

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.

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHAIRMAN OF THE BOARD



NGÔ VĂN MINH



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
**QUÝ IV NĂM 2024**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**

## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**

---

### **MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
Bảng cân đối kế toán riêng	1 - 2
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	3
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	4
Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng	5 - 32

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

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>4.083.549.645.410</b>	<b>4.861.698.575.679</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	V.1	<b>872.765.981</b>	<b>3.571.347.305</b>
1. Tiền	111		872.765.981	3.571.347.305
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	V.2	-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>2.885.184.155.721</b>	<b>3.687.847.157.068</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	643.298.018.840	776.858.355.699
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	411.991.901.325	558.997.051.241
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	2.337.749.805.880	2.523.125.718.448
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(507.855.570.324)	(171.133.968.320)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	V.7	<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>282.213.825.593</b>	<b>262.979.807.038</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11	117.804.331.914	128.008.314.555
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		63.823.197.580	38.031.119.810
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>2.509.162.404.715</b>	<b>2.356.850.907.105</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.5	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.8	62.368.701	281.465.739
<i>Nguyên giá</i>	222		2.334.287.369	2.369.787.369
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(2.271.918.668)	(2.088.321.630)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		1.387.561.429	1.387.561.429
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(1.387.561.429)	(1.387.561.429)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>556.101.144.818</b>	<b>519.409.343.081</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.10	556.101.144.818	513.980.076.299
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	5.429.266.782
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	V.2	<b>353.370.848.503</b>	<b>343.337.997.054</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		358.000.000.000	358.000.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(4.629.151.497)	(14.662.002.946)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>422.465.398.829</b>	<b>325.160.002.271</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	280.364.086.646	244.608.502.220
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.12	142.101.312.183	80.551.500.051
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>6.592.712.050.125</b>	<b>7.218.549.482.784</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**

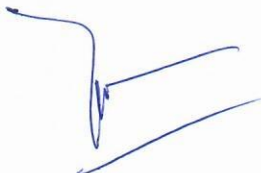
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**

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>4.982.724.127.027</b>	<b>4.841.395.737.048</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>3.990.956.779.672</b>	<b>3.549.628.377.693</b>
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	179.756.798.889	179.334.117.689
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	2.768.197.237	24.613.750.612
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	768.360.406.631	757.382.352.934
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	1.312.280.376.942	1.107.354.816.344
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>1.609.987.923.098</b>	<b>2.377.153.745.736</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.21	<b>1.609.987.923.098</b>	<b>2.377.153.745.736</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		2.569.725.850.000	2.569.725.850.000
<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	411a		2.569.725.850.000	2.569.725.850.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(66.000.000)	(66.000.000)
5. Cổ phiếu quỹ	415		(7.652.400.000)	(7.652.400.000)
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		37.040.429.688	37.040.429.688
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(989.059.956.590)	(221.894.133.952)
<i>LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước</i>	421a		(221.894.133.952)	300.077.267.268
<i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>	421b		(767.165.822.638)	(521.971.401.220)
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>6.592.712.050.125</b>	<b>7.218.549.482.784</b>

Người lập biểu



LÊ THỊ KIM TIÊN

Kế toán trưởng



LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN

Đồng Nai, ngày 24 tháng 01 năm 2025

Chủ tịch Hội đồng Quản trị




NGÔ VĂN MINH

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**

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	188.341.362.559	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
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	1.341.742.727	(36.994.614.365)	(169.996.760.224)	(36.509.024.082)
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>(187.039.366.355)</b>	<b>(115.780.089.897)</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	3.300.872	33.398.712	14.113.385	132.743.591
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	28.199.115.597	50.477.930.463	156.887.072.393	195.542.758.623
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		<i>13.898.630.122</i>	<i>1.345.425.182</i>	<i>55.070.808.339</i>	<i>43.260.388.885</i>
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	2.438.112.740	3.232.381.902	13.886.245.495	11.829.483.304
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	307.332.208.256	192.752.973.703	445.129.657.042	239.809.213.508
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>(337.985.093.314)</b>	<b>(361.882.018.291)</b>	<b>(802.928.227.900)</b>	<b>(562.828.801.741)</b>
11. Thu nhập khác	31	VI.7	687.483.791	550.352.965	1.421.066.219	1.637.721.698
12. Chi phí khác	32	VI.8	20.758.381.658	2.326.984.037	27.208.473.089	13.404.495.547
13. Lợi nhuận khác	40		(20.070.897.867)	(1.776.631.072)	(25.787.406.870)	(11.766.773.849)
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>(358.055.991.181)</b>	<b>(363.658.649.363)</b>	<b>(828.715.634.770)</b>	<b>(574.595.575.590)</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	-	(7.000.000)	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.9	(55.385.840.818)	(43.764.614.901)	(61.549.812.132)	(52.624.174.370)
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>(302.670.150.363)</b>	<b>(319.887.034.462)</b>	<b>(767.165.822.638)</b>	<b>(521.971.401.220)</b>

Người lập biểu

**LÊ THỊ KIM TIẾN**

Kế toán trưởng

**LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN**

 Đồng Nai, ngày 24 tháng 04 năm 2025  
 Chủ tịch Hội đồng Quản trị

**NGÔ VĂN MINH**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

(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		(828.715.634.770)	(574.595.575.590)
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		219.097.038	277.774.338
Các khoản dự phòng	03		384.200.214.181	208.791.765.555
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(16.840.658)	(121.762.951)
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		(393.242.355.870)	(313.093.162.553)
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		347.495.595.328	523.543.062.660
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(21.674.641.295)	(116.906.333.424)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		194.684.211.593	(152.839.695.424)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(25.551.601.785)	(30.116.018.673)
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)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>74.984.862.086</b>	<b>(100.780.715.520)</b>
<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		14.113.385	132.743.591
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>16.840.658</b>	<b>(1.261.608.909)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
3. Tiền thu từ đi vay	33	VII.3	75.200.000.000	294.522.709.281
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	VII.4	(152.900.284.068)	(192.028.694.525)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(77.700.284.068)</b>	<b>102.494.014.756</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(2.698.581.324)</b>	<b>451.690.327</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		3.571.347.305	3.119.656.978
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		872.765.981	3.571.347.305

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**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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 của Công ty đặt tại số 104/4, Ấp Hòa Bình, Xã Giang Điền, Huyện Trảng Bòm, 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. Lĩnh vực kinh doanh**

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 Công ty là 12 tháng.

**5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng**

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**

Chi tiết các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 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 tỷ VND	99,9996%	Kinh doanh bất động sản



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý IV năm 2024

#### 7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính riêng

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong Báo cáo tài chính riêng 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 Công ty 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

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 31 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều thông tư 200/2014/TT-BTC và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

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

Công ty lập và trình bày các báo cáo tài chính riêng 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 riêng

Báo cáo tài chính riêng được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

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.

##### 2. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng 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 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.

##### 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 các khoản đầu tư tài chính

*Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công ty con*

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty mẹ có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý IV năm 2024

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, được trích lập khi công ty con bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con.

#### 5. 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.

#### 6. 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 Công ty, 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*

Công ty 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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý IV năm 2024

*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.

Tăng, giảm số 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.

**7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định**

**7.1. 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:

	<b>Năm 2024</b>
<input type="checkbox"/> Máy móc thiết bị	03 – 08 năm
<input type="checkbox"/> 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.

**7.2. 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:

	<b>Năm 2024</b>
<input type="checkbox"/> Phần mềm, website và tài sản vô hình khác	02 – 03 năm

**8. 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 Công ty.

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý IV năm 2024

#### 9. 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 Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

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, 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.

#### 10. 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 riêng 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 riêng được trình bày là vay ngắn hạn.

#### 11. 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 Công ty.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

#### 12. 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.

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

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty 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.

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

Công ty 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.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý IV năm 2024

#### 15. 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.

*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 Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

#### 16. 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 Công ty 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, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty 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;
- Công ty 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, Công ty 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;
- Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

*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 riêng 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 riêng; 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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý IV năm 2024

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.

*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.

**17. 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.

**18. 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.

**19. 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.

**20. 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.

**21. 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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý IV năm 2024

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.

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 riêng 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 riêng 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 thuận.

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.

**22. Các bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nói trên có thể là các công ty hoặc 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 RIÊNG**

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	31/12/2024	01/01/2024
<b>Tiền</b>		
Tiền mặt	451.050.964	83.346.847
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	421.715.017	3.488.000.458
<b>Cộng</b>	<u><u>872.765.981</u></u>	<u><u>3.571.347.305</u></u>



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

Mẫu số B 09a-DN  
(Ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý IV năm 2024

**2. Các khoản đầu tư tài chính**

	31/12/2024			01/01/2024		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
<i>Đầu tư tài chính ngắn hạn</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Đầu tư tài chính dài hạn</i>	<b>358.000.000.000</b>	<b>353.370.848.503</b>	<b>(4.629.151.497)</b>	<b>358.000.000.000</b>	<b>343.337.997.054</b>	<b>(14.662.002.946)</b>
- Đầu tư vào công ty con	<b>358.000.000.000</b>	<b>353.370.848.503</b>	<b>(4.629.151.497)</b>	<b>358.000.000.000</b>	<b>343.337.997.054</b>	<b>(14.662.002.946)</b>
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn (i)	358.000.000.000	353.370.848.503	(4.629.151.497)	358.000.000.000	343.337.997.054	(14.662.002.946)
<b>Cộng</b>	<b><u>358.000.000.000</u></b>	<b><u>353.370.848.503</u></b>	<b><u>(4.629.151.497)</u></b>	<b><u>358.000.000.000</u></b>	<b><u>343.337.997.054</u></b>	<b><u>(14.662.002.946)</u></b>

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư này để thuyết minh trong Báo cáo tài chính riêng do chưa có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá.

(i) Công ty đang nắm giữ 27.999.900 cổ phần tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn (tương đương mệnh giá 279.999.000.000 VND), tương ứng 99,9996% vốn điều lệ theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0307702880 thay đổi lần thứ 16 ngày 29/12/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp.

Đến hiện tại, các dự án của Công ty con vẫn chưa được tiếp tục triển khai và Công ty đang cố gắng bổ sung hồ sơ nhằm sớm triển khai lại dự án.

Giao dịch với Công ty con trong kỳ:

	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	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
- Hoàn trả tiền đặt cọc	381.399.189	193.000.000	892.899.189	2.087.800.000
- Nhận cán trừ công nợ	372.173.313	-	439.579.713	-
- Lãi chậm thanh toán	11.092.004.314	-	11.092.004.314	-



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý IV năm 2024

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

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng (xem Thuyết minh V.6)	Giá trị	Dự phòng (xem Thuyết minh V.6)
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	-
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)
Các khách hàng cá nhân mua bất động sản các dự án của Công ty	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>

**4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng (xem Thuyết minh V.6)	Giá trị	Dự phòng (xem Thuyết minh V.6)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát	173.907.117.901	-	167.280.012.901	-
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 TNHH Xây dựng Phú Bình	48.813.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Kiến trúc Xây dựng GP	-	-	67.400.000.000	-
Công ty Cổ phần Du lịch Giang Điền	-	-	69.539.497.380	-
Công ty Cổ phần Bắc Phước Kiến	-	-	57.663.435.641	-
Khác	10.888.708.731	-	18.829.030.626	-
<b>Cộng</b>	<b>411.991.901.325</b>	<b>-</b>	<b>558.997.051.241</b>	<b>-</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý IV năm 2024

**5. Phải thu khác**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng (xem Thuyết minh V.6)	Giá trị	Dự phòng (xem Thuyết minh V.6)
<b>a. Phải thu ngắn hạn khác</b>				
Tạm ứng	143.877.382.452	(63.117.004.256)	420.429.014.129	(63.117.004.256)
Đặt cọc ký cược ký quỹ ngắn hạn	918.872.833.563	(234.775.920.000)	1.042.767.562.563	-
+ 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 CP Xây Dựng Sao Vàng Tây Đô)	126.857.420.181	-	126.857.420.181	-
+ Đặt cọc ký cược ký quỹ ngắn hạn khác	9.429.013.382	-	9.440.763.382	-
Thu hộ-chi hộ	8.747.787.322	-	8.741.967.322	-
Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	1.011.299.999.999	-	1.011.299.999.999	-
+ Công ty CP Hải Duy	943.800.000.000	-	943.800.000.000	-
+ Công ty TNHH Vạn Hương	67.499.999.999	-	67.499.999.999	-
Các khoản phải thu khác	254.951.802.544	(75.611.471.523)	39.887.174.435	(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	169.187.662.199	(64.317.157.321)	24.694.683.199	(7.408.404.960)
+ Khác	49.764.140.345	(494.314.202)	15.192.491.236	-
<b>Cộng</b>	<b>2.337.749.805.880</b>	<b>(373.504.395.779)</b>	<b>2.523.125.718.448</b>	<b>(70.525.409.216)</b>
<b>b. Phải thu dài hạn khác</b>				
Đặt cọc ký cược ký quỹ dài hạn	-	-	550.000	-
Phải thu vốn hợp tác đầu tư	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	-
<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 RIÊNG**

Quý IV năm 2024

	Giá gốc	31/12/2024		Đối tượng nợ	Giá gốc	01/01/2024		Đối tượng nợ
		Giá trị có thể thu hồi				Giá trị có thể thu hồi		
<b>6. Nợ xấu</b>								
<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	-		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 Đăng 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 Kiến	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 Kiến	951.774.062.199	652.680.984.878		Khoản phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm	24.694.683.199	17.286.278.239		Khoản phải thu quá hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm
Tạm ứng	143.877.382.452	80.760.378.196		Khoản tạm ứng quá hạn từ 3 tháng trở lên	420.429.014.129	357.312.009.873		Khoản phải thu quá hạn từ 6 tháng đến 2 năm
Công ty CP Du lịch Giang Điền	36.000.000.000	25.200.000.000		Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	-	-		-
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 Giống Cây Trồng Số Một	100.260.000	17.100.000		Khoản phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên	100.260.000	100.260.000		-
<b>Cộng</b>	<b>1.132.574.013.055</b>	<b>759.069.617.276</b>			<b>446.046.265.732</b>	<b>375.520.856.516</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>1.596.661.863.825</b>	<b>1.008.299.035.586</b>			<b>912.103.431.693</b>	<b>740.969.463.373</b>		

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý IV năm 2024

**7. Hàng tồn kho**

	Giá gốc	31/12/2024		01/01/2024 (Trình bày lại)	
		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 Khu Dân cư Dịch Vụ Giang Điền (Khu A)	47.074.713.016	-	40.708.955.679	-	
- 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 nhà phố thuộc Khu Dân cư Dịch Vụ Giang Điền (Khu A)	22.843.542.552	-	23.179.163.381	-	
- 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.Hồ Chí Minh	-	-	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	-	
- Dự án 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**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý IV năm 2024

**8. Tài sản cố định hữu hình**

	Máy móc thiết bị	Thiết bị văn phòng	Tổng 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	-	281.465.739	281.465.739
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).

**9. Tài sản cố định vô hình**

	Website	Phần mềm	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu kỳ	105.000.000	1.282.561.429	1.387.561.429
Số dư cuối kỳ	<u>105.000.000</u>	<u>1.282.561.429</u>	<u>1.387.561.429</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu kỳ	105.000.000	1.282.561.429	1.387.561.429
Số dư cuối kỳ	<u>105.000.000</u>	<u>1.282.561.429</u>	<u>1.387.561.429</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 1.387.561.429 VND (31/12/2023: 1.387.561.429 VND).

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

	Giá gốc	31/12/2024	01/01/2024 (Trình bày lại)	
		Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	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 tại xã Phước Tân, 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>556.101.144.818</u>	<u>556.101.144.818</u>	<u>513.980.076.299</u>	<u>513.980.076.299</u>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý IV năm 2024

**11. 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	226.659.553	340.089.115
<b>Cộng</b>	<b>117.804.331.914</b>	<b>128.008.314.555</b>
<b>Chi phí trả trước dài hạn</b>		
Chi phí môi giới, hoa hồng các dự án	144.625.216.775	141.382.679.016
Chi phí chờ phân bổ các dự án	135.660.150.816	102.882.954.863
Chi phí trả trước dài hạn khác	78.719.055	342.868.341
<b>Cộng</b>	<b>280.364.086.646</b>	<b>244.608.502.220</b>

**12. 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:	142.101.312.183	80.551.500.051
+ Chi phí trích trước	4.187.992.388	16.836.284.235
+ Chi phí lãi vay chưa được trừ theo Khoản 3, Điều 16, Nghị định 132/2020/NĐ-CP	27.201.106.240	18.969.482.274
+ Chi phí lương chưa chi	2.711.775.845	3.200.197.158
+ Chi phí dự phòng	108.089.623.671	41.758.353.111
+ Khác	(89.185.961)	(212.816.727)
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>142.101.312.183</b>	<b>80.551.500.051</b>

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

**13. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Giá trị	31/12/2024	01/01/2024 (Trình bày lại)	
		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 Cổ phần Đầu tư và Xây dựng One Truss	18.634.164.191	18.634.164.191	18.634.164.191	18.634.164.191
Công ty Cổ phần 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
Khác	81.538.945.014	81.538.945.014	84.849.094.364	84.849.094.364
<b>Cộng</b>	<b>179.756.798.889</b>	<b>179.756.798.889</b>	<b>179.334.117.689</b>	<b>179.334.117.689</b>
<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	39.424.336.312	39.424.336.312	32.396.440.354	32.396.440.354
<b>Cộng</b>	<b>79.168.810.210</b>	<b>79.168.810.210</b>	<b>71.909.105.884</b>	<b>71.909.105.884</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý IV năm 2024

**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 Công ty.

**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	1.480.673.452	2.961.346.904	1.480.673.452
Các khoản phải nộp Nhà nước khác	4.231.889.827	1.956.942.986	5.425.705.695	763.127.118
<b>Cộng</b>	<b>24.613.750.612</b>	<b>4.998.554.170</b>	<b>26.844.107.545</b>	<b>2.768.197.237</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**

Công ty 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, Công ty 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**

Công ty 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:

	Đơn giá thuê đất
- Đất công trình dịch vụ đô thị	15.000 VND/m <sup>2</sup> /năm
- Đất đầu mối	17.500 VND/m <sup>2</sup> /năm

**Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp**

Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp theo tờ khai định kỳ.

**Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp theo quy định của pháp luật.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý IV năm 2024

**16. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<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	-
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	198.627.146.963	68.999.096.997
Chi phí phải trả khác	1.137.116.136	1.841.027.978
<b>Cộng</b>	<b><u>768.360.406.631</u></b>	<b><u>757.382.352.934</u></b>

**17. Phải trả khác**

	<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
Thu hộ, chi hộ	141.218.901.255	147.399.619.222
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	431.705.991.546	501.178.998.382
+ 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 thực hiện hợp đồng, khác	208.681.000.000	89.196.000.000
Phải trả tiền thanh lý thỏa thuận đặt cọc - Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn	65.729.804.711	66.622.703.900
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	250.356.775.047	134.623.682.554
+ 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 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	80.678.356.871	70.176.598.496
+ Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn	11.531.584.027	-
+ Đối tượng khác	69.146.772.844	70.176.598.496
<b>Cộng</b>	<b><u>1.312.280.376.942</u></b>	<b><u>1.107.354.816.344</u></b>
<b>b. Phải trả dài hạn khác</b>		
Phải trả vốn hợp tác đầu tư - Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát	936.274.740.000	936.274.740.000
Nhận ký quỹ thực hiện hợp đồng dài hạn dự án Khu TMDV thuộc dự án Khu Dân cư Dịch Vụ Giang Điền (Khu A)	4.315.608.392	4.315.608.392
<b>Cộng</b>	<b><u>940.590.348.392</u></b>	<b><u>940.590.348.392</u></b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý IV năm 2024

**17. Phải trả khác (tiếp theo)**

	31/12/2024	01/01/2024
<b>c. Số nợ quá hạn chưa thanh toán</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
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 Khu chung cư Lô C1 (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 khác	1.198.725.247	1.248.725.247
Các khoản phải trả khác	1.593.844.027	25.472.078
<b>Cộng</b>	<b><u>553.123.608.863</u></b>	<b><u>261.758.327.922</u></b>
<b>d. Phải trả khác các bên liên quan</b>		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn	77.261.388.738	66.622.703.900
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
<b>Cộng</b>	<b><u>78.538.818.307</u></b>	<b><u>67.900.133.469</u></b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý IV năm 2024

**18. Vay và nợ thuê tài chính**

	Giá trị	31/12/2024 Số có khả năng trả nợ	Trong kỳ		Giá trị	01/01/2024 Số có khả năng trả nợ
			Tăng	Giảm		
<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	199.574.023.333
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á	58.976.768.970	58.976.768.970	-	6.899.284.068	65.876.053.038	65.876.053.038
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	150.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả:	865.854.020.000	865.854.020.000	-	-	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>1.204.149.812.303</b>	<b>1.204.149.812.303</b>	<b>375.200.012.000</b>	<b>152.900.284.068</b>	<b>981.850.084.371</b>	<b>981.850.084.371</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 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 VND.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**

Mẫu số B 09a-DN  
(Ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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><u>366.400.000.000</u></b>	<b><u>366.400.000.000</u></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	84.674.023.333	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><u>624.950.792.303</u></b>	<b><u>42.785.999.878</u></b>	<b><u>516.950.076.371</u></b>	<b><u>34.820.693.883</u></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><u>40.895.054.128</u></b>

**20. Dự phòng phải trả dài hạn**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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	Quý Đầu tư & Phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối (Trình bày lại)	Cộng
Số dư đầu năm trước (Trình bày lại)	2.569.725.850.000	(66.000.000)	(7.652.400.000)	36.955.575.988	300.734.255.217	2.899.697.281.205
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 năm	-	-	-	-	(521.971.401.220)	(521.971.401.220)
<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>(221.894.133.952)</b>	<b>2.377.153.745.736</b>
Số dư đầu kỳ (Trình bày lại)	2.569.725.850.000	(66.000.000)	(7.652.400.000)	37.040.429.688	(221.894.133.952)	2.377.153.745.736
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	(767.165.822.638)	(767.165.822.638)
<b>Số dư cuối kỳ</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>(989.059.956.590)</b>	<b>1.609.987.923.098</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

Lỗ Quý IV năm nay giảm 17.216.884.099 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.

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

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	-	-	5.588.852.100	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>188.341.362.559</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**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</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 và môi giới bất động sản	-	-	5.588.852.100	506.699.554
Doanh thu thuần từ hoạt động khác	-	-	8.341.285.824	-
<b>Cộng</b>	<b>1.341.742.727</b>	<b>(36.994.614.365)</b>	<b>(169.996.760.224)</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	3.300.872	33.398.712	14.113.385	132.743.591
<b>Cộng</b>	<b>3.300.872</b>	<b>33.398.712</b>	<b>14.113.385</b>	<b>132.743.591</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
Lãi tiền 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
Dự phòng tổn thất đầu tư	(10.445.752.516)	14.662.002.946	(10.032.851.449)	14.662.002.946
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>28.199.115.597</b>	<b>50.477.930.463</b>	<b>156.887.072.393</b>	<b>195.542.758.623</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**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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	38.077.195.974
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	417.228.859.919	171.133.968.320
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.196.914.818	14.362.394.369	8.079.928.717	29.985.245.589
Phí và lệ phí	-	-	5.000.000	5.000.000
Chi phí bằng tiền khác	47.314.274	12.307.022	177.343.623	183.321.276
<b>Cộng</b>	<b>307.332.208.256</b>	<b>192.752.973.703</b>	<b>445.129.657.042</b>	<b>239.809.213.508</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	469.183.790	217.645.693	642.554.809	288.986.780
Lãi từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	-	2.727.273	-
Thu nhập khác	218.300.001	332.707.272	775.784.137	1.348.734.918
<b>Cộng</b>	<b>687.483.791</b>	<b>550.352.965</b>	<b>1.421.066.219</b>	<b>1.637.721.698</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	2.096.775.135	901.646.673	4.233.132.417	2.332.742.648
Lỗ từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	-	-	10.980.640
Phạt thanh lý, vi phạm hợp đồng	18.661.606.519	1.385.832.819	22.970.681.399	1.768.589.626
Chi phí khác	4	39.504.545	4.659.273	9.292.182.633
<b>Cộng</b>	<b>20.758.381.658</b>	<b>2.326.984.037</b>	<b>27.208.473.089</b>	<b>13.404.495.547</b>

**9. 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 thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(55.385.840.818)	(43.764.614.901)	(61.549.812.132)	(52.624.174.370)

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý IV năm 2024

**10. 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 viên	5.236.083.663	9.159.010.393	25.597.864.886	47.614.458.504
Chi phí khấu hao TSCĐ	45.079.167	66.154.167	219.097.038	277.774.338
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.196.914.818	14.377.959.144	8.474.758.055	30.043.204.519
Chi phí bằng tiền khác	1.076.341.544	1.213.751.415	7.481.901.660	2.422.583.120
<b>Cộng</b>	<b>8.556.435.024</b>	<b>24.851.387.285</b>	<b>41.787.042.618</b>	<b>80.504.728.492</b>

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

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 trả nợ gốc 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 riêng.

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 riêng.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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 Công ty:

<u>Tên bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn	Công ty con
Ông Ngô Văn Minh	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Nguyễn Minh Khang	Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Nguyễn Quang Ninh	Thành viên HĐQT
Ông Trần Thành Hiếu	Thành viên HĐQT (từ ngày 28/06/2024)
Ông Trần Công Luận	Thành viên Hội đồng Quản trị (từ ngày 28/06/2024)
	Tổng Giám đốc
Ông Lê Văn Như Hải	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 30/12/2024)
Ông Lê Khắc Trọng	Phó Tổng Giám đốc
Bà Lê Thị Phương Uyên	Kế toán trưởng

Trong kỳ, Công ty 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>Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn</b>				
Hoàn trả tiền nhận đặt cọc	381.399.189	193.000.000	892.899.189	2.087.800.000
Nhận cầm trừ công nợ	372.173.313	-	439.579.713	-
Lãi chậm thanh toán	11.092.004.314	-	11.092.004.314	-
<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>Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn</b>				
Phải trả ngắn hạn khác			77.261.388.738	66.622.703.900
<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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý IV năm 2024

**3. Thông tin về các bên liên quan (tiếp theo)**

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

Họ và tên	Quý IV		Cho kỳ kế toán kết	Cho kỳ kế toán kết
	năm nay	năm trước	thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
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>

**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 riêng như sau:

**Bảng cân đối kế toán riêng**

TÀI SẢN	Mã số	01/01/2024	Trình bày lại	01/01/2024
		(Đã báo cáo)		(Trình bày lại)
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>	<b>4.821.208.179.250</b>	<b>40.490.396.429</b>	<b>4.861.698.575.679</b>
IV. Hàng tồn kho	140	963.214.169.348	(55.913.905.080)	907.300.264.268
1. Hàng tồn kho	141	986.209.963.637	(55.913.905.080)	930.296.058.557
V. Tài sản ngắn hạn khác	150	166.575.505.529	96.404.301.509	262.979.807.038
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 (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>	<b>7.178.059.086.355</b>	<b>40.490.396.429</b>	<b>7.218.549.482.784</b>
NGUỒN VỐN	Mã số	01/01/2024	Trình bày lại	01/01/2024
		(Đã báo cáo)		(Trình bày lại)
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>	<b>4.408.368.189.693</b>	<b>433.027.547.355</b>	<b>4.841.395.737.048</b>
I. Nợ ngắn hạn	310	3.116.600.830.338	433.027.547.355	3.549.628.377.693
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	324.354.805.579	433.027.547.355	757.382.352.934
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	<b>2.769.690.896.662</b>	<b>(392.537.150.926)</b>	<b>2.377.153.745.736</b>
I. Vốn chủ sở hữu	410	2.769.690.896.662	(392.537.150.926)	2.377.153.745.736
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	170.643.016.974	(392.537.150.926)	(221.894.133.952)
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		692.818.601.814	300.077.267.268	(392.741.334.546)
LNST chưa phân phối kỳ này	421b	(522.175.584.840)	204.183.620	(521.971.401.220)
<b>Cộng NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>	<b>7.178.059.086.355</b>	<b>40.490.396.429</b>	<b>7.218.549.482.784</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý IV năm 2024

**4. THÔNG TIN SO SÁNH (tiếp theo)**

**Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng**

CHỈ TIÊU	Mã số	Cho kỳ kế toán kết	Trình bày lại	Cho kỳ kế toán kết
		thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 (Đã báo cáo)		thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 (Trình bày lại)
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)
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	(563.032.985.361)	204.183.620	(562.828.801.741)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	(574.799.759.210)	204.183.620	(574.595.575.590)
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>	<b>(522.175.584.840)</b>	<b>204.183.620</b>	<b>(521.971.401.220)</b>

**Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng**

CHỈ TIÊU	Mã số	Cho kỳ kế toán kết	Trình bày lại	Cho kỳ kế toán kết
		thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 (Đã báo cáo)		thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 (Trình bày lại)
1. Lợi nhuận trước thuế	01	(574.799.759.210)	204.183.620	(574.595.575.590)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08	(313.297.346.173)	204.183.620	(313.093.162.553)
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	619.947.364.169	(96.404.301.509)	523.543.062.660
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(172.820.238.504)	55.913.905.080	(116.906.333.424)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(193.173.266.019)	40.333.570.595	(152.839.695.424)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(2.989.783.568)	(47.357.786)	(3.037.141.354)

Báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã 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