09/2023<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2023<br>VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| <i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>        |                               |                               |
| Công ty Cổ phần Du lịch Giang Điền             | 69.539.497.380                | 69.539.497.380                |
| Công ty Cổ phần Bắc Phước Kiên                 | 57.663.435.641                | 49.850.000.000                |
| Ông Lâu Đức Duy                                | -                             | 55.100.000.000                |
| Công ty Cổ phần Kinh Doanh Thông Minh          | 122.353.678.245               | 3.341.129.568                 |
| Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thông Minh     | 56.059.459.561                | 16.854.956.374                |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát | 165.643.012.901               | 165.560.012.901               |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Giải trí Thông Minh    | 68.000.000.000                | -                             |
| Khác   | 27.283.481.493                | 33.442.880.289                |
| <b>Tổng cộng</b>                               | <b>566.542.565.221</b>        | <b>393.688.476.512</b>        |

**8. PHẢI THU KHÁC**

|   | Tại ngày 30/09/2023<br>VND |          | Tại ngày 01/01/2023<br>VND |          |
|---|----------------------------|----------|----------------------------|----------|
|   | Giá trị                    | Dự phòng | Giá trị                    | Dự phòng |
| <i>Phải thu ngắn hạn khác</i>               |                            |          |                            |          |
| Tạm ứng                                     | 370.246.969.255            | -        | 454.395.877.146            | -        |
| Thu hộ, chi hộ                              | 8.742.297.322              | -        | 8.742.297.322              | -        |
| Các khoản đặt cọc, ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 1.021.925.999.999          | -        | 1.205.729.270.381          | -        |
| Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần               | 1.045.347.362.550          | -        | 1.175.699.999.999          | -        |
| Công ty Cổ phần Lyn Property                | 113.835.222.207            | -        | -                          | -        |
| Các khoản phải thu khác                     | 135.126.515.741            | -        | 138.016.498.781            | -        |
| <b>Tổng cộng</b>                            | <b>2.695.224.367.074</b>   | <b>-</b> | <b>2.982.583.943.629</b>   | <b>-</b> |
| <i>Phải thu dài hạn khác</i>                |                            |          |                            |          |
| Phải thu vốn hợp tác đầu tư/kinh doanh      | 1.114.236.175.204          | -        | 1.508.960.291.541          | -        |
| Đặt cọc, ký quỹ ký cược dài hạn             | 40.605.345.454             | -        | 12.279.817.732             | -        |
| <b>Tổng cộng</b>                            | <b>1.154.841.520.658</b>   | <b>-</b> | <b>1.521.240.109.273</b>   | <b>-</b> |



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

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

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

Quý III năm 2023

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

**9. HÀNG TỒN KHO**

|  | Tại ngày 30/09/2023      |                 | Tại ngày 01/01/2023      |                 |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------|
|  | Giá gốc                  | VND<br>Dự phòng | Giá gốc                  | VND<br>Dự phòng |
| Nguyên vật liệu  | -                        | -               | -                        | -               |
| Công cụ, dụng cụ   | -                        | -               | -                        | -               |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang:  | 1.046.331.805.491        | -               | 1.043.597.473.905        | -               |
| - Dự án Khu Dân cư Dịch Vụ Giang Điền (Khu A)  | 209.585.886.613          | -               | 214.398.098.557          | -               |
| - Dự án Chung cư cao tầng tại đại lộ Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, TP.HCM                                | 168.038.264.125          | -               | 167.926.369.427          | -               |
| - Dự án Khu Chung cư cao tầng tại 69 đường An Dương Vương, Phường 16, Quận 8, TP.HCM                       | 88.518.332.749           | -               | 88.406.438.051           | -               |
| - Dự án Khu dân cư Tân Thịnh   | 464.230.199.546          | -               | 463.511.991.564          | -               |
| - Dự án Khu TMDV thuộc Dự án Khu Dân cư Dịch Vụ Giang Điền (Khu A)   | 40.708.955.679           | -               | 41.130.529.513           | -               |
| - Dự án nhà phố thuộc Khu Dân cư Dịch Vụ Giang Điền (Khu A)  | 23.179.163.381           | -               | 16.464.845.897           | -               |
| - Dự án mở rộng khu tái định cư sau trường dân tộc nội trú quận Ô Môn, TP Cần Thơ                          | 13.633.864.778           | -               | 13.335.845.424           | -               |
| - Dự án khác   | 38.437.138.620           | -               | 38.423.355.472           | -               |
| Hàng hóa   | -                        | -               | 336.600.000              | -               |
| Hàng hóa bất động sản  | 181.575.296.858          | -               | 61.619.176.575           | -               |
| - Căn hộ Chung cư Cao cấp dự án De Capella đường Lương Định Của, P.Bình Khánh, TP. Thủ Đức, TP.Hồ Chí Minh | 119.956.120.283          | -               | -                        | -               |
| - 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  | 14.757.168.249           | -               | 14.757.168.249           | -               |
| - Khu dân cư Giang Điền  | 4.584.912.000            | -               | 4.584.912.000            | -               |
| <b>Tổng cộng</b>   | <b>1.227.907.102.349</b> | <b>-</b>        | <b>1.105.553.250.480</b> | <b>-</b>        |

Tại ngày 30/09/2023, 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 CÁC CÔNG TY CON**

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

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

Quý III năm 2023

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

**10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

|                               | Máy móc<br>thiết bị<br>VND | Thiết bị văn<br>phòng<br>VND | Tổng cộng<br>VND     |
|-------------------------------|----------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                            |                              |                      |
| Số dư đầu kỳ                  | 458.318.182                | 1.948.469.187                | 2.406.787.369        |
| Thanh lý trong kỳ             | -                          | (37.000.000)                 | (37.000.000)         |
| Số dư cuối kỳ                 | <b>458.318.182</b>         | <b>1.911.469.187</b>         | <b>2.369.787.369</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                            |                              |                      |
| Số dư đầu kỳ                  | 450.401.478                | 1.378.248.470                | 1.828.649.948        |
| Khấu hao trong kỳ             | 7.916.704                  | 211.620.171                  | 219.536.875          |
| Thanh lý trong kỳ             | -                          | (26.019.360)                 | (26.019.360)         |
| Số dư cuối kỳ                 | <b>458.318.182</b>         | <b>1.563.849.281</b>         | <b>2.022.167.463</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                            |                              |                      |
| Tại ngày 01/01/2023           | <b>7.916.704</b>           | <b>570.220.717</b>           | <b>578.137.421</b>   |
| Tại ngày 30/09/2023           | -                          | <b>347.619.906</b>           | <b>347.619.906</b>   |

Tại ngày 30/09/2023, nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 1.389.882.824 đồng (31/12/2022: 1.088.064.642 đồng).

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

|                               | Phần mềm<br>VND      | Tài sản khác<br>VND | Tổng cộng<br>VND     |
|-------------------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| <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        |
| Khấu hao trong kỳ             | -                    | -                   | -                    |
| 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 01/01/2023           | -                    | -                   | -                    |
| Tại ngày 30/09/2023           | -                    | -                   | -                    |

Tại ngày 30/09/2023, nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 1.387.561.429 đồng (31/12/2022: 1.387.561.429 đồng).

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

|   | Tại ngày 30/09/2023<br>VND |                        | Tại ngày 01/01/2023<br>VND |                        |
|---|----------------------------|------------------------|----------------------------|------------------------|
|   | Giá trị gốc                | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc                    | Giá trị có thể thu hồi |
| <b>Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn</b>   |                            |                        |                            |                        |
| - Một phần Dự án Khu đô thị mới Bình Nguyên           | 437.336.300.828            | 437.336.300.828        | 404.932.002.659            | 404.932.002.659        |
| - Dự án tại xã Phước Tân, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai | 65.085.281.013             | 65.085.281.013         | 65.245.826.468             | 65.245.826.468         |
| - Dự án khác  | 2.458.999.999              | 2.458.999.999          | 7.971.529.303              | 7.971.529.303          |
| <b>Tổng cộng</b>                                      | <b>504.880.581.840</b>     | <b>504.880.581.840</b> | <b>478.149.358.430</b>     | <b>478.149.358.430</b> |



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

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

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

Quý III năm 2023

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

**13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

Đây là chi phí thuê đất và chi phí xây dựng công trình tòa nhà văn phòng.

**14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

|  | Tại ngày<br>30/09/2023<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2023<br>VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Chi phí trả trước ngắn hạn</b>      |                               |                               |
| Chi phí môi giới, hoa hồng các dự án   | 65.525.394.882                | 65.632.850.111                |
| Chi phí chờ phân bổ các dự án          | 64.357.495.657                | 58.106.265.466                |
| Chi phí trả trước ngắn hạn chờ phân bổ | 361.716.819                   | 2.229.893.176                 |
| Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ    | 306.174                       | 3.888.670                     |
| <b>Tổng cộng</b>                       | <b>130.244.913.532</b>        | <b>125.972.897.423</b>        |
| <b>Chi phí trả trước dài hạn</b>       |                               |                               |
| Chi phí chờ phân bổ các dự án          | 102.968.649.596               | 88.154.301.963                |
| Chi phí môi giới các dự án             | 247.142.383.213               | 239.938.767.724               |
| Chi phí công cụ dụng cụ đang phân bổ   | 235.534                       | 942.124                       |
| Chi phí khác chờ phân bổ               | 502.197.769                   | -                             |
| <b>Tổng cộng</b>                       | <b>350.613.466.112</b>        | <b>328.094.011.811</b>        |

**15. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

|                              | VND                   |
|------------------------------|-----------------------|
| Tại ngày 01/01/2023          | 33.324.519.237        |
| Tăng trong kỳ                | -                     |
| Phân bổ vào chi phí trong kỳ | (6.085.346.994)       |
| Tại ngày 30/09/2023          | <b>27.239.172.243</b> |

**16. NỢ PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|   | Tại ngày 30/09/2023<br>VND |                          | Tại ngày 01/01/2023<br>VND |                          |
|---|----------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|
|   | Giá trị                    | Số có khả năng<br>trả nợ | Giá trị                    | Số có khả năng<br>trả nợ |
| Công ty Cổ phần Miền Đông                         | 36.323.332.883             | 36.323.332.883           | 36.323.332.883             | 36.323.332.883           |
| Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ<br>Đất Xanh Miền Nam | 39.527.526.251             | 39.527.526.251           | 39.527.526.251             | 39.527.526.251           |
| Khác  | 106.313.527.977            | 106.313.527.977          | 119.826.636.965            | 119.826.636.965          |
| <b>Tổng cộng</b>                                  | <b>182.164.387.111</b>     | <b>182.164.387.111</b>   | <b>195.677.496.099</b>     | <b>195.677.496.099</b>   |

**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 Tập đoàn.

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

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

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

Quý III năm 2023

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

**18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

|  | Tại ngày<br>01/01/2023<br>VND | Số phải nộp<br>trong kỳ<br>VND | Số đã nộp/<br>bù trừ trong kỳ<br>VND | Tại ngày<br>30/09/2023<br>VND |
|--|-------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Thuế giá trị gia tăng                              | 2.944.431.246                 | 3.098.000                      | 1.236.273.372                        | 1.711.255.874                 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp                         | 15.914.199.223                | 54.357.786                     | 578.900.000                          | 15.389.657.009                |
| Thuế thu nhập cá nhân                              | 6.138.249.085                 | 1.165.155.195                  | 17.251.232                           | 7.286.153.048                 |
| Tiền thuê đất, thuế sử dụng đất<br>phi nông nghiệp | 1.480.673.452                 | 1.480.673.452                  | -                                    | 2.961.346.904                 |
| Các khoản phải nộp Nhà nước<br>khác                | 1.913.378.282                 | 2.628.527.119                  | 11.662.247                           | 4.530.243.154                 |
| <b>Tổng cộng</b>                                   | <b>28.390.931.288</b>         | <b>5.331.811.552</b>           | <b>1.844.086.851</b>                 | <b>31.878.655.989</b>         |

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

|   | Tại ngày<br>30/09/2023<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2023<br>VND |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>  |                               |                               |
| Chi phí phải trả dự án Khu Dân cư Dịch vụ Giang Điền  | 37.384.867.005                | 39.554.800.331                |
| Chi phí phải trả dự án chung cư cụm B, một phần khu dân cư 13E<br>(phía nam), Đô thị mới Nam thành phố, xã Phong Phú, huyện Bình<br>Chánh, TP.Hồ Chí Minh | 71.086.454.093                | 75.505.523.178                |
| Chi phí phải trả dự án mở rộng khu tái định cư sau trường dân tộc nội<br>trú quận Ô Môn, TP Cần Thơ   | 22.528.016.147                | 22.828.797.076                |
| Chi phí phải trả dự án Khu dân cư Tân Thịnh   | 151.242.170.232               | 152.209.525.456               |
| Trích trước chi phí lãi vay, lãi trái phiếu và chi phí phát hành  | 63.323.524.117                | 25.958.949.623                |
| Khác  | 4.285.685.903                 | 1.599.429.527                 |
| <b>Tổng cộng</b>  | <b>349.850.717.497</b>        | <b>317.657.025.191</b>        |

**20. PHẢI TRẢ KHÁC**

|  | Tại ngày<br>30/09/2023<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2023<br>VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Phải trả ngắn hạn khác</b>  |                               |                               |
| Kinh phí công đoàn   | 732.335.036                   | 401.938.806                   |
| Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp   | 5.535.176.337                 | 3.903.302.497                 |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn  | 734.207.054.788               | 705.380.419.962               |
| Thu hộ   | 146.591.710.278               | 144.747.074.981               |
| Phải trả lãi trái phiếu và phân chia lợi ích hợp tác đầu tư  | 124.730.177.040               | 8.720.261.178                 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác  | 136.106.466.748               | 104.065.478.573               |
| <b>Tổng cộng</b>   | <b>1.147.902.920.227</b>      | <b>967.218.475.997</b>        |
| <b>Phải trả dài hạn khác</b>   |                               |                               |
| Phải trả vốn hợp tác đầu tư  | 935.114.740.000               | 1.372.533.740.000             |
| Nhận ký quỹ thực hiện hợp đồng dài hạn dự án Khu TMDV thuộc dự<br>án Khu Dân cư Dịch Vụ Giang Điền (Khu A) | 4.315.608.392                 | 4.315.597.392                 |
| <b>Tổng cộng</b>   | <b>939.430.348.392</b>        | <b>1.376.849.337.392</b>      |



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

Quý III năm 2023

*Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất được đính kèm*
**21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

|   | Tại ngày 30/09/2023<br>VND |                          | Trong kỳ<br>VND          |                        | Tại ngày 01/01/2023<br>VND |                          |
|---|----------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|----------------------------|--------------------------|
|   | Giá trị                    | Số có khả năng<br>trả nợ | Tăng                     | Giảm                   | Giá trị                    | Số có khả năng<br>trả nợ |
| <b>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>                      |                            |                          |                          |                        |                            |                          |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng                           | 199.574.023.333            | 199.574.023.333          | 101.174.023.333          | 88.424.980.600         | 186.824.980.600            | 186.824.980.600          |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam                           | -                          | -                        | -                        | 10.865.145.974         | 10.865.145.974             | 10.865.145.974           |
| Ngân hàng TMCP Đông Nam Á                                     | 68.130.053.038             | 68.130.053.038           | 38.348.685.948           | 35.484.565.951         | 65.265.933.041             | 65.265.933.041           |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín -<br>CN Quận 11 (SACOMBANK) | 149.230.000.000            | 149.230.000.000          | 154.230.000.000          | 5.000.000.000          | -                          | -                        |
| Vay dài hạn đến hạn trả:                                      | 615.031.415.945            | 615.031.415.945          | 155.305.921.994          | 50.000.002.000         | 509.725.495.951            | 509.725.495.951          |
| - Trái phiếu LDGH2123002 (**)                                 | 365.031.405.945            | 365.031.405.945          | 5.305.915.994            | -                      | 359.725.489.951            | 359.725.489.951          |
| - SACOMBANK - CN Quận 11                                      | 250.000.010.000            | 250.000.010.000          | 150.000.006.000          | 50.000.002.000         | 150.000.006.000            | 150.000.006.000          |
| <b>Tổng cộng</b>  | <b>1.031.965.492.316</b>   | <b>1.031.965.492.316</b> | <b>449.058.631.275</b>   | <b>189.774.694.525</b> | <b>772.681.555.566</b>     | <b>772.681.555.566</b>   |
| <b>Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</b>                       |                            |                          |                          |                        |                            |                          |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín -<br>CN Quận 11 (SACOMBANK) | 549.999.998.000            | 549.999.998.000          | -                        | 50.000.002.000         | 600.000.000.000            | 600.000.000.000          |
| Trái phiếu LDGH2123002 (*)                                    | 365.031.405.945            | 365.031.405.945          | 5.305.915.994            | -                      | 359.725.489.951            | 359.725.489.951          |
|   | 915.031.403.945            | 915.031.403.945          | 5.305.915.994            | 50.000.002.000         | 959.725.489.951            | 959.725.489.951          |
| Vay dài hạn đến hạn trả:                                      | (615.031.415.945)          | (615.031.415.945)        | (155.305.921.994)        | (50.000.002.000)       | (509.725.495.951)          | (509.725.495.951)        |
| - Trái phiếu LDGH2123002 (**)                                 | (365.031.405.945)          | (365.031.405.945)        | (5.305.915.994)          | -                      | (359.725.489.951)          | (359.725.489.951)        |
| - SACOMBANK - CN Quận 11                                      | (250.000.010.000)          | (250.000.010.000)        | (150.000.006.000)        | (50.000.002.000)       | (150.000.006.000)          | (150.000.006.000)        |
| <b>Tổng cộng</b>  | <b>299.999.988.000</b>     | <b>299.999.988.000</b>   | <b>(150.000.006.000)</b> | <b>-</b>               | <b>449.999.994.000</b>     | <b>449.999.994.000</b>   |

(\*) Mã trái phiếu LDGH2123002 với tổng giá trị đã phát hành là 400.000.000.000 đồng, mệnh giá trái phiếu là 100.000.000 đồng, số lượng trái phiếu đã phát hành là 4.000 trái phiếu. Kỳ hạn trái phiếu là 24 tháng, đáo hạn đến ngày 10/12/2023. Mục đích phát hành trái phiếu là tăng quy mô vốn hoạt động doanh nghiệp, lãi suất 11,5%/năm từ ngày phát hành đến và không bao gồm ngày tròn 12 tháng kể từ ngày phát hành, và 12%/năm từ ngày tròn 12 tháng kể từ ngày phát hành đến và không bao gồm ngày đáo hạn. Kỳ thanh toán lãi là 01 tháng/lần. Ngày 12/12/2022, Tập đoàn đã thực hiện mua lại 336 trái phiếu, tương ứng giá trị 33.600.000.000 đồng.

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

Quý III năm 2023

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

**21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

|                                      | Tại ngày<br>30/09/2023        | Tại ngày<br>01/01/2023        |
|--------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                      | VND                           | VND                           |
| 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 | 12.941.128.454                | 7.635.212.460                 |
| Mua lại trái phiếu trước hạn         | (33.600.000.000)              | (33.600.000.000)              |
| <b>Tổng cộng</b>                     | <b><u>365.031.405.945</u></b> | <b><u>359.725.489.951</u></b> |

**22. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

|                     | VND                          |
|---------------------|------------------------------|
| Tại ngày 01/01/2023 | 41.753.880.790               |
| Trích lập trong kỳ  | 572.134.249                  |
| Sử dụng trong kỳ    | (598.763.925)                |
| Tại ngày 30/09/2023 | <b><u>41.727.251.114</u></b> |

**23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN**

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



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III năm 2023

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

### 24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### *Bảng biến động của vốn chủ sở hữu*

|   | Vốn điều lệ              | Cổ phiếu quỹ           | Quỹ Đầu tư<br>& Phát triển | Lợi nhuận chưa<br>phân phối | Lợi ích cổ đông<br>không kiểm soát | Tổng cộng                |
|---|--------------------------|------------------------|----------------------------|-----------------------------|------------------------------------|--------------------------|
|   | VND                      | VND                    | VND                        | VND                         | VND                                | VND                      |
| Tại ngày 01/01/2022                             | 2.402.124.510.000        | (7.652.400.000)        | 34.142.524.032             | 816.515.142.463             | 54.140.361                         | 3.245.117.916.856        |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi                 | -                        | -                      | -                          | (7.371.629.890)             | -                                  | (7.371.629.890)          |
| Trích quỹ đầu tư và phát triển                  | -                        | -                      | 2.813.051.956              | (2.813.051.956)             | -                                  | -                        |
| Lợi nhuận trong kỳ                              | -                        | -                      | -                          | 8.305.817.531               | (89.183)                           | 8.305.728.348            |
| <b>Tại ngày 30/09/2022</b>                      | <b>2.402.124.510.000</b> | <b>(7.652.400.000)</b> | <b>36.955.575.988</b>      | <b>814.636.278.148</b>      | <b>54.051.178</b>                  | <b>3.246.052.015.314</b> |
| Tại ngày 01/01/2023                             | 2.569.725.850.000        | (7.652.400.000)        | 36.955.575.988             | 642.971.805.599             | 953.465                            | 3.241.935.785.052        |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao HĐQT | -                        | -                      | -                          | (572.134.249)               | -                                  | (572.134.249)            |
| Trích quỹ đầu tư phát triển                     | -                        | -                      | 84.853.700                 | (84.853.700)                | -                                  | -                        |
| Lợi nhuận trong kỳ                              | -                        | -                      | -                          | (209.328.884.075)           | (4.140)                            | (209.328.888.215)        |
| <b>Tại ngày 30/09/2023</b>                      | <b>2.569.725.850.000</b> | <b>(7.652.400.000)</b> | <b>37.040.429.688</b>      | <b>432.985.933.575</b>      | <b>949.325</b>                     | <b>3.032.034.762.588</b> |

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III năm 2023

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

### 24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

#### Cổ phiếu

|  | Tại ngày<br>30/09/2023 | Tại ngày<br>01/01/2023 |
|--|------------------------|------------------------|
| 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  |                        |                        |

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

#### Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

|  | Quý III<br>năm nay<br>VND | Quý III<br>năm trước<br>VND | Lũy kế<br>năm nay<br>VND | Lũy kế<br>năm trước<br>VND |
|--|---------------------------|-----------------------------|--------------------------|----------------------------|
| <b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>    |                           |                             |                          |                            |
| Doanh thu bán hàng hóa bất động sản              | 290.118.177               | 7.578.730.572               | 1.491.144.541            | 170.284.511.603            |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản | -                         | -                           | 506.699.554              | -                          |
| Doanh thu hoạt động xây dựng                     | -                         | -                           | -                        | 59.940.882.407             |
| <b>Tổng cộng</b>                                 | <b>290.118.177</b>        | <b>7.578.730.572</b>        | <b>1.997.844.095</b>     | <b>230.225.394.010</b>     |

#### Các khoản giảm trừ doanh thu

|                     |             |             |               |                |
|---------------------|-------------|-------------|---------------|----------------|
| Hàng bán bị trả lại | 844.862.978 | 747.742.653 | 1.512.253.812 | 83.878.262.156 |
|---------------------|-------------|-------------|---------------|----------------|

#### Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

|   |                      |                      |                    |                        |
|---|----------------------|----------------------|--------------------|------------------------|
| Doanh thu thuần bán hàng hóa bất động sản           | (554.744.801)        | 6.830.987.919        | (21.109.271)       | 86.406.249.447         |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ và môi giới bất động sản | -                    | -                    | 506.699.554        | -                      |
| Doanh thu hoạt động xây dựng                        | -                    | -                    | -                  | 59.940.882.407         |
| <b>Tổng cộng</b>                                    | <b>(554.744.801)</b> | <b>6.830.987.919</b> | <b>485.590.283</b> | <b>146.347.131.854</b> |

### 26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

|  | Quý III<br>năm nay<br>VND | Quý III<br>năm trước<br>VND | Lũy kế<br>năm nay<br>VND | Lũy kế<br>năm trước<br>VND |
|--|---------------------------|-----------------------------|--------------------------|----------------------------|
| Giá vốn của hàng hóa bất động sản đã bán       | (45.204.675)              | 7.007.003.188               | 700.437.974              | 31.017.129.155             |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản | -                         | -                           | 113.111.271              | -                          |
| Giá vốn hoạt động xây dựng                     | -                         | -                           | -                        | 50.488.355.679             |
| <b>Tổng cộng</b>                               | <b>(45.204.675)</b>       | <b>7.007.003.188</b>        | <b>813.549.245</b>       | <b>81.505.484.834</b>      |



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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III năm 2023

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

### 27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

|                            | Quý III<br>năm nay<br>VND | Quý III<br>năm trước<br>VND | Lũy kế<br>năm nay<br>VND | Lũy kế<br>năm trước<br>VND |
|----------------------------|---------------------------|-----------------------------|--------------------------|----------------------------|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 46.702.183                | 942.015.769                 | 99.370.813               | 2.172.944.421              |
| Lãi chậm thanh toán        | -                         | 70.500.000.000              | -                        | 133.106.912.000            |
| <b>Tổng cộng</b>           | <b>46.702.183</b>         | <b>71.442.015.769</b>       | <b>99.370.813</b>        | <b>135.279.856.421</b>     |

### 28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

|                                  | Quý III<br>năm nay<br>VND | Quý III<br>năm trước<br>VND | Lũy kế<br>năm nay<br>VND | Lũy kế<br>năm trước<br>VND |
|----------------------------------|---------------------------|-----------------------------|--------------------------|----------------------------|
| Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu  | 14.418.024.905            | 20.567.493.951              | 41.914.963.703           | 73.497.752.014             |
| Chi phí phát hành trái phiếu     | 2.485.510.420             | 6.118.364.128               | 7.375.688.397            | 12.240.710.373             |
| Phân chia lợi ích hợp tác đầu tư | 32.237.920.228            | 7.609.085.770               | 95.557.888.352           | 7.609.085.770              |
| Chi phí tài chính khác           | 100.245.917               | 486.666.667                 | 216.287.708              | 669.743.408                |
| <b>Tổng cộng</b>                 | <b>49.241.701.470</b>     | <b>34.781.610.516</b>       | <b>145.064.828.160</b>   | <b>94.017.291.565</b>      |

### 29. CHI PHÍ BÁN HÀNG

|                           | Quý III<br>năm nay<br>VND | Quý III<br>năm trước<br>VND | Lũy kế<br>năm nay<br>VND | Lũy kế<br>năm trước<br>VND |
|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|--------------------------|----------------------------|
| Chi phí nhân viên         | 2.161.516.242             | 2.363.533.460               | 7.521.889.796            | 5.890.754.570              |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 14.089.917                | 14.089.917                  | 42.394.155               | 717.112.178                |
| Chi phí bằng tiền khác    | 257.790.223               | 1.743.702.400               | 1.032.817.451            | 3.845.754.940              |
| <b>Tổng cộng</b>          | <b>2.433.396.382</b>      | <b>4.121.325.777</b>        | <b>8.597.101.402</b>     | <b>10.453.621.688</b>      |

### 30. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

|                            | Quý III<br>năm nay<br>VND | Quý III<br>năm trước<br>VND | Lũy kế<br>năm nay<br>VND | Lũy kế<br>năm trước<br>VND |
|----------------------------|---------------------------|-----------------------------|--------------------------|----------------------------|
| Chi phí nhân viên          | 7.613.556.317             | 14.827.009.329              | 30.933.718.628           | 42.143.259.739             |
| Chi phí dụng cụ, đồ dùng   | 35.611.059                | 70.530.527                  | 112.195.845              | 282.839.820                |
| Chi phí khấu hao TSCĐ      | 68.663.859                | 118.869.316                 | 211.620.171              | 366.440.896                |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài  | 4.587.365.617             | 9.413.965.941               | 15.777.564.714           | 23.976.267.710             |
| Phân bổ lợi thế thương mại | 2.028.448.998             | 4.016.519.088               | 6.085.346.994            | 12.049.557.264             |
| Phí và lệ phí              | 300.000                   | -                           | 8.300.000                | 11.000.000                 |
| Chi phí khác               | 32.068.702                | 757.310.210                 | 172.040.844              | 2.338.083.651              |
| <b>Tổng cộng</b>           | <b>14.366.014.552</b>     | <b>29.204.204.411</b>       | <b>53.300.787.196</b>    | <b>81.167.449.080</b>      |

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III năm 2023

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

### 31. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

|                            | Quý III<br>năm nay<br>VND | Quý III<br>năm trước<br>VND | Lũy kế<br>năm nay<br>VND | Lũy kế<br>năm trước<br>VND |
|----------------------------|---------------------------|-----------------------------|--------------------------|----------------------------|
| Chi phí dụng cụ, đồ dùng   | 35.611.059                | 70.530.527                  | 112.195.845              | 282.839.820                |
| Chi phí nhân công          | 9.775.072.559             | 17.190.542.789              | 38.455.608.424           | 48.034.014.309             |
| Phân bổ lợi thế thương mại | 2.028.448.998             | 4.016.519.088               | 6.085.346.994            | 12.049.557.264             |
| Chi phí khấu hao TSCĐ      | 68.663.859                | 118.869.316                 | 211.620.171              | 366.440.896                |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài  | 4.601.455.534             | 9.428.055.858               | 15.819.958.869           | 24.693.379.888             |
| Chi phí khác               | 290.158.925               | 2.501.012.610               | 1.213.158.295            | 6.194.838.591              |
| <b>Tổng cộng</b>           | <b>16.799.410.934</b>     | <b>33.325.530.188</b>       | <b>61.897.888.598</b>    | <b>91.621.070.768</b>      |

### 32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

|  | Quý III<br>năm nay<br>VND | Quý III<br>năm trước<br>VND | Lũy kế<br>năm nay<br>VND | Lũy kế<br>năm trước<br>VND |
|--|---------------------------|-----------------------------|--------------------------|----------------------------|
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành | -                         | 3.549.133.121               | 7.000.000                | 12.678.524.578             |

### 33. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

|  | Quý III<br>năm nay<br>VND | Quý III<br>năm trước<br>VND | Lũy kế<br>năm nay<br>VND | Lũy kế<br>năm trước<br>VND |
|--|---------------------------|-----------------------------|--------------------------|----------------------------|
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế | (2.765.225.268)           | (2.294.846.156)             | (8.859.559.469)          | (7.470.342.532)            |

### 34. LÃI CƠ BẢN VÀ LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

|   | Quý III năm nay<br>VND | Quý III năm trước<br>VND |
|---|------------------------|--------------------------|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp            | (64.979.475.194)       | 1.659.272.067            |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi                             | -                      | (82.963.603)             |
| Lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông | (64.979.475.194)       | 1.576.308.464            |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ         | 256.207.345            | 239.447.211              |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                             | <b>(254)</b>           | <b>7</b>                 |
| <b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>                           | <b>(254)</b>           | <b>7</b>                 |

Lợi nhuận sau thuế TNDN Quý III năm nay giảm 66.638.747.261 đồng so với cùng kỳ năm trước. Biến động này chủ yếu do doanh thu hoạt động tài chính của Quý này giảm mạnh trong khi chi phí tài chính của Quý này tăng so với cùng kỳ năm trước.



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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III năm 2023

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

### 35. THÔNG TIN VỀ BÊN LIÊN QUAN

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

#### Tên bên liên quan

Ông Nguyễn Khánh Hưng  
Ông Nguyễn Minh Khang  
Ông Ngô Văn Minh  
Ông Nguyễn Quang Ninh  
Ông Louis Nguyễn  
Ông Lê Văn Vũ  
Ông Ngô Ngọc Huyền  
Ông Trịnh Quốc Nam  
Ông Lê Văn Như Hải  
Ông Lê Khắc Trọng  
Ông Trần Công Luận  
Ông Nguyễn Phạm Vĩnh Nghi  
Bà Lê Thị Phương Uyên

#### Mối quan hệ

Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Thành viên HĐQT kiêm Quyền Tổng Giám đốc  
Thành viên HĐQT (từ ngày 23/08/2023)  
Thành viên HĐQT (đến ngày 23/08/2023)  
Thành viên HĐQT (đến ngày 23/08/2023)  
Thành viên HĐQT (đến ngày 23/08/2023)  
Thành viên HĐQT (đến ngày 23/08/2023)  
Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 23/08/2023)  
Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 23/08/2023)  
Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 23/08/2023)  
Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 28/06/2023)  
Kế toán trưởng

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

|  | Quý III<br>năm nay | Quý III<br>năm trước | Lũy kế<br>năm nay                      | Lũy kế<br>năm trước                    |
|--|--------------------|----------------------|--|--|
| <b>Ông Nguyễn Phạm Vĩnh Nghi (Bên liên quan đến ngày 28/06/2023)</b> |                    |                      |  |  |
| Lãi trái phiếu LDGH2123002   | -                  | -                    | 3.669.041.096                          | -                                      |
| <b>Số dư với các bên liên quan:</b>                                  |                    |                      | <b>Tại ngày<br/>30/09/2023<br/>VND</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2023<br/>VND</b> |
| <b>Ông Nguyễn Minh Khang</b>   |                    |                      |  |  |
| Phải trả ngắn hạn khác   |                    |                      | 543.780.657                            | 543.780.657                            |
| <b>Ông Nguyễn Phạm Vĩnh Nghi (Bên liên quan đến ngày 28/06/2023)</b> |                    |                      |  |  |
| Tạm ứng  |                    |                      | -                                      | 600.000.000                            |
| Trái phiếu LDGH2123002   |                    |                      | -                                      | 180.000.000.000                        |
| <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                            |

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III năm 2023

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

### 35. THÔNG TIN VỀ BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

| Họ và tên                 | Quý III<br>năm nay<br>VND | Quý III<br>năm trước<br>VND | Lũy kế<br>năm nay<br>VND | Lũy kế<br>năm trước<br>VND |
|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|--------------------------|----------------------------|
| Ông Nguyễn Khánh Hưng     | 60.000.000                | -                           | 60.000.000               | 60.000.000                 |
| Ông Nguyễn Minh Khang     | 314.386.344               | 608.335.000                 | 1.442.984.677            | 1.907.600.000              |
| Ông Ngô Văn Minh          | 357.380.000               | 463.335.000                 | 1.227.825.000            | 1.213.898.636              |
| Ông Lê Văn Như Hải        | 97.207.173                | -                           | 97.207.173               | -                          |
| Ông Lê Khắc Trọng         | 145.371.088               | -                           | 145.371.088              | -                          |
| Ông Trần Công Luận        | 160.763.912               | -                           | 160.763.912              | -                          |
| Ông Nguyễn Quốc Vy Liêm   | -                         | 307.390.000                 | -                        | 899.434.348                |
| Ông Nguyễn Phạm Vĩnh Nghi | -                         | 307.345.000                 | 436.852.727              | 940.660.000                |
| Ông Lâm Quang Thới        | -                         | 277.255.000                 | -                        | 852.897.500                |
| Bà Lê Thị Phương Uyên     | 218.790.000               | 188.410.000                 | 651.190.000              | 599.387.500                |
| Ông Lê Văn Vũ             | 60.000.000                | -                           | 60.000.000               | 60.000.000                 |
| Ông Lê Văn Hưng           | -                         | -                           | -                        | 15.000.000                 |
| Ông Ngô Ngọc Huyền        | 60.000.000                | -                           | 60.000.000               | 60.000.000                 |
| Ông Trịnh Quốc Nam        | 60.000.000                | -                           | 60.000.000               | 30.000.000                 |
| Ông Từ Minh Lý            | 30.000.000                | -                           | 30.000.000               | -                          |
| Ông Nguyễn Văn Bang       | -                         | -                           | -                        | 18.000.000                 |
| Bà Nguyễn Thị Yến Chi     | -                         | -                           | -                        | 18.000.000                 |
| <b>Tổng cộng</b>          | <b>1.563.898.517</b>      | <b>2.152.070.000</b>        | <b>4.432.194.577</b>     | <b>6.674.877.984</b>       |

### 36. 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 hợp nhất.

### 37. 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:

#### Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

| CHỈ TIÊU   | Mã số | Số báo cáo kỳ trước<br>VND | Trình bày lại<br>VND | Số sau<br>trình bày lại<br>VND |
|--|-------|----------------------------|----------------------|--------------------------------|
| 4. Giá vốn hàng bán                              | 11    | 81.623.186.931             | (117.702.097)        | 81.505.484.834                 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20    | 64.723.944.923             | 117.702.097          | 64.841.647.020                 |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                 | 26    | 69.117.891.816             | 12.049.557.264       | 81.167.449.080                 |
| 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh      | 30    | 26.414.996.275             | (11.931.855.167)     | 14.483.141.108                 |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế            | 50    | 25.445.765.561             | (11.931.855.167)     | 13.513.910.394                 |
| 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành                  | 51    | 13.013.685.096             | (335.160.518)        | 12.678.524.578                 |
| 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                   | 52    | (7.355.365.825)            | (114.976.707)        | (7.470.342.532)                |
| 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp     | 60    | 19.787.446.290             | (11.481.717.942)     | 8.305.728.348                  |
| 19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ            | 61    | 19.787.535.473             | (11.481.717.942)     | 8.305.817.531                  |
| 21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                     | 70    | 79                         | (46)                 | 33                             |
| 22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu                   | 71    | 79                         | (46)                 | 33                             |



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

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

Quý III năm 2023

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

**37. THÔNG TIN SO SÁNH (tiếp theo)**

**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất**

| CHỈ TIÊU   | Mã số     | Số báo cáo kỳ trước<br>VND | Trình bày lại<br>VND   | Số sau<br>trình bày lại<br>VND |
|--|-----------|----------------------------|------------------------|--------------------------------|
| 1. Lợi nhuận trước thuế  | 01        | 25.445.765.561             | (11.931.855.167)       | 13.513.910.394                 |
| Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT   | 02        | 366.440.896                | 12.049.557.264         | 12.415.998.160                 |
| Các khoản dự phòng   | 03        | 1.294.723.060              | (117.702.097)          | 1.177.020.963                  |
| Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư  | 05        | (127.670.770.651)          | 125.497.826.230        | (2.172.944.421)                |
| Chi phí lãi vay và chi phí phát hành TP  | 06        | 85.736.941.612             | 1.520.775              | 85.738.462.387                 |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động                         | 08        | (14.826.899.522)           | 125.499.347.005        | 110.672.447.483                |
| Tăng, giảm các khoản phải thu  | 09        | (619.275.627.002)          | (115.393.995.700)      | (734.669.622.702)              |
| Tăng, giảm hàng tồn kho  | 10        | (44.432.701.708)           | (12.203.467.122)       | (56.636.168.830)               |
| Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11        | 677.862.885.242            | (9.309.137.236)        | 668.553.748.006                |
| Tăng giảm chi phí trả trước  | 12        | (16.220.413.813)           | 966.696.009            | (15.253.717.804)               |
| Tiền lãi vay đã trả  | 14        | (81.794.718.923)           | 7.402.487.099          | (74.392.231.824)               |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>   | <b>20</b> | <b>(140.121.924.184)</b>   | <b>(3.038.069.945)</b> | <b>(143.159.994.129)</b>       |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                              | 21        | (5.358.491.886)            | (8.737.004.891)        | (14.095.496.777)               |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia   | 27        | 12.436.690.417             | (34.647.673)           | 12.402.042.744                 |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>   | <b>30</b> | <b>30.751.698.531</b>      | <b>(8.771.652.564)</b> | <b>21.980.045.967</b>          |
| 3. Tiền thu từ đi vay  | 33        | 1.306.511.676.751          | (9.662.414.459)        | 1.296.849.262.292              |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay   | 34        | (1.258.166.025.623)        | 21.472.136.968         | (1.236.693.888.655)            |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>  | <b>40</b> | <b>48.345.651.128</b>      | <b>11.809.722.509</b>  | <b>60.155.373.637</b>          |

**38. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023 được Chủ tịch Hội đồng Quản trị phê duyệt và phát hành vào ngày 30 tháng 10 năm 2023.

Người lập biểu

LÊ THỊ KIM TIÊN

Kế toán trưởng

LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN

Đồng Nai, ngày 30 tháng 10 năm 2023

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



NGUYỄN KHÁNH HƯNG