



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

| | Trang |
|--|--------------|
| 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 |
|---|------------|----------|--------------------------|--------------------------|
| A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 5.015.137.941.859 | 5.144.027.605.953 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | 5 | 3.571.347.305 | 3.119.656.978 |
| 1. Tiền | 111 | | 3.571.347.305 | 3.119.656.978 |
| II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | | - | - |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 3.858.781.125.388 | 4.153.371.130.525 |
| 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 |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | | 986.209.963.637 | 849.220.443.002 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | 10 | 986.209.963.637 | 849.220.443.002 |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 166.575.505.529 | 138.316.375.448 |
| 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. TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 2.327.375.775.579 | 2.636.969.308.145 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 1.168.662.098.960 | 1.521.240.109.273 |
| 6. Phải thu dài hạn khác | 216 | 9 | 1.168.662.098.960 | 1.521.240.109.273 |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 281.465.739 | 578.137.421 |
| 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) |
| IV. Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | 519.409.343.081 | 512.405.433.743 |
| 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 |
| V. Đầu tư tài chính dài hạn | 250 | 15 | 358.000.000.000 | 358.105.000.000 |
| 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 |
| VI. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 281.022.867.799 | 244.640.627.708 |
| 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 |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200) | 270 | | 7.342.513.717.438 | 7.780.996.914.098 |

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 |
|---|------------|----------|--------------------------|--------------------------|
| C. NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 4.408.092.812.623 | 4.488.285.664.893 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 3.116.325.453.268 | 2.660.259.312.538 |
| 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 |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 1.291.767.359.355 | 1.828.026.352.355 |
| 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 |
| D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 2.934.420.904.815 | 3.292.711.249.205 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | 25 | 2.934.420.904.815 | 3.292.711.249.205 |
| 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 |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400) | 440 | | 7.342.513.717.438 | 7.780.996.914.098 |

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 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20 | | (92.660.520.266) | 10.219.895.465 | (92.988.479.228) | 75.061.542.485 |
| 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 |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | | (153.294.436.356) | 2.087.673.664 | (354.241.219.806) | 28.772.738.133 |
| 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) |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | | (155.071.067.428) | (18.335.813.181) | (366.007.993.655) | 7.380.020.574 |
| 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) |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 60 | | (155.633.843.383) | (16.677.086.693) | (357.718.210.141) | 3.830.565.016 |

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 |
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | | |
| 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 |
| II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | | |
| 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) |
| III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | | |
| 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:

| | Năm 2023 |
|---|-----------------|
| <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:

| | Năm 2023 |
|--|-----------------|
| <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 |
| Tổng cộng | 3.571.347.305 | 3.119.656.978 |

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 |
| Tổng cộng | 776.658.355.699 | 792.492.290.642 |



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 |
| Tổng cộng | 558.997.051.241 | 378.067.051.254 |

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 |
| Phải thu ngắn hạn khác | | | | |
| 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 | - |
| Tổng cộng | 2.523.125.718.448 | - | 2.981.811.788.629 | - |
| Phải thu dài hạn khác | | | | |
| 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 | - |
| Tổng cộng | 1.168.662.098.960 | - | 1.521.240.109.273 | - |

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 | - |
| Tổng cộng | 986.209.963.637 | - | 849.220.443.002 | - |

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 |
|-------------------------------|----------------------------|------------------------------|----------------------|
| Nguyên giá | | | |
| 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 | 458.318.182 | 1.911.469.187 | 2.369.787.369 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | |
| 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 | 458.318.182 | 1.630.003.448 | 2.088.321.630 |
| Giá trị còn lại | | | |
| Tại ngày 01/01/2023 | 7.916.704 | 570.220.717 | 578.137.421 |
| Tại ngày 31/12/2023 | - | 281.465.739 | 281.465.739 |

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 |
|-------------------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| Nguyên giá | | | |
| Số dư đầu kỳ | 105.000.000 | 1.282.561.429 | 1.387.561.429 |
| Số dư cuối kỳ | 105.000.000 | 1.282.561.429 | 1.387.561.429 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | |
| Số dư đầu kỳ | 105.000.000 | 1.282.561.429 | 1.387.561.429 |
| Số dư cuối kỳ | 105.000.000 | 1.282.561.429 | 1.387.561.429 |
| Giá trị còn lại | | | |
| 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 |
| Tổng cộng | 513.980.076.299 | 513.980.076.299 | 478.149.358.430 | 478.149.358.430 |

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 |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | | | | |
| 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 |
| Đầu tư vào công ty con | | | | |
| 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 |
|--------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Chi phí trả trước ngắn hạn | | |
| 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 |
| Tổng cộng | 128.008.314.555 | 125.969.835.755 |
| Chi phí trả trước dài hạn | | |
| 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 | - |
| Tổng cộng | 244.608.502.220 | 216.523.045.643 |

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 |
| Phải trả người bán ngắn hạn | | | | |
| 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 |
| Tổng cộng | 179.334.117.689 | 179.334.117.689 | 195.472.713.223 | 195.472.713.223 |

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 |
| Tổng cộng | 28.373.680.056 | 5.857.521.245 | 9.892.827.759 | 24.338.373.542 |

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 |
| Tổng cộng | 324.354.805.579 | 317.657.025.191 |

21. PHẢI TRẢ KHÁC

| | Tại ngày 31/12/2023 VND | Tại ngày 01/01/2023 VND |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Phải trả ngắn hạn khác | | |
| 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 |
| Tổng cộng | 1.107.354.816.344 | 836.877.333.038 |

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 |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Phải trả dài hạn khác | | |
| 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 |
| Tổng cộng | 940.590.348.392 | 1.376.849.337.392 |

**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)

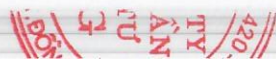
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 |
| Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | | | | | | |
| 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 |
| Tổng cộng | 981.850.084.371 | 981.850.084.371 | 403.015.405.148 | 193.846.876.343 | 772.681.555.566 | 772.681.555.566 |
| Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | | | | | | |
| 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) |
| Tổng cộng | 349.999.990.000 | 349.999.990.000 | (100.000.004.000) | - | 449.999.994.000 | 449.999.994.000 |

(*) 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) |
| Tổng cộng | <u>366.400.000.000</u> | <u>359.725.489.951</u> |

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 | <u>41.614.258.954</u> |

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 |
| Tại ngày 31/12/2022 | 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 |
| 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) |
| Tại ngày 31/12/2023 | 2.569.725.850.000 | (66.000.000) | (7.652.400.000) | 37.040.429.688 | 335.373.025.127 | 2.934.420.904.815 |

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 |
| Tổng cộng | 46.806.719.079 | 46.824.783.231 | 48.804.563.174 | 277.050.177.241 |
| Các khoản giảm trừ doanh thu | 83.801.333.444 | - | 85.313.587.256 | 83.878.262.156 |
| 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 |
| Tổng cộng | (36.994.614.365) | 46.824.783.231 | (36.509.024.082) | 193.171.915.085 |

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 |
| Tổng cộng | 55.665.905.901 | 36.604.887.766 | 56.479.455.146 | 118.110.372.600 |

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 |
| Tổng cộng | 33.398.712 | 71.752.114.762 | 132.743.591 | 207.067.569.635 |

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 |
| Tổng cộng | 35.815.927.517 | 50.433.863.879 | 180.880.755.677 | 144.451.155.444 |

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 |
| Tổng cộng | 3.232.381.902 | 4.941.367.160 | 11.829.483.304 | 15.394.988.848 |

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 |
| Tổng cộng | 21.619.005.383 | 24.509.105.524 | 68.675.245.188 | 93.510.229.695 |

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 |
| Tổng cộng | 24.851.387.285 | 29.450.472.684 | 80.504.728.492 | 108.905.218.543 |

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 |
|---|--------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------|
| Công ty Cổ phần Thủy sản Bình Minh (công ty con đến ngày 20/12/2022) | | | | |
| Cho vay | - | 30.000.000 | - | 80.000.000 |
| Lãi cho vay | - | 13.006.028 | - | 37.130.960 |
| Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn | | | | |
| 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 | - |
| Ông Nguyễn Phạm Vĩnh Nghi (bên liên quan đến ngày 28/06/2023) | | | | |
| 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 |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn | | |
| Phải trả ngắn hạn khác | 66.622.703.900 | 68.710.503.900 |
| Ông Nguyễn Minh Khang | | |
| Phải trả ngắn hạn khác | 543.780.657 | 543.780.657 |
| Ông Nguyễn Phạm Vĩnh Nghi (bên liên quan đến ngày 28/06/2023) | | |
| Tạm ứng | - | 600.000.000 |
| Trái phiếu LDGH2123002 | - | 180.000.000.000 |
| Ông Ngô Văn Minh | | |
| Phải trả ngắn hạn khác | 487.548.912 | 487.548.912 |
| Bà Lê Thị Phương Uyên | | |
| 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 |
| Tổng cộng | 1.872.425.220 | 1.862.238.044 | 6.304.619.797 | 8.560.116.028 |

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



Đồng Nai, ngày 30 tháng 01 năm 2024

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



NGÔ VĂN MINH

