

CÔNG BỐ THÔNG TIN

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

- Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Đầu tư LDG
 - Mã chứng khoán: LDG
 - Địa chỉ: 104/4 ấp Hòa Bình, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai
 - Điện thoại: (0251) 896 6666 Fax: (0251) 896 6668
 - Email: www.ldginvestment.vn

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

2. Nội dung công bố thông tin:

- Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2022.
- Công văn giải trình chênh lệch hơn 5% của Lợi nhuận sau thuế trước và sau khi BCTC được kiểm toán.
- Công văn giải trình Lợi nhuận sau thuế kỳ báo cáo thay đổi hơn 10% so với báo cáo cùng kỳ năm trước.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 10/05/2023 tại đường dẫn www.ldginvestment.vn tại mục Quan hệ cổ đông/Báo cáo tài chính.

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

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



NGUYỄN KHÁNH HƯNG

**CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ LDG**

Số: 160 /2023/CV-LDG

V/v: Giải trình Lợi nhuận sau thuế kỳ báo cáo
thay đổi hơn 10% so với báo cáo
cùng kỳ năm trước

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

Đồng Nai, ngày 10 tháng 05 năm 2023

**Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP. HCM**

- Căn cứ Khoản 4, Điều 14 Chương III của Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;
- Căn cứ Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2022 và năm 2021 của Công ty Cổ phần Đầu tư LDG.

Công ty Cổ phần Đầu tư LDG (mã cổ phiếu: LDG) giải trình về việc lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2022 thay đổi so với số liệu cùng kỳ năm trước như sau:

Chỉ tiêu	BCTC đã được kiểm toán năm 2022	BCTC đã được kiểm toán năm 2021	Số liệu BCTC năm 2021 do đơn vị kiểm toán hiện hành (*) trình bày lại	Chênh lệch % so với BCTC năm 2021 do đơn vị kiểm toán tiền nhiệm phát hành	Chênh lệch % so với số liệu đã được đơn vị kiểm toán hiện hành trình bày lại
Lợi nhuận sau thuế của Công ty (BCTC riêng)	3.830.565.016	156.230.299.008	157.424.817.403	-97,55%	-97,57%
Lợi nhuận sau thuế của Công ty (BCTC hợp nhất)	4.242.684.983	140.652.597.828	141.847.116.223	-96,98%	-97,01%

(*) Năm tài chính 2022, Công ty đã đổi đơn vị kiểm toán từ Công ty TNHH Kiểm toán DFK Việt Nam (DFK) sang Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam (Deloitte) và tiếp tục thay đổi sang Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán phía Nam (AASCS), theo đó đơn vị kiểm toán hiện hành (AASCS) có điều chỉnh lại một số số liệu so với cùng kỳ được trình bày trong BCTC đã được kiểm toán năm 2022.

- Lợi nhuận sau thuế của Công ty trên BCTC riêng năm 2021 đã được kiểm toán:
 - ✓ Giảm 152.399.733.992 đồng tương đương với 97,55% so với cùng kỳ năm trước (theo BCTC năm 2021 do DFK kiểm toán);
 - ✓ Giảm 153.594.252.387 đồng tương đương với 97,57% so với cùng kỳ năm trước (theo số liệu đã được AASCS trình bày lại).



- Lợi nhuận sau thuế của Công ty trên BCTC hợp nhất năm 2021 đã được kiểm toán:
 - ✓ Giảm 136.409.912.845 đồng tương đương với 96,98% so với cùng kỳ năm trước (theo BCTC năm 2021 do DFK kiểm toán);
 - ✓ Giảm 137.604.431.240 đồng tương đương với 97,01% so với cùng kỳ năm ngoái (theo số liệu đã được AASCS trình bày lại).

Nguyên nhân chênh lệch chủ yếu là do:

- ✓ Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ năm nay giảm mạnh so với cùng kỳ năm trước;
- ✓ Chi phí tài chính năm nay tăng so với cùng kỳ năm trước;
- ✓ Điều chỉnh hồi tố/Trình bày lại của đơn vị kiểm toán hiện hành liên quan đến các chi phí giữa hai niên độ.

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

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu: KT, TC.



**CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ LDG**

Số: 159 /2023/CV-LDG

V/v: giải trình chênh lệch LNST trước và
sau khi BCTC được kiểm toán

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

Đồng Nai, ngày 10 tháng 05 năm 2023

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP. HCM

- Căn cứ Khoản 4, Điều 14 Chương III của Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;
- Căn cứ Báo cáo tài chính Quý IV/2022 và Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2022.

Công ty Cổ phần Đầu tư LDG (mã cổ phiếu: LDG) giải trình lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2022 tại Báo cáo tài chính đã được kiểm toán chênh lệch trên 5% so với Báo cáo tài chính Quý IV đã được công bố như sau:

Chỉ tiêu	BCTC đã được kiểm toán năm 2022	BCTC Quý IV/2022 đã công bố	Chênh lệch	% Chênh lệch
Lợi nhuận sau thuế của Công ty (BCTC riêng)	3.830.565.016	6.696.070.195	(2.865.505.179)	(42,79%)
Lợi nhuận sau thuế của Công ty (BCTC hợp nhất)	4.242.684.983	4.007.641.928	235.043.055	5,86%

Lợi nhuận sau thuế của Công ty trên BCTC riêng năm 2022 đã kiểm toán giảm 2.865.505.179 đồng tương đương 42,79% so với số liệu của BCTC riêng Quý IV/2022 đã công bố. Lợi nhuận sau thuế của Công ty trên BCTC hợp nhất năm 2022 đã kiểm toán tăng 235.043.055 đồng tương đương 5,86% so với số liệu trên BCTC hợp nhất Quý IV/2022 đã công bố. Nguyên nhân chủ yếu là do đơn vị kiểm toán hiện hành có sự điều chỉnh/trình bày lại một số khoản mục thuộc Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và hợp nhất.

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

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu: KT, TC.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG
CHỦ TỊCH HĐQT

NGUYỄN KHÁNH HÙNG



Member of MSI Global Alliance

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Đơn vị kiểm toán:

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM (AASCS)
THÀNH VIÊN CỦA TỔ CHỨC KIỂM TOÁN QUỐC TẾ MSI GLOBAL ALLIANCE
29 Võ Thị Sáu, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh. Tel: (08) 3820 5943 - 3820 5944; Fax: (08) 3820 5942



MỤC LỤC

Nội dung	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 04
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	05 - 06
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
- Bảng cân đối kế toán hợp nhất	07 - 10
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	11 - 11
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	12 - 13
- Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	14 - 51

501
CÔNG
TN
H VU
HINH
A KIEM
PHIA
- T.P

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư LDG (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi tắt là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

I. CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư LDG được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3602368420, đăng ký lần đầu ngày 19/08/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 19 ngày 10/01/2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 2.569.725.850.000 VND

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2022: 2.569.725.850.000 VND

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

2. Lĩnh vực kinh doanh: Kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng (về VLXD, không chứa hàng tại trụ sở). Điều hành tua du lịch. Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chuẩn bị mặt bằng. Trồng cây: ăn quả, chè, hồ tiêu, điều, cao su, cà phê, cây hàng năm khác, cây lâu năm khác. Đại lý du lịch. Phá dỡ. Lắp đặt hệ thống điện. Lắp đặt hệ thống xây dựng khác. Hoàn thiện công trình xây dựng. Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác. Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật. Sản xuất các cấu kiện kim loại. Gia công cơ khí, xử lý và tráng phủ kim loại. Vận tải hàng hóa bằng đường bộ. Bán buôn máy móc thiết bị và phụ tùng máy khai khoáng, xây dựng. Vệ sinh chung nhà cửa. Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan. Cắt tạo dáng và hoàn thiện đá. Cho thuê xe có động cơ. Trồng rau, đậu các loại và trồng hoa. Xây dựng: nhà để ở, công trình thủy, nhà không để ở, công trình khai khoáng, công trình chế biến; chế tạo, công trình điện, công trình cấp; thoát nước, công trình viễn thông; thông tin liên lạc, công trình đường bộ, công trình kỹ thuật dân dụng khác. Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt. Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch. Lắp đặt hệ thống cấp; thoát nước; hệ thống sưởi và điều hòa không khí. Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa trừ môi giới chứng khoán, bảo hiểm, bất động sản, xuất khẩu lao động và môi giới hôn nhân có yếu tố nước ngoài. Xây dựng công trình công ích khác. Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng.

Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản.

4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
		Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty con:					
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn	Tầng 2 Tòa nhà 194 Golden Building, số 473 Điện Biên Phủ, phường 25, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	99,99%	99,99%	99,99%	99,99%
Công ty CP Thủy sản Bình Minh	167 Trần Nãi, phường An Khánh, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh	0,00%	99,90%	0,00%	99,90%

Công ty liên kết:

Không có

Công ty liên doanh:

Không có

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc:

Chi nhánh Cần Thơ *Tầng 11 Tòa nhà Techcombank Cần Thơ, số 45A-47 Đường 30/4, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ**Văn phòng đại diện* *194 Golden Building, số 473 Điện Biên Phủ, phường 25, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh.***II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG**

Lợi nhuận sau thuế cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31/12/2022 là 4.242.576.744 VND (Cùng kỳ kế toán năm 2021 lợi nhuận sau thuế là 141.846.827.994 VND).

Lợi nhuận chưa phân phối tại thời điểm 31/12/2022 là 642.971.787.003 VND (Tại thời điểm 31/12/2021 lợi nhuận chưa phân phối là 816.515.142.463 VND).

III. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHOÁ SỔ KẾ TOÁN LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày 31/12/2022 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

IV. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, ỦY BAN KIỂM TOÁN VÀ ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**Hội đồng Quản trị**

Ông	NGUYỄN KHÁNH HƯNG	Chủ tịch	
Ông	NGUYỄN MINH KHANG	Phó Chủ tịch	(Bổ nhiệm ngày 26/04/2022)
Ông	NGUYỄN MINH KHANG	Thành viên	(Đến ngày 26/04/2022)
Ông	TRỊNH QUỐC NAM	Thành viên độc lập	
Ông	NGÔ VĂN MINH	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 30/06/2022)
Ông	LOUIS NGUYỄN	Thành viên độc lập	(Bổ nhiệm ngày 30/06/2022)
Ông	LÊ VĂN VŨ	Thành viên độc lập	
Ông	NGÔ NGỌC HUYỀN	Thành viên độc lập	

Ban Tổng Giám đốc

Ông	NGÔ VĂN MINH	Quyền Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 28/04/2022)
Ông	NGUYỄN MINH KHANG	Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 28/04/2022)
Ông	NGUYỄN PHẠM VĨNH NGHI	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 01/01/2022)
Ông	NGUYỄN QUỐC VY LIÊM	Phó Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 03/11/2022)
Ông	VÕ ĐÌNH BAN	Phó Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 01/01/2022)
Ông	LÂM QUANG THỚI	Phó Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 03/11/2022)

Ủy ban Kiểm toán

Ông	TRỊNH QUỐC NAM	Chủ tịch
Ông	LÊ VĂN VŨ	Thành viên

Kế toán trưởng

Bà LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN

Đại diện pháp luật

Ông NGUYỄN KHÁNH HƯNG Chủ tịch HĐQT

Theo danh sách trên, không ai trong Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ủy ban Kiểm toán sử dụng quyền lực mà họ được giao trong việc quản lý, điều hành Công ty để có được bất kỳ một lợi ích nào khác ngoài những lợi ích thông thường từ việc nắm giữ cổ phiếu như các cổ đông khác.

V. KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) được bổ nhiệm thực hiện công tác kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty.

VI. CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không còn chứa đựng sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Các chuẩn mực kế toán đang áp dụng được Công ty tuân thủ, không có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính này.
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.


Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại thời điểm ngày 31/12/2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm 2022, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

VII. PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư LDG phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 05 năm 2023

TM. Hội đồng Quản trị 



NGUYỄN KHÁNH HƯNG 

Chủ tịch HĐQT



Số: 447... /BCKT-TC/2023/AASCS

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư LDG, được lập ngày 09/05/2023, từ trang 07 đến trang 51, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31/12/2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Các vấn đề cần nhấn mạnh

- Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh VIII.4 "Thông tin về Dự án Tân Thịnh" của báo cáo tài chính hợp nhất (xem chi tiết tại Thuyết minh VIII.2).
- Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh VIII.5 "Thông tin về khả năng hoạt động liên tục và sự kiện sau ngày kết thúc niên độ" của báo cáo tài chính hợp nhất:

Sau thời điểm kết thúc niên độ 31/12/2022 Công ty có phát sinh việc chậm thanh toán lãi trái phiếu của lô trái phiếu LDGH2123002 với số tiền 5.290.349.587 đồng. Công ty đánh giá đây chỉ là việc chậm thanh toán nhất thời và không ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Ban Lãnh đạo Công ty cam kết sẽ có các biện pháp cụ thể để đảm bảo việc thanh toán các khoản nợ đến hạn trong thời gian tiếp theo.

- Chúng tôi cũng xin lưu ý đến Thuyết minh VIII.6 "Số liệu so sánh", Ban Tổng Giám đốc Công ty đã quyết định điều chỉnh / phân loại lại một số chỉ tiêu trên báo cáo tài chính hợp nhất năm kết thúc ngày 31/12/2021.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến các vấn đề cần nhấn mạnh này.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất năm kết thúc ngày 31/12/2021 của Công ty được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán khác với ý kiến chấp nhận toàn phần.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 05 năm 2023

Kiểm toán viên



PHÙNG VĂN THĂNG

Số giấy CNĐKHN kiểm toán: 0650-2023-142-1

**Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính
Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS)
Phó Tổng Giám đốc**



TẠ QUANG LONG

Số giấy CNĐKHN kiểm toán: 0649-2023-142-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		5.436.906.744.479	4.896.974.021.636
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	3.150.683.521	74.949.892.340
Tiền	111	V.1	3.150.683.521	74.949.892.340
Các khoản tương đương tiền	112	V.1	-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.4	-	-
Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		4.169.764.710.783	3.517.953.310.598
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	792.492.290.642	544.735.485.856
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	393.688.476.512	240.661.213.050
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây	134		-	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	1.000.000.000	24.673.500.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	2.982.583.943.629	2.707.883.111.692
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	1.105.553.250.480	1.181.898.696.252
Hàng tồn kho	141		1.105.553.250.480	1.181.898.696.252
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		158.438.099.695	122.172.122.446
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11	125.972.897.423	101.398.011.699
Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.15	32.465.202.272	20.772.558.639
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	-	1.552.108
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.423.877.882.533	2.120.843.878.097
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.521.240.109.273	1.254.617.296.752
Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.2	-	-
Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5	-	-
Phải thu dài hạn khác	216	V.6	1.521.240.109.273	1.254.617.296.752
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		578.137.421	535.601.242
Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	578.137.421	343.959.220
- Nguyên giá	222		2.406.787.369	1.911.791.915
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.828.649.948)	(1.567.832.695)
Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.12	-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản cố định vô hình	227	V.10	-	191.642.022
- Nguyên giá	228		1.424.301.429	1.424.301.429
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.424.301.429)	(1.232.659.407)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.13	-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.8	512.405.433.743	421.079.006.996
Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241	V.8	478.149.358.430	418.618.200.060
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.8	34.256.075.313	2.460.806.936
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		105.000.000	105.000.000
Đầu tư vào công ty con	251		-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.4	-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.4	-	-
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.4	-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.4	105.000.000	105.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		389.549.202.096	444.506.973.107
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	328.094.011.811	315.815.400.082
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.19	28.130.671.048	18.996.184.666
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
Lợi thế thương mại	269		33.324.519.237	109.695.388.359
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		7.860.784.627.012	7.017.817.899.733

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		4.618.848.841.960	3.772.699.982.877
I. Nợ ngắn hạn	310		2.790.822.489.605	2.663.452.181.555
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	195.677.496.099	263.190.877.696
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	457.185.748.185	520.557.533.193
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	28.390.931.288	40.294.375.244
Phải trả người lao động	314		10.257.376.489	6.174.555.881
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	317.657.025.191	291.607.212.148
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	967.218.475.997	884.922.208.913
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.12	772.681.555.566	611.996.862.175
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
Quý khen thưởng, phúc lợi	322		41.753.880.790	44.708.556.305
Quý bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		1.828.026.352.355	1.109.247.801.322
Phải trả người bán dài hạn	331	V.13	-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
Chi phí phải trả dài hạn	333	V.16	-	-
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
Phải trả dài hạn khác	337	V.17	1.376.849.337.392	451.333.811.028
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.12	449.999.994.000	657.913.990.294
Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.19	-	-
Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.18	1.177.020.963	-
Quý phát triển khoa học, công nghệ	343		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3.241.935.785.052	3.245.117.916.856
I. Vốn chủ sở hữu	410		3.241.935.785.052	3.245.117.916.856
Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.20	2.569.725.850.000	2.402.124.510.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	V.20	2.569.725.850.000	2.402.124.510.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b	V.20	-	-
Thặng dư vốn cổ phần	412	V.20	(66.000.000)	(66.000.000)
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	414	V.20	-	-
Cổ phiếu quỹ	415	V.20	(7.652.400.000)	(7.652.400.000)
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416	V.20	-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417	V.20	-	-
Quý đầu tư phát triển	418	V.20	36.955.575.988	34.142.524.032
Quý hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419	V.20	-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	V.20	-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.20	642.971.805.599	816.515.142.463
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ	421a		638.729.120.616	674.668.026.240
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		4.242.684.983	141.847.116.223
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		953.465	54.140.361
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
Nguồn kinh phí	431		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		7.860.784.627.012	7.017.817.899.733

Người lập biểu

LÊ THỊ KIM TIẾN

Kế toán trưởng

LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN

Lập, ngày 09 tháng 05 năm 2023

Chủ tịch HĐQT



NGUYỄN KHÁNH HƯNG



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	277.050.177.241	478.286.238.499
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	83.878.262.156	157.004.234.585
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		193.171.915.085	321.282.003.914
Giá vốn hàng bán	11	VI.3	118.110.372.600	138.471.556.638
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		75.061.542.485	182.810.447.276
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	226.498.264.319	159.266.293.381
Chi phí tài chính	22	VI.5	144.451.155.444	52.559.008.579
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		88.741.751.409	49.960.158.149
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
Chi phí bán hàng	25	VI.8	15.394.988.848	10.965.502.154
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	109.700.252.834	98.675.762.292
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		32.013.409.678	179.876.467.632
Thu nhập khác	31	VI.6	3.780.292.785	3.211.854.947
Chi phí khác	32	VI.7	28.001.670.161	1.101.683.891
Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(24.221.377.376)	2.110.171.056
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		7.792.032.302	181.986.638.688
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	12.683.941.940	36.861.225.673
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11	(9.134.486.382)	3.278.585.021
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60		4.242.576.744	141.846.827.994
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		4.242.684.983	141.847.116.223
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(108.239)	(288.229)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	17	563
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.13	17	563

Người lập biểu

LÊ THỊ KIM TIẾN

Kế toán trưởng

LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN

Lập, ngày 09 tháng 05 năm 2023

Chủ tịch HĐQT



NGUYỄN KHÁNH HƯNG

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		7.792.032.302	181.986.638.688
Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		16.526.762.905	17.157.442.242
- Các khoản dự phòng	03		1.177.020.963	-
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(68.236.669.120)	(159.209.666.701)
- Chi phí lãi vay	06		104.681.848.208	51.148.045.740
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		61.940.995.258	91.082.459.969
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(791.143.682.634)	(1.551.964.641.863)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(43.707.892.958)	(116.809.975.346)
- (Tăng)/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		904.701.253.646	763.846.128.940
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(36.816.830.074)	(73.999.968.530)
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(86.963.407.054)	(49.515.678.955)
- Thuế TNDN đã nộp	15		(33.625.454.721)	(6.827.963.502)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(10.326.305.405)	(9.703.257.367)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh	20		(35.941.323.942)	(953.892.896.654)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(10.061.066.959)	(2.532.306.936)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	3.144.772.727
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị	23		(300.134.500.000)	(220.500.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		323.808.000.000	114.005.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	223.339.517.521
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		12.465.581.904	55.762.806
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		26.078.014.945	337.792.246.118
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
Tiền thu từ đi vay	33		1.296.849.262.292	1.386.839.198.084
Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.358.785.162.114)	(706.126.541.688)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu ^o	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(61.935.899.822)	680.712.656.396
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(71.799.208.819)	64.612.005.860
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	74.949.892.340	10.337.886.480
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	70	V.1	3.150.683.521	74.949.892.340

Người lập biểu



LÊ THỊ KIM TIẾN

Kế toán trưởng



LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN

Lập, ngày 09 tháng 05 năm 2023

Chủ tịch HĐQT



NGUYỄN KHÁNH HƯNG

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2022

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư LDG được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3602368420, đăng ký lần đầu ngày 19/08/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 19 ngày 10/01/2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp 2.569.725.850.000 VND

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2022: 2.569.725.850.000 VND

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

Số lượng CB-CNV của Tập đoàn tại ngày 31/12/2022 là 179 người (tại ngày 31/12/2021 là 159 người).

2. Lĩnh vực kinh doanh: Kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng (về VLXD, không chứa hàng tại trụ sở). Điều hành tua du lịch. Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chuẩn bị mặt bằng. Trồng cây: ăn quả, chè, hồ tiêu, điều, cao su, cà phê, cây hàng năm khác, cây lâu năm khác. Đại lý du lịch. Phá dỡ. Lắp đặt hệ thống điện. Lắp đặt hệ thống xây dựng khác. Hoàn thiện công trình xây dựng. Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác. Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật. Sản xuất các cấu kiện kim loại. Gia công cơ khí, xử lý và tráng phủ kim loại. Vận tải hàng hóa bằng đường bộ. Bán buôn máy móc thiết bị và phụ tùng máy khai khoáng, xây dựng. Vệ sinh chung nhà cửa. Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan. Cắt tạo dáng và hoàn thiện đá. Cho thuê xe có động cơ. Trồng rau, đậu các loại và trồng hoa. Xây dựng: nhà để ở, công trình thủy, nhà không để ở, công trình khai khoáng, công trình chế biến; chế tạo, công trình điện, công trình cấp; thoát nước, công trình viễn thông; thông tin liên lạc, công trình đường bộ, công trình kỹ thuật dân dụng khác. Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt. Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch. Lắp đặt hệ thống cấp; thoát nước; hệ thống sưởi và điều hòa không khí. Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa trừ môi giới chứng khoán, bảo hiểm, bất động sản, xuất khẩu lao động và môi giới hôn nhân có yếu tố nước ngoài. Xây dựng công trình công ích khác. Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng.

Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản.

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: 12 tháng

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Không có

6. Cấu trúc doanh nghiệp

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
		Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty con:					
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn	Tầng 2 Tòa nhà 194 Golden Building, số 473 Điện Biên Phủ, phường 25, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	99,99%	99,99%	99,99%	99,99%
Công ty CP Thủy sản Bình Minh	167 Trần Nãi, phường An Khánh, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh	0,00%	99,90%	0,00%	99,90%

Công ty liên kết:

Không có

Công ty liên doanh:

Không có

Các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc:

*Chi nhánh Cần Thơ**Tầng 11 Tòa nhà Techcombank Cần Thơ, số 45A-47 Đường 30/4, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ**Văn phòng đại diện**194 Golden Building, số 473 Điện Biên Phủ, phường 25, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh.***II. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN****1. Kỳ kế toán**

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN**1. Chế độ kế toán**

Tập đoàn áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT/BTC và Thông tư 202/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và các Thông tư hướng dẫn bổ sung, sửa đổi.

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

Tập đoàn đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng quy định của chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền****a. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền**

Các khoản tiền là toàn bộ số tiền hiện có của Tập đoàn tại thời điểm báo cáo, gồm: tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

b. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tương đương tiền

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư có thời gian thu hồi còn lại không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

c. Nguyên tắc, phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ phải theo dõi chi tiết theo nguyên tệ và phải được quy đổi ra đồng Việt Nam. Khoản thấu chi ngân hàng được phản ánh tương tự như khoản vay ngân hàng.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Tập đoàn đánh giá lại số dư ngoại tệ và vàng tiền tệ theo nguyên tắc:

- Số dư ngoại tệ: theo tỷ giá mua ngoại tệ thực tế của ngân hàng thương mại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính;

- Vàng tiền tệ: theo giá mua trên thị trường trong nước tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Giá mua trên thị trường trong nước là giá mua được công bố bởi Ngân hàng Nhà nước. Trường hợp Ngân hàng Nhà nước không công bố giá mua vàng thì tính theo giá mua công bố bởi các đơn vị được phép kinh doanh vàng theo luật định.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Là các khoản đầu tư ra bên ngoài doanh nghiệp nhằm mục đích sử dụng hợp lý vốn nâng cao hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp như: đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết, đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư tài chính khác...

Phân loại các khoản đầu tư khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư này không phản ánh các loại trái phiếu và công cụ nợ nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (thời gian thu hồi còn lại từ 3 tháng trở lên), tín phiếu, kỳ phiếu, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn nếu chưa được lập dự phòng theo quy định của pháp luật, Công ty phải đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thể thu hồi được, số tổn thất phải ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy thì không ghi giảm khoản đầu tư và được thuyết minh về khả năng thu hồi của khoản đầu tư trên Thuyết minh Báo cáo tài chính.

b. Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của nhà đầu tư. Ảnh hưởng đáng kể khi nhà đầu tư sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu khoản đầu tư ban đầu được ghi nhận theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư và được phân bổ trong thời gian 10 năm.

Các khoản lỗ của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được cần trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Các báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính của Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Công ty trong trường hợp cần thiết.

c. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tập đoàn.

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

- Phải thu khách hàng: các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán giữa Tập đoàn và người mua như bán hàng, cung cấp dịch vụ, thanh lý / nhượng bán tài sản, tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác;
- Phải thu nội bộ: các khoản phải thu giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải thu khác: các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua-bán.

Phân loại các khoản phải thu khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.

- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải thu có gốc ngoại tệ (trừ các khoản trả trước cho người bán; nếu tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc người bán không thể cung cấp hàng hóa, dịch vụ và Công ty sẽ phải nhận lại các khoản trả trước bằng ngoại tệ thì các khoản này được coi là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: các khoản nợ phải thu khó đòi được trích lập dự phòng phải thu khó đòi khi lập Báo cáo tài chính. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính và được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ. Đối với những khoản phải thu khó đòi kéo dài trong nhiều năm mà Tập đoàn đã cố gắng dùng mọi biện pháp để thu nợ nhưng vẫn không thu được nợ và xác định khách nợ thực sự không có khả năng thanh toán thì Công ty có thể phải làm các thủ tục bán nợ cho Công ty mua, bán nợ hoặc xóa những khoản nợ phải thu khó đòi trên sổ kế toán (thực hiện theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty).

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

a. Nguyên tắc ghi nhận

Hàng tồn kho chủ yếu bao gồm đất đai, nhà xưởng trong các khu công nghiệp, đất để ở, nhà ở, căn hộ trong các khu đô thị và các tài sản của các dự án bất động sản khác đã hoàn thành, được mua hoặc đang được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Tập đoàn, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, và được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá thành của hàng hóa tồn kho bao gồm: Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất; Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, 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 chung, và các chi phí liên quan khác.

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

Các tài sản được Công ty mua về để sản xuất, sử dụng hoặc để bán không được trình bày là hàng tồn kho trên Bảng cân đối kế toán mà được trình bày là tài sản dài hạn, bao gồm:

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

b. Phương tính giá trị hàng tồn kho

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

Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo một trong các phương pháp: thực tế đích danh.

c. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

d. Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Cuối niên độ kế toán, nếu giá trị hàng tồn kho không thu hồi đủ do bị hư hỏng, lỗi thời, giá bán bị giảm hoặc chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm hoặc để sẵn sàng bán sản phẩm thì Tập đoàn lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

11728
CÔNG TY
TNHH
VỤ TƯ
NH KẾ
TỔNG TO
GIÁ NAM
P. HỒ

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư

Tài sản cố định được ghi nhận theo nguyên giá. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định được theo dõi chi tiết nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá TSCĐ thuê tài chính được ghi nhận bằng giá trị hợp lý của tài sản thuê hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (trường hợp giá trị hợp lý cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu) cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính.

Trong quá trình sử dụng, Công ty trích khấu hao TSCĐ vào chi phí SXKD đối với TSCĐ có liên quan đến SXKD. Riêng TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất thì chỉ tính khấu hao đối với những TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất có thời hạn.

Bất động sản đầu tư được trích khấu hao như TSCĐ, trừ bất động sản đầu tư chờ tăng giá không trích khấu hao mà chỉ xác định tổn thất do giảm giá trị.

Khấu hao TSCĐ hữu hình và vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Máy móc, thiết bị	3 - 8	năm
- Thiết bị văn phòng	3 - 8	năm
- Phần mềm máy tính	2 - 3	năm

6. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí SXKD từng kỳ kế toán căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức hợp lý, nhất quán.

Các khoản chi phí trả trước được theo dõi theo từng kỳ hạn trả trước đã phát sinh, đã phân bổ vào các đối tượng chịu chi phí của từng kỳ kế toán và số còn lại chưa phân bổ vào chi phí.

Phân loại các chi phí trả trước khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là ngắn hạn.
- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là dài hạn.

7. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo thời hạn thanh toán còn lại của các khoản phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tập đoàn.

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

- Phải trả người bán: các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;
- Phải trả nội bộ: các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải trả khác: các khoản phải trả không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

Phân loại các khoản phải trả khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Tập đoàn đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải trả có gốc ngoại tệ (trừ các khoản người mua trả tiền trước; nếu tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc Tập đoàn không thể cung cấp hàng hóa, dịch vụ và Tập đoàn sẽ phải trả lại các khoản nhận trước bằng ngoại tệ thì các khoản này được coi là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) theo tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

8. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai không phản ánh vào khoản mục này.

Các khoản vay, nợ cần được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, từng kế ước và từng loại tài sản vay nợ. Các khoản nợ thuê tài chính được phản ánh theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Phân loại các khoản phải vay và nợ phải trả thuê tài chính khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính có thời hạn trả nợ còn lại không quá 12 tháng được phân loại là ngắn hạn.

- Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính có thời hạn trả nợ còn lại hơn 12 tháng được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Tập đoàn đánh giá lại số dư của các khoản vay, nợ thuê tài chính có gốc ngoại tệ theo tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

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

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến các khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ, trừ trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Việc trích trước chi phí phải trả phải được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

11. Nguyên tắc ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Dự phòng phải trả được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;

- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;

- Ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Các khoản dự phòng phải trả được trích lập hay hoàn nhập tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật. Các khoản dự phòng phải trả khi trích lập ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp. Riêng đối với khoản dự phòng phải trả về bảo hành sản phẩm, hàng hóa được ghi nhận vào chi phí bán hàng; khoản dự phòng phải trả về chi phí bảo hành công trình xây lắp được ghi nhận vào chi phí SX chung và hoàn nhập vào thu nhập khác.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước như: số tiền khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; chênh lệch giữa bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết so với giá bán trả tiền ngay; doanh thu tương ứng với hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống.

Số dư các khoản doanh thu nhận trước bằng ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính nếu không có bằng chứng chắn chắn cho thấy Tập đoàn sẽ phải trả lại khoản tiền nhận trước cho khách hàng bằng ngoại tệ thì không đánh giá chênh lệch tỷ giá tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

a. Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu và được theo dõi chi tiết cho từng tổ chức, từng cá nhân tham gia góp vốn.

Khi giấy phép đầu tư quy định vốn điều lệ của công ty được xác định bằng ngoại tệ thì việc xác định phần vốn góp của nhà đầu tư bằng ngoại tệ được căn cứ vào số lượng ngoại tệ đã thực góp.

Vốn góp bằng tài sản được ghi nhận tăng vốn chủ sở hữu theo giá đánh giá lại của tài sản được các bên góp vốn chấp nhận. Đối với tài sản vô hình như thương hiệu, nhãn hiệu, tên thương mại, quyền khai thác, phát triển dự án ... chỉ được tăng vốn góp nếu pháp luật có liên quan cho phép.

Đối với công ty cổ phần, vốn góp cổ phần của các cổ đông được ghi theo giá thực tế phát hành cổ phiếu, nhưng được phản ánh tại hai chỉ tiêu riêng:

- Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo mệnh giá của cổ phiếu;

- Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành cổ phiếu và mệnh giá.

Ngoài ra, thặng dư vốn cổ phần cũng được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu phát hành cổ phiếu phát sinh khi Tập đoàn phát hành loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành một số lượng cổ phiếu xác định được quy định sẵn trong phương án phát hành. Giá trị cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi là chênh lệch giữa tổng số tiền thu về từ việc phát hành trái phiếu chuyển đổi và giá trị cấu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, giá trị quyền chọn cổ phiếu của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận riêng biệt trong phần vốn đầu tư của chủ sở hữu. Khi đáo hạn trái phiếu, kế toán quyền chọn này sang thặng dư vốn cổ phần.

Vốn khác phản ánh vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (theo quy định hiện hành).

b. Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá

Chênh lệch tỷ giá hối đoái là chênh lệch phát sinh từ việc trao đổi thực tế hoặc quy đổi cùng một số lượng ngoại tệ sang đơn vị tiền tệ kế toán theo tỷ giá hối đoái khác nhau tại thời điểm phát sinh các nghiệp vụ kinh tế bằng ngoại tệ và tại thời điểm đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ khi lập Báo cáo tài chính.

Các khoản chênh lệch tỷ giá trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được phản ánh vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ) tại thời điểm phát sinh. Riêng chênh lệch tỷ giá trong giai đoạn trước hoạt động của các doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ có thực hiện dự án, công trình trọng điểm quốc gia thì phản ánh trên Bảng cân đối kế toán và phân bổ dần vào doanh thu / chi phí tài chính.

c. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi cộng (+) hoặc trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân chia lợi nhuận hoạt động kinh doanh của Công ty phải đảm bảo theo đúng chính sách tài chính hiện hành.

Công ty mẹ phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất cao hơn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ và nếu số lợi nhuận quyết định phân phối vượt quá số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng, công ty mẹ chỉ thực hiện phân phối sau khi đã điều chuyển lợi nhuận từ các công ty con về công ty mẹ.



Khi phân phối lợi nhuận cần cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức, lợi nhuận của công ty.

14. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của khoản tiền nhận được, không bao gồm các khoản chiết khấu, giảm giá và các khoản thuế. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

- *Doanh thu kinh doanh phân lô bán nền:*

Doanh thu được ghi nhận khi đã chuyển giao nền đất cho khách hàng khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện + Hợp đồng không hủy ngang;

+ Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;

+ Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

+ Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;

+ Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

- *Doanh thu cung cấp dịch vụ:*

Doanh thu dịch vụ cung cấp được ghi nhận khi dịch vụ được cung cấp cho khách hàng và được xác định là giá trị thuần sau khi trừ các khoản chiết khấu, thuế giá trị gia tăng và các khoản giảm giá.

- *Doanh thu từ cho thuê hoạt động:*

Doanh thu từ cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

- *Tiền lãi:*

Tiền lãi được ghi nhận khi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

- *Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng:*

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo một trong hai trường hợp sau:

- Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định tại ngày lập Báo cáo tài chính;

- Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng không thể ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu ghi nhận tương đương chi phí đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

- *Nguyên tắc ghi nhận thu nhập khác:*

Thu nhập khác bao gồm các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của công ty: nhượng bán, thanh lý TSCĐ; tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng; tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất; khoản thu từ nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ; nợ phải trả không xác định được chủ; thu nhập từ quà biếu, tặng bằng tiền, hiện vật ...

15. Nguyên tắc ghi nhận các khoản giảm trừ doanh thu

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

- Điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ;

- Điều chỉnh giảm doanh thu như sau nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh sau kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ:

+ Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính;

+ Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ sau kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính.

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

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

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

16. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán bao gồm trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ và các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư ...

Giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát được ghi nhận vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có).

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được tính vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

17. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí hoạt động tài chính: chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; chi phí cho vay và đi vay vốn; chi phí góp vốn liên doanh, liên kết; lỗ chuyển nhượng chứng khoán; dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh; dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác; khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

18. Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí chung của Tập đoàn gồm các chi phí về lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý công ty; tiền thuê đất, thuê môn bài; dự phòng nợ phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác...

19. Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, CP thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại là số thuế TNDN sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc:

- Ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm;
- Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước.

20. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn trong hình thức pháp lý.

21. Công cụ tài chính

Căn cứ Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18/05/2015 của Bộ Tài chính, trước khi Chuẩn mực kế toán về công cụ tài chính và các văn bản hướng dẫn được ban hành, Ban Tổng Giám đốc Công ty quyết định không trình bày và thuyết minh về công cụ tài chính theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC trong báo cáo tài chính của Tập đoàn.

22. Phương pháp lập báo cáo tài chính hợp nhất

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

Bảng cân đối kế toán hợp nhất được lập trên cơ sở hợp nhất Bảng cân đối kế toán của Công ty mẹ và Công ty con theo từng khoản mục bằng cách cộng các khoản mục tương đương của tài sản, nợ phải trả, vốn chủ sở hữu theo nguyên tắc:

- Đối với các khoản mục không phải điều chỉnh thì được cộng trực tiếp để xác định khoản mục tương đương của Bảng cân đối kế toán hợp nhất.
- Đối với các khoản mục phải điều chỉnh được thực hiện điều chỉnh sau đó mới cộng để hợp nhất các khoản mục này và trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Các chỉ tiêu đã được điều chỉnh liên quan đến Bảng cân đối kế toán hợp nhất của Công ty gồm:
 - + Các khoản đầu tư của Công ty mẹ vào Công ty con;
 - + Lợi ích của cổ đông không kiểm soát;
 - + Các khoản phải thu, phải trả giữa Công ty mẹ với Công ty con;
 - + Các khoản lãi, lỗ chưa thực sự phát sinh từ các giao dịch nội bộ.

Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất được lập trên cơ sở hợp nhất các Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty mẹ và Công ty con theo từng khoản mục bằng cách cộng các khoản mục tương đương theo nguyên tắc:

- Đối với các khoản mục không phải điều chỉnh thì được cộng trực tiếp để xác định khoản mục tương đương của Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.
- Đối với các khoản mục phải điều chỉnh được thực hiện điều chỉnh sau đó mới cộng để hợp nhất và trình bày Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Các chỉ tiêu đã được điều chỉnh liên quan đến hợp nhất Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của gồm:
 - + Doanh thu bán hàng, giá vốn hàng bán giữa Công ty mẹ và Công ty con;
 - + Doanh thu hoạt động tài chính, chi phí hoạt động tài chính giữa Công ty mẹ và Công ty con;
 - + Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp;
 - + Các khoản lãi, lỗ chưa thực sự phát sinh từ các giao dịch nội bộ giữa Công ty mẹ và Công ty con.



V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: VND

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Tiền mặt	195.877.013	556.406.617
- Tiền gửi ngân hàng	2.954.806.508	74.393.485.723
- Tương đương tiền (Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng)	-	-
Cộng	3.150.683.521	74.949.892.340

2. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải thu từ các bên khác		
Công ty CP BĐS Bảo Minh Châu	179.800.000.000	-
Công ty CP Xây dựng Sao Vàng Tây Đô	206.592.501.814	106.046.534.814
Công ty CP Thương mại Dịch vụ và Đầu tư Đại Hưng	153.924.570.000	153.924.570.000
Các khách hàng cá nhân mua bất động sản các dự án của Công ty	204.672.618.097	205.321.676.786
Phải thu khách hàng khác	47.502.600.731	79.442.704.256
Cộng	792.492.290.642	544.735.485.856

3. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Trả trước cho các bên khác		
- Ông Lầu Đức Duy (i)	55.100.000.000	55.100.000.000
- Công ty CP Bắc Phước Kiển (ii)	49.850.000.000	49.850.000.000
- Công ty CP Du lịch Giang Điền (iii)	69.539.497.380	68.817.747.380
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát (iv)	165.560.012.901	29.982.689.608
- Các đối tượng khác	53.638.966.231	36.910.776.062
Cộng	393.688.476.512	240.661.213.050

Ghi chú:

(i) Phản ánh số dư trả trước cho ông Lầu Đức Duy theo thỏa thuận chuyển nhượng cổ phần số 094/2020/TTCN ngày 09/04/2020 cho cổ phần tại Công ty CP BĐS Hiệp Phúc.

(ii) Phản ánh số dư trả trước cho Công ty CP Bắc Phước Kiển theo hợp đồng nâng cao tiện ích chất lượng căn hộ số 0110/2020/HĐHTĐT/LDG-BPK ngày 25/08/2020 cho dự án Chung cư cụm B, một phần Khu dân cư 13E (phía Nam), Đô thị mới Nam thành phố, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh.

(iii) Phản ánh số dư trả trước cho Công ty CP du lịch Giang Điền liên quan đến các thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng đất thuộc dự án Khu dân cư mật độ thấp và du lịch sinh thái thác Giang Điền - Khu C (37ha) và Khu dân cư (42ha) tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai theo tiến độ hợp đồng.

(iv) Phản ánh số dư trả trước Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát về việc thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình liên quan đến dự án Khu chung cư Lô C1 - Khu đô thị mới Bình Nguyễn.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**4.1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn****a. Ngắn hạn**

- Tiền gửi có kỳ hạn (trên 3 tháng)
- Trái phiếu
- Các khoản đầu tư khác

Cộng**b. Dài hạn**

- Tiền gửi có kỳ hạn
- Trái phiếu
- Các khoản đầu tư khác

Cộng

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	-	-	-	-
	-	-	-	-
	-	-	-	-
	-	-	-	-
	-	-	-	-
	105.000.000	105.000.000	105.000.000	105.000.000
	-	-	-	-
	-	-	-	-
	105.000.000	105.000.000	105.000.000	105.000.000



5 . CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
5.1. Ngắn hạn		
Công ty CP Bắc Phước Kiến	-	23.495.000.000
Công ty CP Tư vấn Đầu tư & Xây dựng Gia Lộc	1.000.000.000	865.500.000
Đối tượng khác	-	313.000.000
Cộng	<u><u>1.000.000.000</u></u>	<u><u>24.673.500.000</u></u>

Ghi chú:

Hợp đồng cho vay vốn số 04/HĐCV/LDG-GL ngày 09/05/2018 kèm phụ lục 05 ngày 14/11/2022 số tiền cho vay tối đa 1.000.000.000 VND. Lãi suất cho vay 10%/năm. Thời hạn của khoản vay là 66 tháng kể từ ngày giải ngân. Gốc và lãi vay được trả một lần vào ngày đáo hạn khoản, không có tài sản đảm bảo.

6 . CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
6.1. Ngắn hạn				
- Tạm ứng	454.395.877.146	-	316.579.655.250	-
- Ký cược, ký quỹ ngắn	2.381.429.270.380	-	2.238.940.101.389	-
+ Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (*)	1.175.699.999.999	-	1.058.900.000.000	-
+ Đặt cọc theo thỏa thuận hợp đồng môi giới dự án Công ty CP Bắc Phước Kiến	1.094.793.132.246	-	1.047.189.318.481	-
Công ty CP Xây Dựng Sao Vàng Tây Đô	967.935.712.065	-	927.586.400.000	-
+ Đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất	37.100.000.000	-	36.000.000.000	-
+ Các khoản đặt cọc khác	73.836.138.135	-	96.850.782.908	-
Đặt cọc mua căn hộ của Công ty CP Bắc Phước Kiến	70.630.000.000	-	-	-
Khoản khác	3.206.138.135	-	96.850.782.908	-
- Chi hộ	8.742.297.322	-	8.742.297.322	-
- Phải thu khác	138.016.498.781	-	143.621.057.731	-
Cộng	<u><u>2.982.583.943.629</u></u>	<u>-</u>	<u><u>2.707.883.111.692</u></u>	<u>-</u>

Ghi chú: (*)

- Khoản đặt cọc để nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty CP Hải Duy từ các cổ đông số tiền là 918.300.000.000 VND (tại ngày 31/12/2021 là 834.000.000.000 VND).

- Khoản đặt cọc để nhận chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty TNHH Vạn Hương từ các thành viên số tiền là 67.499.999.999 VND (tại ngày 31/12/2021 là 35.000.000.000 VND).

- Khoản đặt cọc để nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty CP Bất động sản Hiệp Phúc từ các cổ đông số tiền là 189.900.000.000 VND (tại ngày 31/12/2021 là 189.900.000.000 VND).

6.2. Dài hạn

- Ký quỹ, ký cược dài hạn	12.279.817.732	-	12.499.067.915	-
- Phải thu vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh	1.508.960.291.541	-	1.237.258.228.837	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDGSố 104/4, ấp Hòa Bình, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom,
tỉnh Đồng Nai**Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

+ Công ty CP Hải Duy	1.300.392.262.538	-	1.027.734.007.884	-
+ Công ty CP Du lịch Giang Điền	208.568.029.003	-	209.524.220.953	-
- Phải thu khác	-	-	4.860.000.000	-
Cộng	1.521.240.109.273	-	1.254.617.296.752	-

7 . HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Chi phí SXKD dở dang	1.043.597.473.905	-	1.100.856.861.132	-
+ Dự án Khu Dân cư Dịch Vụ Giang Điền (Khu A)	230.862.944.454	-	241.419.678.301	-
+ Dự án Khu TMDV thuộc dự án Khu Dân cư Dịch Vụ Giang Điền (Khu A)	41.130.529.513	-	48.948.880.609	-
+ Dự án Khu dân cư Tân Thịnh	463.511.991.564	-	449.839.328.732	-
+ Dự án khác	308.092.008.374	-	360.648.973.490	-
- Hàng hóa	61.955.776.575	-	81.041.835.120	-
Hàng hóa bất động sản				
+ Dự án Khu Dân cư Phú An tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	42.277.096.326	-	61.363.154.871	-
+ Dự án Khu dân cư mật độ thấp và Du lịch sinh thái Thác Giang Điền - Khu C	14.757.168.249	-	14.757.168.249	-
+ Dự án Khu dân cư tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai	4.584.912.000	-	4.584.912.000	-
Hàng hóa khác	336.600.000	-	336.600.000	-
Cộng	1.105.553.250.480	-	1.181.898.696.252	-



8 . TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Một phần dự án Khu đô thị mới Bình Nguyên	404.932.002.659	404.932.002.659	290.421.063.014	290.421.063.014
Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Bình Minh tại xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	-	-	56.497.680.840	56.497.680.840
Dự án xã Phước Tân, tỉnh Đồng Nai	65.245.826.468	65.245.826.468	65.245.826.468	65.245.826.468
Dự án khác	7.971.529.303	7.971.529.303	6.453.629.738	6.453.629.738
Cộng	478.149.358.430	478.149.358.430	418.618.200.060	418.618.200.060

Chi phí Xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Chi phí thuê dự án Văn phòng Trần Nãi	34.256.075.313
Khác	-	-
Cộng	34.256.075.313	2.460.806.936

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

9 TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chi tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	-	458.318.182	-	1.453.473.733	-	1.911.791.915
Số tăng trong năm	-	-	-	540.950.000	-	540.950.000
- Mua trong năm	-	-	-	540.950.000	-	540.950.000
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
- Tặng do hợp nhất kinh	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	45.954.546	-	45.954.546
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	31.818.182	-	31.818.182
- Giảm khác	-	-	-	14.136.364	-	14.136.364
Số dư cuối năm	-	458.318.182	-	1.948.469.187	-	2.406.787.369
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	-	412.674.210	-	1.155.158.485	-	1.567.832.695
Số tăng trong năm	-	37.727.268	-	269.044.531	-	306.771.799
- Khấu hao trong năm	-	37.727.268	-	269.044.531	-	306.771.799
- Tặng do hợp nhất kinh	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	45.954.546	-	45.954.546
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	31.818.182	-	31.818.182
- Giảm khác	-	-	-	14.136.364	-	14.136.364
Số dư cuối năm	-	450.401.478	-	1.378.248.470	-	1.828.649.948
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	-	45.643.972	-	298.315.248	-	343.959.220
Tại ngày cuối năm	-	7.916.704	-	570.220.717	-	578.137.421

Ghi chú:

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay. VND
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.088.064.642 VND
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm chờ thanh lý: VND



10 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Chi tiêu	Website	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	105.000.000	-	1.319.301.429	1.424.301.429
Số tăng trong năm	-	-	-	-
- Mua trong năm	-	-	-	-
- Tạo ra từ nội bộ	-	-	-	-
- Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-
Số dư cuối năm	105.000.000	-	1.319.301.429	1.424.301.429
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	105.000.000	-	1.127.659.407	1.232.659.407
Số tăng trong năm	-	-	191.642.022	191.642.022
- Khấu hao trong năm	-	-	191.642.022	191.642.022
- Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-
Số dư cuối năm	105.000.000	-	1.319.301.429	1.424.301.429
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	-	-	191.642.022	191.642.022
Tại ngày cuối năm	-	-	-	-

Ghi chú:

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay - VND
- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng 1.387.561.429 VND



11 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
11.1. Ngắn hạn		
- CCDC xuất dùng	-	41.055.717
- Chi phí môi giới, hoa hồng	65.632.850.111	50.618.260.530
- Chi phí chờ phân bổ các dự án bất động sản	58.145.551.453	50.184.636.418
- Chi phí khác	2.194.495.859	554.059.034
Cộng	<u>125.972.897.423</u>	<u>101.398.011.699</u>
11.2. Dài hạn		
- Chi phí môi giới, hoa hồng	239.938.767.724	250.405.442.434
- Chi phí chờ phân bổ các dự án bất động sản	88.154.301.963	64.921.235.099
- Chi phí khác	942.124	488.722.549
Cộng	<u>328.094.011.811</u>	<u>315.815.400.082</u>



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

12 . VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**12.1. Ngân hạn****a. Vay và nợ thuế tài chính**

	Số cuối năm		Phát sinh		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay Ngân hàng:						
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	186.824.980.600	186.824.980.600	186.824.980.600	199.938.263.657	199.938.263.657	199.938.263.657
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín- Chi nhánh Sài Gòn	-	-	300.000.000.000	324.490.000.000	24.490.000.000	24.490.000.000
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	-	-	199.978.164.708	399.978.164.708	200.000.000.000	200.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam- Chi nhánh Nam Sài Gòn	-	-	54.610.363.311	109.609.711.747	54.999.348.436	54.999.348.436
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam- Chi nhánh Đồng Đa	10.865.145.974	10.865.145.974	24.925.501.135	47.976.147.128	33.915.791.967	33.915.791.967
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á- Chi nhánh TP.HCM	65.265.933.041	65.265.933.041	58.589.252.538	91.976.777.612	98.653.458.115	98.653.458.115
Nợ dài hạn đến hạn trả:						
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín- Chi nhánh Quận 11	150.000.006.000	150.000.006.000	150.000.006.000	-	-	-
Cộng	412.956.065.615	412.956.065.615	974.928.268.292	1.173.969.064.852	611.996.862.175	611.996.862.175

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Chi tiết các khoản vay tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

Số/ngày của hợp đồng vay	Bên cho vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Số cuối năm	Hình thức đảm bảo khoản vay
Hợp đồng cho vay hạn mức số 138/2022/HDHM/CMB ngày 06/05/2022	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	6 tháng - 12 tháng	Theo từng khế ước nhận nợ	186.824.980.600	QSĐĐ, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của toàn bộ thừa đất do Sở TN&MT tỉnh Đồng Nai cấp ngày 11/09/2020 tại Dự án Khu dân cư Dịch vụ tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.
Hợp đồng cho vay hạn mức số 53/2021-HĐCVHM/NHCT126- LDG ngày 25/05/2021	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam- Chi nhánh Đồng Đa	9 tháng	Theo từng khế ước nhận nợ	10.865.145.974	Đảm bảo bằng Hàng tồn kho là quyền SDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng
Hợp đồng tín dụng theo hạn mức số 14/2021/HĐTD-HM/TTKD ngày 01/07/2021	Ngân hàng TMCP Đông Nam Á- Chi nhánh TP.HCM	12 tháng	Theo từng khế ước nhận nợ	65.265.933.041	QSĐĐ, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của 100 thửa đất tại Dự án Khu dân cư- Dịch vụ tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.
Nợ dài hạn đến hạn trả Hợp đồng tín dụng số 1903-LAV- 201900090 ngày 21/03/2019	Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín- Chi nhánh Quận 11	60 tháng từ ngày 31/03/2021 đến ngày 31/03/2026	11,6%/ năm đến 13,4%/ năm	150.000.006.000	Thế chấp 838 QSĐĐ tại các thửa đất thuộc dự án Viva City tại KDC- DV Giang Điền, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai
				412.956.065.615	

Cộng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

b. Trái phiếu thường

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn	Giá trị
Nợ dài hạn đến hạn trả:				
Loại phát hành theo mệnh giá				
Trái phiếu LDGH2123002 (*)	400.000.000.000	11,5%- 12%	24 tháng	
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	6.674.510.049			
Trái phiếu LDGH2123002 Công ty mua lại	33.600.000.000	11,5%- 12%	24 tháng	
Cộng	<u>359.725.489.951</u>			
Cộng ngắn hạn	<u>772.681.555.566</u>			<u>611.996.862.175</u>

Ghi chú:

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

12.2. Dài hạn**a. Vay và nợ thuê tài chính**

	Số cuối năm		Phát sinh		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín- Chi nhánh Quận 11	449.999.994.000	449.999.994.000	160.321.000.000	150.000.006.000	439.679.000.000	439.679.000.000
Cộng	<u>449.999.994.000</u>	<u>449.999.994.000</u>	<u>160.321.000.000</u>	<u>150.000.006.000</u>	<u>439.679.000.000</u>	<u>439.679.000.000</u>



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Chi tiết các khoản vay tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

Số/ngày của hợp đồng vay	Bên cho vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Số cuối năm	Hình thức đảm bảo khoản vay
Hợp đồng tín dụng số 1903-LAV-201900090 ngày 21/03/2019	Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín- Chi nhánh Quận 11	60 tháng từ ngày 31/03/2021 đến ngày 31/03/2026	11,6%/ năm đến 13,4%/ năm	449.999.994.000	Thế chấp 838 QSDĐ tại các thửa đất thuộc dự án Viva City tại KDC- DV Giang Điền. Địa chỉ: Xã Giang Điền, Huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.
				449.999.994.000	

Cộng**b. Trái phiếu thường**

Loại phát hành theo mệnh giá Trái phiếu LDGH2123001 Trái phiếu LDGH2123002	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Lãi suất	Giá trị	Lãi suất
	-		132.634.990.294	12,0%
	-		85.600.000.000	11,5%
Cộng			218.234.990.294	
Cộng dài hạn			657.913.990.294	

35
 NG T
 NHH
 UTU
 NH KÊ
 EM TC
 A NAI
 PHO

13 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn				
Công ty CP Miền Đông	36.323.332.883	36.323.332.883	65.303.595.208	65.303.595.208
Công ty CP Thương mại & Xây dựng Phúc Thuận Phát	16.640.348.588	16.640.348.588	34.975.749.353	34.975.749.353
Công ty CP Đầu tư & Dịch vụ Đất xanh Miền Nam	39.527.526.251	39.527.526.251	63.514.916.569	63.514.916.569
Các nhà cung cấp khác	103.186.288.377	103.186.288.377	99.396.616.566	99.396.616.566
Cộng	195.677.496.099	195.677.496.099	263.190.877.696	263.190.877.696

14 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn				
Khách hàng trả tiền trước theo tiến độ hợp đồng để mua sản phẩm tại các dự án của	457.185.748.185	457.185.748.185	520.557.533.193	520.557.533.193
Cộng	457.185.748.185	457.185.748.185	520.557.533.193	520.557.533.193

15 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm		Số cuối năm	
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
15.1. Thuế và các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	143.608.342	3.516.930.932	716.108.028	2.944.431.246
Thuế thu nhập doanh nghiệp	36.855.712.004	12.683.941.940	33.625.454.721	15.914.199.223
Thuế thu nhập cá nhân	3.234.244.835	6.944.662.833	4.040.658.583	6.138.249.085
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	1.618.412.188	137.738.736	1.480.673.452
Các loại thuế khác	60.810.063	1.913.757.827	61.189.608	1.913.378.282
Cộng	40.294.375.244	26.677.705.720	38.581.149.676	28.390.931.288
15.2. Thuế và các khoản phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.552.108	1.552.108	-	-
Cộng	1.552.108	1.552.108	-	-

Ghi chú: Quyết toán thuế của Tập đoàn sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

16 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
16.1. Ngắn hạn				
Chi phí phải trả cho các dự án	290.098.646.041		285.432.227.425	
- Dự án Khu dân cư Tân Thịnh	152.209.525.456		162.603.996.994	

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

- Dự án chung cư cụm B, một phần khu dân cư 13E phía nam, đô thị mới nam thành phố, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, TP.HCM	75.505.523.178	77.378.828.437
- Dự án Khu thương mại dịch vụ thuộc dự án khu dân cư dịch vụ Giang Điền (Khu A)	21.855.015.254	16.298.711.706
- Dự án mở rộng Khu tái định cư sau Trường Dân tộc nội trú Quận Ô Môn, TP. Cần Thơ	22.828.797.076	10.783.874.884
- Dự án Khu dân cư dịch vụ Giang Điền (Khu A)	17.699.785.077	18.366.815.404
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	25.958.949.623	4.673.207.134
Chi phí phải trả khác	1.599.429.527	1.501.777.589
Cộng	317.657.025.191	291.607.212.148
17 PHẢI TRẢ KHÁC		
	Số cuối năm	Số đầu năm
17.1. Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	401.938.806	454.595.035
- BHXH, BHYT, BHTN	3.903.302.497	539.937.602
- Thu hộ (i)	173.372.602.887	99.485.342.079
- Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn	719.619.251.702	781.763.697.786
+ Nhận đặt cọc mua dự án LDG Sky	452.125.612.857	422.929.333.489
+ Nhận đặt cọc thực hiện hợp đồng	93.831.000.000	102.931.000.000
+ Nhận đặt cọc dự án High Intela & West Intela	173.662.638.845	255.903.364.297
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	69.921.380.105	2.678.636.411
Cộng	967.218.475.997	884.922.208.913
17.2. Dài hạn		
- Phải trả vốn hợp tác đầu tư	1.372.533.740.000	447.050.000.000
+ Công ty CP ĐT XD Đại Thịnh Phát (ii)	925.483.740.000	-
+ Công ty CP Hải Duy (iii)	447.050.000.000	447.050.000.000
- Nhận ký quỹ thực hiện hợp đồng Khu TMDV thuộc dự án Khu Dân cư Dịch vụ Giang Điền (Khu A)	4.315.597.392	4.283.811.028
Cộng	1.376.849.337.392	451.333.811.028
Ghi chú:		
(i) Là các khoản thu từ khách hàng cá nhân để trả cho chủ đầu tư với các dự án Công ty là đơn vị môi giới.		
(ii) Là khoản nhận vốn góp hợp tác đầu tư theo Hợp đồng về việc hợp tác đầu tư Dự án Khu chung cư Lô C1-Khu đô thị mới Bình Nguyên, phường Bình An, TP. Dĩ An, tỉnh Bình Dương số 2807/2022/HDHTKD/LDG-DTP ngày 28/07/2022.		
(iii) Là khoản nhận vốn góp hợp tác đầu tư theo Biên bản ghi nhớ v/v. hợp tác kinh doanh một phần dự án Khu dân cư Dịch vụ Giang Điền (Khu A) tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai số 1404/2021/BBGN/LDG-HD ngày 14/04/2021.		
18 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dài hạn		
- Dự phòng bảo hành sản phẩm hàng hóa	1.177.020.963	-
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	-	-
Cộng	1.177.020.963	-

19 . TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI VÀ THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI PHẢI TRẢ

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
19.1. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời khấu trừ	28.130.671.048	18.996.184.666
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng	-	-
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản ưu đãi tính thuế chưa sử dụng	-	-
- Số bù trừ với thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	<u>28.130.671.048</u>	<u>18.996.184.666</u>
19.2. Thuế thu nhập hoãn lại		
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	-	-
- Số bù trừ với tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	<u>-</u>	<u>-</u>

11729
 NG TY
 TNHH
 VỤ TƯ V
 NH KẾ T
 HỀM TOA
 GIA NAM
 T.P.HỒ C

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

20 . VỐN CHỦ SỞ HỮU**20.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	2.402.124.510.000	(66.000.000)	(7.652.400.000)	33.884.333.254	675.964.193.964	149.451.862	3.104.404.089.080
- Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-
- Lãi trong năm trước	-	-	-	-	141.847.116.223	(288.229)	141.846.827.994
- Tăng khác	-	-	-	258.190.778	-	-	258.190.778
- Giảm vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-
- Lỗ trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	(1.296.167.724)	(95.023.272)	(1.391.190.996)
Số dư đầu năm nay	2.402.124.510.000	(66.000.000)	(7.652.400.000)	34.142.524.032	816.515.142.463	54.140.361	3.245.117.916.856
- Tăng vốn trong năm nay	167.601.340.000	-	-	-	-	-	167.601.340.000
- Lãi trong năm nay	-	-	-	-	4.242.684.983	(108.239)	4.242.576.744
- Tăng khác	-	-	-	2.813.051.956	-	-	2.813.051.956
- Giảm vốn trong năm nay	-	-	-	-	-	-	-
- Lỗ trong năm nay	-	-	-	-	-	-	-
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	-	-	(167.601.340.000)	-	(167.601.340.000)
- Giảm khác	-	-	-	-	(10.184.681.847)	(53.078.657)	(10.237.760.504)
Số dư cuối năm nay	2.569.725.850.000	(66.000.000)	(7.652.400.000)	36.955.575.988	642.971.805.599	953.465	3.241.935.785.052



20.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vốn góp của Công ty mẹ	-	-
Vốn góp của các đối tượng khác	2.569.725.850.000	2.402.124.510.000
Cộng	2.569.725.850.000	2.402.124.510.000
- Giá trị trái phiếu đã chuyển thành cổ phiếu trong kỳ	-	-
- Số lượng cổ phiếu quỹ	765.240	765.240

20.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm nay	Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	-	-
+ Vốn góp tăng trong năm	167.601.340.000	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	167.601.340.000	-
- Cổ tức lợi nhuận đã chia	-	-

20.4. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	256.972.585	240.212.451
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	256.972.585	240.212.451
+ Cổ phiếu phổ thông	256.972.585	240.212.451
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	765.240	765.240
+ Cổ phiếu phổ thông	765.240	765.240
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	256.207.345	239.447.211
+ Cổ phiếu phổ thông	256.207.345	239.447.211
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/ cổ phiếu.

20.5. Cổ tức

	Năm nay	Năm trước
- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm		
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông		
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi		
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận		

20.6. Các quỹ của doanh nghiệp

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	36.955.575.988	34.142.524.032
- Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	-	-
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-

21. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

21.1. Ngoại tệ các loại

	Số cuối năm	Số đầu năm
- USD	-	-
- EUR	-	-

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

Đơn vị tính: VND

1. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**1.1. Doanh thu**

- Doanh thu bán hàng hóa Bất động sản
- Doanh thu dịch vụ và môi giới bất động sản
- Doanh thu xây dựng

	Năm nay	Năm trước
- Doanh thu bán hàng hóa Bất động sản	182.413.486.604	442.908.480.011
- Doanh thu dịch vụ và môi giới bất động sản	1.538.573.045	35.377.758.488
- Doanh thu xây dựng	93.098.117.592	-
Cộng	277.050.177.241	478.286.238.499

2. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

- Chiết khấu thương mại
- Giảm giá hàng bán
- Hàng bán bị trả lại

	Năm nay	Năm trước
- Chiết khấu thương mại	-	-
- Giảm giá hàng bán	-	-
- Hàng bán bị trả lại	83.878.262.156	157.004.234.585
Cộng	83.878.262.156	157.004.234.585

3. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

- Giá vốn của hàng hóa bất động sản
- Giá vốn dịch vụ và môi giới bất động sản
- Giá vốn xây dựng

	Năm nay	Năm trước
- Giá vốn của hàng hóa bất động sản	37.266.377.260	130.569.825.193
- Giá vốn dịch vụ và môi giới bất động sản	1.358.988.579	7.901.731.445
- Giá vốn xây dựng	79.485.006.761	-
Cộng	118.110.372.600	138.471.556.638

4. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

- Lãi tiền gửi, tiền cho vay
- Lãi thanh lý các khoản đầu tư
- Doanh thu hoạt động tài chính khác

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.227.041.389	9.282.513.367
- Lãi thanh lý các khoản đầu tư	66.469.627.731	149.983.780.014
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	157.801.595.199	-
Cộng	226.498.264.319	159.266.293.381

5. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

- Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu
- Chi phí hợp đồng hợp tác đầu tư
- Chi phí phát hành trái phiếu
- Chi phí tài chính khác

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	88.741.751.409	49.960.158.149
- Chi phí hợp đồng hợp tác đầu tư	38.983.769.889	-
- Chi phí phát hành trái phiếu	15.940.096.799	1.187.887.591
- Chi phí tài chính khác	785.537.347	1.410.962.839
Cộng	144.451.155.444	52.559.008.579

6. THU NHẬP KHÁC

- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ
- Phạt vi phạm HĐKT
- Các khoản khác

	Năm nay	Năm trước
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	-
- Phạt vi phạm HĐKT	2.149.231.940	2.161.868.749
- Các khoản khác	1.631.060.845	1.049.986.198
Cộng	3.780.292.785	3.211.854.947

7 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí thanh lý TSCĐ	-	45.770.751
- Các khoản tiền nộp phạt VPHC	1.905.757.827	971.827.067
- Phạt vi phạm hợp đồng kinh tế	15.693.437.039	30.913.305
- Các khoản khác	10.402.475.295	53.172.768
Cộng	28.001.670.161	1.101.683.891

8 . CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước
8.1. Chi phí bán hàng		
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	-
- Chi phí công cụ, dụng cụ	-	-
- Chi phí nhân công	8.971.938.765	5.909.890.256
- Chi phí khấu hao	-	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	731.202.095	212.032.003
- Chi phí khác bằng tiền	5.691.847.988	4.843.579.895
Cộng	15.394.988.848	10.965.502.154

8.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp

- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	1.149.014.758
- Chi phí công cụ, dụng cụ	325.276.046	3.754.835
- Chi phí nhân công	57.063.066.471	53.648.236.142
- Chi phí khấu hao	460.686.553	895.129.270
- Thuế, phí, lệ phí	11.000.000	17.000.000
- Lợi thế thương mại	16.066.076.352	16.066.076.352
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	32.017.957.837	24.080.163.302
- Chi phí khác bằng tiền	3.756.189.575	2.816.387.633
Cộng	109.700.252.834	98.675.762.292

9 . CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	1.149.014.758
- Chi phí công cụ, dụng cụ	325.276.046	3.754.835
- Chi phí nhân công	66.035.005.236	59.558.126.398
- Chi phí khấu hao TSCĐ	460.686.553	895.129.270
- Thuế, phí, lệ phí	11.000.000	17.000.000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	32.749.081.422	24.292.195.305
- Chi phí bằng tiền khác	9.448.037.563	7.659.967.528
- Phân bổ lợi thế thương mại	16.066.076.352	16.066.076.352
Cộng	125.095.163.172	109.641.264.446

10 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	12.683.941.940	36.861.225.673
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	-
Cộng	12.683.941.940	36.861.225.673

11 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ lãi chưa thực hiện tại hàng tồn kho	-	-
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	(9.134.486.382)	3.278.585.021
- Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	-	-
- Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng	-	-
- Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	-
Cộng	<u>(9.134.486.382)</u>	<u>3.278.585.021</u>

12 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	4.242.684.983	141.847.116.223
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	4.242.684.983	141.847.116.223
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế (*)	212.134.249	7.032.629.891
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	239.630.897	239.447.211
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	<u>17</u>	<u>563</u>

Ghi chú: () Quỹ khen thưởng, phúc lợi năm nay là số dự kiến của Công ty.*

13 . LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	4.242.684.983	141.847.116.223
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế	212.134.249	7.032.629.891
Số lượng CP phổ thông dự kiến phát hành thêm	-	-
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	239.630.897	239.447.211
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	<u>17</u>	<u>563</u>



VII . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**1 . Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng tới Báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Mua tài sản bằng cách nhận các khoản nợ liên quan trực tiếp hoặc thông qua nghiệp vụ cho thuê tài chính	-	-
- Mua doanh nghiệp thông qua phát hành cổ phiếu	-	-
- Chuyển nợ thành vốn chủ sở hữu	-	-
- Các giao dịch phi tiền tệ khác	-	-

2 . Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không sử dụng
Không có**3 . Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	<u>Năm nay</u>
- Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	1.296.849.262.292
- Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	-
- Tiền thu từ phát hành trái phiếu chuyển đổi	-
- Tiền thu từ phát hành cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả	-
- Tiền thu từ giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ và REPO chứng khoán	-
- Tiền thu từ đi vay dưới hình thức khác	-

4 . Số tiền đã trả thực gốc vay trong năm

	<u>Năm nay</u>
- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	1.358.785.162.114
- Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	-
- Tiền trả nợ gốc trái phiếu chuyển đổi	-
- Tiền trả nợ gốc cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả	-
- Tiền chi trả cho giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ và REPO chứng khoán	-
- Tiền trả nợ vay dưới hình thức khác	-

VIII . NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1 . Thông tin về các bên liên quan

1.1. Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và cá nhân có liên quan

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ủy ban Kiểm toán.

Các nghiệp vụ phát sinh trọng yếu trong năm giữa Công ty và các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân liên quan:

Chi phí của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ủy ban Kiểm toán

	Năm nay	Năm trước
+ Chi phí tiền lương	8.437.512.550	8.142.055.932
+ Thù lao	339.000.000	342.000.000

Trong đó:

Họ và Tên	Chức vụ	Lương	Thù lao
Năm 2022:			
NGUYỄN KHÁNH HƯNG	Chủ tịch HĐQT	5.000.000	60.000.000
NGUYỄN MINH KHANG	Phó Chủ tịch HĐQT	2.461.025.000	60.000.000
NGÔ VĂN MINH	Thành viên HĐQT kiêm Quyền Tổng giám đốc	1.672.323.636	-
NGUYỄN QUỐC VY LIÊM	Phó Tổng Giám đốc	1.226.334.348	-
LÂM QUANG THỚI	Phó Tổng Giám đốc	1.019.338.153	-
NGUYỄN PHẠM VĨNH NGHI	Phó Tổng Giám đốc	1.252.050.000	-
LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN	Kế toán trưởng	801.441.413	-
TRỊNH QUỐC NAM	Thành viên HĐQT-Chủ tịch UBKT	-	30.000.000
LÊ VĂN VŨ	Thành viên HĐQT-TV UBKT	-	60.000.000
NGÔ NGỌC HUYỀN	Thành viên HĐQT	-	60.000.000
LÊ VĂN HƯNG	Thành viên HĐQT	-	15.000.000
LOUIS NGUYỄN	Thành viên HĐQT	-	-
TỪ MINH LÝ	Trưởng BKS	-	18.000.000
NGUYỄN THỊ YẾN CHI	Thành viên BKS	-	18.000.000
NGUYỄN VĂN BANG	Thành viên BKS	-	18.000.000
TỔNG CỘNG		8.437.512.550	339.000.000

Năm 2021:

NGUYỄN KHÁNH HƯNG	Chủ tịch HĐQT	-	60.000.000
NGUYỄN MINH KHANG	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	2.638.518.182	60.000.000
NGÔ VĂN MINH	Phó Tổng Giám đốc	1.425.985.259	-
NGUYỄN QUỐC VY LIÊM	Phó Tổng Giám đốc	1.258.202.352	-
VÕ ĐÌNH BAN	Phó Tổng Giám đốc	1.283.308.221	-
NGUYỄN PHẠM VĨNH NGHI	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc tài chính	287.864.449	-
ĐẶNG QUANG HẢI	Chánh văn phòng HĐQT	595.735.633	-
LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN	Kế toán trưởng	652.441.836	-
LÊ VĂN VŨ	Thành viên HĐQT-TV UBKT	-	60.000.000
LÊ VĂN HƯNG	Thành viên HĐQT	-	60.000.000
NGÔ NGỌC HUYỀN	Thành viên HĐQT	-	30.000.000
TỪ MINH LÝ	Trưởng BKS	-	36.000.000
NGUYỄN VĂN BANG	Thành viên BKS	-	18.000.000
NGUYỄN THỊ YẾN CHI	Thành viên BKS	-	18.000.000
TỔNG CỘNG		8.142.055.932	342.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDGSố 104/4, ấp Hòa Bình, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom,
tỉnh Đồng Nai**Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

Các giao dịch khác	Chức vụ	Năm nay	Năm trước
- Ông Nguyễn Phạm Vĩnh Nghi	Phó Tổng Giám đốc		
+ Công ty chi tạm ứng		600.000.000	-
+ Trái chủ của lô trái phiếu LDGH2123002		180.000.000.000	-
- Ông Nguyễn Minh Khang	Phó Chủ tịch HĐQT		
+ Nhận tiền đặt cọc		308.250.000	-
- Ông Ngô Văn Minh	Thành viên HĐQT kiêm Quyền Tổng giám đốc		
+ Nhận tiền đặt cọc		121.887.228	120.782.085
+ Thu tiền đã tạm ứng		100.000	
- Bà Lê Thị Phương Uyên	Kế toán trưởng		
+ Nhận tiền đặt cọc		246.100.000	
- Ông Lâm Quang Thới	Phó Tổng Giám đốc		
+ Nhận tiền đặt cọc		90.603.714	89.732.405

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, công nợ trọng yếu với các thành viên quản lý chủ chốt và cá nhân có liên quan như sau:

	Chức vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Các khoản phải thu			
- Ông Nguyễn Phạm Vĩnh Nghi	Phó Tổng Giám đốc	600.000.000	
Các khoản phải trả			
- Ông Nguyễn Phạm Vĩnh Nghi	Phó Tổng Giám đốc	180.000.000.000	-
- Ông Nguyễn Minh Khang	Phó Chủ tịch HĐQT	543.780.657	235.530.657
- Ông Ngô Văn Minh	Thành viên HĐQT kiêm Quyền Tổng giám đốc	487.548.912	365.561.684
- Ông Lâm Quang Thới	Phó Tổng Giám đốc	362.414.857	271.811.143
- Bà Lê Thị Phương Uyên	Kế toán trưởng	246.100.000	-

1.2. Giao dịch với các bên liên quan là tổ chức

Không có.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

3. Báo cáo bộ phận

Báo cáo theo lĩnh vực kinh doanh

Tập đoàn lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Tập đoàn bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp. Các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp với mỗi bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

Hiện tại hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn chủ yếu là hoạt động trong lĩnh vực phát triển các dự án khu dân cư, dịch vụ môi giới bất động sản và cung cấp các dịch vụ có liên quan khác. Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở khách quan tương tự như với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

	Bán sản phẩm Bất động sản	Dịch vụ và môi giới bất động sản	Xây dựng	Tổng cộng
Năm nay				
Doanh thu	182.413.486.604	1.538.573.045	93.098.117.592	277.050.177.241
Các khoản giảm trừ doanh thu	83.878.262.156	-	-	83.878.262.156
Giá vốn	37.266.377.260	1.358.988.579	79.485.006.761	118.110.372.600
Lợi nhuận gộp	61.268.847.188	179.584.466	13.613.110.831	75.061.542.485
Năm trước				
Doanh thu	442.908.480.011	35.377.758.488	-	478.286.238.499
Các khoản giảm trừ doanh thu	157.004.234.585	-	-	157.004.234.585
Giá vốn	130.569.825.193	7.901.731.445	-	138.471.556.638
Lợi nhuận gộp	155.334.420.233	27.476.027.043	-	182.810.447.276

Báo cáo theo khu vực địa lý

Sản phẩm và dịch vụ của Tập đoàn chủ yếu được tiêu thụ tại cùng một khu vực địa lý, không có sự khác biệt đáng kể về lợi ích kinh tế hay chịu rủi ro, do đó Ban Tổng Giám đốc quyết định chưa áp dụng Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

4. Thông tin về Dự án Tân Thịnh (Viva Park)

Theo Kết luận Thanh tra toàn diện số 01/KL-UBND ngày 23/03/2023 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai các vi phạm của Công ty đều là các vi phạm về hành chính. Công ty đã thực hiện nghiêm túc và hoàn thành nghĩa vụ về xử phạt theo các quyết định của cơ quan có thẩm quyền. Công ty cam kết hoàn tất các thủ tục theo quy định của pháp luật về Đất đai, Kinh doanh bất động sản và Xây dựng. Với Kết luận thanh tra này, Ban Lãnh đạo Công ty nhận định Dự án Khu dân cư Tân Thịnh sẽ được tiếp tục bổ sung các thủ tục để triển khai hoàn thành dự án, chấm dứt thời gian gián đoạn để phục vụ cho việc thanh tra trong thời gian vừa qua.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

5. Thông tin về khả năng hoạt động liên tục và sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ

Sau thời điểm kết thúc niên độ 31/12/2022 Công ty có phát sinh việc chậm thanh toán lãi trái phiếu của lô trái phiếu LDGH2123002 với số tiền 5.290.349.587 đồng. Công ty đánh giá đây chỉ là việc chậm thanh toán nhất thời và không ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Ban Lãnh đạo Công ty cam kết sẽ có các biện pháp cụ thể để đảm bảo việc thanh toán các khoản nợ đến hạn trong thời gian tiếp theo.

Ngoài ra, không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

6. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh của một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm kết thúc ngày 31/12/2021 đã được Ban Tổng Giám đốc Công ty điều chỉnh / phân loại lại, cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	Mã số	Số trước điều	Số sau điều chỉnh	Chênh lệch
BẢNG CẦN ĐÓI KẾ TOÁN HỢP NHẤT				
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (1)	131	468.578.220.856	544.735.485.856	76.157.265.000
Trả trước cho người bán ngắn hạn (2a; 2b; 9)	132	420.880.475.889	240.661.213.050	(180.219.262.839)
Phải thu ngắn hạn khác (1; 2a)	136	2.594.140.376.692	2.707.883.111.692	113.742.735.000
Hàng tồn kho (4a; 6; 7c; 8a; 9; 10; 12a; 12b)	141	1.044.751.475.920	1.181.898.696.252	137.147.220.332
Chi phí trả trước ngắn hạn (4a; 4b)	151	99.086.009.492	101.398.011.699	2.312.002.207
Thuế GTGT được khấu trừ (5a; 5b; 9)	152	21.896.235.750	20.772.558.639	(1.123.677.111)
Phải thu dài hạn khác (6)	216	1.227.982.473.362	1.254.617.296.752	26.634.823.390
Chi phí SXKD dở dang dài hạn (7a; 7b; 7c)	241	415.017.902.139	418.618.200.060	3.600.297.921
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang (8a; 8b)	242	-	2.460.806.936	2.460.806.936
Chi phí trả trước dài hạn (4b; 7a)	261	319.778.818.134	315.815.400.082	(3.963.418.052)
Phải trả người bán ngắn hạn (2a; 2c; 5a; 5b; 7b; 9; 10)	311	265.870.588.759	263.190.877.696	(2.679.711.063)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước (11)	313	39.995.745.646	40.294.375.244	298.629.598
Chi phí phải trả ngắn hạn (12a; 12b; 12c)	315	113.671.856.294	291.607.212.148	177.935.355.854
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn (13)	318	1.818.661.840	-	(1.818.661.840)
Phải trả ngắn hạn khác (13)	319	883.103.547.073	884.922.208.913	1.818.661.840
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (15)	421	815.320.624.068	816.515.142.463	1.194.518.395
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	674.668.026.240	674.668.026.240	-
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	140.652.597.828	141.847.116.223	1.194.518.395
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	54.140.361	54.140.361	-



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Chi phí quản lý doanh nghiệp (8b; 12c)	26	100.168.910.285	98.675.762.292	(1.493.147.993)
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (15)	30	178.383.319.639	179.876.467.632	1.493.147.993
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (15)	50	180.493.490.695	181.986.638.688	1.493.147.993
Chi phí thuế TNDN hiện hành (11)	51	36.562.596.075	36.861.225.673	298.629.598
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (15)	60	140.652.309.599	141.846.827.994	1.194.518.395
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61	140.652.597.828	141.847.116.223	1.194.518.395
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62	(288.229)	(288.229)	-
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	558	563	5
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	558	563	5

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Lợi nhuận trước thuế (15)	01	180.493.490.695	181.986.638.688	1.493.147.993
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư (14)	05	(159.209.666.701)	(159.209.666.701)	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động (15)	08	89.589.311.976	91.082.459.969	1.493.147.993
(Tăng)/giảm các khoản phải thu (9; 15)	09	(1.516.772.758.423)	(1.551.964.641.863)	(35.191.883.440)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho (15)	10	23.937.542.907	(116.809.975.346)	(140.747.518.253)
(Tăng)/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp) (2a; 2c; 5a; 5b; 7b; 9; 10; 12a; 12b; 12c)	11	588.590.484.149	763.846.128.940	175.255.644.791
(Tăng)/giảm chi phí trả trước (4a; 7a)	12	(75.651.384.375)	(73.999.968.530)	1.651.415.845
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh (15)	20	(956.353.703.590)	(953.892.896.654)	2.460.806.936
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác (8a; 8b)	21	(71.500.000)	(2.532.306.936)	(2.460.806.936)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư (8a; 8b)	30	340.253.053.054	337.792.246.118	(2.460.806.936)

Ghi chú:

(1) Phân loại lại tăng khoản mục Phải thu ngân hàng của khách hàng, giảm khoản mục Phải thu ngân hàng khác đối với khoản phải thu của khách hàng cho đúng với bản chất của nghiệp vụ kinh tế số tiền 76.157.265.000 đồng.

(2a) Phân loại lại tăng khoản mục Phải thu ngân hàng khác, giảm khoản mục Trả trước cho người bán ngân hàng đối với khoản đặt cọc chuyển nhượng cổ phần của Công ty CP Bất động sản Hiệp Phúc số tiền 189.900.000.000 đồng.

(2b) Phân loại lại giảm khoản mục Phải trả người bán ngân hàng, giảm khoản mục Trả trước cho người bán ngân hàng do hạch toán nhầm tài khoản công nợ số tiền 502.135.686 đồng.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

- (4a) Phân loại lại tăng khoản mục Chi phí trả trước ngắn hạn, giảm khoản mục Hàng tồn kho đối với khoản Chi phí môi giới thuộc dự án Ô Môn (Thành Đô) số tiền 966.696.009 đồng.
- (4b) Phân loại lại tăng khoản mục Chi phí trả trước ngắn hạn, giảm khoản mục Chi phí trả trước dài hạn đối với các khoản chi phí môi giới dự án Bãi Bụt và chi phí dự án Viva số tiền 1.345.306.198 đồng.
- (5a) Điều chỉnh tăng khoản mục Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ, tăng khoản mục Phải trả người bán do ghi nhận thiếu Hóa đơn 97 của FBV-River trong năm 2021 số tiền 137.651.788 đồng.
- (5b) Điều chỉnh tăng khoản mục Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ, tăng khoản mục Phải trả người bán do ghi nhận thiếu Hóa đơn số 2 One Truss trong năm 2021 số tiền 109.149.324 đồng.
- (6) Điều chỉnh giảm khoản mục Hàng tồn kho, tăng khoản mục Phải thu dài hạn khác đối với khoản tiền hợp tác đầu tư với Công ty Hải Duy số tiền 26.634.823.390 đồng.
- (7a) Điều chỉnh tăng khoản mục Chi phí SXKD dở dang dài hạn, giảm khoản mục Chi phí trả trước dài hạn đối với chi phí đầu tư Dự án LDG River số tiền 2.618.111.854 đồng.
- (7b) Điều chỉnh tăng khoản mục Chi phí SXKD dở dang dài hạn, tăng khoản mục Phải trả người bán do ghi nhận thiếu Hóa đơn 97 của FBV-River trong năm 2021 số tiền 1.376.517.885 đồng.
- (7c) Phân loại lại Chi phí dự án Viva Tower sang ngắn hạn cho nhất quán số tiền 394.331.818 đồng.
- (8a) Phân loại lại tăng khoản mục Chi phí xây dựng cơ bản dở dang, giảm khoản mục Hàng tồn kho đối với chi phí thuê Dự án Trần Nào số tiền 853.065.001 đồng.
- (8b) Điều chỉnh giảm chi tiêu Chi phí QLDN, tăng khoản mục Xây dựng cơ bản dở dang do Công ty hạch toán chi phí thuê dự án Trần Nào vào chi phí SXKD trong kỳ số tiền 1.607.741.935 đồng.
- (9) Điều chỉnh tăng khoản mục Trả trước người bán ngắn hạn số tiền 10.182.872.847 đồng, giảm khoản mục Phải trả người bán ngắn hạn số tiền 4.892.387.609 đồng, giảm khoản mục Hàng tồn kho số tiền 13.704.782.233 đồng, giảm khoản mục thuế GTGT được khấu trừ số tiền 1.370.478.223 đồng do các khoản tạm ứng cho nhà thầu nhưng chưa thực hiện được Công ty CP đầu tư và địa ốc Nam Sài Gòn ghi nhận vào Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ngắn hạn.
- (10) Điều chỉnh tăng khoản mục Hàng tồn kho, tăng khoản mục Phải trả người bán do ghi nhận thiếu Hóa đơn số 2 One Truss trong năm 2021 số tiền 1.091.493.235 đồng.
- (11) Điều chỉnh tăng chi tiêu Chi phí thuế TNDN hiện hành, tăng khoản mục Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước đối với khoản truy thu thuế thu nhập doanh nghiệp số tiền 298.629.598 đồng.
- (12a) Điều chỉnh tăng khoản mục Hàng tồn kho, tăng khoản mục Chi phí phải trả do cần trừ vượt so với bảng tính giá thành dự án Viva Square số tiền 15.216.764.918 đồng.
- (12b) Điều chỉnh tăng khoản mục Hàng tồn kho, tăng khoản mục Chi phí phải trả do cần trừ vượt so với bảng tính giá thành dự án Viva Park số tiền 162.603.996.994 đồng.
- (12c) Điều chỉnh tăng chi tiêu Chi phí QLDN, tăng khoản mục Chi phí phải trả do hạch toán các chi phí của năm 2021 vào năm 2022 số tiền 114.593.942 đồng.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

(13) Phân loại lại tăng khoản mục Phải trả ngắn hạn khác, giảm khoản mục Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn đối với các khoản phí dịch vụ môi giới số tiền 1.818.661.840 đồng.

(14) Điều chỉnh liên quan đến ghi nhận doanh thu cho bất động sản phân lô bán nền.

(15) Các nội dung điều chỉnh trên làm các khoản mục trên Bảng cân đối kế toán ; Báo cáo kết quả kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ thay đổi: Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh giảm 1.661.788.095 đồng; Lợi nhuận kế toán trước thuế giảm 1.661.788.095 đồng; Lợi nhuận kế toán sau thuế giảm 1.960.417.693 đồng; Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động tăng 1.493.147.993 đồng; (Tăng)/giảm các khoản phải thu giảm 35.191.883.440 đồng; (Tăng)/giảm hàng tồn kho giảm 140.747.518.253 đồng; Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh tăng 2.460.806.936 đồng và các chỉ tiêu bị ảnh hưởng còn lại thay đổi như ở bảng trên.

Số liệu so sánh (còn lại) là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được Công ty TNHH Kiểm toán DFK Việt Nam kiểm toán.

Người lập biểu



LÊ THỊ KIM TIÊN

Kế toán trưởng



LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN

Lập, ngày 09 tháng 05 năm 2023

Chủ tịch HĐQT



NGUYỄN KHÁNH HƯNG

