

Số: 25 /2025/CV-LDG  
No: 25 /2025/CV-LDG

Đồng Nai, ngày 24 tháng 01 năm 2025  
Dongnai, January 24, 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ  
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi : Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.  
To : The Ho Chi Minh Stock Exchange.

- Tên tổ chức : Công ty Cổ phần Đầu tư LDG  
Name of organization : LDG Investment Joint Stock Company  
- Mã chứng khoán/Stock code : LDG  
- Địa chỉ : 104/4 ấp Hòa Bình, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.  
Address : No.104/4 Hoa Binh hamlet, Giang Dien commune, Trang Bom district, Dong Nai province.  
- Điện thoại/Tel: (0251) 896 6666 Fax: (0251) 896 6668  
- Email: [www.ldginvestment.vn](http://www.ldginvestment.vn).
- Nội dung công bố thông tin : Báo cáo Tài chính quý IV năm 2024.  
Contents of disclosure : Financial Statement for the Fourth quarter of 2024.
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 24/01/2025 tại đường dẫn [www.ldginvestment.vn](http://www.ldginvestment.vn) tại mục Quan hệ cổ đông/Báo cáo tài chính.  
This information was published on the Company's website on January 24..., 2025, as in the link [www.ldginvestment.vn](http://www.ldginvestment.vn) refer to the Investor Relation/ Financial Reports.

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.

We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.

Trân trọng./.

Sincerely./.

Nơi nhận/ Recipients:

- Như trên/ Hereinabove;
- Lưu P.HC-NS/ Archive: HR Dept.

CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ  
LDG

Digitally signed by CÔNG  
TY C PH N UT  
LDG  
DN: cn=CÔNG TY C  
PH N UT LDG  
c=VN  
Reason: I am the author  
of this document  
Location:  
Date: 2025-01-24  
15:34+07:00

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHAIRMAN OF THE BOARD



NGÔ VĂN MINH



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**QUÝ IV NĂM 2024**

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



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

---

### **MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	1 - 2
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	3
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	4
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	5 - 31



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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Th. Minh	31/12/2024	01/01/2024 (Trình bày lại)
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>4.122.897.778.616</b>	<b>4.901.658.533.486</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	V.1	<b>915.577.379</b>	<b>3.578.836.411</b>
1. Tiền	111		915.577.379	3.578.836.411
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>2.904.085.965.426</b>	<b>3.707.633.124.935</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	643.298.018.840	776.858.355.699
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	420.136.556.030	568.010.864.108
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	2.348.521.960.880	2.533.897.873.448
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(507.870.570.324)	(171.133.968.320)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	V.6	<b>915.278.898.115</b>	<b>907.300.264.268</b>
1. Hàng tồn kho	141		915.278.898.115	930.296.058.557
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	(22.995.794.289)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>302.617.337.696</b>	<b>283.146.307.872</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.10	117.878.759.429	128.025.730.715
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		84.152.282.168	58.180.204.484
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	100.586.296.099	96.940.372.673
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.556.059.161.407</b>	<b>2.404.289.137.276</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1.177.162.643.864</b>	<b>1.168.662.098.960</b>
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.4	1.257.669.901.779	1.168.662.098.960
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		(80.507.257.915)	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>62.368.701</b>	<b>281.465.739</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	62.368.701	281.465.739
Nguyên giá	222		2.334.287.369	2.369.787.369
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.271.918.668)	(2.088.321.630)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	-	-
Nguyên giá	228		1.424.301.429	1.424.301.429
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.424.301.429)	(1.424.301.429)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>814.802.286.566</b>	<b>775.968.624.955</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.9	814.802.286.566	770.539.358.173
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	5.429.266.782
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>564.031.862.276</b>	<b>459.376.947.622</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	404.163.044.694	353.581.635.343
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.11	142.771.890.329	80.584.589.034
5. Lợi thế thương mại	269	V.12	17.096.927.253	25.210.723.245
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>6.678.956.940.023</b>	<b>7.305.947.670.762</b>



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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Th. minh	31/12/2024	01/01/2024 (Trình bày lại)
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>5.132.513.678.048</b>	<b>4.981.635.610.074</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>4.140.746.330.693</b>	<b>3.689.868.250.719</b>
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	185.294.143.678	182.916.860.432
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	462.975.765.722	434.005.629.233
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	4.145.061.602	25.613.640.070
4. Phải trả người lao động	314		19.770.367.820	23.473.367.556
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	768.411.332.557	757.482.352.934
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	1.455.104.792.883	1.242.912.057.169
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18	1.204.149.812.303	981.850.084.371
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.19	40.895.054.128	41.614.258.954
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>991.767.347.355</b>	<b>1.291.767.359.355</b>
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.17	940.590.348.392	940.590.348.392
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18	49.999.978.000	349.999.990.000
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.20	1.177.020.963	1.177.020.963
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.546.443.261.975</b>	<b>2.324.312.060.688</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.21	<b>1.546.443.261.975</b>	<b>2.324.312.060.688</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		2.569.725.850.000	2.569.725.850.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	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		(1.052.605.576.244)	(274.736.741.699)
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(274.736.741.699)	249.300.849.650
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(777.868.834.545)	(524.037.591.349)
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		958.531	922.699
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>6.678.956.940.023</b>	<b>7.305.947.670.762</b>

Người lập biểu



LÊ THỊ KIM TIẾN

Kế toán trưởng



LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN

Đồng Nai, ngày 24 tháng 01 năm 2025

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



NGÔ VĂN MINH



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

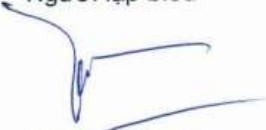
**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Quý IV năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Quý IV		Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 (Trình bày lại)
			Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)		
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	1.898.128.019	46.806.719.079	185.104.842.667	48.804.563.174
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.1	556.385.292	83.801.333.444	358.338.122.783	85.313.587.256
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>	<b>VI.1</b>	<b>1.341.742.727</b>	<b>(36.994.614.365)</b>	<b>(173.233.280.116)</b>	<b>(36.509.024.082)</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	1.360.700.320	78.457.516.570	17.042.606.131	79.271.065.815
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>(18.957.593)</b>	<b>(115.452.130.935)</b>	<b>(190.275.886.247)</b>	<b>(115.780.089.897)</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	3.313.157	33.409.206	14.136.868	132.780.019
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	38.644.868.113	35.815.927.517	166.919.923.842	180.880.755.677
Trong đó, chi phí lãi vay	23		13.898.630.122	1.345.425.182	55.070.808.339	43.260.388.885
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	2.438.112.740	3.232.381.902	13.886.245.495	11.829.483.304
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	309.412.346.204	194.883.093.741	453.359.718.591	248.183.880.937
<b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>(350.510.971.493)</b>	<b>(349.350.124.889)</b>	<b>(824.427.637.307)</b>	<b>(556.541.429.796)</b>
12. Thu nhập khác	31		843.441.399	604.898.420	1.577.023.827	1.692.267.153
13. Chi phí khác	32		10.370.937.553	9.755.122.332	17.205.486.528	21.832.633.842
14. Lợi nhuận khác	40		(9.527.496.154)	(9.150.223.912)	(15.628.462.701)	(20.140.366.689)
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>(360.038.467.647)</b>	<b>(358.500.348.801)</b>	<b>(840.056.100.008)</b>	<b>(576.681.796.485)</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	-	(7.000.000)	-	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.10	(55.396.026.003)	(43.784.614.901)	(62.187.301.295)	(52.644.174.370)
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>(304.642.441.644)</b>	<b>(314.708.733.900)</b>	<b>(777.868.798.713)</b>	<b>(524.037.622.115)</b>
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(304.642.479.151)	(314.708.707.274)	(777.868.834.545)	(524.037.591.349)
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		37.507	(26.626)	35.832	(30.766)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	(1.189)	(1.228)	(3.036)	(2.045)
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.11	(1.189)	(1.228)	(3.036)	(2.045)

Người lập biểu



**LÊ THỊ KIM TIẾN**

Kế toán trưởng



**LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN**

Đồng Nai, ngày 24 tháng 01 năm 2025  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị



**NGÔ VĂN MINH**



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

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(840.056.100.008)	(576.681.796.485)
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		8.332.893.030	8.391.570.330
Các khoản dự phòng	03		394.248.065.630	194.129.762.609
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(16.864.141)	(121.799.379)
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06		51.070.808.339	52.554.636.095
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		(386.421.197.150)	(321.727.626.830)
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		348.184.753.576	520.120.252.956
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(23.816.501.169)	(117.132.807.820)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		204.233.889.588	(143.162.999.465)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(40.434.438.065)	(27.532.540.120)
Tiền lãi vay đã trả	14		(12.794.834.665)	(7.619.670.667)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(13.212.306.394)	(3.037.141.354)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(719.204.826)	(711.756.085)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		75.020.160.895	(100.804.289.385)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(2.499.352.500)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		2.727.273	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	1.105.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		14.136.868	132.780.019
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		16.864.141	(1.261.572.481)
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
3. Tiền thu từ đi vay	33		75.200.000.000	294.522.709.281
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(152.900.284.068)	(192.028.694.525)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(77.700.284.068)	102.494.014.756
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(2.663.259.032)	428.152.890
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		915.577.379	3.578.836.411

Người lập biểu

Kế toán trưởng



LÊ THỊ KIM TIẾN



LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN

Đồng Nai, ngày 24 tháng 01 năm 2025  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
  
NGÔ VĂN MINH



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÔNG TY CON

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

Quý IV năm 2024

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

##### 1. 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.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là LDG.

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.

##### 2. Hoạt động kinh doanh chính

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

##### 3. Ngành nghề kinh doanh

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng (về VLXD, không chứa hàng tại trụ sở).

Điều hành tua du lịch; Đại lý du lịch; Dịch vụ lưu trú ngắn ngày; Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch.

Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chuẩn bị mặt bằng.

Trồng cây ăn quả, chè, hồ tiêu điều, cao su, cà phê, cây hàng năm khác, cây lâu năm khác; Trồng rau, đậu các loại và trồng hoa.

Phá dỡ; Lắp đặt hệ thống điện; Lắp đặt hệ thống cấp thoát nước; hệ thống sưởi và điều hòa không khí; Lắp đặt hệ thống xây dựng khác.

Hoàn thiện công trình xây dựng; Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác; Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật.

Sản xuất các cấu kiện kim loại; Gia công cơ khí xử lý và tráng phủ kim loại.

Vận tải hàng hóa bằng đường bộ; Cho thuê xe có động cơ.

Bán buôn máy móc thiết bị và phụ tùng máy khai khoáng, xây dựng.

Vệ sinh chung nhà cửa; Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan; Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt.

Xây dựng nhà để ở, công trình thủy nhà không để ở, công trình khai khoáng, công trình chế biến, chế tạo, công trình điện, công trình cấp, thoát nước, công trình viễn thông; thông tin liên lạc, công trình đường bộ, công trình kỹ thuật dân dụng khác; Cắt tạo dáng và hoàn thiện đá; Xây dựng công trình công ích khác.

Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa trừ môi giới chứng khoán, bảo hiểm, bất động sản, xuất khẩu lao động và môi giới hôn nhân có yếu tố nước ngoài.

Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng.

##### 4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

##### 5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

Thị trường bất động sản chưa phục hồi, các ảnh hưởng từ vụ việc thanh tra dự án Khu dân cư Tân Thịnh cũng như thông tin liên quan đến cựu Chủ tịch HĐQT.

##### 6. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có một (01) công ty con như sau:

Tên công ty con	Hoạt động chính	Địa chỉ	Vốn điều lệ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn	Kinh doanh bất động sản	Tầng 2, Tòa nhà 194 Golden Building, số 473 Điện Biên Phủ, Phường 25, Q. Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam	280 tỷ VND	99,9996%	99,9996%



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

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

Quý IV năm 2024

**7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất**

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

**II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

**1. Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

**2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**1. Chế độ kế toán áp dụng**

Tập đoàn áp dụng Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam theo hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, các thông tư sửa đổi, bổ sung và Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành cùng ngày hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Tập đoàn lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 tuân thủ theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**1. 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 (công ty con) được lập cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024. 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.

Các báo cáo tài chính của Công ty con được lập cùng kỳ kế toán với Công ty theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty.

Tất cả các giao dịch và số dư giữa các công ty trong cùng Tập đoàn được loại trừ hoàn toàn khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của Công ty con không được nắm giữ bởi Công ty, được trình bày riêng biệt trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Tập đoàn trong phần Vốn chủ sở hữu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch mua Công ty con là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua. Lợi thế thương mại được phân bổ dần đều trong thời gian hữu ích được ước tính tối đa không quá 10 năm.

**2. Các ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ 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.



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÔNG TY CON

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

Quý IV năm 2024

#### 3. Nguyên tắc ghi nhận 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.

#### 4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

##### *Nguyên tắc ghi nhận*

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

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

- ☐ Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Doanh nghiệp và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- ☐ Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

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

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- ☐ Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán.
- ☐ 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.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

#### 5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho chủ yếu bao gồm đất đai, đất để ở, nhà ở, căn hộ trong các khu đô thị và các tài sản của các dự án bất động sản khác đã hoàn thành, được mua hoặc đang được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Tập đoàn, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, và được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa 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.

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

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua và phí liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÔNG TY CON

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

Quý IV năm 2024

Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

#### 6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

##### 6.1. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao 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 của các tài sản cố định hữu hình như sau:

☐ Máy móc thiết bị

Năm 2024

03 – 08 năm

☐ Thiết bị, dụng cụ quản lý

03 – 08 năm

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí khác trong kỳ.

##### 6.2. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định vô hình

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

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô 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.

*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 của các tài sản cố định vô hình như sau:

☐ Phần mềm, website và tài sản vô hình khác

Năm 2024

02 – 03 năm

#### 7. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước chủ yếu bao gồm chi phí trả trước về chi phí hoa hồng môi giới, chi phí chờ phân bổ các dự án bất động sản và chi phí trả trước khác, được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Tập đoàn.

Chi phí hoa hồng môi giới được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo doanh thu kinh doanh bất động sản khi bàn giao cho khách hàng.

#### 8. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Tập đoàn đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÔNG TY CON

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

Quý IV năm 2024

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

- ☐ Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Tập đoàn, bao gồm các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- ☐ Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Khoản phải trả người bán, phải trả khác 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.

#### 9. Nguyên tắc ghi nhận vay

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức, công ty tài chính và các đối tượng khác (không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai).

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 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 ngắn hạn.

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

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tập đoàn.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ khi phát sinh ngoại trừ các khoản được vốn hóa như nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, đầu tư xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần một thời gian đủ dài để hoàn thành đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

#### 11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép và các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.

#### 12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Tập đoàn có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Tập đoàn có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

#### 13. Nguyên tắc ghi nhận trái phiếu phát hành

Tập đoàn phát hành trái phiếu thường cho mục đích vay dài hạn với giá phát hành bằng mệnh giá trái phiếu.

Các khoản chi phí phát hành trái phiếu được ghi nhận phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành được ghi nhận giảm phần nợ gốc của trái phiếu. Định kỳ, chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ bằng cách tăng giá trị nợ gốc và ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc vốn hóa phù hợp với việc ghi nhận lãi vay phải trả của trái phiếu.

#### 14. Nguyên tắc ghi nhận 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 các cổ đông.

*Cổ tức*

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



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

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

Quý IV năm 2024

*Các quỹ*

Quỹ đầu tư và phát triển; Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích lập theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông theo phương án phân phối lợi nhuận được phê duyệt.

*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 và sau khi trích lập các quỹ theo Điều lệ của Tập đoàn và các quy định của pháp luật Việt Nam.

**15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu và thu nhập khác**

*Doanh thu bán bất động sản*

Doanh thu bán bất động sản Tập đoàn là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- ☐ Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Tập đoàn đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- ☐ Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- ☐ Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- ☐ Tập đoàn đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- ☐ Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

*Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền*

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền, nếu đã chuyển giao nền đất cho khách hàng (không phụ thuộc đã làm thủ tục pháp lý về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa) và hợp đồng không hủy ngang, Tập đoàn là chủ đầu tư được ghi nhận doanh thu đối với nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- ☐ Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- ☐ Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- ☐ Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất và;
- ☐ Tập đoàn đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu 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.

*Doanh thu hợp đồng xây dựng*

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể ước tính một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì: Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn; Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÔNG TY CON

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

Quý IV năm 2024

#### *Lãi tiền gửi*

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

#### *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 thanh lý tài sản cố định;
- ☐ Các khoản thu nhập khác.

#### **16. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu**

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

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

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

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

#### **17. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong kỳ; các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ kế toán. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

#### **18. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính**

Chi phí tài chính bao gồm: Các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán...; Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái và các khoản chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

#### **19. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, 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.

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; bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý; 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; chi phí bằng tiền khác.

#### **20. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

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.



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÔNG TY CON

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

Quý IV năm 2024

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Báo cáo tài chính hợp nhất và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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.

#### 21. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

*Lãi cơ bản trên cổ phiếu*

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận sau thuế hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông phổ thông của Tập đoàn sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong kỳ chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

*Lãi suy giảm trên cổ phiếu*

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

#### 22. Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Tập đoàn 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 Tập đoàn 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.

#### V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

##### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2024	01/01/2024
Tiền		
Tiền mặt	451.255.781	83.851.664
Tiền gửi ngân hàng	464.321.598	3.494.984.747
Cộng	<u>915.577.379</u>	<u>3.578.836.411</u>

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

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

Quý IV năm 2024

**2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

		31/12/2024		01/01/2024
	Giá trị	Dự phòng (xem Thuyết minh V.5)	Giá trị	Dự phòng (xem Thuyết minh V.5)
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	(96.972.479.100)	153.924.570.000	(69.266.056.500)
Công ty TNHH MTV Xây dựng Sao Vàng Tây Đô (Tên cũ: 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	60.975.192.639	-	197.123.094.927	(12.260.870.100)
Các khách hàng khác	41.805.754.387	(37.378.695.445)	39.218.188.958	(19.081.632.504)
<b>Cộng</b>	<b>643.298.018.840</b>	<b>(134.351.174.545)</b>	<b>776.858.355.699</b>	<b>(100.608.559.104)</b>

**3. Trả trước cho người bán**

		31/12/2024		01/01/2024
	Giá trị	Dự phòng (xem Thuyết minh V.5)	Giá trị	Dự phòng (xem Thuyết minh V.5)
Công ty Cổ phần Du lịch Giang Điền	-	-	69.539.497.380	-
Công ty Cổ phần Bắc Phước Kiến	-	-	57.663.435.641	-
Công ty Cổ phần Kinh Doanh Thông Minh	122.532.284.220	-	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	173.907.117.901	-	167.280.012.901	-
Công ty TNHH Xây dựng Phú Bình	48.813.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Kiến trúc Xây dựng GP	-	-	67.400.000.000	-
Khác	19.033.363.436	-	27.842.843.493	-
<b>Cộng</b>	<b>420.136.556.030</b>	<b>-</b>	<b>568.010.864.108</b>	<b>-</b>



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

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

Quý IV năm 2024

**4. Phải thu khác**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng (xem Thuyết minh V.5)	Giá trị	Dự phòng (xem Thuyết minh V.5)
<b>a. Phải thu ngắn hạn khác</b>				
Tạm ứng	143.877.382.452	(63.117.004.256)	420.469.014.129	(63.117.004.256)
Thu hộ, chi hộ	8.747.787.322	-	8.741.967.322	-
Các khoản đặt cọc, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	919.498.833.563	-	1.053.393.562.563	-
+ Công ty CP Bắc Phước Kiến	782.586.400.000	(234.775.920.000)	906.469.379.000	-
+ Công ty TNHH MTV Xây dựng Sao Vàng Tây Đô (Tên cũ: Công ty Cổ phần Xây dựng Sao Vàng Tây Đô)	126.857.420.181	-	126.857.420.181	-
+ Đặt cọc nhận chuyển nhượng căn hộ	-	-	10.000.000.000	-
+ Đặt cọc ký cược ký quỹ ngắn hạn khác	10.055.013.382	-	10.066.763.382	-
Đặt cọc nhận chuyển nhượng cổ phần/vốn góp	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	-	-	2.666.364.816	-
Các khoản phải thu khác	265.097.957.544	(75.626.471.523)	37.326.964.619	(7.408.404.960)
+ Công ty CP Du lịch Giang Điền	36.000.000.000	(10.800.000.000)	-	-
+ Công ty CP Bắc Phước Kiến	179.187.662.199	(64.317.157.321)	24.694.683.199	(7.408.404.960)
+ Khác	49.910.295.345	(509.314.202)	12.632.281.420	-
<b>Cộng</b>	<b>2.348.521.960.880</b>	<b>(373.519.395.779)</b>	<b>2.533.897.873.448</b>	<b>(70.525.409.216)</b>
<b>b. Phải thu dài hạn khác</b>				
Phải thu vốn hợp tác đầu tư/kinh doanh	1.187.030.404.399	-	1.131.561.548.960	-
+ Công ty CP Hải Duy	989.312.375.396	-	922.993.519.957	-
+ Công ty CP Du lịch Giang Điền	197.718.029.003	(59.315.408.701)	208.568.029.003	-
Đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	70.639.497.380	(21.191.849.214)	37.100.000.000	-
Đặt cọc, ký quỹ ký cược dài hạn	-	-	550.000	-
<b>Cộng</b>	<b>1.257.669.901.779</b>	<b>(80.507.257.915)</b>	<b>1.168.662.098.960</b>	<b>-</b>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2024

5. Nợ xấu							
				31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	
<b>a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>							
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Đầu tư Đại Hưng	153.924.570.000	56.952.090.900	Khoản phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm	153.924.570.000	84.658.513.500	Khoản phải thu quá hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm	
Các khách hàng cá nhân mua bất động sản các dự án của Công ty từ năm 2021	-	-	-	27.246.378.000	14.985.507.900	Khoản phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm	
Ông Lê Văn Tuấn	32.450.265.000	0	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	32.450.265.000	16.225.132.500	Khoản phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm	
Ông Lê Đặng Hải Đăng	5.713.000.008	1.713.900.002	Khoản phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm	5.713.000.008	2.856.500.004	Khoản phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm	
Công ty CP Bắc Phước Kiển	3.059.629.938	2.210.030.958	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	472.064.509	472.064.509	-	
Công ty CP Bất động sản GPT	582.859.441	503.127.982	Khoản phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên	582.859.441	582.859.441	-	
<b>Cộng</b>	<b>195.730.324.387</b>	<b>61.379.149.842</b>		<b>220.389.136.958</b>	<b>119.780.577.854</b>		
<b>b. Phải thu ngắn hạn khác</b>							
Công ty CP Bắc Phước Kiển	961.774.062.199	662.680.984.878	Khoản phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm	931.164.062.199	923.755.657.239	Khoản phải thu quá hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm	
Công ty CP Du lịch Giang Điền	36.000.000.000	25.200.000.000	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	-	-	-	
Tạm ứng	143.877.382.452	80.760.378.196	Khoản tạm ứng quá hạn từ 3 tháng trở lên	420.469.014.129	357.352.009.873	Khoản phải thu quá hạn từ 6 tháng đến 2 năm	
Công ty Cổ phần Lyn Property	822.308.404	411.154.202	Khoản phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm	822.308.404	822.308.404	-	
Công ty TNHH MTV Giồng Cây Trồng Sò Một	100.260.000	17.100.000	Khoản phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên	100.260.000	100.260.000	-	
Ông Trần Thiện Tâm	15.000.000	-	Khoản phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên	15.000.000	15.000.000	-	
<b>Cộng</b>	<b>1.142.589.013.055</b>	<b>769.069.617.276</b>		<b>1.352.570.644.732</b>	<b>1.282.045.235.516</b>		
<b>c. Phải thu dài hạn khác</b>							
Công ty CP Du lịch Giang Điền	268.357.526.383	187.850.268.468	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	245.668.029.003	245.668.029.003	-	
<b>Cộng</b>	<b>268.357.526.383</b>	<b>187.850.268.468</b>		<b>245.668.029.003</b>	<b>245.668.029.003</b>		
<b>Cộng</b>	<b>1.606.676.863.825</b>	<b>1.018.299.035.586</b>		<b>1.818.627.810.693</b>	<b>1.647.493.842.373</b>		

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất.



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

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

Quý IV năm 2024

**6. Hàng tồn kho**

		31/12/2024	01/01/2024 (Trình bày lại)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang:	796.769.718.238	-	757.448.291.993	-
- Dự án Khu Dân cư Dịch Vụ Giang Điền (Khu A)	154.545.518.126	-	154.885.412.874	-
- Dự án Khu dân cư Tân Thịnh	520.128.430.589	-	486.998.707.833	-
- Dự án Khu TMDV thuộc Dự án KDC Dịch Vụ Giang Điền (Khu A)	47.074.713.016	-	40.708.955.679	-
- Dự án nhà phố thuộc Khu Dân cư Dịch Vụ Giang Điền (Khu A)	22.843.542.552	-	23.179.163.381	-
- Dự án mở rộng khu tái định cư sau trường dân tộc nội trú quận Ô Môn, TP Cần Thơ	13.500.153.033	-	13.238.913.606	-
- Dự án khác	38.677.360.922	-	38.437.138.620	-
Hàng hóa bất động sản	118.509.179.877	-	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.HCM	-	-	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	45.538.307.551	-	14.757.168.249	-
- Dự án Khu dân cư tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai	30.693.776.000	-	4.584.912.000	-
<b>Cộng</b>	<b>915.278.898.115</b>	<b>-</b>	<b>930.296.058.557</b>	<b>(22.995.794.289)</b>

Tại ngày 31/12/2024, 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.

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

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

Quý IV năm 2024

**7. Tài sản cố định hữu hình**

	Máy móc thiết bị	Thiết bị văn phòng	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu kỳ	458.318.182	1.911.469.187	2.369.787.369
Thanh lý trong kỳ	-	(35.500.000)	(35.500.000)
Số dư cuối kỳ	<u>458.318.182</u>	<u>1.875.969.187</u>	<u>2.334.287.369</u>
<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	-	219.097.038	219.097.038
Thanh lý trong kỳ	-	(35.500.000)	(35.500.000)
Số dư cuối kỳ	<u>458.318.182</u>	<u>1.813.600.486</u>	<u>2.271.918.668</u>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số dư đầu kỳ	-	<u>281.465.739</u>	<u>281.465.739</u>
Số dư cuối kỳ	-	<u>62.368.701</u>	<u>62.368.701</u>

Tại ngày 31/12/2024, nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 1.394.837.369 VND (tại ngày 31/12/2023: 1.430.337.369 VND).

**8. Tài sản cố định vô hình**

	Phần mềm	Tài sản khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu kỳ	1.284.301.429	140.000.000	1.424.301.429
Số dư cuối kỳ	<u>1.284.301.429</u>	<u>140.000.000</u>	<u>1.424.301.429</u>
<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	<u>1.284.301.429</u>	<u>140.000.000</u>	<u>1.424.301.429</u>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số dư đầu kỳ	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	-	-

Tại ngày 31/12/2024, nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 1.424.301.429 VND (tại ngày 31/12/2023: 1.424.301.429 VND).

**9. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn**

	Giá trị gốc	31/12/2024 Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	01/01/2024 Giá trị có thể thu hồi
Dự án Khu chung cư Lô C1 tại Lô C1, Khu đô thị mới Bình Nguyên, P. Bình An, TP. Dĩ An, Tỉnh Bình Dương	488.556.863.806	488.556.863.806	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	168.089.802.241	168.089.802.241	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. HCM	90.611.339.507	90.611.339.507	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>Cộng</b>	<u>814.802.286.566</u>	<u>814.802.286.566</u>	<u>770.539.358.173</u>	<u>770.539.358.173</u>



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

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

Quý IV năm 2024

**10. Chi phí trả trước**

	31/12/2024	01/01/2024
<b>Chi phí trả trước ngắn hạn</b>		
Chi phí môi giới, hoa hồng các dự án	63.365.145.589	65.525.394.882
Chi phí chờ phân bổ các dự án	54.212.526.772	62.142.830.558
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	301.087.068	357.505.275
<b>Cộng</b>	<b>117.878.759.429</b>	<b>128.025.730.715</b>
<b>Chi phí trả trước dài hạn</b>		
Chi phí chờ phân bổ các dự án	182.581.408.150	105.232.232.012
Chi phí môi giới các dự án	221.501.130.632	248.006.534.990
Chi phí trả trước dài hạn khác	80.505.912	342.868.341
<b>Cộng</b>	<b>404.163.044.694</b>	<b>353.581.635.343</b>

**11. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

	31/12/2024	01/01/2024
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ, bao gồm:		
+ Chi phí trích trước	142.111.497.368	80.571.500.051
+ Chi phí lãi vay chưa được trừ theo Khoản 3, Điều 16, Nghị định 132/2020/NĐ-CP	4.198.177.573	16.856.284.235
+ Chi phí lương chưa chi	27.201.106.240	18.969.482.274
+ Chi phí dự phòng	2.711.775.845	3.200.197.158
+ Khác	108.089.623.671	41.758.353.111
	(89.185.961)	(212.816.727)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các khoản giao dịch nội bộ trong Tập đoàn	660.392.961	13.088.983
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>142.771.890.329</b>	<b>80.584.589.034</b>

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại là 20%.

**12. Lợi thế thương mại**

<b>Số dư đầu kỳ</b>	25.210.723.245
Phân bổ trong kỳ	(8.113.795.992)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>17.096.927.253</b>

**13. Phải trả người bán ngắn hạn**

		31/12/2024		01/01/2024
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Phải trả người bán ngắn hạn</b>				
Công ty Cổ phần Miền Đông	36.789.371.898	36.789.371.898	36.323.332.883	36.323.332.883
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	42.794.317.786	42.794.317.786	39.527.526.251	39.527.526.251
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng One Truss	24.091.371.265	24.091.371.265	22.026.551.800	22.026.551.800
Khác	81.619.082.729	81.619.082.729	85.039.449.498	85.039.449.498
<b>Cộng</b>	<b>185.294.143.678</b>	<b>185.294.143.678</b>	<b>182.916.860.432</b>	<b>182.916.860.432</b>



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

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

Quý IV năm 2024

**13. Phải trả người bán ngắn hạn (tiếp theo)**

		31/12/2024		01/01/2024
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>b. Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>				
Công ty Cổ phần Miền Đông	23.944.413.906	23.944.413.906	23.712.605.538	23.712.605.538
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	5.673.622.112	5.673.622.112	5.673.622.112	5.673.622.112
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng One Truss	10.126.437.880	10.126.437.880	10.126.437.880	10.126.437.880
Khác	39.454.653.731	39.454.653.731	32.396.440.354	32.396.440.354
<b>Cộng</b>	<b>79.199.127.629</b>	<b>79.199.127.629</b>	<b>71.909.105.884</b>	<b>71.909.105.884</b>

**14. 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.

**15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

**a. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	01/01/2024	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp/ bù trừ trong kỳ	31/12/2024
Thuế giá trị gia tăng	331.572.352	-	331.572.352	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	13.206.792.725	5.513.669	13.212.306.394	-
Thuế thu nhập cá nhân	3.882.148.804	1.555.424.063	4.913.176.200	524.396.667
Tiền thuê đất, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp	2.961.346.904	1.515.079.750	2.995.753.202	1.480.673.452
Các khoản phải nộp Nhà nước khác	5.231.779.285	2.355.164.577	5.446.952.379	2.139.991.483
<b>Cộng</b>	<b>25.613.640.070</b>	<b>5.431.182.059</b>	<b>26.899.760.527</b>	<b>4.145.061.602</b>

**b. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước**

	01/01/2024 (Trình bày lại)	Số nộp thừa trong kỳ	Số khấu trừ trong kỳ	31/12/2024
Thuế giá trị gia tăng	536.071.164	3.640.409.757	-	4.176.480.921
Thuế thu nhập doanh nghiệp	96.404.301.509	5.513.669	-	96.409.815.178
<b>Cộng</b>	<b>96.940.372.673</b>	<b>3.645.923.426</b>	<b>-</b>	<b>100.586.296.099</b>

**c. Trình bày cách xác định các khoản thuế, phí, lệ phí phải nộp**

**Thuế giá trị gia tăng**

Tập đoàn nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

	Mức thuế suất
- Thuế suất thuế giá trị gia tăng cho hàng xuất khẩu:	0%
- Các hàng hóa, dịch vụ không được quy định tại Điều 4, 9, 10 Thông tư 219/2013/TT-BTC:	10%
- Dịch vụ cho vay của người nộp thuế không phải là tổ chức tín dụng; Chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng chứng khoán:	Không chịu thuế

Trong kỳ, Tập đoàn được giảm 2% thuế suất thuế giá trị gia tăng đối với các nhóm hàng hóa, dịch vụ đang áp dụng mức thuế suất 10% theo Nghị định 94/2023/NĐ-CP ngày 28/12/2023 có hiệu lực từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024 và Nghị định 72/2024/NĐ-CP ngày 30/06/2024 có hiệu lực từ ngày 01/07/2024 đến ngày 31/12/2024 (trừ các nhóm hàng hóa, dịch vụ thuộc Phụ lục I, II, III kèm theo các Nghị định này).

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Thu nhập từ các hoạt động chính và hoạt động kinh doanh khai thác khác phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20%.

**Tiền thuê đất**

Tập đoàn phải nộp tiền thuê đất cho thửa đất tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai với đơn giá thuê đất như sau:



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

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

Quý IV năm 2024

	<b>Đơn giá thuê đất</b>	
- Đất công trình dịch vụ đô thị	15.000 VND/m2/năm	
- Đất đầu mối	17.500 VND/m2/năm	
<b>Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp</b>		
Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp theo tờ khai định kỳ.		
<b>Các loại thuế khác</b>		
Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định của pháp luật.		
<b>16. Chi phí phải trả ngắn hạn</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>01/01/2024 (Trình bày lại)</b>
Chi phí phải trả dự án Khu Dân cư Dịch vụ Giang Điền	441.989.258.772	448.635.926.213
Chi phí phải trả Khu TMDV thuộc dự án Khu Dân cư Dịch vụ Giang Điền (Khu A)	15.783.775.182	21.751.979.722
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	12.004.874.934	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	19.213.078.641	19.403.755.803
Chi phí phải trả dự án Khu dân cư Tân Thịnh	79.140.806.003	125.743.793.891
Chi phí phải trả các dự án khác	464.350.000	-
Trích trước chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	198.627.146.963	68.999.096.997
Khác	1.188.042.062	1.941.027.978
<b>Cộng</b>	<b>768.411.332.557</b>	<b>757.482.352.934</b>
<b>17. Phải trả khác</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
<b>a. Phải trả ngắn hạn khác</b>		
Kinh phí công đoàn	643.461.427	862.659.946
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp	6.953.861.437	6.456.255.507
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	528.595.843.368	649.220.803.658
+ Nhận đặt cọc mua căn hộ thuộc dự án Khu chung cư Lô C1 (LDG Sky)	223.024.991.546	411.982.998.382
+ Nhận đặt cọc mua căn hộ thuộc dự án Chung cư cao tầng (High Intela)	63.106.850.188	100.758.198.910
+ Nhận đặt cọc mua căn hộ thuộc dự án Khu Chung cư cao tầng (West Intela)	31.673.159.341	44.233.377.743
+ Nhận đặt cọc thực hiện hợp đồng, khác	210.790.842.293	92.246.228.623
Thu hộ	141.218.901.255	147.399.619.222
Phải trả lãi hợp tác đầu tư - Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát	292.207.224.770	152.997.279.185
Phải trả lãi vay, trái phiếu	42.785.999.878	27.037.019.152
Phải trả khác cho khách hàng thanh lý thuộc các dự án	372.509.550.766	191.393.527.346
+ Phải trả cho khách hàng thanh lý thuộc dự án Khu chung cư Lô C1 (LDG Sky)	198.603.061.843	72.044.973.264
+ Phải trả cho khách hàng thanh lý thuộc dự án High Intela	94.258.528.241	45.441.655.391
+ Phải trả cho khách hàng thanh lý thuộc dự án West Intela	27.894.247.478	11.328.189.401
+ Phải trả cho khách hàng thanh lý thuộc dự án Khu dân cư Tân Thịnh	49.755.069.457	61.329.984.043
+ Phải trả cho khách hàng thanh lý thuộc dự án khác	1.998.643.747	1.248.725.247
Các khoản phải trả, phải nộp khác	70.189.949.982	67.544.893.153
<b>Cộng</b>	<b>1.455.104.792.883</b>	<b>1.242.912.057.169</b>

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

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

Quý IV năm 2024

**17. Phải trả khác (tiếp theo)**

**b. Phải trả dài hạn khác**

Phải trả vốn hợp tác đầu tư - Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát

31/12/2024 936.274.740.000

01/01/2024 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

**Cộng**

**940.590.348.392**

**940.590.348.392**

**c. Số nợ quá hạn chưa thanh toán**

Kinh phí công đoàn

643.461.427

862.659.946

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

6.953.861.437

6.456.255.507

Phải trả lãi hợp tác đầu tư

292.207.224.770

152.997.279.185

Phải trả lãi trái phiếu

27.037.019.152

27.037.019.152

Phải trả lãi vay

15.748.980.726

-

Phải trả khách hàng thanh lý thuộc dự án LDG Sky

165.348.785.941

51.081.232.558

Phải trả khách hàng thanh lý thuộc dự án Khu dân cư Tân Thịnh

42.391.706.136

22.049.684.249

Phải trả khách hàng thanh lý thuộc dự án High Intela

88.401.202.188

41.780.040.383

Phải trả khách hàng thanh lý thuộc dự án West Intela

25.712.619.437

10.542.615.226

Phải trả khách hàng thanh lý thuộc dự án khác

1.198.725.247

1.248.725.247

Các khoản phải trả khác

2.130.024.165

367.678.752

**Cộng**

**667.773.610.626**

**314.423.190.205**

**d. Phải trả khác các bên liên quan**

Ông Ngô Văn Minh

487.548.912

487.548.912

Ông Nguyễn Minh Khang

543.780.657

543.780.657

Bà Lê Thị Phương Uyên

246.100.000

246.100.000

**Cộng**

**1.277.429.569**

**1.277.429.569**



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

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

Quý IV năm 2024

**18. Vay và nợ thuê tài chính**

	Giá trị	31/12/2024	Trong kỳ		01/01/2024	
		Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Vay 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 Đông Nam Á	58.976.768.970	58.976.768.970	-	6.899.284.068	65.876.053.038	65.265.933.041
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Quận 11 (SACOMBANK)	79.745.000.000	79.745.000.000	75.200.000.000	145.455.000.000	150.000.000.000	-
Vay dài hạn đến hạn trả:	865.854.020.000	865.854.020.000	300.000.012.000	546.000.000	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	499.454.020.000	499.454.020.000	300.000.012.000	546.000.000	200.000.008.000	150.000.006.000
<b>Cộng</b>	<b>1.204.149.812.303</b>	<b>1.204.149.812.303</b>	<b>375.200.012.000</b>	<b>153.446.284.068</b>	<b>981.850.084.371</b>	<b>761.816.409.592</b>
<b>b. Vay dài hạn</b>						
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Quận 11 (SACOMBANK)	549.453.998.000	549.453.998.000	-	546.000.000	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
	915.853.998.000	915.853.998.000	-	546.000.000	916.399.998.000	916.399.998.000
Vay dài hạn đến hạn trả:	(865.854.020.000)	(865.854.020.000)	(300.000.012.000)	(546.000.000)	(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	(499.454.020.000)	(499.454.020.000)	(300.000.012.000)	(546.000.000)	(200.000.008.000)	(200.000.008.000)
<b>Cộng</b>	<b>49.999.978.000</b>	<b>49.999.978.000</b>	<b>(300.000.012.000)</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 VND, mệnh giá trái phiếu là 100.000.000 VND, 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 VND.

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

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

Quý IV năm 2024

**18. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)**

	31/12/2024	01/01/2024
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>Cộng</b>	<b>366.400.000.000</b>	<b>366.400.000.000</b>

**c. Số vay quá hạn chưa thanh toán**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	199.574.023.333	13.064.343.138	199.574.023.333	4.801.374.782
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á	58.976.768.970	2.190.068.297	65.876.053.038	2.194.784.229
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Quận 11 (SACOMBANK)	-	494.569.291	-	787.515.720
Trái phiếu LDGH2123002 (**)	366.400.000.000	27.037.019.152	366.400.000.000	27.037.019.152
<b>Cộng</b>	<b>624.950.792.303</b>	<b>42.785.999.878</b>	<b>631.850.076.371</b>	<b>34.820.693.883</b>

**Lý do chưa thanh toán**

Khoản vay này chưa được thanh toán do Công ty đang gặp khó khăn về tài chính nên chưa có nguồn tiền để thanh toán.

(\*\*) Trong đó, một phần nghĩa vụ nợ trái phiếu đã được cản trừ với khoản phải thu khách hàng từ Công ty CP Bất động sản Bảo Minh Châu giá trị là 180.000.000.000 VND.

**19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

Số dư đầu kỳ	41.614.258.954
Trích lập trong kỳ	-
Sử dụng trong kỳ	(719.204.826)
Số dư cuối kỳ	<b>40.895.054.128</b>

**20. 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 CÔNG TY CON**

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

Quý IV năm 2024

**21. Vốn chủ sở hữu**

*a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu*

Khoản mục	Vốn điều lệ	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ Đầu tư & Phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối (Trình bày lại)	Lợi ích cổ đồng không kiểm soát	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	2.569.725.850.000	(66.000.000)	(7.652.400.000)	36.955.575.988	249.957.837.599	953.465	2.848.921.817.052
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(572.134.249)	-	(572.134.249)
Trích quỹ đầu tư và phát triển	-	-	-	84.853.700	(84.853.700)	-	-
Lợi nhuận/(lỗ) trong kỳ	-	-	-	-	(524.037.591.349)	(30.766)	(524.037.622.115)
<b>Số dư cuối năm trước (Trình bày lại)</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>(274.736.741.699)</b>	<b>922.699</b>	<b>2.324.312.060.688</b>
Số dư đầu kỳ (Trình bày lại)	2.569.725.850.000	(66.000.000)	(7.652.400.000)	37.040.429.688	(274.736.741.699)	922.699	2.324.312.060.688
Lợi nhuận/(lỗ) trong kỳ	-	-	-	-	(777.868.834.545)	35.832	(777.868.798.713)
<b>Số dư cuối kỳ này</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>(1.052.605.576.244)</b>	<b>958.531</b>	<b>1.546.443.261.975</b>

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

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

Quý IV năm 2024

**21. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**

**b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	Tỷ lệ vốn góp	31/12/2024	01/01/2024
Vốn góp từ các nhà đầu tư	100%	2.569.725.850.000	2.569.725.850.000

**c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức**

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	2.569.725.850.000	2.569.725.850.000
Vốn góp cuối kỳ	2.569.725.850.000	2.569.725.850.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

**d. Cổ phiếu**

	31/12/2024	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		

**e. Các quỹ của doanh nghiệp**

	31/12/2024	01/01/2024
Quỹ đầu tư phát triển	37.040.429.688	37.040.429.688

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Quý IV năm nay	Quý IV năm trước	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>				
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	1.898.128.019	46.806.719.079	174.411.224.635	48.297.863.620
Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản	-	-	2.352.332.208	506.699.554
Doanh thu hoạt động khác	-	-	8.341.285.824	-
<b>Cộng</b>	<b>1.898.128.019</b>	<b>46.806.719.079</b>	<b>185.104.842.667</b>	<b>48.804.563.174</b>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>				
Hàng bán bị trả lại	556.385.292	83.801.333.444	358.338.122.783	85.313.587.256



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

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

Quý IV năm 2024

**1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (tiếp theo)**

	Quý IV năm nay	Quý IV năm trước	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b><i>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</i></b>				
Doanh thu thuần bán hàng hóa bất động sản	1.341.742.727	(36.994.614.365)	(183.926.898.148)	(37.015.723.636)
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản	-	-	2.352.332.208	506.699.554
Doanh thu thuần hoạt động khác	-	-	8.341.285.824	-
<b>Cộng</b>	<b>1.341.742.727</b>	<b>(36.994.614.365)</b>	<b>(173.233.280.116)</b>	<b>(36.509.024.082)</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	Quý IV năm nay	Quý IV năm trước (Trình bày lại)	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 (Trình bày lại)
Giá vốn của hàng hóa bất động sản đã bán	1.360.700.320	55.461.722.281	11.862.402.148	56.162.160.255
Giá vốn cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản	-	-	4.387.504.937	113.111.271
Giá vốn hoạt động khác	-	-	23.788.493.335	-
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	22.995.794.289	(22.995.794.289)	22.995.794.289
<b>Cộng</b>	<b>1.360.700.320</b>	<b>78.457.516.570</b>	<b>17.042.606.131</b>	<b>79.271.065.815</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Quý IV năm nay	Quý IV năm trước	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.313.157	33.409.206	14.136.868	132.780.019
<b>Cộng</b>	<b>3.313.157</b>	<b>33.409.206</b>	<b>14.136.868</b>	<b>132.780.019</b>

**4. Chi phí tài chính**

	Quý IV năm nay	Quý IV năm trước	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	13.898.630.122	1.345.425.182	55.070.808.339	43.260.388.885
Chi phí phát hành trái phiếu	-	1.918.558.813	(4.000.000.000)	9.294.247.210
Phân chia lợi ích hợp tác đầu tư	24.473.745.661	32.262.044.451	115.494.797.991	127.819.932.803
Chi phí tài chính khác	272.492.330	289.899.071	354.317.512	506.186.779
<b>Cộng</b>	<b>38.644.868.113</b>	<b>35.815.927.517</b>	<b>166.919.923.842</b>	<b>180.880.755.677</b>

**5. Chi phí bán hàng**

	Quý IV năm nay	Quý IV năm trước	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
Chi phí nhân viên	1.409.085.470	2.015.372.734	6.191.858.120	9.537.262.530
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	15.564.775	394.829.338	57.958.930
Chi phí bằng tiền khác	1.029.027.270	1.201.444.393	7.299.558.037	2.234.261.844
<b>Cộng</b>	<b>2.438.112.740</b>	<b>3.232.381.902</b>	<b>13.886.245.495</b>	<b>11.829.483.304</b>



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

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

Quý IV năm 2024

**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Quý IV năm nay	Quý IV năm trước	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
Chi phí nhân viên	3.826.998.193	7.143.637.659	19.406.006.766	38.077.356.287
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	2.015.832	34.512.166	13.420.979	146.708.011
Chi phí khấu hao TSCĐ	45.079.167	66.154.167	219.097.038	277.774.338
Chi phí dự phòng	301.213.885.972	171.133.968.320	417.243.859.919	171.133.968.320
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.248.389.346	14.463.829.875	8.177.336.586	30.241.394.589
Phân bổ lợi thế thương mại	2.028.448.998	2.028.448.998	8.113.795.992	8.113.795.992
Phí và lệ phí	-	-	8.000.000	8.300.000
Chi phí khác	47.528.696	12.542.556	178.201.311	184.583.400
<b>Cộng</b>	<b>309.412.346.204</b>	<b>194.883.093.741</b>	<b>453.359.718.591</b>	<b>248.183.880.937</b>

**7. Thu nhập khác**

	Quý IV năm nay	Quý IV năm trước	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
Tiền phạt vi phạm hợp đồng thu được	625.141.398	217.645.693	798.512.417	288.986.780
Lãi từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	-	2.727.273	-
Các khoản khác	218.300.001	387.252.727	775.784.137	1.403.280.373
<b>Cộng</b>	<b>843.441.399</b>	<b>604.898.420</b>	<b>1.577.023.827</b>	<b>1.692.267.153</b>

**8. Chi phí khác**

	Quý IV năm nay	Quý IV năm trước	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
Tiền phạt vi phạm hành chính, thuế, BHXH	2.219.760.675	901.646.673	4.711.039.434	3.332.742.648
Lỗ từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	-	-	10.980.640
Phạt thanh lý, vi phạm hợp đồng	8.151.176.874	1.385.832.819	12.489.787.821	4.651.210.090
Thanh lý tài sản nhà mẫu dự án	-	6.558.949.364	-	6.558.949.364
Các khoản khác	4	908.693.476	4.659.273	7.278.751.100
<b>Cộng</b>	<b>10.370.937.553</b>	<b>9.755.122.332</b>	<b>17.205.486.528</b>	<b>21.832.633.842</b>

**9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Quý IV năm nay	Quý IV năm trước	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	2.015.832	34.512.166	13.420.979	146.708.011
Chi phí nhân công	5.236.083.663	9.159.010.393	25.597.864.886	47.614.618.817
Phân bổ lợi thế thương mại	2.028.448.998	2.028.448.998	8.113.795.992	8.113.795.992
Chi phí khấu hao TSCĐ	45.079.167	66.154.167	219.097.038	277.774.338
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.248.389.346	14.479.394.650	8.572.165.924	30.299.353.519
Chi phí khác	1.076.555.966	1.213.986.949	7.485.759.348	2.427.145.244
<b>Cộng</b>	<b>10.636.572.972</b>	<b>26.981.507.323</b>	<b>50.002.104.167</b>	<b>88.879.395.921</b>



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

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

Quý IV năm 2024

**10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp**

	Quý IV năm nay	Quý IV năm trước	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	-	(7.000.000)	-	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(55.396.026.003)	(43.784.614.901)	(62.187.301.295)	(52.644.174.370)

**11. Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu**

	Quý IV năm nay	Quý IV năm trước (Trình bày lại)
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(304.642.479.151)	(314.708.707.274)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(304.642.479.151)	(314.708.707.274)
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>(1.189)</b>	<b>(1.228)</b>
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>(1.189)</b>	<b>(1.228)</b>

Lỗ Quý IV năm nay giảm 10.066.228.123 VND so với cùng kỳ năm trước. Biến động này chủ yếu do các khoản giảm trừ doanh thu của Quý này giảm so với cùng kỳ năm trước.

**VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**1. Các khoản giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai**

Không phát sinh

**2. Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng**

Không phát sinh

**3. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ**

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	75.200.000.000	294.522.709.281

**4. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ**

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	152.900.284.068	192.028.694.525

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác**

Không có những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác ảnh hưởng đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

**2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

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

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

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

Quý IV năm 2024

**3. Thông tin về các 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:

**Bên liên quan**

Ông Ngô Văn Minh  
Ông Nguyễn Minh Khang  
Ông Nguyễn Quang Ninh  
Ông Trần Thành Hiếu  
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  
Thành viên HĐQT (từ ngày 28/06/2024)  
Thành viên HĐQT (từ ngày 28/06/2024)  
Tổng Giám đốc  
Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 30/12/2024)  
Phó Tổng Giám đốc  
Kế toán trưởng

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

	Quý IV năm nay	Quý IV năm trước	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Ông Lê Văn Như Hải</b>				
Thanh lý tài sản, công cụ dụng cụ	-	-	17.303.000	-
<b>Ông Lê Khắc Trọng</b>				
Thanh lý tài sản, công cụ dụng cụ	-	-	9.700.000	-
<b>Số dư với các bên liên quan:</b>			<b>31/12/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
<b>Ông Ngô Văn Minh</b>				
Phải trả ngắn hạn khác			487.548.912	487.548.912
<b>Ông Nguyễn Minh Khang</b>				
Phải trả ngắn hạn khác			543.780.657	543.780.657
<b>Bà Lê Thị Phương Uyên</b>				
Phải trả ngắn hạn khác			246.100.000	246.100.000
<b>Thù lao Hội đồng Quản trị và thu nhập của Ban Tổng Giám đốc như sau:</b>				
<b>Họ và tên</b>	<b>Quý IV năm nay</b>	<b>Quý IV năm trước</b>	<b>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</b>	<b>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>
Ông Ngô Văn Minh	-	357.380.000	740.908.095	1.227.825.000
Ông Nguyễn Minh Khang	-	314.386.344	706.622.381	1.442.984.677
Ông Trần Công Luận	-	160.763.912	807.266.666	160.763.912
Ông Lê Văn Như Hải	-	97.207.173	629.789.286	97.207.173
Ông Lê Khắc Trọng	-	145.371.088	650.538.571	145.371.088
Bà Lê Thị Phương Uyên	227.275.000	218.790.000	692.398.939	651.190.000
<b>Cộng</b>	<b>227.275.000</b>	<b>1.293.898.517</b>	<b>4.227.523.938</b>	<b>3.725.341.850</b>



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

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

Quý IV năm 2024

**4. 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**

	Mã số	01/01/2024 (Đã báo cáo)	Trình bày lại	01/01/2024 (Trình bày lại)
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>	<b>4.861.168.137.057</b>	<b>40.490.396.429</b>	<b>4.901.658.533.486</b>
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>963.214.169.348</b>	<b>(55.913.905.080)</b>	<b>907.300.264.268</b>
1. Hàng tồn kho	141	986.209.963.637	(55.913.905.080)	930.296.058.557
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>	<b>186.742.006.363</b>	<b>96.404.301.509</b>	<b>283.146.307.872</b>
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	536.071.164	96.404.301.509	96.940.372.673
<b>Cộng TÀI SẢN</b> <b>(270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>	<b>7.265.457.274.333</b>	<b>40.490.396.429</b>	<b>7.305.947.670.762</b>
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>	<b>4.551.540.463.308</b>	<b>430.095.146.766</b>	<b>4.981.635.610.074</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>	<b>3.256.840.703.364</b>	<b>433.027.547.355</b>	<b>3.689.868.250.719</b>
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	324.454.805.579	433.027.547.355	757.482.352.934
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>	<b>1.294.699.759.944</b>	<b>(2.932.400.589)</b>	<b>1.291.767.359.355</b>
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	2.932.400.589	(2.932.400.589)	-
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	<b>2.713.916.811.025</b>	<b>(389.604.750.337)</b>	<b>2.324.312.060.688</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>2.713.916.811.025</b>	<b>(389.604.750.337)</b>	<b>2.324.312.060.688</b>
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	114.868.008.638	(389.604.750.337)	(274.736.741.699)
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	642.042.184.196	(392.741.334.546)	249.300.849.650
LNST chưa phân phối kỳ này	421b	(527.174.175.558)	3.136.584.209	(524.037.591.349)
<b>Cộng NGUỒN VỐN</b> <b>(440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>	<b>7.265.457.274.333</b>	<b>40.490.396.429</b>	<b>7.305.947.670.762</b>

**Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất**

	Mã số	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 (Đã báo cáo)	Trình bày lại	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 (Trình bày lại)
<b>CHỈ TIÊU</b>				
4. Giá vốn hàng bán	11	79.475.249.435	(204.183.620)	79.271.065.815
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	(115.984.273.517)	204.183.620	(115.780.089.897)
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	(556.745.613.416)	204.183.620	(556.541.429.796)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	(576.885.980.105)	204.183.620	(576.681.796.485)
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	(49.711.773.781)	(2.932.400.589)	(52.644.174.370)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	(527.174.206.324)	3.136.584.209	(524.037.622.115)
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61	(527.174.175.558)	3.136.584.209	(524.037.591.349)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	(2.058)	13	(2.045)
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	(2.058)	13	(2.045)

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

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

Quý IV năm 2024

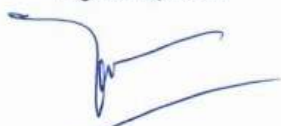
**4. THÔNG TIN SO SÁNH (tiếp theo)**

*Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất*

CHỈ TIÊU	Mã số	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	Trình bày lại	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
		(Đã báo cáo)		(Trình bày lại)
1. Lợi nhuận trước thuế	01	(576.885.980.105)	204.183.620	(576.681.796.485)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08	(321.931.810.450)	204.183.620	(321.727.626.830)
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	616.524.554.465	(96.404.301.509)	520.120.252.956
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(173.046.712.900)	55.913.905.080	(117.132.807.820)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(183.496.570.060)	40.333.570.595	(143.162.999.465)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(2.989.783.568)	(47.357.786)	(3.037.141.354)

Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 được Chủ tịch Hội đồng Quản trị phê duyệt và phát hành.

Người lập biểu



**LÊ THỊ KIM TIẾN**

Kế toán trưởng



**LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN**

Đồng Nai, ngày 24 tháng 01 năm 2025  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị



  
**NGÔ VĂN MINH**