

CÔNG BỐ THÔNG TIN

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

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

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

2. Nội dung công bố thông tin: Báo cáo tài chính Quý 1/2024

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 26/04/2024 tại đường dẫn [www.ldginvestment.vn](http://www.ldginvestment.vn) tại mục Quan hệ cổ đông/Báo cáo tài chính.

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

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



NGÔ VĂN MINH



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
QUÝ I/2024**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG  
VÀ 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 03 năm 2024	1 - 2
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý I năm 2024	3
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất Quý I năm 2024	4
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính Quý I năm 2024	5 - 26

**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 03 năm 2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Th. Minh	Tại ngày 31/03/2024	Tại ngày 01/01/2024 (Trình bày lại)
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>4.761.181.402.217</b>	<b>4.861.168.137.057</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	5	<b>6.699.430.245</b>	<b>3.578.836.411</b>
1. Tiền	111		6.699.430.245	3.578.836.411
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>3.562.183.820.641</b>	<b>3.707.633.124.935</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	720.973.888.418	776.858.355.699
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	568.417.222.857	568.010.864.108
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	2.443.926.677.686	2.533.897.873.448
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(171.133.968.320)	(171.133.968.320)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	10	<b>999.205.171.543</b>	<b>963.214.169.348</b>
1. Hàng tồn kho	141		1.019.367.869.814	986.209.963.637
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(20.162.698.271)	(22.995.794.289)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>193.092.979.788</b>	<b>186.742.006.363</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	15	121.828.851.484	128.025.730.715
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		70.577.131.223	58.180.204.484
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		686.997.081	536.071.164
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.439.029.695.586</b>	<b>2.407.221.537.865</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1.185.876.959.855</b>	<b>1.168.662.098.960</b>
6. Phải thu dài hạn khác	216	8	1.185.876.959.855	1.168.662.098.960
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>215.806.183</b>	<b>281.465.739</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	215.806.183	281.465.739
<i>Nguyên giá</i>	222		2.369.787.369	2.369.787.369
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(2.153.981.186)	(2.088.321.630)
3. Tài sản cố định vô hình	227	12	-	-
<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>784.905.971.980</b>	<b>775.968.624.955</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	13	779.476.705.198	770.539.358.173
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	14	5.429.266.782	5.429.266.782
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>468.030.957.568</b>	<b>462.309.348.211</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	15	363.522.964.092	353.581.635.343
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		81.325.719.229	83.516.989.623
5. Lợi thế thương mại	269	16	23.182.274.247	25.210.723.245
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>7.200.211.097.803</b>	<b>7.268.389.674.922</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 03 năm 2024

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Th. minh	Tại ngày	
			Tại ngày 31/03/2024	Tại ngày 01/01/2024 (Trình bày lại)
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>4.608.230.340.443</b>	<b>4.551.540.463.308</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>3.416.462.985.088</b>	<b>3.256.840.703.364</b>
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	17	182.694.934.278	182.916.860.432
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	433.040.718.061	434.005.629.233
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	19	23.941.291.105	25.613.640.070
4. Phải trả người lao động	314		22.956.610.585	23.473.367.556
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	316.633.570.753	324.454.805.579
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	21	1.317.092.086.381	1.242.912.057.169
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	22	1.078.538.088.371	981.850.084.371
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	23	41.565.685.554	41.614.258.954
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.191.767.355.355</b>	<b>1.294.699.759.944</b>
7. Phải trả dài hạn khác	337	21	940.590.348.392	940.590.348.392
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	22	249.999.986.000	349.999.990.000
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	2.932.400.589
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>2.591.980.757.360</b>	<b>2.716.849.211.614</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	25	<b>2.591.980.757.360</b>	<b>2.716.849.211.614</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	37.040.429.688
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(7.068.045.009)	117.800.409.227
<i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	421a		117.800.409.227	644.974.584.785
<i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>	421b		(124.868.454.236)	(527.174.175.558)
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		922.681	922.699
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>7.200.211.097.803</b>	<b>7.268.389.674.922</b>

Người lập biểu

LÊ THỊ KIM TIẾN

Kế toán trưởng

LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN

Đồng Nai, ngày 08 tháng 4 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 Borm, tỉnh Đồng Nai

Mẫu số B02a-DN/HN

(Ban hành theo Thông tư 202/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

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

Quý I năm 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Quý I		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	10.315.538.864	709.807.273	10.315.538.864	709.807.273
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	26	140.484.753.935	-	140.484.753.935	-
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>	<b>26</b>	<b>(130.169.215.071)</b>	<b>709.807.273</b>	<b>(130.169.215.071)</b>	<b>709.807.273</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	27	(61.136.595.833)	721.259.309	(61.136.595.833)	721.259.309
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>(69.032.619.238)</b>	<b>(11.452.036)</b>	<b>(69.032.619.238)</b>	<b>(11.452.036)</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	1.377.412	26.333.642	1.377.412	26.333.642
7. Chi phí tài chính	22	29	45.049.588.449	47.016.700.755	45.049.588.449	47.016.700.755
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23	23	13.094.389.228	(13.096.242.807)	13.094.389.228	(13.096.242.807)
9. Chi phí bán hàng	25	30	1.945.056.415	5.265.812.340	1.945.056.415	5.265.812.340
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	9.427.657.005	20.079.751.467	9.427.657.005	20.079.751.467
<b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>(125.453.543.695)</b>	<b>(72.347.382.956)</b>	<b>(125.453.543.695)</b>	<b>(72.347.382.956)</b>
12. Thu nhập khác	31	31	296.668.825	604.054.729	296.668.825	604.054.729
13. Chi phí khác	32	32	452.709.579	921.246.904	452.709.579	921.246.904
14. Lợi nhuận khác	40	40	(156.040.754)	(317.192.175)	(156.040.754)	(317.192.175)
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>(125.609.584.449)</b>	<b>(72.664.575.131)</b>	<b>(125.609.584.449)</b>	<b>(72.664.575.131)</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	33	-	0	-	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	34	(741.130.195)	(2.680.582.982)	(741.130.195)	(2.680.582.982)
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>(124.868.454.254)</b>	<b>(69.983.992.149)</b>	<b>(124.868.454.254)</b>	<b>(69.983.992.149)</b>
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61	61	(124.868.454.236)	(69.983.982.132)	(124.868.454.236)	(69.983.992.132)
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62	62	(18)	(17)	(18)	(17)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	35	(487)	(273)	(487)	(273)
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	35	(487)	(273)	(487)	(273)

Người lập biểu

LÊ THỊ KIM TIẾN

Kế toán trưởng

LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN

Đồng Nai ngày 23 tháng 4 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 I năm 2024

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		(125.609.584.449)	(72.664.575.131)
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		2.094.108.554	2.101.057.710
Các khoản dự phòng	03		(2.833.096.018)	-
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.377.412)	(26.333.642)
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06		13.094.389.228	15.527.887.989
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		(113.255.560.097)	(55.061.963.074)
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		118.618.991.332	51.728.378.597
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(42.095.253.202)	8.803.442.335
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		49.359.451.142	35.273.235.157
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(3.744.449.518)	(28.893.092.781)
Tiền lãi vay đã trả	14		(2.403.389.835)	(9.489.685.909)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(428.900.000)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(48.573.400)	(261.205.650)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		6.431.216.422	1.670.208.675
<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		-	(1.680.000.000)
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.377.412	1.676.107
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		1.377.412	(1.678.323.893)
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
3. Tiền thu từ đi vay	33		9.950.000.000	79.267.910.133
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(13.262.000.000)	(79.374.692.525)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(3.312.000.000)	(106.782.392)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		3.120.593.834	(114.897.610)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		3.578.836.411	3.150.683.521
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		6.699.430.245	3.035.785.911

Người lập biểu

LÊ THỊ KIM TIÊN

Kế toán trưởng

LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN

Đồng Nai, ngày 26 tháng 4 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 I năm 2024

*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 Tân An, 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 03 năm 2024, 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.

**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 2024 đến ngày 31 tháng 03 năm 2024.



**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 I năm 2024

*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*

**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 I năm 2024

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

**Bất lợi thương mại**

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

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**Các khoản đầu tư tài chính**

*Các khoản cho vay*

Các khoản cho vay bao gồm các khoản cho vay theo kế 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 kế 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 I năm 2024

*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 2024</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 2024</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 I năm 2024

*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.

**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 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 I năm 2024

*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*

Công ty theo dõi chiểu 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.

#### 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.

**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 I năm 2024

*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*

### **Thu nhập khác**

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

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

### **Các khoản giảm trừ doanh thu**

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

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

### **Giá vốn hàng bán**

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

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

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

Chi phí quản lý doanh nghiệp là chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuê 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.

### **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.

**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 I năm 2024

*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*

**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 31/03/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Tiền mặt	1.161.642.131	83.851.664
Tiền gửi ngân hàng	5.537.788.114	3.494.984.747
<b>Tổng cộng</b>	<b>6.699.430.245</b>	<b>3.578.836.411</b>

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

	Tại ngày 31/03/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Công ty Cổ phần Bất động sản Bảo Minh Châu	180.000.000.000	180.000.000.000
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	141.217.243.646	197.123.094.927
Các khách hàng khác	39.239.572.958	39.218.188.958
<b>Tổng cộng</b>	<b>720.973.888.418</b>	<b>776.858.355.699</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng khó đòi (xem Thuyết minh 9)	(100.608.559.104)	(100.608.559.104)
<b>Giá trị thuần</b>	<b>620.365.329.314</b>	<b>676.249.796.595</b>

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	Tại ngày 31/03/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 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 Kiển	57.663.435.641	57.663.435.641
Công ty Cổ phần Kinh Doanh Thông Minh	122.482.284.220	122.434.284.220
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thông Minh	55.850.790.473	55.850.790.473
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát	167.456.517.901	167.280.012.901
Công ty Cổ phần Kiến trúc Xây dựng GP	67.400.000.000	67.400.000.000
Khác	28.024.697.242	27.842.843.493
<b>Tổng cộng</b>	<b>568.417.222.857</b>	<b>568.010.864.108</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 I năm 2024

*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*

**8. PHẢI THU KHÁC**

	Giá trị	Tại ngày 31/03/2024		Tại ngày 01/01/2024	
		VND	Dự phòng (xem Thuyết minh 9)	VND	Dự phòng (xem Thuyết minh 9)
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>					
Tạm ứng	343.953.734.772	(63.117.004.256)	521.649.388.457	(63.117.004.256)	
Thu hộ, chi hộ	8.782.044.943	-	8.741.967.322	-	
Các khoản đặt cọc, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.051.551.779.363	-	1.053.393.562.563	-	
+ Công ty CP Bắc Phước Kiến	902.339.379.000	-	906.469.379.000	-	
+ Công ty CP Xây Dựng Sao Vàng Tây Đô	126.857.420.181	-	126.857.420.181	-	
+ Đặt cọc nhận chuyển nhượng căn hộ	12.299.166.800	-	10.000.000.000	-	
+ Đặt cọc ký cược ký quỹ ngắn hạn khác	10.055.813.382	-	10.066.763.382	-	
Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	1.011.299.999.999	-	1.011.299.999.999	-	
+ Công ty CP Hải Duy	943.800.000.000	-	943.800.000.000	-	
+ Công ty TNHH Vạn Hương	67.499.999.999	-	67.499.999.999	-	
Phải thu khác dự án De Capella	2.483.711.261	-	2.666.364.816	-	
Các khoản phải thu khác	25.855.407.348	(7.408.404.960)	(63.853.409.709)	(7.408.404.960)	
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.443.926.677.686</b>	<b>(70.525.409.216)</b>	<b>2.533.897.873.448</b>	<b>(70.525.409.216)</b>	
<b>Phải thu dài hạn khác</b>					
Phải thu vốn hợp tác đầu tư/kinh doanh	1.148.776.959.855	-	1.131.561.548.960	-	
+ Công ty CP Hải Duy	940.208.930.852	-	922.993.519.957	-	
+ Công ty CP Du lịch Giang Điền	208.568.029.003	-	208.568.029.003	-	
Đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	37.100.000.000	-	37.100.000.000	-	
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.185.876.959.855</b>	<b>-</b>	<b>1.168.662.098.960</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 I năm 2024

*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. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI**

	Tại ngày 31/03/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng	100.608.559.104	100.608.559.104
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	70.525.409.216	70.525.409.216
	<b>171.133.968.320</b>	<b>171.133.968.320</b>
Biến động dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi trong kỳ:		
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Số dư đầu kỳ	171.133.968.320	-
Tăng trong kỳ	-	-
Số dư cuối kỳ	<b>171.133.968.320</b>	<b>-</b>

**10. HÀNG TỒN KHO**

	Tại ngày 31/03/2024 VND		Tại ngày 01/01/2024 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên vật liệu	-	-	-	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	-	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang:	833.672.277.157	-	813.362.197.073	-
- Dự án Khu Dân cư Dịch Vụ Giang Điền (Khu A)	209.239.187.100	-	210.799.317.954	-
- Dự án Khu dân cư Tân Thịnh	507.125.663.749	-	486.998.707.833	-
- Dự án Khu TMDV thuộc Dự án KDC Dịch Vụ Giang Điền (Khu A)	40.685.209.373	-	40.708.955.679	-
- Dự án nhà phố thuộc Khu Dân cư Dịch Vụ Giang Điền (Khu A)	24.904.043.337	-	23.179.163.381	-
- Dự án mở rộng khu tái định cư sau trường dân tộc nội trú quận Ô Môn,	13.281.034.978	-	13.238.913.606	-
- Dự án khác	38.437.138.620	-	38.437.138.620	-
Hàng hóa	-	-	-	-
Hàng hóa bất động sản	185.695.592.657	(20.162.698.271)	172.847.766.564	(22.995.794.289)
- Căn hộ Chung cư Cao cấp dự án De Capella đường Lương Định Của, P.Bình Khánh, TP. Thủ Đức, TP.Hồ Chí Minh	101.372.950.150	(20.162.698.271)	111.228.589.989	(22.995.794.289)
- 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	27.524.634.181	-	14.757.168.249	-
- Khu dân cư Giang Điền	14.520.912.000	-	4.584.912.000	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.019.367.869.814</b>	<b>(20.162.698.271)</b>	<b>986.209.963.637</b>	<b>(22.995.794.289)</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 I năm 2024

*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*

Tại ngày 31/03/2024, 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.

**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	1.911.469.187	2.369.787.369
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	458.318.182	1.630.003.448	2.088.321.630
Khấu hao trong kỳ	-	65.659.556	65.659.556
Số dư cuối kỳ	<b>458.318.182</b>	<b>1.695.663.004</b>	<b>2.153.981.186</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 01/01/2024	-	281.465.739	281.465.739
Tại ngày 31/03/2024	-	<b>215.806.183</b>	<b>215.806.183</b>

Tại ngày 31/03/2024, nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 1.462.456.981 đồng (31/12/2023: 1.430.337.369 đồng).

**12. 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
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 01/01/2024	-	-	-
Tại ngày 31/03/2024	-	-	-

Tại ngày 31/03/2024, nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 1.387.561.429 đồng (31/12/2023: 1.387.561.429 đồng).

**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 I năm 2024

*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 SẢN XUẤT, KINH DOANH DỜ DANG DÀI HẠN**

	Tại ngày 31/03/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	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	455.373.142.312	455.373.142.312	446.435.795.287	446.435.795.287
- Dự án Chung cư cao tầng tại đại lộ Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, TP.HCM	168.039.664.125	168.039.664.125	168.039.664.125	168.039.664.125
- Dự án Khu Chung cư cao tầng tại 69 đường An Dương Vương, Phường 16, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh	88.519.617.749	88.519.617.749	88.519.617.749	88.519.617.749
- Dự án tại xã Phước Tân, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	65.085.281.013	65.085.281.013	65.085.281.013	65.085.281.013
- Dự án khác	2.458.999.999	2.458.999.999	2.458.999.999	2.458.999.999
<b>Tổng cộng</b>	<b>779.476.705.198</b>	<b>779.476.705.198</b>	<b>770.539.358.173</b>	<b>770.539.358.173</b>

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

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

**15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	Tại ngày 31/03/2024	Tại ngày 01/01/2024
	VND	VND
<b>Chi phí trả trước ngắn hạn</b>		
Chi phí môi giới, hoa hồng các dự án	65.896.744.448	65.525.394.882
Chi phí chờ phân bổ các dự án	55.714.319.957	62.142.830.558
Chi phí trả trước ngắn hạn chờ phân bổ	201.289.417	354.443.607
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	16.497.662	3.061.668
<b>Tổng cộng</b>	<b>121.828.851.484</b>	<b>128.025.730.715</b>
<b>Chi phí trả trước dài hạn</b>		
Chi phí chờ phân bổ các dự án	145.070.959.802	105.232.232.012
Chi phí môi giới các dự án	218.238.627.994	248.006.534.990
Chi phí công cụ dụng cụ đang phân bổ	2.430.123	-
Chi phí khác chờ phân bổ	210.946.173	342.868.341
<b>Tổng cộng</b>	<b>363.522.964.092</b>	<b>353.581.635.343</b>

**16. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	VND
Tại ngày 01/01/2024	25.210.723.245
Tăng trong kỳ	-
Phân bổ vào chi phí trong kỳ	(2.028.448.998)
<b>Tại ngày 31/03/2024</b>	<b>23.182.274.247</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 I năm 2024

*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*

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

	Tại ngày 31/03/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty Cổ phần Miền Đông	36.287.563.530	36.287.563.530	36.323.332.883	36.323.332.883
Công ty Cổ phần 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 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
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng One Truss	22.026.551.800	22.026.551.800	22.026.551.800	22.026.551.800
Khác	68.212.944.109	68.212.944.109	68.399.100.910	68.399.100.910
<b>Tổng cộng</b>	<b>182.694.934.278</b>	<b>182.694.934.278</b>	<b>182.916.860.432</b>	<b>182.916.860.432</b>

**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 Tập đoàn.

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

	Tại ngày 01/01/2024	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp/ bù trừ trong kỳ	Tại ngày 31/03/2024
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	331.572.352	-	-	331.572.352
Thuế thu nhập doanh nghiệp	13.206.792.725	-	-	13.206.792.725
Thuế thu nhập cá nhân	3.882.148.804	446.173.753	1.580.281.161	2.748.041.396
Tiền thuê đất, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp	2.961.346.904	-	655.775.602	2.305.571.302
Các khoản phải nộp Nhà nước khác	5.231.779.285	458.328.934	340.794.889	5.349.313.330
<b>Tổng cộng</b>	<b>25.613.640.070</b>	<b>904.502.687</b>	<b>2.576.851.652</b>	<b>23.941.291.105</b>

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	Tại ngày 31/03/2024	Tại ngày 01/01/2024
	VND	VND
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>		
Chi phí phải trả dự án Khu Dân cư Dịch vụ Giang Điền	37.689.613.237	37.360.358.580
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	64.520.132.616	71.006.772.330
Chi phí phải trả dự án mở rộng khu tái định cư sau trường dân tộc nội trú quận Ô Môn, TP Cần Thơ	19.269.409.662	19.403.755.803
Chi phí phải trả dự án Khu dân cư Tân Thịnh	98.150.055.512	125.743.793.891
Trích trước chi phí lãi vay, lãi trái phiếu và chi phí phát hành	95.130.960.591	68.999.096.997
Khác	1.873.399.135	1.941.027.978
<b>Tổng cộng</b>	<b>316.633.570.753</b>	<b>324.454.805.579</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 I năm 2024

*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. PHẢI TRẢ KHÁC**

	Tại ngày 31/03/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>		
Kinh phí công đoàn	932.156.536	862.659.946
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp	7.449.602.992	6.456.255.507
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	700.534.599.525	706.005.002.942
Thu hộ	147.877.978.402	147.399.619.222
Phải trả lãi trái phiếu và phân chia lợi ích hợp tác đầu tư	231.820.966.667	180.034.298.337
Phải trả khác cho khách hàng các dự án	225.932.592.474	160.050.387.554
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.544.189.785	42.103.833.661
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>1.317.092.086.381</u></b>	<b><u>1.242.912.057.169</u></b>
<b>Phải trả dài hạn khác</b>		
Phải trả vốn hợp tác đầu tư	936.274.740.000	936.274.740.000
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	4.315.608.392
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>940.590.348.392</u></b>	<b><u>940.590.348.392</u></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 I năm 2024

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

**22. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

	Tại ngày 31/03/2024		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 thuế tài chính ngắn hạn</b>						
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	199.574.023.333	199.574.023.333	-	-	199.574.023.333	186.824.980.600
Ngân hàng TMCP Đồng Nam Á	65.474.053.038	65.474.053.038	-	402.000.000	65.876.053.038	65.265.933.041
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Quận 11 (SACOMBANK)	147.090.000.000	147.090.000.000	9.950.000.000	12.860.000.000	150.000.000.000	-
Vay dài hạn đến hạn trả:	666.400.012.000	666.400.012.000	100.000.004.000	-	566.400.008.000	509.725.495.951
- Trái phiếu LDGH2123002 (**)	366.400.000.000	366.400.000.000	-	-	366.400.000.000	359.725.489.951
- SACOMBANK - CN Quận 11	300.000.012.000	300.000.012.000	100.000.004.000	-	200.000.008.000	150.000.006.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.078.538.088.371</b>	<b>1.078.538.088.371</b>	<b>109.950.004.000</b>	<b>13.262.000.000</b>	<b>981.850.084.371</b>	<b>761.816.409.592</b>
<b>Vay và nợ thuế tài chính dài hạn</b>						
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Quận 11 (SACOMBANK)	549.999.998.000	549.999.998.000	-	-	549.999.998.000	549.999.998.000
Trái phiếu LDGH2123002 (*)	366.400.000.000	366.400.000.000	-	-	366.400.000.000	366.400.000.000
	916.399.998.000	916.399.998.000	-	-	916.399.998.000	916.399.998.000
Vay dài hạn đến hạn trả:	(666.400.012.000)	(666.400.012.000)	(100.000.004.000)	-	(566.400.008.000)	(566.400.008.000)
- Trái phiếu LDGH2123002 (**)	(366.400.000.000)	(366.400.000.000)	-	-	(366.400.000.000)	(366.400.000.000)
- SACOMBANK - CN Quận 11	(300.000.012.000)	(300.000.012.000)	(100.000.004.000)	-	(200.000.008.000)	(200.000.008.000)
<b>Tổng cộng</b>	<b>249.999.986.000</b>	<b>249.999.986.000</b>	<b>(100.000.004.000)</b>	<b>-</b>	<b>349.999.990.000</b>	<b>349.999.990.000</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

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 I năm 2024

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

	Tại ngày 31/03/2024	Tại ngày 01/01/2024
	VND	VND
Trái phiếu phát hành	400.000.000.000	400.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(14.309.722.509)	(14.309.722.509)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	14.309.722.509	14.309.722.509
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>366.400.000.000</b>

**23. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

	VND
Tại ngày 01/01/2024	41.614.258.954
Trích lập trong kỳ	-
Sử dụng trong kỳ	(48.573.400)
Tại ngày 31/03/2024	<b>41.565.685.554</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 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 I năm 2024

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

**25. 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 01/01/2023	2.569.725.850.000	(66.000.000)	(7.652.400.000)	36.955.575.988	642.699.172.145	953.465	3.241.663.151.598
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	(69.983.982.132)	(17)	(69.983.982.149)
<b>Tại ngày 31/03/2023</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>572.715.190.013</b>	<b>953.448</b>	<b>3.171.679.169.449</b>
Tại ngày 01/01/2024	2.569.725.850.000	(66.000.000)	(7.652.400.000)	37.040.429.688	117.800.409.227	922.699	2.716.849.211.614
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	(124.868.454.236)	(18)	(124.868.454.254)
<b>Tại ngày 31/03/2024</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>(7.068.045.009)</b>	<b>922.681</b>	<b>2.591.980.757.360</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 I năm 2024

*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*

### 25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

#### Cổ phiếu

	Tại ngày 31/03/2024	Tại ngày 01/01/2024
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		

### 26. DOANH THU THUẬN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

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

	Quý I năm nay VND	Quý I năm trước VND	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước VND
<i>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</i>				
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	10.315.538.864	709.807.273	10.315.538.864	709.807.273
<b>Tổng cộng</b>	<b>10.315.538.864</b>	<b>709.807.273</b>	<b>10.315.538.864</b>	<b>709.807.273</b>
<i>Các khoản giảm trừ doanh thu</i>				
Hàng bán bị trả lại	140.484.753.935	-	140.484.753.935	-

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

Doanh thu thuần bán hàng hóa bất động sản	(130.169.215.071)	709.807.273	(130.169.215.071)	709.807.273
<b>Tổng cộng</b>	<b>(130.169.215.071)</b>	<b>709.807.273</b>	<b>(130.169.215.071)</b>	<b>709.807.273</b>

### 27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý I năm nay VND	Quý I năm trước VND	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước VND
Giá vốn của hàng hóa bất động sản đã bán	(58.303.499.815)	721.259.309	(58.303.499.815)	721.259.309
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(2.833.096.018)	-	(2.833.096.018)	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>(61.136.595.833)</b>	<b>721.259.309</b>	<b>(61.136.595.833)</b>	<b>721.259.309</b>

### 28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý I năm nay VND	Quý I năm trước VND	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.377.412	26.333.642	1.377.412	26.333.642
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.377.412</b>	<b>26.333.642</b>	<b>1.377.412</b>	<b>26.333.642</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 I năm 2024

*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*

#### 29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý I năm nay VND	Quý I năm trước VND	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước VND
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	13.094.389.228	13.096.272.807	13.094.389.228	13.096.272.807
Chi phí phát hành trái phiếu	-	2.431.615.182	-	2.431.615.182
Phân chia lợi ích hợp tác đầu tư	31.954.199.221	31.462.470.975	31.954.199.221	31.462.470.975
Chi phí tài chính khác	1.000.000	26.341.791	1.000.000	26.341.791
<b>Tổng cộng</b>	<b>45.049.588.449</b>	<b>47.016.700.755</b>	<b>45.049.588.449</b>	<b>47.016.700.755</b>

#### 30. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý I năm nay VND	Quý I năm trước VND	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước VND
Chi phí nhân viên	1.771.759.415	2.863.171.047	1.771.759.415	2.863.171.047
Chi phí dịch vụ mua ngoài	22.990.686	14.089.917	22.990.686	14.089.917
Chi phí bằng tiền khác	150.306.314	2.388.551.376	150.306.314	2.388.551.376
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.945.056.415</b>	<b>5.265.812.340</b>	<b>1.945.056.415</b>	<b>5.265.812.340</b>

#### 31. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý I năm nay VND	Quý I năm trước VND	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước VND
Chi phí nhân viên	5.828.152.700	12.806.417.638	5.828.152.700	12.806.417.638
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	7.373.483	38.414.090	7.373.483	38.414.090
Chi phí khấu hao TSCĐ	65.659.556	72.608.712	65.659.556	72.608.712
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.462.871.001	5.046.868.468	1.462.871.001	5.046.868.468
Phân bổ lợi thế thương mại	2.028.448.998	2.028.448.998	2.028.448.998	2.028.448.998
Phí và lệ phí	8.000.000	8.000.000	8.000.000	8.000.000
Chi phí khác	27.151.267	78.993.561	27.151.267	78.993.561
<b>Tổng cộng</b>	<b>9.427.657.005</b>	<b>20.079.751.467</b>	<b>9.427.657.005</b>	<b>20.079.751.467</b>

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

	Quý I năm nay VND	Quý I năm trước VND	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước VND
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	7.373.483	38.414.090	7.373.483	38.414.090
Chi phí nhân công	7.599.912.115	15.669.588.685	7.599.912.115	15.669.588.685
Phân bổ lợi thế thương mại	2.028.448.998	2.028.448.998	2.028.448.998	2.028.448.998
Chi phí khấu hao TSCĐ	65.659.556	72.608.712	65.659.556	72.608.712
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.485.861.687	5.060.958.385	1.485.861.687	5.060.958.385
Chi phí khác	185.457.581	2.475.544.937	185.457.581	2.475.544.937
<b>Tổng cộng</b>	<b>11.372.713.420</b>	<b>25.345.563.807</b>	<b>11.372.713.420</b>	<b>25.345.563.807</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 I năm 2024

*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*

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

	Quý I năm nay VND	Quý I 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	-	-	-	-

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

	Quý I năm nay VND	Quý I 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	(741.130.195)	(2.680.582.982)	(741.130.195)	(2.680.582.982)

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

	Quý I năm nay VND	Quý I năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(124.868.454.236)	(69.983.982.132)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(124.868.454.236)	(69.983.982.132)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	256.207.345	256.207.345
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>(487)</b>	<b>(273)</b>
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>(487)</b>	<b>(273)</b>

Lợi nhuận sau thuế TNDN Quý I năm nay giảm 54.884.472.104 đồng so với cùng kỳ năm trước. Biến động này chủ yếu do các khoản giảm trừ doanh thu của Quý này tăng mạnh so với cùng kỳ năm trước.

#### 36. THÔNG TIN VỀ BÊN LIÊN QUAN

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

##### Tên bên liên quan

Ông Ngô Văn Minh  
Ông Nguyễn Minh Khang  
Ông Nguyễn Quang Ninh  
Ông Trần Công Luận  
Ông Lê Văn Như Hải  
Ông Lê Khắc Trọng  
Bà Lê Thị Phương Uyên

##### Mối quan hệ

Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Thành viên HĐQT  
Tổng Giám đốc  
Phó Tổng Giám đốc  
Phó Tổng Giám đốc  
Kế toán trưởng

**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 I năm 2024

*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*

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

Số dư với các bên liên quan:

	Tại ngày 31/03/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
<b>Ông Nguyễn Minh Khang</b> Phải trả ngắn hạn khác	543.780.657	543.780.657
<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 I năm nay VND	Quý I năm trước VND	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước VND
Ông Ngô Văn Minh	241.995.000	457.155.000	241.995.000	457.155.000
Ông Nguyễn Minh Khang	281.995.000	607.155.000	281.995.000	607.155.000
Ông Trần Công Luận	321.995.000	-	321.995.000	-
Ông Lê Văn Như Hải	258.502.143	-	258.502.143	-
Ông Lê Khắc Trọng	271.785.000	-	271.785.000	-
Ông Nguyễn Phạm Vĩnh Nghi	-	306.255.000	-	306.255.000
Bà Lê Thị Phương Uyên	138.495.000	215.610.000	138.495.000	215.610.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.514.767.143</b>	<b>1.586.175.000</b>	<b>1.514.767.143</b>	<b>1.586.175.000</b>

### 37. 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.

### 38. THÔNG TIN SO SÁNH

Một số số liệu của kỳ so sánh được trình bày lại để phù hợp với việc so sánh số liệu của kỳ này. Chi tiết các khoản mục trình bày lại trên Báo cáo tài chính hợp nhất như sau:

*Bảng cân đối kế toán hợp nhất*

TÀI SẢN	Mã số	Tại ngày 01/01/2024 VND	Trình bày lại VND	Tại ngày 01/01/2024 (Trình bày lại) VND
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>	<b>2.404.289.137.276</b>	<b>2.932.400.589</b>	<b>2.407.221.537.865</b>
VI. Tài sản dài hạn khác	260	459.376.947.622	2.932.400.589	462.309.348.211
5. Lợi thế thương mại	269	25.210.723.245	-	25.210.723.245
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270 = 100 + 200)	<b>270</b>	<b>7.265.457.274.333</b>	<b>2.932.400.589</b>	<b>7.268.389.674.922</b>
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	<b>2.713.915.888.326</b>	<b>2.932.400.589</b>	<b>2.716.848.288.915</b>
I. Vốn chủ sở hữu	410	2.713.915.888.326	2.932.400.589	2.716.848.288.915
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	114.868.008.638	2.932.400.589	117.800.409.227
<i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	421a	642.042.184.196	2.932.400.589	644.974.584.785
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440 = 300 + 400)	<b>440</b>	<b>7.265.457.274.333</b>	<b>2.932.400.589</b>	<b>7.268.389.674.922</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 I năm 2024

*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*

**39. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024 được Chủ tịch Hội đồng Quản trị phê duyệt và phát hành vào ngày 26 tháng 4 năm 2024.

Người lập biểu



**LÊ THỊ KIM TIẾN**

Kế toán trưởng



**LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN**



Đồng Nai, ngày 26 tháng 4 năm 2024  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

**NGÔ VĂN MINH**