



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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**





## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

---

### MỤC LỤC

	<b>Trang</b>
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	1 - 2
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng Quý IV năm 2023	3
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính Quý IV năm 2023	4
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng Quý IV năm 2023	5 - 25

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

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>5.015.137.941.859</b>	<b>5.144.027.605.953</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	5	<b>3.571.347.305</b>	<b>3.119.656.978</b>
1. Tiền	111		3.571.347.305	3.119.656.978
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>3.858.781.125.388</b>	<b>4.153.371.130.525</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	558.997.051.241	378.067.051.254
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	-	1.000.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	2.523.125.718.448	2.981.811.788.629
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>986.209.963.637</b>	<b>849.220.443.002</b>
1. Hàng tồn kho	141	10	986.209.963.637	849.220.443.002
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>166.575.505.529</b>	<b>138.316.375.448</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	16	128.008.314.555	125.969.835.755
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		38.031.119.810	12.346.539.693
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>2.327.375.775.579</b>	<b>2.636.969.308.145</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	9	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	11	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	12	-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		1.387.561.429	1.387.561.429
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(1.387.561.429)	(1.387.561.429)
<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	13	513.980.076.299	478.149.358.430
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	14	5.429.266.782	34.256.075.313
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	15	<b>358.000.000.000</b>	<b>358.105.000.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		358.000.000.000	358.000.000.000
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>281.022.867.799</b>	<b>244.640.627.708</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	16	244.608.502.220	216.523.045.643
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		36.414.365.579	28.117.582.065
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>7.342.513.717.438</b>	<b>7.780.996.914.098</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 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>4.408.092.812.623</b>	<b>4.488.285.664.893</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>3.116.325.453.268</b>	<b>2.660.259.312.538</b>
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	17	179.334.117.689	195.472.713.223
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	434.005.629.233	457.185.748.185
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	19	24.338.373.542	28.373.680.056
4. Phải trả người lao động	314		23.473.367.556	10.257.376.489
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	324.354.805.579	317.657.025.191
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	21	1.107.354.816.344	836.877.333.038
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	22	981.850.084.371	772.681.555.566
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	23	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	21	940.590.348.392	1.376.849.337.392
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	22	349.999.990.000	449.999.994.000
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	24	1.177.020.963	1.177.020.963
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>2.934.420.904.815</b>	<b>3.292.711.249.205</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	25	<b>2.934.420.904.815</b>	<b>3.292.711.249.205</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		335.373.025.127	693.748.223.217
<i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	421a		693.091.235.268	689.917.658.201
<i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>	421b		(357.718.210.141)	3.830.565.016
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>7.342.513.717.438</b>	<b>7.780.996.914.098</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**

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

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

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**  
Quý IV năm 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	26	46.806.719.079	46.824.783.231	48.804.563.174	277.050.177.241
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	26	83.801.333.444	-	85.313.587.256	83.878.262.156
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	26	(36.994.614.365)	46.824.783.231	(36.509.024.082)	193.171.915.085
4. Giá vốn hàng bán	11	27	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	28	33.398.712	71.752.114.762	132.743.591	207.067.569.635
7. Chi phí tài chính	22	29	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>
8. Chi phí bán hàng	25	30	3.232.381.902	4.941.367.160	11.829.483.304	15.394.988.848
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	21.619.005.383	24.509.105.524	68.675.245.188	93.510.229.695
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>(153.294.436.356)</b>	<b>2.087.673.664</b>	<b>(354.241.219.806)</b>	<b>28.772.738.133</b>
11. Thu nhập khác	31		550.352.965	501.756.133	1.637.721.698	3.734.838.240
12. Chi phí khác	32		2.326.984.037	20.925.242.978	13.404.495.547	25.127.555.799
13. Lợi nhuận khác	40		(1.776.631.072)	(20.423.486.845)	(11.766.773.849)	(21.392.717.559)
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>(155.071.067.428)</b>	<b>(18.335.813.181)</b>	<b>(366.007.993.655)</b>	<b>7.380.020.574</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	-	5.417.362	7.000.000	12.683.941.940
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		562.775.955	(1.664.143.850)	(8.296.783.514)	(9.134.486.382)
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>(155.633.843.383)</b>	<b>(16.677.086.693)</b>	<b>(357.718.210.141)</b>	<b>3.830.565.016</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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

(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		(366.007.993.655)	7.380.020.574
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		277.774.338	450.481.009
Các khoản dự phòng	03		-	1.177.020.963
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(121.762.951)	(48.805.974.436)
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		(313.297.346.173)	64.883.396.318
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		619.947.364.169	(795.245.561.922)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(172.820.238.504)	(40.538.881.895)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(195.584.149.587)	1.000.920.779.363
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(30.116.018.673)	(35.118.805.625)
Tiền lãi vay đã trả	14		(7.619.670.667)	(86.376.836.426)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(578.900.000)	(33.625.454.721)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(711.756.085)	(10.326.305.405)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(100.780.715.520)	64.572.329.687
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</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		-	(300.214.500.000)
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
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(100.000.000.000)
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		132.743.591	12.438.387.603
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(1.261.608.909)	(74.029.179.356)
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</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)	(1.358.651.319.575)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		102.494.014.756	(61.802.057.283)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		451.690.327	(71.258.906.952)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		3.119.656.978	74.378.563.930
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		3.571.347.305	3.119.656.978

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

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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý IV năm 2023

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

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

##### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư LDG (gọi tắt là "Công ty") được thành lập tại Việt Nam theo giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần, mã số doanh nghiệp 3602368420, đăng ký lần đầu ngày 19 tháng 08 năm 2010 và đăng ký 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.

Chi tiết các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

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

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

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

##### Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty từ 01/01 đến 31/12.

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

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

##### Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

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

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

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

##### Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý IV năm 2023

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

**CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU****Các ước tính kế toán**

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

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

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

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

*Đầu tư vào công ty con*

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

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

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

*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.





## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý IV năm 2023

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

#### *Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi*

Dự phòng phải thu khó đòi 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.

##### *Phương pháp hạch toán hàng tồn kho*

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

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

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

##### *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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý IV năm 2023

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

**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%.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý IV năm 2023

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

Theo luật Bảo hiểm xã hội và Bảo hiểm y tế, mức đóng bởi mỗi bên được tính bằng tỷ lệ như đã nêu trên của mức thấp hơn giữa mức lương chính hoặc tiền công của nhân viên hoặc 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ quy định trong từng thời kỳ.

#### Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

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

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

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

Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

#### Trái phiếu phát hành

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

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

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

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

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

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

#### Chi phí phải trả và dự phòng phải trả

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

#### Vốn chủ sở hữu

*Vốn đầu tư của chủ sở hữu*

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

*Cổ tức*

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

*Quỹ dự trữ*

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý IV năm 2023

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

#### *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.

##### *Doanh thu dịch vụ*

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

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

##### *Thu nhập khác*

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

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

#### **Các khoản giảm trừ doanh thu**

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý IV năm 2023

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

Chi phí 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...)

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

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

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

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

**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 hay 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	83.346.847	194.568.196
Tiền gửi ngân hàng	3.488.000.458	2.925.088.782
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.571.347.305</b>	<b>3.119.656.978</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 Xây dựng Sao Vàng Tây Đô	206.592.501.814	206.592.501.814
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Đầu tư Đại Hưng	153.924.570.000	153.924.570.000
Các khách hàng cá nhân mua bất động sản các dự án của Công ty	197.123.094.927	204.672.618.097
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**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý IV năm 2023

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

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ông Lâu Đức Duy	-	55.100.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thông Minh	55.850.790.473	16.854.956.374
Công ty Cổ phần Bắc Phước Kiên	57.663.435.641	49.850.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Giang Điền	69.539.497.380	69.539.497.380
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát	167.280.012.901	165.560.012.901
Công ty Cổ phần Kinh Doanh Thông Minh	122.434.284.220	3.341.129.568
Công ty Cổ phần Kiến trúc Xây dựng GP	67.400.000.000	-
Khác	18.829.030.626	17.821.455.031
<b>Tổng cộng</b>	<b>558.997.051.241</b>	<b>378.067.051.254</b>

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Gia Lộc	-	1.000.000.000

**9. 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	334.106.715.801	-	454.355.877.146	-
Đặt cọc ký cược ký quỹ ngắn hạn	1.042.767.562.563	-	1.205.103.270.381	-
Thu hộ-chi hộ	8.741.967.322	-	8.742.297.322	-
Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	1.011.299.999.999	-	1.175.699.999.999	-
Phải thu khác dự án De Capella	2.666.364.816	-	-	-
Công ty Cổ phần Lyn Property	822.308.404	-	-	-
Các khoản phải thu khác	122.720.799.543	-	137.910.343.781	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.523.125.718.448</b>	<b>-</b>	<b>2.981.811.788.629</b>	<b>-</b>
<b>Phải thu dài hạn khác</b>				
Đặt cọc ký cược ký quỹ dài hạn	37.100.550.000	-	12.279.817.732	-
Phải thu vốn hợp tác đầu tư	1.131.561.548.960	-	1.508.960.291.541	-
<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**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý IV năm 2023

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

**10. HÀNG TỒN KHO**

	Tại ngày 31/12/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	Giá gốc	VND Dự phòng	Giá gốc	VND Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	813.362.197.073	-	787.264.666.427	-
- Dự án Khu Dân cư Dịch Vụ Giang Điền (Khu A)	210.799.317.954	-	214.398.098.557	-
- 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 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 nhà phố thuộc Khu Dân cư Dịch Vụ Giang Điền (Khu A)	23.179.163.381	-	16.464.845.897	-
- Dự án khác	38.437.138.620	-	38.423.355.472	-
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	-
- Dự án Khu dân cư mật độ thấp và Du lịch sinh thái Thác Giang Điền	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	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>986.209.963.637</b>	<b>-</b>	<b>849.220.443.002</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**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý IV năm 2023

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

**11. 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>-</b>	<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).

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Website VND	Phần mềm VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu kỳ	105.000.000	1.282.561.429	1.387.561.429
Số dư cuối kỳ	<b>105.000.000</b>	<b>1.282.561.429</b>	<b>1.387.561.429</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu kỳ	105.000.000	1.282.561.429	1.387.561.429
Số dư cuối kỳ	<b>105.000.000</b>	<b>1.282.561.429</b>	<b>1.387.561.429</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).

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

	Tại ngày 31/12/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	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	446.435.795.287	446.435.795.287	404.932.002.659	404.932.002.659
Dự án tại xã Phước Tân, 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**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý IV năm 2023

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

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

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

**15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	Tại ngày 31/12/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>				
Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	105.000.000	105.000.000
	Tại ngày 31/12/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Đầu tư vào công ty con</b>				
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn	358.000.000.000	-	358.000.000.000	-

**16. 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	62.142.830.558	58.106.265.466
Chi phí trả trước ngắn hạn	340.089.115	2.229.893.176
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	-	827.002
<b>Tổng cộng</b>	<b>128.008.314.555</b>	<b>125.969.835.755</b>
<b>Chi phí trả trước dài hạn</b>		
Chi phí môi giới, hoa hồng các dự án	141.382.679.016	141.382.679.016
Chi phí chờ phân bổ các dự án	102.882.954.863	75.140.366.627
Chi phí trả trước khác	342.868.341	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>244.608.502.220</b>	<b>216.523.045.643</b>

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	Tại ngày 31/12/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>				
Công ty Cổ phần Miền Đông	36.323.332.883	36.323.332.883	36.323.332.883	36.323.332.883
Công ty TNHH TMDV Xây dựng Đông Nam Á	16.197.584.339	16.197.584.339	16.138.794.839	16.138.794.839
Công ty CP Thương mại & Xây dựng Phúc Thuận Phát	16.640.348.588	16.640.348.588	16.640.348.588	16.640.348.588
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng One Truss	18.634.164.191	18.634.164.191	15.803.651.592	15.803.651.592
Công ty Cổ phần 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	52.011.161.437	52.011.161.437	71.039.059.070	71.039.059.070
<b>Tổng cộng</b>	<b>179.334.117.689</b>	<b>179.334.117.689</b>	<b>195.472.713.223</b>	<b>195.472.713.223</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý IV năm 2023

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

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

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

**19. 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	6.120.997.853	1.992.218.215	4.231.067.264	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	2.327.173.792	8.662.247	4.231.889.827
<b>Tổng cộng</b>	<b>28.373.680.056</b>	<b>5.857.521.245</b>	<b>9.892.827.759</b>	<b>24.338.373.542</b>

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
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	68.999.096.997	25.958.949.623
Trích trước chi phí khác	1.841.027.978	1.599.429.527
<b>Tổng cộng</b>	<b>324.354.805.579</b>	<b>317.657.025.191</b>

**21. 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
Thu hộ, chi hộ	147.399.619.222	144.747.074.981
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	501.178.998.382	572.393.217.168
Phải trả bên liên quan	66.622.703.900	68.710.503.900
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	44.749.893.496	7.953.026.179
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.107.354.816.344</b>	<b>836.877.333.038</b>

**Trong đó phải trả ngắn hạn khác bên liên quan bao gồm:**

Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn - Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn	66.622.703.900	68.710.503.900
---	----------------	----------------

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý IV năm 2023

*Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính riêng được đính kèm***21. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)**

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
<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

(Ban hành theo Thông tư 200/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

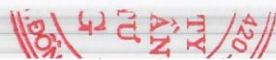
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý IV năm 2023

*Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính riêng được đính kèm***22. 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	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>						
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	199.574.023.333	199.574.023.333	101.174.023.333	88.424.980.600	186.824.980.600	186.824.980.600
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	-	-	-	10.865.145.974	10.865.145.974	10.865.145.974
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á	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, Công ty đã thực hiện mua lại 336 trái phiếu, tương ứng giá trị 33.600.000.000 đồng.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý IV năm 2023

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

**22. VAY VÀ NỢ THUẾ 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>

**23. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

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

**24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN**

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**

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

Mẫu số B09a-DN  
(Ban hành theo Thông tư 200/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý IV năm 2023

*Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với báo cáo tài chính riêng được đính kèm***25. VỐN CHỦ SỞ HỮU***Bảng biến động của vốn chủ sở hữu*

	Vốn điều lệ	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ Đầu tư & Phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối (Trình bày lại)	Tổng cộng (Trình bày lại)
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2022	2.402.124.510.000	(66.000.000)	(7.652.400.000)	34.142.524.032	867.703.680.047	3.296.252.314.079
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao HĐQT	-	-	-	-	(7.371.629.890)	(7.371.629.890)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	2.813.051.956	(2.813.051.956)	-
Phát hành mới/tăng vốn trong kỳ	167.601.340.000	-	-	-	(167.601.340.000)	-
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	3.830.565.016	3.830.565.016
<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>693.748.223.217</b>	<b>3.292.711.249.205</b>
Tại ngày 01/01/2023	2.569.725.850.000	(66.000.000)	(7.652.400.000)	36.955.575.988	693.748.223.217	3.292.711.249.205
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	-	-	-	-	(357.718.210.141)	(357.718.210.141)
<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>335.373.025.127</b>	<b>2.934.420.904.815</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý IV năm 2023

**25. 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

Lợi nhuận sau thuế TNDN Quý IV năm nay giảm 138.956.756.690 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 Quý này giảm mạnh so với cùng kỳ năm trước.

**26. 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
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>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>83.801.333.444</b>	<b>-</b>	<b>85.313.587.256</b>	<b>83.878.262.156</b>
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 thuần cung cấp dịch vụ và môi giới bất động sản	-	1.538.573.045	506.699.554	1.538.573.045
Doanh thu thuần từ 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>

**27. 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**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý IV năm 2023

**28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Quý IV năm nay VND	Quý IV năm trước VND	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước VND
<i>Doanh thu hoạt động tài chính</i>				
Lãi tiền gửi, cho vay	33.398.712	28.435.175	132.743.591	2.199.847.088
Lãi chậm thanh toán	-	24.694.683.199	-	157.801.595.199
Tiền lãi cho các bên liên quan vay	-	9.442.192	-	46.573.152
<b>Tổng cộng</b>	<b>33.398.712</b>	<b>71.752.114.762</b>	<b>132.743.591</b>	<b>207.067.569.635</b>

**29. 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	15.243.999.395	43.260.388.885	88.741.751.409
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	115.793.939	506.186.779	785.537.347
<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>

**30. 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>

**31. 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	38.077.195.974	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	93.225.117	277.774.338	450.481.009
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.362.394.369	9.346.440.522	29.985.245.589	31.915.707.470
Chi phí bằng tiền khác	12.307.022	107.196.927	188.321.276	3.755.698.699
<b>Tổng cộng</b>	<b>21.619.005.383</b>	<b>24.509.105.524</b>	<b>68.675.245.188</b>	<b>93.510.229.695</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



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý IV năm 2023

**33. 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 viên	9.159.010.393	18.000.990.927	47.614.458.504	66.035.005.236
Chi phí khấu hao TSCĐ	66.154.167	93.225.117	277.774.338	450.481.009
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.377.959.144	9.360.530.439	30.043.204.519	32.646.909.565
Chi phí bằng tiền khác	1.213.751.415	1.953.289.975	2.422.583.120	9.447.546.687
<b>Tổng cộng</b>	<b>24.851.387.285</b>	<b>29.450.472.684</b>	<b>80.504.728.492</b>	<b>108.905.218.543</b>

**34. THÔNG TIN VỀ BÊN LIÊN QUAN**

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

**Tên bên liên quan**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn  
Ông Nguyễn Khánh Hưng

Ông Ngô Văn Minh

Ông Nguyễn Minh Khang

Ông Nguyễn Quang Ninh

Ông Louis Nguyễn

Ông Lê Văn Vĩ

Ông Ngô Ngọc Huyền

Ông Trịnh Quốc Nam

Ông Trần Công Luận

Ông Lê Văn Như Hải

Ông Lê Khắc Trọng

Ông Nguyễn Phạm Vĩnh Nghi

Bà Lê Thị Phương Uyên

**Mối quan hệ**

Công ty con

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

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

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

Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Thành viên HĐQT (từ ngày 23/08/2023)

Thành viên HĐQT (đến ngày 23/08/2023)

Thành viên HĐQT (đến ngày 23/08/2023)

Thành viên HĐQT (đến ngày 23/08/2023)

Thành viên HĐQT (đến ngày 23/08/2023)

Tổng Giám đốc (từ ngày 19/12/2023)

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

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

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

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

Kế toán trưởng

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

	Quý IV năm nay VND	Quý IV năm trước VND	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước VND
<b>Công ty Cổ phần Thủy sản Bình Minh (công ty con đến ngày 20/12/2022)</b>				
Cho vay	-	30.000.000	-	80.000.000
Lãi cho vay	-	13.006.028	-	37.130.960
<b>Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn</b>				
Đặt cọc	-	9.674.937.600	-	14.976.937.600
Thu hộ	-	21.200.000.000	-	21.738.467.000
Chuyển trả tiền thu hộ	-	12.159.229.600	-	38.191.108.605
Chi hộ	-	-	-	27.532.725.610
Nhận lại tiền đã chi hộ	-	271.588.200	-	25.539.456.660
Hoàn trả tiền nhận đặt cọc	193.000.000	-	2.087.800.000	-
<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	-



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý IV năm 2023

**34. THÔNG TIN VỀ BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Số dư với các bên liên quan:

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
<b>Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn</b>		
Phải trả ngắn hạn khác	66.622.703.900	68.710.503.900
<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

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>

**35. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG SAU NGÀY KẾT THÚC QUÝ**

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý IV năm 2023

**36. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

Báo cáo tài chính riêng 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



NGO VĂN MINH

