



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

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





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

---

**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	1 - 2
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý IV năm 2023	3
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất Quý IV năm 2023	4
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV năm 2023	5 - 26

3602  
CÔNG  
CỔ P  
ĐÀ  
L  
BO

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

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Th. Minh	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>5.311.641.626.221</b>	<b>5.436.906.744.479</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	5	<b>3.578.836.411</b>	<b>3.150.683.521</b>
1. Tiền	111		3.578.836.411	3.150.683.521
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>3.878.567.093.255</b>	<b>4.169.764.710.783</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	776.658.355.699	792.492.290.642
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	568.010.864.108	393.688.476.512
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	1.000.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	2.533.897.873.448	2.982.583.943.629
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>1.242.769.245.511</b>	<b>1.105.553.250.480</b>
1. Hàng tồn kho	141	9	1.242.769.245.511	1.105.553.250.480
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>186.726.451.044</b>	<b>158.438.099.695</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	14	128.010.175.396	125.972.897.423
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		58.180.204.484	32.465.202.272
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		536.071.164	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.103.583.921.757</b>	<b>2.423.877.882.533</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1.168.662.098.960</b>	<b>1.521.240.109.273</b>
6. Phải thu dài hạn khác	216	8	1.168.662.098.960	1.521.240.109.273
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>281.465.739</b>	<b>578.137.421</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	281.465.739	578.137.421
<i>Nguyên giá</i>	222		2.369.787.369	2.406.787.369
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(2.088.321.630)	(1.828.649.948)
3. Tài sản cố định vô hình	227	11	-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		1.424.301.429	1.424.301.429
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(1.424.301.429)	(1.424.301.429)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>519.409.343.081</b>	<b>512.405.433.743</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	12	513.980.076.299	478.149.358.430
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	13	5.429.266.782	34.256.075.313
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>-</b>	<b>105.000.000</b>
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	105.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>415.231.013.977</b>	<b>389.549.202.096</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	14	353.582.836.170	328.094.011.811
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		36.437.454.562	28.130.671.048
5. Lợi thế thương mại	269	15	25.210.723.245	33.324.519.237
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>7.415.225.547.978</b>	<b>7.860.784.627.012</b>

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

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Th. minh	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>4.548.268.331.157</b>	<b>4.618.848.841.960</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>3.256.500.971.802</b>	<b>2.790.822.489.605</b>
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	16	182.916.860.432	195.677.496.099
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	434.005.629.233	457.185.748.185
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	25.338.263.000	28.390.931.288
4. Phải trả người lao động	314		23.473.367.556	10.257.376.489
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	324.404.805.579	317.657.025.191
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	1.242.897.702.677	967.218.475.997
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	981.850.084.371	772.681.555.566
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	22	41.614.258.954	41.753.880.790
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.291.767.359.355</b>	<b>1.828.026.352.355</b>
7. Phải trả dài hạn khác	337	20	940.590.348.392	1.376.849.337.392
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	21	349.999.990.000	449.999.994.000
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	23	1.177.020.963	1.177.020.963
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>2.866.957.216.821</b>	<b>3.241.935.785.052</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	24	<b>2.866.957.216.821</b>	<b>3.241.935.785.052</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		2.569.725.850.000	2.569.725.850.000
<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	411a		2.569.725.850.000	2.569.725.850.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(66.000.000)	(66.000.000)
5. Cổ phiếu quỹ	415		(7.652.400.000)	(7.652.400.000)
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		37.040.429.688	36.955.575.988
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		267.908.414.291	642.971.805.599
<i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	421a		642.314.817.650	638.729.120.616
<i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>	421b		(374.406.403.359)	4.242.684.983
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		922.842	953.465
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>7.415.225.547.978</b>	<b>7.860.784.627.012</b>

Người lập biểu



LÊ THỊ KIM TIẾN

Kế toán trưởng



LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN

Đồng Nai, ngày 30 tháng 01 năm 2024

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



NGÔ VĂN MINH

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

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

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

Quý IV năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	25	46.806.719.079	46.824.783.231	48.804.563.174	277.050.177.241
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	25	83.801.333.444	-	85.313.587.256	83.878.262.156
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>	<b>25</b>	<b>(36.994.614.365)</b>	<b>46.824.783.231</b>	<b>(36.509.024.082)</b>	<b>193.171.915.085</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	26	55.665.905.901	36.604.887.766	56.479.455.146	118.110.372.600
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>(92.660.520.266)</b>	<b>10.219.895.465</b>	<b>(92.988.479.228)</b>	<b>75.061.542.485</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	33.409.206	91.218.407.898	132.780.019	226.498.264.319
7. Chi phí tài chính	22	28	35.815.927.517	50.433.863.879	180.880.755.677	144.451.155.444
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		<i>1.345.425.182</i>	<i>15.243.999.395</i>	<i>43.260.388.885</i>	<i>88.741.751.409</i>
9. Chi phí bán hàng	25	29	3.232.381.902	4.941.367.160	11.829.483.304	15.394.988.848
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	30	23.699.125.421	28.532.803.754	76.999.912.617	109.700.252.834
<b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>(155.374.545.900)</b>	<b>17.530.268.570</b>	<b>(362.565.850.807)</b>	<b>32.013.409.678</b>
12. Thu nhập khác	31		604.898.420	547.210.678	1.692.267.153	3.780.292.785
13. Chi phí khác	32		9.755.122.332	23.799.357.340	21.832.633.842	28.001.670.161
14. Lợi nhuận khác	40		(9.150.223.912)	(23.252.146.662)	(20.140.366.689)	(24.221.377.376)
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>(164.524.769.812)</b>	<b>(5.721.878.092)</b>	<b>(382.706.217.496)</b>	<b>7.792.032.302</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	-	5.417.362	7.000.000	12.683.941.940
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	33	552.775.955	(1.664.143.850)	(8.306.783.514)	(9.134.486.382)
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>(165.077.545.767)</b>	<b>(4.063.151.604)</b>	<b>(374.406.433.982)</b>	<b>4.242.576.744</b>
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(165.077.519.284)	(4.063.132.548)	(374.406.403.359)	4.242.684.983
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(26.483)	(19.056)	(30.623)	(108.239)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	34	(644)	(17)	(1.461)	17
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	34	(644)	(17)	(1.461)	17

Người lập biểu

LÊ THỊ KIM TIÊN

Kế toán trưởng

LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN

Đồng Nai, ngày 30 tháng 01 năm 2024  
Chủ tịch Hội Đồng Quản trị

NGÔ VĂN MINH

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

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

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý IV năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		<b>(382.706.217.496)</b>	<b>7.792.032.302</b>
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		8.391.570.330	16.526.762.905
Các khoản dự phòng	03		-	1.177.020.963
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(121.799.379)	(68.236.669.120)
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06		52.554.636.095	104.681.848.208
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		<b>(321.881.810.450)</b>	<b>61.940.995.258</b>
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		616.599.348.990	(791.143.682.634)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(173.046.712.900)	(43.707.892.958)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(184.932.151.101)	904.648.174.989
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(27.518.185.628)	(36.816.830.074)
Tiền lãi vay đã trả	14		(6.201.086.332)	(86.963.407.054)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3.037.141.354)	(33.625.454.721)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(711.756.085)	(10.273.226.748)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		<b>(100.729.494.860)</b>	<b>(35.941.323.942)</b>
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(2.499.352.500)	(10.061.066.959)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		-	(300.134.500.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.105.000.000	323.808.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		57.985.494	12.465.581.904
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		<b>(1.336.367.006)</b>	<b>26.078.014.945</b>
3. Tiền thu từ đi vay	33		294.522.709.281	1.296.849.262.292
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(192.028.694.525)	(1.358.785.162.114)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		<b>102.494.014.756</b>	<b>(61.935.899.822)</b>
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		<b>428.152.890</b>	<b>(71.799.208.819)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		<b>3.150.683.521</b>	<b>74.949.892.340</b>
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		<b>3.578.836.411</b>	<b>3.150.683.521</b>

Người lập biểu



LÊ THỊ KIM TIẾN

Kế toán trưởng



LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN

Đồng Nai, ngày 30 tháng 01 năm 2024

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



NGÔ VĂN MINH

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

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

Quý IV năm 2023

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

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

#### **Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư LDG (gọi tắt là "Công ty") được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty cổ phần, mã số doanh nghiệp 3602368420, đăng ký lần đầu ngày 19 tháng 08 năm 2010 và đăng ký thay đổi lần thứ hai mươi (20) ngày 21 tháng 12 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.

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

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

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

Vốn điều lệ theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 3602368420 thay đổi lần thứ 20 ngày 21 tháng 12 năm 2023 là 2.569.725.850.000 đồng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có các công ty con, liên doanh, liên kết và đơn vị trực thuộc như sau:

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

#### **Lĩnh vực kinh doanh**

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

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

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

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

#### **Năm tài chính**

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

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

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

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

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

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

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

#### **Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

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

Quý IV năm 2023

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

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

Tập đoàn tuân thủ Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam để soạn thảo và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2023.

**Hình thức kế toán áp dụng**

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**Các ước tính kế toán**

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

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

**Hợp nhất kinh doanh**

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

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

**Lợi thế thương mại**

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

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

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



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

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

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

Quý IV năm 2023

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

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

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**Các khoản đầu tư tài chính***Các khoản cho vay*

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

**Nợ phải thu****Nguyên tắc ghi nhận**

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

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

**Dự phòng phải thu khó đòi**

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

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

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

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

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

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

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

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

Quý IV năm 2023

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

**Phương pháp hạch toán hàng tồn kho**

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

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

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

**Hàng hóa bất động sản**

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

**Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

**Phương pháp khấu hao**

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

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

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

**Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

**Phương pháp khấu hao**

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

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

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

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

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

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

Quý IV năm 2023

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

**Chi phí trả trước**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Vay và nợ phải trả thuê tài chính**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Quý IV năm 2023

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

Công ty phát hành trái phiếu thường cho mục đích vay dài hạn.

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ (-) Chiết khấu trái phiếu cộng (+) Phụ trội trái phiếu.

Công ty theo dõi chiết khấu và phụ trội cho từng loại trái phiếu phát hành và tình hình phân bổ từng khoản chiết khấu, phụ trội khi xác định chi phí đi vay tính vào chi phí sản xuất kinh doanh hoặc vốn hóa theo từng kỳ, cụ thể:

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

Công ty phân bổ khoản chiết khấu và phụ trội theo phương pháp đường thẳng trong suốt kỳ hạn trái phiếu.

Các khoản chi phí liên quan trực tiếp đến việc phát hành trái phiếu được ghi nhận giảm trừ vào mệnh giá trái phiếu tại thời điểm phát sinh. Định kỳ, chi phí phát hành trái phiếu sẽ được phân bổ vào chi phí đi vay trong kỳ theo phương pháp nhất quán với việc phân bổ các khoản chiết khấu và phụ trội. Việc phân bổ được thực hiện bằng cách tăng mệnh giá trái phiếu và chi phí đi vay trong kỳ.

**Chi phí phải trả và dự phòng phải trả**

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

**Vốn chủ sở hữu****Vốn đầu tư của chủ sở hữu**

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

**Cổ tức**

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

**Quỹ dự trữ**

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

**Phân phối lợi nhuận**

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

**Doanh thu, thu nhập khác****Doanh thu bán hàng**

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

- Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Doanh nghiệp sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2023

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

### **Doanh thu dịch vụ**

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

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

### **Thu nhập khác**

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

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

### **Các khoản giảm trừ doanh thu**

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

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

### **Giá vốn hàng bán**

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

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

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

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

### **Lãi trên cổ phiếu**

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

### **Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

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



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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2023

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

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

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

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

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

### Các bên liên quan

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

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

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Tiền mặt	83.851.664	195.877.013
Tiền gửi ngân hàng	3.494.984.747	2.954.806.508
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.578.836.411</b>	<b>3.150.683.521</b>

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

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Công ty Cổ phần Bất động sản Bảo Minh Châu	179.800.000.000	179.800.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Đầu tư Đại Hưng	153.924.570.000	153.924.570.000
Công ty Cổ phần Xây Dựng Sao Vàng Tây Đô	206.592.501.814	206.592.501.814
Các khách hàng cá nhân mua bất động sản các dự án của Tập đoàn	197.123.094.927	204.672.618.097
Các khách hàng khác	39.218.188.958	47.502.600.731
<b>Tổng cộng</b>	<b>776.658.355.699</b>	<b>792.492.290.642</b>

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

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

Quý IV năm 2023

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

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Du lịch Giang Điền	69.539.497.380	69.539.497.380
Công ty Cổ phần Bắc Phước Kiên	57.663.435.641	49.850.000.000
Ông Lầu Đức Duy	-	55.100.000.000
Công ty Cổ phần Kinh Doanh Thông Minh	122.434.284.220	3.341.129.568
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thông Minh	55.850.790.473	16.854.956.374
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát	167.280.012.901	165.560.012.901
Công ty Cổ phần Kiến trúc Xây dựng GP	67.400.000.000	-
Khác	27.842.843.493	33.442.880.289
<b>Tổng cộng</b>	<b>568.010.864.108</b>	<b>393.688.476.512</b>

**8. PHẢI THU KHÁC**

	Tại ngày 31/12/2023 VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
Tạm ứng	334.146.715.801	-	454.395.877.146	-
Thu hộ, chi hộ	8.741.967.322	-	8.742.297.322	-
Các khoản đặt cọc, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.021.925.999.999	-	1.205.729.270.381	-
Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	1.042.767.562.563	-	1.175.699.999.999	-
Công ty Cổ phần Lyn Property	822.308.404	-	-	-
Phải thu khác dự án De Capella	2.666.364.816	-	-	-
Các khoản phải thu khác	122.826.954.543	-	138.016.498.781	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.533.897.873.448</b>	<b>-</b>	<b>2.982.583.943.629</b>	<b>-</b>
<b>Phải thu dài hạn khác</b>				
Phải thu vốn hợp tác đầu tư/kinh doanh	1.131.561.548.960	-	1.508.960.291.541	-
Đặt cọc, ký quỹ ký cược dài hạn	37.100.550.000	-	12.279.817.732	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.168.662.098.960</b>	<b>-</b>	<b>1.521.240.109.273</b>	<b>-</b>

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

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

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

Quý IV năm 2023

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

**9. HÀNG TỒN KHO**

	Tại ngày 31/12/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	Giá gốc	VND Dự phòng	Giá gốc	VND Dự phòng
Nguyên vật liệu	-	-	-	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	-	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang:	1.069.921.478.947	-	1.043.597.473.905	-
- Dự án Khu Dân cư Dịch Vụ Giang Điền (Khu A)	210.799.317.954	-	214.398.098.557	-
- Dự án Chung cư cao tầng tại đại lộ Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, TP.HCM	168.039.664.125	-	167.926.369.427	-
- Dự án Khu Chung cư cao tầng tại 69 đường An Dương Vương, Phường 16, Quận 8, TP.HCM	88.519.617.749	-	88.406.438.051	-
- Dự án Khu dân cư Tân Thịnh	486.998.707.833	-	463.511.991.564	-
- Dự án Khu TMDV thuộc Dự án Khu Dân cư Dịch Vụ Giang Điền (Khu A)	40.708.955.679	-	41.130.529.513	-
- Dự án nhà phố thuộc Khu Dân cư Dịch Vụ Giang Điền (Khu A)	23.179.163.381	-	16.464.845.897	-
- Dự án mở rộng khu tái định cư sau trường dân tộc nội trú quận Ô Môn, TP Cần Thơ	13.238.913.606	-	13.335.845.424	-
- Dự án khác	38.437.138.620	-	38.423.355.472	-
Hàng hóa	-	-	336.600.000	-
Hàng hóa bất động sản	172.847.766.564	-	61.619.176.575	-
- Căn hộ Chung cư Cao cấp dự án De Capella đường Lương Định Của, P.Bình Khánh, TP. Thủ Đức, TP.Hồ Chí Minh	111.228.589.989	-	-	-
- Dự án Khu Dân cư Phú An tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	42.277.096.326	-	42.277.096.326	-
- Khu dân cư mật độ thấp và Du lịch sinh thái Thác Giang Điền	14.757.168.249	-	14.757.168.249	-
- Khu dân cư Giang Điền	4.584.912.000	-	4.584.912.000	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.242.769.245.511</b>	<b>-</b>	<b>1.105.553.250.480</b>	<b>-</b>

Tại ngày 31/12/2023, Công ty đã thế chấp một số sản phẩm thuộc khoản mục Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Quận 11 và Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - CN TP.Hồ Chí Minh.



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

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

Quý IV năm 2023

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

**10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Máy móc thiết bị VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu kỳ	458.318.182	1.948.469.187	2.406.787.369
Thanh lý trong kỳ	-	(37.000.000)	(37.000.000)
Số dư cuối kỳ	<b>458.318.182</b>	<b>1.911.469.187</b>	<b>2.369.787.369</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu kỳ	450.401.478	1.378.248.470	1.828.649.948
Khấu hao trong kỳ	7.916.704	277.774.338	285.691.042
Thanh lý trong kỳ	-	(26.019.360)	(26.019.360)
Số dư cuối kỳ	<b>458.318.182</b>	<b>1.630.003.448</b>	<b>2.088.321.630</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 01/01/2023	<b>7.916.704</b>	<b>570.220.717</b>	<b>578.137.421</b>
Tại ngày 31/12/2023	-	<b>281.465.739</b>	<b>281.465.739</b>

Tại ngày 31/12/2023, nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 1.430.337.369 đồng (31/12/2022: 1.088.064.642 đồng).

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Phần mềm VND	Tài sản khác VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu kỳ	1.284.301.429	140.000.000	1.424.301.429
Số dư cuối kỳ	<b>1.284.301.429</b>	<b>140.000.000</b>	<b>1.424.301.429</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu kỳ	1.284.301.429	140.000.000	1.424.301.429
Khấu hao trong kỳ	-	-	-
Số dư cuối kỳ	<b>1.284.301.429</b>	<b>140.000.000</b>	<b>1.424.301.429</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 01/01/2023	-	-	-
Tại ngày 31/12/2023	-	-	-

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

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

	Tại ngày 31/12/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	Giá trị gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<b>Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn</b>				
- Một phần Dự án Khu đô thị mới Bình Nguyên	446.435.795.287	446.435.795.287	404.932.002.659	404.932.002.659
- Dự án tại xã Phước Tân, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	65.085.281.013	65.085.281.013	65.245.826.468	65.245.826.468
- Dự án khác	2.458.999.999	2.458.999.999	7.971.529.303	7.971.529.303
<b>Tổng cộng</b>	<b>513.980.076.299</b>	<b>513.980.076.299</b>	<b>478.149.358.430</b>	<b>478.149.358.430</b>

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

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

Quý IV năm 2023

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

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

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

**14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
<b>Chi phí trả trước ngắn hạn</b>		
Chi phí môi giới, hoa hồng các dự án	65.525.394.882	65.632.850.111
Chi phí chờ phân bổ các dự án	62.141.629.731	58.106.265.466
Chi phí trả trước ngắn hạn chờ phân bổ	340.089.115	2.229.893.176
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	3.061.668	3.888.670
<b>Tổng cộng</b>	<b>128.010.175.396</b>	<b>125.972.897.423</b>
<b>Chi phí trả trước dài hạn</b>		
Chi phí chờ phân bổ các dự án	105.233.432.839	88.154.301.963
Chi phí môi giới các dự án	248.006.534.990	239.938.767.724
Chi phí công cụ dụng cụ đang phân bổ	-	942.124
Chi phí khác chờ phân bổ	342.868.341	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>353.582.836.170</b>	<b>328.094.011.811</b>

**15. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	VND
Tại ngày 01/01/2023	33.324.519.237
Tăng trong kỳ	-
Phân bổ vào chi phí trong kỳ	(8.113.795.992)
Tại ngày 31/12/2023	<b>25.210.723.245</b>

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

	Tại ngày 31/12/2023 VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Miền Đông	36.323.332.883	36.323.332.883	36.323.332.883	36.323.332.883
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	39.527.526.251	39.527.526.251	39.527.526.251	39.527.526.251
Khác	90.425.652.710	90.425.652.710	119.826.636.965	119.826.636.965
<b>Tổng cộng</b>	<b>182.916.860.432</b>	<b>182.916.860.432</b>	<b>195.677.496.099</b>	<b>195.677.496.099</b>

**17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

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

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

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

Quý IV năm 2023

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

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

	Tại ngày 01/01/2023 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã nộp/ bù trừ trong kỳ VND	Tại ngày 31/12/2023 VND
Thuế giá trị gia tăng	2.944.431.246	3.098.000	2.615.956.894	331.572.352
Thuế thu nhập doanh nghiệp	15.914.199.223	54.357.786	3.037.141.354	12.931.415.655
Thuế thu nhập cá nhân	6.138.249.085	1.992.218.215	4.248.318.496	3.882.148.804
Tiền thuê đất, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp	1.480.673.452	1.480.673.452	-	2.961.346.904
Các khoản phải nộp Nhà nước khác	1.913.378.282	3.330.173.792	11.772.789	5.231.779.285
<b>Tổng cộng</b>	<b>28.390.931.288</b>	<b>6.860.521.245</b>	<b>9.913.189.533</b>	<b>25.338.263.000</b>

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>		
Chi phí phải trả dự án Khu Dân cư Dịch vụ Giang Điền	37.360.358.580	39.554.800.331
Chi phí phải trả dự án chung cư cụm B, một phần khu dân cư 13E (phía nam), Đô thị mới Nam thành phố, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, TP.Hồ Chí Minh	71.006.772.330	75.505.523.178
Chi phí phải trả dự án mở rộng khu tái định cư sau trường dân tộc nội trú quận Ô Môn, TP Cần Thơ	19.403.755.803	22.828.797.076
Chi phí phải trả dự án Khu dân cư Tân Thịnh	125.743.793.891	152.209.525.456
Trích trước chi phí lãi vay, lãi trái phiếu và chi phí phát hành	68.999.096.997	25.958.949.623
Khác	1.891.027.978	1.599.429.527
<b>Tổng cộng</b>	<b>324.404.805.579</b>	<b>317.657.025.191</b>

**20. PHẢI TRẢ KHÁC**

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>		
Kinh phí công đoàn	862.659.946	401.938.806
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp	6.456.255.507	3.903.302.497
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	705.990.648.450	705.380.419.962
Thu hộ	147.399.619.222	144.747.074.981
Phải trả lãi trái phiếu và phân chia lợi ích hợp tác đầu tư	180.034.298.337	8.720.261.178
Phải trả khác cho khách hàng các dự án	160.050.387.554	30.048.008.329
Các khoản phải trả, phải nộp khác	42.103.833.661	74.017.470.244
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.242.897.702.677</b>	<b>967.218.475.997</b>
<b>Phải trả dài hạn khác</b>		
Phải trả vốn hợp tác đầu tư	936.274.740.000	1.372.533.740.000
Nhận ký quỹ thực hiện hợp đồng dài hạn dự án Khu TMDV thuộc dự án Khu Dân cư Dịch Vụ Giang Điền (Khu A)	4.315.608.392	4.315.597.392
<b>Tổng cộng</b>	<b>940.590.348.392</b>	<b>1.376.849.337.392</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**

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

Mẫu số B09a-DN/HN  
(Ban hành theo Thông tư 202/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý IV năm 2023

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

	Tại ngày 31/12/2023		Trong kỳ		Tại ngày 01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ VND
<b>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>						
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	199.574.023.333	199.574.023.333	101.174.023.333	88.424.980.600	186.824.980.600	186.824.980.600
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	-	-	-	10.865.145.974	10.865.145.974	10.865.145.974
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á	65.876.053.038	65.876.053.038	38.348.685.948	37.738.565.951	65.265.933.041	65.265.933.041
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Quận 11 (SACOMBANK)	150.000.000.000	150.000.000.000	155.000.000.000	5.000.000.000	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả:	566.400.008.000	566.400.008.000	108.492.695.867	51.818.183.818	509.725.495.951	509.725.495.951
- Trái phiếu LDGH2123002 (**)	366.400.000.000	366.400.000.000	8.492.691.867	1.818.181.818	359.725.489.951	359.725.489.951
- SACOMBANK - CN Quận 11	200.000.008.000	200.000.008.000	100.000.004.000	50.000.002.000	150.000.006.000	150.000.006.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>981.850.084.371</b>	<b>981.850.084.371</b>	<b>403.015.405.148</b>	<b>193.846.876.343</b>	<b>772.681.555.566</b>	<b>772.681.555.566</b>
<b>Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</b>						
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Quận 11 (SACOMBANK)	549.999.998.000	549.999.998.000	-	50.000.002.000	600.000.000.000	600.000.000.000
Trái phiếu LDGH2123002 (*)	366.400.000.000	366.400.000.000	8.492.691.867	1.818.181.818	359.725.489.951	359.725.489.951
	916.399.998.000	916.399.998.000	8.492.691.867	51.818.183.818	959.725.489.951	959.725.489.951
Vay dài hạn đến hạn trả:	(566.400.008.000)	(566.400.008.000)	(108.492.695.867)	(51.818.183.818)	(509.725.495.951)	(509.725.495.951)
- Trái phiếu LDGH2123002 (**)	(366.400.000.000)	(366.400.000.000)	(8.492.691.867)	(1.818.181.818)	(359.725.489.951)	(359.725.489.951)
- SACOMBANK - CN Quận 11	(200.000.008.000)	(200.000.008.000)	(100.000.004.000)	(50.000.002.000)	(150.000.006.000)	(150.000.006.000)
<b>Tổng cộng</b>	<b>349.999.990.000</b>	<b>349.999.990.000</b>	<b>(100.000.004.000)</b>	<b>-</b>	<b>449.999.994.000</b>	<b>449.999.994.000</b>

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**

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

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

Quý IV năm 2023

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

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

	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
	VND	VND
Trái phiếu phát hành	400.000.000.000	400.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(16.127.904.327)	(14.309.722.509)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	16.127.904.327	7.635.212.460
Mua lại trái phiếu trước hạn	(33.600.000.000)	(33.600.000.000)
<b>Tổng cộng</b>	<b>366.400.000.000</b>	<b>359.725.489.951</b>

**22. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI**

	VND
Tại ngày 01/01/2023	41.753.880.790
Trích lập trong kỳ	572.134.249
Sử dụng trong kỳ	(711.756.085)
Tại ngày 31/12/2023	<b>41.614.258.954</b>

**23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN**

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

C.P. K.

M.S.D. M. P.  
H. TRẦN

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

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

Mẫu số B09a-DN/HN  
(Ban hành theo Thông tư 202/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

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

Quý IV năm 2023

*Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất được đính kèm***24. VỐN CHỦ SỞ HỮU***Bảng biến động của vốn chủ sở hữu*

	Vốn điều lệ VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ Đầu tư & Phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đồng không kiểm soát VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 01/01/2022	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
Phát hành mới/tăng vốn trong kỳ	167.601.340.000	-	-	-	(167.601.340.000)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(7.371.629.891)	-	(7.371.629.891)
Trích quỹ đầu tư và phát triển	-	-	-	2.813.051.956	(2.813.051.956)	-	-
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	4.242.684.983	(108.239)	4.242.576.744
Giảm khác	-	-	-	-	-	(53.078.657)	(53.078.657)
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>2.569.725.850.000</b>	<b>(66.000.000)</b>	<b>(7.652.400.000)</b>	<b>36.955.575.988</b>	<b>642.971.805.599</b>	<b>953.465</b>	<b>3.241.935.785.052</b>
Tại ngày 01/01/2023	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
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao HĐQT	-	-	-	-	(572.134.249)	-	(572.134.249)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	84.853.700	(84.853.700)	-	-
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	(374.406.403.359)	(30.623)	(374.406.433.982)
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>2.569.725.850.000</b>	<b>(66.000.000)</b>	<b>(7.652.400.000)</b>	<b>37.040.429.688</b>	<b>267.908.414.291</b>	<b>922.842</b>	<b>2.866.957.216.821</b>

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2023

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

### 24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

#### Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành (trong đó bao gồm số lượng cổ phiếu phát hành để trả cổ tức)	256.972.585	256.972.585
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	256.972.585	256.972.585
- Cổ phiếu phổ thông	256.972.585	256.972.585
Số lượng cổ phiếu quỹ	765.240	765.240
- Cổ phiếu phổ thông	765.240	765.240
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	256.207.345	256.207.345
- Cổ phiếu phổ thông	256.207.345	256.207.345
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VND		

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

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

	Quý IV năm nay VND	Quý IV năm trước VND	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>				
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	46.806.719.079	12.128.975.001	48.297.863.620	182.413.486.604
Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản	-	1.538.573.045	506.699.554	1.538.573.045
Doanh thu hoạt động xây dựng	-	33.157.235.185	-	93.098.117.592
<b>Tổng cộng</b>	<b>46.806.719.079</b>	<b>46.824.783.231</b>	<b>48.804.563.174</b>	<b>277.050.177.241</b>

#### Các khoản giảm trừ doanh thu

Hàng bán bị trả lại	83.801.333.444	-	85.313.587.256	83.878.262.156
---------------------	----------------	---	----------------	----------------

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

Doanh thu thuần bán hàng hóa bất động sản	(36.994.614.365)	12.128.975.001	(37.015.723.636)	98.535.224.448
Doanh thu cung cấp dịch vụ và môi giới bất động sản	-	1.538.573.045	506.699.554	1.538.573.045
Doanh thu hoạt động xây dựng	-	33.157.235.185	-	93.098.117.592
<b>Tổng cộng</b>	<b>(36.994.614.365)</b>	<b>46.824.783.231</b>	<b>(36.509.024.082)</b>	<b>193.171.915.085</b>

### 26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý IV năm nay VND	Quý IV năm trước VND	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước VND
Giá vốn của hàng hóa bất động sản đã bán	55.665.905.901	6.249.248.105	56.366.343.875	37.266.377.260
Giá vốn cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản	-	1.358.988.579	113.111.271	1.358.988.579
Giá vốn hoạt động xây dựng	-	28.996.651.082	-	79.485.006.761
<b>Tổng cộng</b>	<b>55.665.905.901</b>	<b>36.604.887.766</b>	<b>56.479.455.146</b>	<b>118.110.372.600</b>

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2023

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

### 27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý IV năm nay VND	Quý IV năm trước VND	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	33.409.206	54.096.968	132.780.019	2.227.041.389
Lãi chậm thanh toán	-	24.694.683.199	-	157.801.595.199
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư dài hạn khác	-	66.469.627.731	-	66.469.627.731
<b>Tổng cộng</b>	<b>33.409.206</b>	<b>91.218.407.898</b>	<b>132.780.019</b>	<b>226.498.264.319</b>

### 28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý IV năm nay VND	Quý IV năm trước VND	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước VND
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	1.345.425.182	15.245.520.170	43.260.388.885	88.743.272.184
Chi phí phát hành trái phiếu	1.918.558.813	3.699.386.426	9.294.247.210	15.940.096.799
Phân chia lợi ích hợp tác đầu tư	32.262.044.451	31.374.684.119	127.819.932.803	38.983.769.889
Chi phí tài chính khác	289.899.071	114.273.164	506.186.779	784.016.572
<b>Tổng cộng</b>	<b>35.815.927.517</b>	<b>50.433.863.879</b>	<b>180.880.755.677</b>	<b>144.451.155.444</b>

### 29. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý IV năm nay VND	Quý IV năm trước VND	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước VND
Chi phí nhân viên	2.015.372.734	3.081.184.195	9.537.262.530	8.971.938.765
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.564.775	14.089.917	57.958.930	731.202.095
Chi phí bằng tiền khác	1.201.444.393	1.846.093.048	2.234.261.844	5.691.847.988
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.232.381.902</b>	<b>4.941.367.160</b>	<b>11.829.483.304</b>	<b>15.394.988.848</b>

### 30. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý IV năm nay VND	Quý IV năm trước VND	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước VND
Chi phí nhân viên	7.143.637.659	14.919.806.732	38.077.356.287	57.063.066.471
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	34.512.166	42.436.226	146.708.011	325.276.046
Chi phí khấu hao TSCĐ	66.154.167	94.245.657	277.774.338	460.686.553
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.413.829.875	9.242.736.328	30.191.394.589	33.219.004.038
Phân bổ lợi thế thương mại	2.028.448.998	4.016.519.088	8.113.795.992	16.066.076.352
Phí và lệ phí	-	-	8.300.000	11.000.000
Chi phí khác	12.542.556	217.059.723	184.583.400	2.555.143.374
<b>Tổng cộng</b>	<b>23.699.125.421</b>	<b>28.532.803.754</b>	<b>76.999.912.617</b>	<b>109.700.252.834</b>



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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2023

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

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

	Quý IV năm nay VND	Quý IV năm trước VND	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước VND
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	34.512.166	42.436.226	146.708.011	325.276.046
Chi phí nhân công	9.159.010.393	18.000.990.927	47.614.618.817	66.035.005.236
Phân bổ lợi thế thương mại	2.028.448.998	4.016.519.088	8.113.795.992	16.066.076.352
Chi phí khấu hao TSCĐ	66.154.167	94.245.657	277.774.338	460.686.553
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.429.394.650	9.256.826.245	30.249.353.519	33.950.206.133
Chi phí khác	1.213.986.949	2.063.152.771	2.427.145.244	8.257.991.362
<b>Tổng cộng</b>	<b>26.931.507.323</b>	<b>33.474.170.914</b>	<b>88.829.395.921</b>	<b>125.095.241.682</b>

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

	Quý IV năm nay VND	Quý IV năm trước VND	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	-	5.417.362	7.000.000	12.683.941.940

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

	Quý IV năm nay VND	Quý IV năm trước VND	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	552.775.955	(1.664.143.850)	(8.306.783.514)	(9.134.486.382)

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

	Quý IV năm nay VND	Quý IV năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(165.077.519.284)	(4.063.132.548)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(165.077.519.284)	(4.063.132.548)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	256.207.345	239.993.737
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>(644)</b>	<b>(17)</b>
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>(644)</b>	<b>(17)</b>

Lợi nhuận sau thuế TNDN Quý IV năm nay giảm 161.014.386.736 đồng so với cùng kỳ năm trước. Biến động này chủ yếu do các khoản giảm trừ doanh thu của Quý này tăng trong khi doanh thu hoạt động tài chính của Quý này giảm mạnh so với cùng kỳ năm trước.



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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2023

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

### 35. THÔNG TIN VỀ BÊN LIÊN QUAN

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

#### Tên bên liên quan

#### Mối quan hệ

Ông Nguyễn Khánh Hưng

Chủ tịch Hội đồng Quản trị (đến ngày 18/12/2023)

Ông Ngô Văn Minh

Chủ tịch Hội đồng Quản trị (từ ngày 19/12/2023)

Ông Nguyễn Minh Khang

Thành viên HĐQT kiêm Quyền Tổng Giám đốc (đến ngày 18/12/2023)

Ông Nguyễn Quang Ninh

Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ông Louis Nguyễn

Thành viên HĐQT (từ ngày 23/08/2023)

Ông Lê Văn Vũ

Thành viên HĐQT (đến ngày 23/08/2023)

Ông Ngô Ngọc Huyền

Thành viên HĐQT (đến ngày 23/08/2023)

Ông Trịnh Quốc Nam

Thành viên HĐQT (đến ngày 23/08/2023)

Ông Trần Công Luận

Thành viên HĐQT (đến ngày 23/08/2023)

Tổng Giám đốc (từ ngày 19/12/2023)

Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 23/08/2023 đến ngày 18/12/2023)

Ông Lê Văn Như Hải

Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 23/08/2023)

Ông Lê Khắc Trọng

Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 23/08/2023)

Ông Nguyễn Phạm Vĩnh Nghi

Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 28/06/2023)

Bà Lê Thị Phương Uyên

Kế toán trưởng

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

	Quý IV năm nay	Quý IV năm trước	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
<b>Ông Nguyễn Phạm Vĩnh Nghi (Bên liên quan đến ngày 28/06/2023)</b>				
Lãi trái phiếu LDGH2123002	1.597.808.219	-	5.266.849.315	-
Lãi chậm trả lãi TP LDGH2123002	270.813.170	-	270.813.170	-

Số dư với các bên liên quan:

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
<b>Ông Nguyễn Minh Khang</b>		
Phải trả ngắn hạn khác	543.780.657	543.780.657
<b>Ông Nguyễn Phạm Vĩnh Nghi (Bên liên quan đến ngày 28/06/2023)</b>		
Tạm ứng	-	600.000.000
Trái phiếu LDGH2123002	-	180.000.000.000
<b>Ông Ngô Văn Minh</b>		
Phải trả ngắn hạn khác	487.548.912	487.548.912
<b>Bà Lê Thị Phương Uyên</b>		
Phải trả ngắn hạn khác	246.100.000	246.100.000

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2023

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

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

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

Họ và tên	Quý IV năm nay VND	Quý IV năm trước VND	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước VND
Ông Nguyễn Khánh Hưng	-	-	60.000.000	65.000.000
Ông Ngô Văn Minh	325.940.110	458.425.000	1.553.765.110	1.672.323.636
Ông Nguyễn Minh Khang	250.255.909	613.425.000	1.693.240.586	2.521.025.000
Ông Trần Công Luận	381.971.364	-	542.735.276	-
Ông Lê Văn Như Hải	342.935.455	-	440.142.628	-
Ông Lê Khắc Trọng	350.561.364	-	495.932.452	-
Ông Nguyễn Quốc Vy Liêm	-	137.939.783	-	1.037.374.131
Ông Nguyễn Phạm Vĩnh Nghi	-	311.390.000	436.852.727	1.252.050.000
Ông Lâm Quang Thới	-	139.004.348	-	991.901.848
Bà Lê Thị Phương Uyên	220.761.018	202.053.913	871.951.018	801.441.413
Ông Lê Văn Vũ	-	-	60.000.000	60.000.000
Ông Lê Văn Hưng	-	-	-	15.000.000
Ông Ngô Ngọc Huyền	-	-	60.000.000	60.000.000
Ông Trịnh Quốc Nam	-	-	60.000.000	30.000.000
Ông Louis Nguyễn	-	-	30.000.000	-
Ông Từ Minh Lý	-	-	-	18.000.000
Ông Nguyễn Văn Bang	-	-	-	18.000.000
Bà Nguyễn Thị Yến Chi	-	-	-	18.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.872.425.220</b>	<b>1.862.238.044</b>	<b>6.304.619.797</b>	<b>8.560.116.028</b>

### 36. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG SAU NGÀY KẾT THÚC QUÝ

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

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2023

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

### 37. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

Báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 được Chủ tịch Hội đồng Quản trị phê duyệt và phát hành vào ngày 30 tháng 01 năm 2024.

Người lập biểu



LÊ THỊ KIM TIẾN

Kế toán trưởng



LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN

Đồng Nai, ngày 30 tháng 01 năm 2024  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị



NGO VĂN MINH