

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*

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



## MỤC LỤC

----- oOo -----

---

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 03
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 06
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	07 - 10
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	11
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	12 - 13
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	14 - 58

---

167. H. Q. Q. 167

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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư LDG (gọi tắt là "Công ty") trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và Công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

### 1. Thông tin chung về Công ty

#### Thành lập

Công ty Cổ phần Đầu tư LDG (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3602368420, đăng ký lần đầu ngày 19 tháng 8 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp và đăng ký thay đổi lần thứ hai mươi ngày 21 tháng 12 năm 2023 về việc thay đổi người đại diện pháp luật.

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần.

#### Hoạt động kinh doanh của Công ty

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 đá 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.

**Tên tiếng anh:** LDG INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY.

**Mã chứng khoán:** LDG (Niêm yết và giao dịch tại HOSE - Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh).

**Trụ sở chính:** Số 104/4, ấp Hòa Bình, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

### 2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động hợp nhất

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động hợp nhất trong năm của Tập đoàn được trình bày trong các Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

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

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng**

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm và đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất gồm có:

<b>Hội đồng Quản trị</b>			Từ ngày	Đến ngày
Ông	Ngô Văn Minh	Chủ tịch HĐQT		
Ông	Nguyễn Minh Khang	Phó Chủ tịch HĐQT		
Ông	Trần Công Luận	Thành viên HĐQT	28/06/2024	
Ông	Trần Thành Hiếu	Thành viên HĐQT	28/06/2024	
Ông	Nguyễn Quang Ninh	Thành viên HĐQT		
<b>Ủy ban Kiểm toán</b>				
Ông	Nguyễn Quang Ninh	Chủ tịch Ủy ban kiểm toán		
Ông	Nguyễn Minh Khang	Thành viên Ủy ban kiểm toán		
<b>Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng</b>				
Ông	Trần Công Luận	Tổng Giám đốc		
Ông	Lê Khắc Trọng	Phó Tổng Giám đốc		
Ông	Lê Văn Như Hải	Phó Tổng Giám đốc		30/12/2024
Bà	Lê Thị Phương Uyên	Kế toán trưởng		
<b>Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất như sau</b>				
Ông	Ngô Văn Minh	Chủ tịch HĐQT		
Ông	Trần Công Luận	Tổng Giám đốc		

**4. Kiểm toán độc lập**

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC ("Moore AISC") được bổ nhiệm là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.



**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**5. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập các Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Tập đoàn với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các Báo cáo tài chính hợp nhất phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Tập đoàn và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

**6. Xác nhận**


Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

Đông Nai, ngày 31 tháng 3 năm 2025

  
Trần Công Luận  
Tổng Giám đốc



  
Ngô Văn Minh  
Chủ tịch HĐQT

Số: A06.24.205-HN/MOORE AISC-DN1

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP****KÍNH GỬI: QUÝ CÔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÔNG TY CON**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư LDG (gọi tắt là "Công ty") và Công ty con (gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 31 tháng 3 năm 2025, từ trang 07 đến trang 58, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.





## Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

## Vấn đề cần nhấn mạnh

Không nhằm thay đổi ý kiến kiểm toán nêu trên, chúng tôi muốn lưu ý người đọc Báo cáo tài chính hợp nhất về các vấn đề như sau:

- Mục số V.6 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, Dự án Khu dân cư Tân Thịnh với số dư hàng tồn kho tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 520.128.430.589 VND. Công ty cam kết hoàn tất các thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai, kinh doanh bất động sản và xây dựng căn cứ theo Kết luận thanh tra số 01/KL-UBND ngày 23 tháng 3 năm 2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thanh tra toàn diện Dự án Khu dân cư Tân Thịnh tại xã Đồi 61, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai để tiếp tục triển khai hoàn thành dự án.

- Mục số VI.4 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, giá vốn hàng hóa bất động sản ghi nhận trong năm 2024 bao gồm một phần ước tính bổ sung giá vốn hàng bán các năm trước (từ năm 2012 đến năm 2023) do Công ty phải bổ sung chi phí các hạng mục chung của dự án Khu Dân cư Dịch vụ Giang Điền (Khu A) ("Dự án The Viva City") với số tiền là 488.941.452.435 VND.

- Mục số X.5 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất về việc ông Nguyễn Khánh Hưng (cựu Chủ tịch HĐQT) đang bị khởi tố và tạm giam để phục vụ việc điều tra về hành vi "Lừa dối khách hàng" liên quan đến dự án Khu dân cư Tân Thịnh. Ngày 11/4/2024, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Đồng Nai tiếp tục khởi tố và tạm giam ông Nguyễn Quốc Vy Liêm - Nguyên Phó Tổng Giám đốc về hành vi "Lừa dối khách hàng". Đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn vẫn đang chờ kết luận của cơ quan chức năng và chưa có cơ sở để đánh giá các ảnh hưởng (nếu có) của vụ việc trên đến hoạt động kinh doanh của Tập đoàn.

- Mục số X.5 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, ngày 22/7/2024, Tòa án Nhân dân tỉnh Đồng Nai có Quyết định số 01/2024/QĐ-MTTPS quyết định mở thủ tục phá sản đối với Công ty sau khi xem xét đơn yêu cầu mở thủ tục phá sản của Công ty CP Thương mại và Xây dựng Phúc Thuận Phát (nhà thầu của Công ty). Ngày 13/8/2024, Tòa án Nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã có Quyết định số 58/2024/QĐ-PT chấp nhận đơn đề nghị xem xét lại Quyết định mở thủ tục phá sản của Công ty và hủy Quyết định số 01/2024/QĐ-MTTPS ngày 22/7/2024 của Tòa án Nhân dân tỉnh Đồng Nai.

**Vấn đề cần nhấn mạnh (tiếp theo)**

- Mục số X.7 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất về thông tin giả định hoạt động liên tục và các cam kết về hoạt động liên tục của Ban điều hành Tập đoàn. Theo đó, các yếu tố được đề cập có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn. Giả định hoạt động liên tục của Tập đoàn phụ thuộc vào khả năng có thể của Tập đoàn trong việc thực hiện thanh toán, gia hạn hoặc tái cấu trúc các khoản nợ quá hạn, nợ sắp đến hạn cũng như tạo ra đủ dòng tiền trong ngắn hạn từ việc thu hồi nguồn tiền của các hoạt động hợp tác kinh doanh, hoạt động kinh doanh có hiệu quả để duy trì cho hoạt động kinh doanh bình thường của Tập đoàn trong tương lai gần.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo báo cáo này không bao gồm những điều chỉnh có thể có phát sinh từ các sự kiện này.

TP. HCM, ngày 31 tháng 3 năm 2025

**Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC**

**Thay mặt và đại diện**



**Nguyễn Văn Tuyên**

**Phó Tổng Giám đốc**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số : 0111-2023-005-1



**Hà Nguyễn Hoàng Nhân**

**Kiểm toán viên**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số : 5908-2023-005-1



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>3.413.315.237.189</b>	<b>4.861.168.137.057</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>915.577.379</b>	<b>3.578.836.411</b>
1. Tiền	111		915.577.379	3.578.836.411
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>2.297.748.827.865</b>	<b>3.707.633.124.935</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	463.298.018.840	776.858.355.699
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	420.129.956.030	568.010.864.108
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4a	1.885.880.560.880	2.533.897.873.448
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(471.559.707.885)	(171.133.968.320)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.6</b>	<b>908.437.795.758</b>	<b>963.214.169.348</b>
1. Hàng tồn kho	141		908.437.795.758	986.209.963.637
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>206.213.036.187</b>	<b>186.742.006.363</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7a	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.14b	4.181.994.590	536.071.164
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.743.894.129.554</b>	<b>2.404.289.137.276</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1.500.973.123.864</b>	<b>1.168.662.098.960</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.4b	1.720.256.301.779	1.168.662.098.960
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.5	(219.283.177.915)	-
<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
- 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)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	-	-
- 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>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	V.10	<b>814.802.286.566</b>	<b>775.968.624.955</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		814.802.286.566	770.539.358.173
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	5.429.266.782
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>428.056.350.423</b>	<b>459.376.947.622</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7b	410.936.149.002	353.581.635.343
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.11	23.274.168	80.584.589.034
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		17.096.927.253	25.210.723.245
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>6.157.209.366.743</b>	<b>7.265.457.274.333</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>4.946.112.001.867</b>	<b>4.548.608.062.719</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>3.954.344.654.512</b>	<b>3.256.840.703.364</b>
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.12	185.294.143.678	182.916.860.432
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	462.975.765.722	434.005.629.233
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	3.137.813.003	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.15	766.413.021.304	324.454.805.579
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16a	1.451.708.676.554	1.242.912.057.169
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17a	1.024.149.812.303	981.850.084.371
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		40.895.054.128	41.614.258.954
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>991.767.347.355</b>	<b>1.291.767.359.355</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.16b	940.590.348.392	940.590.348.392
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17b	49.999.978.000	349.999.990.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.18	1.177.020.963	1.177.020.963
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÔNG TY CON  
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Mẫu số B 01 - DN/HN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.211.097.364.876</b>	<b>2.716.849.211.614</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.19	<b>1.211.097.364.876</b>	<b>2.716.849.211.614</b>
1. Vốn góp 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
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(66.000.000)	(66.000.000)
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(7.652.400.000)	(7.652.400.000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		37.040.429.688	37.040.429.688
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(1.387.951.470.953)	117.800.409.227
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		117.800.409.227	642.042.184.196
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		(1.505.751.880.180)	(524.241.774.969)
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		956.141	922.699
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>6.157.209.366.743</b>	<b>7.265.457.274.333</b>

NGƯỜI LẬP BIỂU



LÊ THỊ KIM TIẾN

KẾ TOÁN TRƯỞNG



LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN

Đồng Nai, ngày 31 tháng 3 năm 2025

NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT



NGÔ VĂN MINH





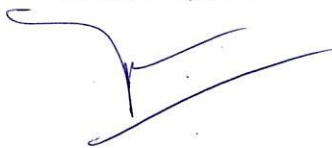
**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	185.104.842.667	48.804.563.174
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	358.338.122.783	85.313.587.256
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	(173.233.280.116)	(36.509.024.082)
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	505.984.058.566	79.475.249.435
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ / (lỗ)</b> (20 = 10 - 11)	<b>20</b>		<b>(679.217.338.682)</b>	<b>(115.984.273.517)</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	14.136.868	132.780.019
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	161.441.943.515	180.880.755.677
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>49.592.828.012</i>	<i>43.260.388.885</i>
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7	13.886.245.495	11.829.483.304
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	555.824.776.152	248.183.880.937
<b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh / (lỗ)</b> (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	<b>30</b>		<b>(1.410.356.166.976)</b>	<b>(556.745.613.416)</b>
12. Thu nhập khác	31	VI.9	2.041.593.827	1.692.267.153
13. Chi phí khác	32	VI.10	16.850.111.621	21.832.633.842
<b>14. Lợi nhuận khác / (lỗ) (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>(14.808.517.794)</b>	<b>(20.140.366.689)</b>
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế / (lỗ)</b> (50 = 30 + 40)	<b>50</b>		<b>(1.425.164.684.770)</b>	<b>(576.885.980.105)</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.12	25.847.102	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.13	80.561.314.866	(52.644.174.370)
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp / (lỗ)</b> (60 = 50 - 51 - 52)	<b>60</b>		<b>(1.505.751.846.738)</b>	<b>(524.241.805.735)</b>
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(1.505.751.880.180)	(524.241.774.969)
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		33.442	(30.766)
<b>21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>	VI.14	<b>(5.877)</b>	<b>(2.046)</b>
<b>22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>71</b>	VI.15	<b>(5.877)</b>	<b>(2.046)</b>

NGƯỜI LẬP BIỂU



LÊ THỊ KIM TIẾN

KẾ TOÁN TRƯỞNG



LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN

Đồng Nai, ngày 31 tháng 3 năm 2025

NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT



NGÔ VĂN MINH

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	01		<b>(1.425.164.684.770)</b>	<b>(576.885.980.105)</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8	8.332.893.030	8.391.570.330
- Các khoản dự phòng	03		496.713.123.191	194.129.762.609
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(16.864.141)	(121.799.379)
- Chi phí lãi vay	06	VI.6	45.592.828.012	52.554.636.095
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	08		<b>(874.542.704.678)</b>	<b>(321.931.810.450)</b>
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		528.246.353.576	616.524.554.465
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		38.938.506.268	(173.046.712.900)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		636.311.893.987	(183.496.570.060)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		(47.207.542.373)	(27.532.540.120)
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- 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)	(2.989.783.568)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- 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>	20		<b>255.020.160.895</b>	<b>(100.804.289.385)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		-	(2.499.352.500)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		2.727.273	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	1.105.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		14.136.868	132.780.019
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>16.864.141</b>	<b>(1.261.572.481)</b>



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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	IX.3	75.200.000.000	294.522.709.281
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	IX.4	(332.900.284.068)	(192.028.694.525)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(257.700.284.068)</b>	<b>102.494.014.756</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>(2.663.259.032)</b>	<b>428.152.890</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>3.578.836.411</b>	<b>3.150.683.521</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>915.577.379</b>	<b>3.578.836.411</b>

NGƯỜI LẬP BIỂU



LÊ THỊ KIM TIẾN

KẾ TOÁN TRƯỞNG



LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN

Đồng Nai, ngày 31 tháng 3 năm 2025

NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT


  
 NGÔ VĂN MINH

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1. Thành lập**

Công ty Cổ phần Đầu tư LDG (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3602368420, đăng ký lần đầu ngày 19 tháng 8 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp và đăng ký thay đổi lần thứ hai mươi ngày 21 tháng 12 năm 2023 về việc thay đổi người đại diện pháp luật.

**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty cổ phần.

**Tên tiếng anh:** LDG INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY.**Mã chứng khoán:** LDG (Niêm yết và giao dịch tại HOSE - Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh).**Trụ sở chính:** Số 104/4, ấp Hòa Bình, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.**2. Lĩnh vực kinh doanh**

Kinh doanh bất động sản.

**3. Ngành nghề kinh doanh chính**

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.

Tur vản, 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**

- Đối với hoạt động kinh doanh dự án: chu kỳ sản xuất, kinh doanh trên 12 tháng.

- Đối với hoạt động kinh doanh thông thường: chu kỳ sản xuất, kinh doanh trong vòng 12 tháng.

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

Thị trường bất động sản chưa phục hồi, các ảnh hưởng từ các vụ việc thanh tra dự án cũng như thông tin liên quan đến ông Nguyễn Khánh Hưng (cựu Chủ tịch HĐQT) đã làm ảnh hưởng đáng kể đến tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của Công ty. Trong năm, hàng bán bị trả lại từ các khách hàng tăng đáng kể. Công ty đã ước tính bổ sung giá vốn hàng bán các năm trước (từ năm 2012 đến năm 2023) do phải bổ sung chi phí các hạng mục chung của dự án Khu Dân cư Dịch vụ Giang Điền (Khu A) ("Dự án Viva City").



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2024: 60 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 98 nhân viên).

### 7. Cấu trúc doanh nghiệp

#### Danh sách các công ty con được hợp nhất

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

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

#### Các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân

Chi nhánh Cần Thơ	Tầng 11 Tòa nhà Techcombank Cần Thơ, số 45a-47 Đường 30/4, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, TP Cần Thơ.
Văn phòng đại diện	Tòa nhà 194 Golden Building, số 473 đường Điện Biên Phủ, Phường 25, quận Bình Thạnh, TP HCM.

### 8. 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. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

### 1. Niên độ kế toán

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

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

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

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

### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014, các thông tư sửa đổi, bổ sung và Thông tư 202/2014/TT-BTC 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.

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính hợp nhất đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả kinh doanh hợp nhất và các luồng tiền hợp nhất của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo cáo tài chính" và chuẩn mực kế toán số 25 "Báo cáo tài chính hợp nhất và kế toán khoản đầu tư vào công ty con".



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư LDG và Công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Các Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát các Công ty con, và chấm dứt vào ngày Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát các Công ty con.

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. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa Công ty con và Công ty.

Tất cả các số dư giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn và các khoản doanh thu, thu nhập, chi phí phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Tập đoàn, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Tập đoàn đang nằm trong giá trị tài sản được loại trừ hoàn toàn.

Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đang phản ánh trong giá trị tài sản cũng được loại bỏ trừ khi chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

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.

Các khoản lỗ phát sinh tại Công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con.

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. Định kỳ, Tập đoàn đánh giá lại tổn thất lợi thế thương mại, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

**2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn.

**3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác**

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.

**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: căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên);

- 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 năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

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 tồn kho bao gồm: Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất; Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyên nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo 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. Các tài sản được Tập đoàn mua về để sản xuất, sử dụng hoặc để bán không được trình bày là hàng tồn kho trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất mà được trình bày là tài sản dài hạn, bao gồm:

- Sản phẩm dở dang có thời gian sản xuất, luân chuyển vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường;
- Vật tư, thiết bị, phụ tùng thay thế có thời gian dự trữ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

**Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:**

- **Hàng hóa:** bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Hàng hóa của đơn vị chủ yếu là các căn hộ và các đất nền được Tập đoàn mua lại.
- **Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:** bao gồm chi phí xây dựng, chi phí lương, chi phí lãi vay phục vụ dự án....

**Phương pháp tính giá trị 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.

Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo một trong các phương pháp: thực tế đích danh

**Hạch toán hàng tồn kho:** Phương pháp kê khai thường xuyên.

**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. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng. (Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt).

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

**5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)****5.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong năm.

Khi tài sản cố định 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 trong năm.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

*Tài sản cố định hữu hình mua sắm*

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng theo phương thức giao thầu, nguyên giá là giá quyết toán công trình đầu tư xây dựng, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ (nếu có).

Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

**5.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình**

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 toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

*Chương trình phần mềm*

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

**5.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ**

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

*Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:*

<i>Máy móc thiết bị</i>	3 - 8 năm
<i>Thiết bị văn phòng</i>	3 - 8 năm
<i>Phần mềm máy tính</i>	2 - 3 năm

**6. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay) phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

**7. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)**

**Tập đoàn là bên đem tiền, tài sản đóng góp cho hoạt động BCC**

Tập đoàn ghi nhận các khoản mang đi góp vốn vào BCC ban đầu theo giá gốc và phản ánh là nợ phải thu khác.

**Tập đoàn là bên nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động BCC**

Tập đoàn ghi nhận các khoản nhận về cho BCC theo giá gốc và phản ánh là nợ phải trả khác, không ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**7.1 Đối với BCC dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát**

Hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát là hoạt động liên doanh không thành lập một cơ sở kinh doanh mới. Các bên liên doanh có nghĩa vụ và được hưởng quyền lợi theo thỏa thuận trong hợp đồng. Hoạt động của hợp đồng liên doanh được các bên góp vốn thực hiện cùng với các hoạt động kinh doanh thông thường khác của từng bên.

**a. Tập đoàn là bên góp vốn**

Các khoản vốn (bằng tiền hoặc tài sản phi tiền tệ) góp vào BCC được ghi nhận và phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất là tài sản góp vốn liên doanh căn cứ vào các thỏa thuận trong hợp đồng. Chênh lệch giữa giá trị hợp lý của tài sản nhận về và giá trị khoản vốn góp (nếu có) được phản ánh là thu nhập khác hoặc chi phí khác.

Đối với doanh thu, chi phí, sản phẩm liên quan đến hợp đồng thì Tập đoàn ghi nhận doanh thu được chia từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ, chi phí phải gánh chịu của liên doanh căn cứ vào các thỏa thuận trong hợp đồng. Đối các khoản chi phí phát sinh riêng cho hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát do mình bỏ ra thì Tập đoàn phải ghi nhận chi phí phải gánh chịu.

**b. Tập đoàn là bên nhận vốn góp**

Khi nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động BCC, Tập đoàn ghi nhận là nợ phải trả và không ghi nhận vào vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị hợp lý của tài sản trả lại và giá trị khoản nhận góp của các bên được phản ánh là thu nhập khác hoặc chi phí khác.

Nguyên tắc phân chia doanh thu, chi phí, sản phẩm của hợp đồng căn cứ vào các thỏa thuận trong hợp đồng liên doanh về việc phân bổ các chi phí chung, quy định chia sản phẩm được xác nhận bởi các bên liên doanh.

**7.2 BCC phân chia lợi nhuận****Tập đoàn thực hiện phân chia lợi nhuận BCC**

Nếu BCC quy định các bên khác tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định, Tập đoàn ghi nhận toàn bộ doanh thu, chi phí và lợi nhuận sau thuế của BCC trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất; Ghi nhận toàn bộ Lợi nhuận sau thuế của BCC vào chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" của Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Nếu BCC quy định các bên khác trong BCC chỉ được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, đồng thời phải gánh chịu lỗ, Tập đoàn áp dụng phương pháp kế toán BCC chia doanh thu để ghi nhận doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC.

**Tập đoàn nhận lợi nhuận được chia từ BCC**

Nếu BCC quy định các bên khác tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định, Tập đoàn ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản đối với khoản được chia từ BCC.

Nếu BCC quy định các bên khác trong BCC chỉ được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, đồng thời phải gánh chịu lỗ, Tập đoàn ghi nhận phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần mình được chia từ BCC.

**8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước**

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí SXKD từng kỳ kế toán căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức hợp lý, nhất quán.

Các khoản chi phí trả trước được theo dõi theo từng kỳ hạn trả trước đã phát sinh, đã phân bổ vào các đối tượng chịu chi phí của từng kỳ kế toán và số còn lại chưa phân bổ vào chi phí.

Đối với chi phí trả trước liên quan đến chi phí bán hàng, Tập đoàn sẽ thực hiện phân bổ sau vào đơn giá dự toán chi phí bán hàng khi sản phẩm đưa vào kinh doanh.

Phân loại các chi phí trả trước khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất theo nguyên tắc như sau:

- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là ngắn hạn.
- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là dài hạn



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**Phương pháp phân bổ chi phí trả trước:** Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí SXKD từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ từ 12 tháng đến 36 tháng.

**Lợi thế thương mại:** 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 do công ty mẹ nắm giữ, được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 10 năm.

**9. Nguyên tắc ghi nhận 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. Nợ phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả nội bộ và phải trả khác 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 cả 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.

**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 phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai).

**11. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay**

Nguyên tắc ghi nhận 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. Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh.

Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

**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 từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua 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, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.

**13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện là doanh thu sẽ được ghi nhận tương ứng với phần nghĩa vụ mà Tập đoàn sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; khoản chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống...

Phương pháp phân bổ doanh thu chưa thực hiện theo nguyên tắc phù hợp với phần nghĩa vụ mà Tập đoàn sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**14. Nguyên tắc ghi nhận trái phiếu****Trái phiếu thường**

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ chiết khấu trái phiếu cộng phụ trội trái phiếu.

Tập đoàn theo dõi chiết khấu và phụ trội cho từng loại trái phiếu thường phát hành và tình hình phân bổ từng khoản chiết khấu, phụ trội khi xác định chi phí đi vay tính vào chi phí hoặc vốn hoá theo từng kỳ, cụ thể:

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

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

Việc phân bổ khoản chiết khấu hoặc phụ trội có thể sử dụng phương pháp lãi suất thực tế hoặc phương pháp đường thẳng

- Theo phương pháp lãi suất thực tế: Khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ vào mỗi kỳ được tính bằng chênh lệch giữa chi phí lãi vay phải trả cho mỗi kỳ trả lãi (được tính bằng giá trị ghi sổ đầu kỳ của trái phiếu nhân với tỷ lệ lãi thực tế trên thị trường) với số tiền phải trả từng kỳ.

- Theo phương pháp đường thẳng: Khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ đều trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

**15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu****Vốn góp của chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

**Thặng dư vốn cổ phần:** Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

**Vốn khác của chủ sở hữu:** được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

**Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho chủ sở hữu sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả lợi nhuận như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác

Lợi nhuận được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

**16. Nguyên tắc ghi nhận Cổ phiếu quỹ**

Khi mua lại cổ phiếu do Tập đoàn phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục "Thặng dư vốn cổ phần".



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác****Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.

Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng**

**Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch:** khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định vào ngày lập báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu.

**Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện:** khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định 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 được khách hàng xác nhận trong năm 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.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán bất động sản**

**Đối với các công trình, hạng mục công trình mà Tập đoàn là chủ đầu tư:** doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện: 1. Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 4. Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; 5. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

**Đối với doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền:** Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả 4 điều kiện sau: 1. Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 3. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất; 4. Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính**

Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Doanh thu hoạt động tài chính gồm: tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp (đầu tư mua bán chứng khoán, thanh lý các khoản vốn góp liên doanh, đầu tư vào công ty liên kết, công ty con, đầu tư vốn khác; lãi tỷ giá hối đoái; Lãi chuyển nhượng vốn)...



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Tiền lãi 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.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong năm, không ghi giảm doanh thu.

**Nguyên tắc ghi nhận 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 và phương pháp ghi nhận 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 bán trong năm; 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 năm tài chính. 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 và phương pháp ghi nhận 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 năm và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

**20. Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí chung của Tập đoàn gồm các chi phí về lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý công ty, tiền thuê đất, thuế môn bài; dự phòng nợ phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác..

**21. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Tập đoàn trong năm tài chính hiện hành.

**Thuế thu nhập hiện hành** là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

**Thuế thu nhập hoãn lại** là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính hợp nhất và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

**Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại** được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**Thuế suất Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả** 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 dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và chi ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế; đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

Do chưa chắc chắn có được lợi nhuận tính thuế trong tương lai nên Tập đoàn đã không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với các khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng và một số khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

Các khoản thuế phải nộp ngân sách Nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

Tập đoàn áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp cho năm hiện hành là 20%.

**22. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu**

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

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 Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của 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.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu đối với công ty mẹ là công ty cổ phần, chỉ tiêu này được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất, không trình bày trên Báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ.

**23. Công cụ tài chính****Ghi nhận ban đầu****Tài sản tài chính**

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các Báo cáo tài chính hợp nhất, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Tập đoàn quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Tập đoàn bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác.

**Nợ phải trả tài chính**

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các Báo cáo tài chính hợp nhất, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Tập đoàn bao gồm các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả, các khoản phải trả khác, nợ và vay.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**24. Bên liên quan**

(i) Những doanh nghiệp kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với doanh nghiệp báo cáo (bao gồm công ty mẹ, công ty con, các công ty con cùng tập đoàn);

(ii) Các công ty liên kết (quy định tại Chuẩn mực kế toán số 07 “Kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết”);

(iii) Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này. Thành viên mật thiết trong gia đình của một cá nhân là những người có thể chi phối hoặc bị chi phối bởi người đó khi giao dịch với doanh nghiệp như quan hệ: Bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột;

(iv) Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của doanh nghiệp báo cáo, bao gồm những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;

(v) Các doanh nghiệp do các cá nhân nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc thông qua việc này người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp. Trường hợp này bao gồm những doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của doanh nghiệp báo cáo và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với doanh nghiệp báo cáo.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Tiền</b>	<b>915.577.379</b>		<b>3.578.836.411</b>	
Tiền mặt	451.255.781		83.851.664	
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	464.321.598		3.494.984.747	
<b>Cộng</b>	<b>915.577.379</b>		<b>3.578.836.411</b>	
<b>2. Phải thu của khách hàng</b>	<b>31/12/2024</b>		<b>01/01/2024</b>	
	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>463.298.018.840</b>	<b>(138.680.528.127)</b>	<b>776.858.355.699</b>	<b>(100.608.559.104)</b>
Khách hàng trong nước	463.298.018.840	(138.680.528.127)	776.858.355.699	(100.608.559.104)
- Công ty CP Bất động sản Bảo Minh Châu (i)	-	-	180.000.000.000	-
- Công ty CP Thương mại Dịch vụ và Đầu tư Đại Hưng (ii)	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 (iii)	206.592.501.814	-	206.592.501.814	-
- Các khách hàng cá nhân mua bất động sản các dự án của Công ty (iv)	60.975.192.639	(5.105.623.210)	197.123.094.927	(12.260.870.100)
- Đối tượng khác	41.805.754.387	(36.602.425.817)	39.218.188.958	(19.081.632.504)
<b>Cộng</b>	<b>463.298.018.840</b>	<b>(138.680.528.127)</b>	<b>776.858.355.699</b>	<b>(100.608.559.104)</b>

(i) Khoản phải thu từ việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Thủy sản Bình Minh (một công ty Con trước đây của LDG đến ngày 15/12/2022) cho Công ty CP Bất động sản Bảo Minh Châu. Khoản phải thu này đã được cân trừ với khoản nợ Trái phiếu của Công ty bằng việc Công ty đã mua lại trái phiếu trước hạn từ ông Nguyễn Phạm Vĩnh Nghi (cá nhân được Công ty CP Bất động sản Bảo Minh Châu chỉ định) với trị giá gốc trái phiếu là 180 tỷ VND.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(ii) Khoản phải thu theo các hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại Khu dân cư mật độ thấp và du lịch sinh thái Thác Giang Điền – Khu C tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

(iii) Khoản phải thu theo hợp đồng phân phối tiếp thị độc quyền và hợp đồng xây dựng của dự án Mở rộng khu tái định cư sau trường Dân tộc nội trú quận Ô Môn, TP. Cần Thơ. Khoản phải thu này sẽ được cân trừ với khoản Công ty đã thu hộ từ việc bán sản phẩm của dự án này của Công ty TNHH MTV Xây dựng Sao Vàng Tây Đô.

(iv) Trong đó chủ yếu bao gồm số dư phải thu khách hàng tại ngày 31/12/2024 theo các hợp đồng nguyên tắc mua bán nhà ở tại Dự án Khu dân cư dịch vụ Giang Điền - Khu A là 42.227.081.789 VND; số dư phải thu khách hàng tại ngày 31/12/2024 theo các hợp đồng nguyên tắc mua bán nhà tại Dự án Khu dân cư Tân Thịnh tại xã Đồi 61, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai là 15.562.152.158 VND; số dư phải thu khách hàng tại ngày 31/12/2024 theo các hợp đồng chuyển nhượng "Hợp đồng nguyên tắc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở" tại dự án Khu dân cư mật độ thấp và du lịch sinh thái Thác Giang Điền – Khu C tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai là 352.111.807 VND.

**3. Trả trước cho người bán**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>420.129.956.030</b>	<b>(47.361.999.140)</b>	<b>568.010.864.108</b>	-
Nhà cung cấp trong nước	420.129.956.030	(47.361.999.140)	568.010.864.108	-
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát (i)	173.907.117.901	-	167.280.012.901	-
- Công ty CP Kinh doanh Thông Minh (ii)	122.532.284.220	(29.128.673.766)	122.434.284.220	-
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thông Minh (iii)	55.850.790.473	(16.755.237.142)	55.850.790.473	-
- Công ty TNHH Xây dựng Phú Bình (iv)	48.813.000.000	-	-	-
- Công ty CP Bắc Phước Kiến	-	-	57.663.435.641	-
- Công ty CP Kiến trúc Xây Dựng GP	-	-	67.400.000.000	-
- Các đối tượng khác	19.026.763.436	(1.478.088.232)	97.382.340.873	-
<b>Cộng</b>	<b>420.129.956.030</b>	<b>(47.361.999.140)</b>	<b>568.010.864.108</b>	-

(i) Khoản trả trước đến Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát về việc thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình liên quan đến dự án Khu chung cư Lô C1 - Khu đô thị mới Bình Nguyên.

(ii) Khoản trả trước đến Công ty CP Kinh doanh Thông Minh theo Hợp đồng dịch vụ môi giới số 60/HĐDV/LDG-KDT ngày 25/7/2022 và hợp đồng 01/2022/HĐMG/LDG-KDTM ngày 03/10/2022 dự án Khu chung cư Lô C1 - Khu đô thị mới Bình Nguyên.

(iii) Khoản trả trước đến Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thông Minh theo Hợp đồng dịch vụ môi giới Bất động sản số 0618/HĐDV/LDG-NDTM ngày 04/7/2022 dự án Khu chung cư Lô C1- Khu đô thị mới Bình Nguyên.

(iv) Khoản trả trước đến Công ty TNHH Xây dựng Phú Bình về việc thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình liên quan đến dự án Khu chung cư Lô C1 - Khu đô thị mới Bình Nguyên.

(\*) Các khoản trả trước đến 04 công ty nêu trên liên quan đến Dự án Khu chung cư Lô C1 tại phường Bình An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương do Công ty làm chủ đầu tư.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**4. Phải thu khác**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>1.885.880.560.880</b>	<b>(285.517.180.618)</b>	<b>2.533.897.873.448</b>	<b>(70.525.409.216)</b>
- Tam ứng (*)	143.877.382.452	(63.117.004.256)	420.469.014.129	(63.117.004.256)
- Đặt cọc, ký cược, ký quỹ	1.468.212.433.562	(143.249.999.999)	2.064.693.562.562	-
+ Đặt cọc nhận chuyển nhượng cổ phần (i)	1.011.299.999.999	(47.249.999.999)	1.011.299.999.999	-
+ Đặt cọc theo thỏa thuận hợp đồng môi giới dự án Công ty CP Bắc Phước Kiến (ii.2)	446.857.420.181	(96.000.000.000)	1.033.326.799.181	-
Công ty TNHH MTV Xây dựng Sao Vàng Tây Đô (iii)	320.000.000.000	(96.000.000.000)	906.469.379.000	-
+ Các khoản đặt cọc, ký quỹ khác	126.857.420.181	-	126.857.420.181	-
- Phải thu do thanh lý hợp đồng môi giới dự án Công ty Cổ phần Bắc Phước Kiến (ii.1)	10.055.013.382	-	20.066.763.382	-
- Phải thu tiền lãi do chậm hoàn trả tiền đặt cọc hợp đồng môi giới dự án Công ty CP Bắc Phước Kiến	109.492.979.000	(51.969.815.721)	-	-
	109.492.979.000	(51.969.815.721)	-	-
- Phải thu tiền lãi do chậm hoàn trả tiền đặt cọc hợp đồng môi giới dự án Công ty CP Bắc Phước Kiến	24.694.683.199	(12.347.341.600)	24.694.683.199	(7.408.404.960)
	24.694.683.199	(12.347.341.600)	24.694.683.199	(7.408.404.960)
- Phải thu về hợp tác kinh doanh Công ty CP Bắc Phước Kiến	45.000.000.000	-	-	-
	45.000.000.000	-	-	-
- Chi hộ	8.747.787.322	-	8.741.967.322	-
- Phải thu khác Công ty CP Du lịch Giang Điền (iv)	85.855.295.345	(14.833.019.042)	15.298.646.236	-
+ Các đối tượng khác	36.000.000.000	(10.800.000.000)	-	-
	49.855.295.345	(4.033.019.042)	15.298.646.236	-

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**4. Phải thu khác (tiếp theo)**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>b. Dài hạn</b>	<b>1.720.256.301.779</b>	<b>(219.283.177.915)</b>	<b>1.168.662.098.960</b>	<b>-</b>
- Đặt cọc, ký cược, ký quỹ	533.225.897.380	(159.967.769.214)	37.100.550.000	-
+ Đặt cọc theo thỏa thuận hợp đồng môi giới dự án Công ty CP Bắc Phước Kiến (ii.2)	462.586.400.000	(138.775.920.000)	-	-
+ Đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (iv)	70.639.497.380	(21.191.849.214)	37.100.000.000	-
+ Các khoản đặt cọc, ký quỹ khác	-	-	550.000	-
- Phải thu vốn hợp tác đầu tư Công ty CP Hải Duy (v)	1.187.030.404.399	(59.315.408.701)	1.131.561.548.960	-
+ Công ty CP Du lịch Giang Điền (vi)	989.312.375.396	-	922.993.519.957	-
	197.718.029.003	(59.315.408.701)	208.568.029.003	-
<b>Cộng</b>	<b>3.606.136.862.659</b>	<b>(504.800.358.533)</b>	<b>3.702.559.972.408</b>	<b>(70.525.409.216)</b>

(i) Bao gồm các khoản đặt cọc sau:

(i.1) Khoản đặt cọc để nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty CP Hải Duy từ các cổ đông của công ty này với số tiền là 943.800.000.000 VND (tại ngày 01/01/2024 là 943.800.000.000 VND). Các bên vẫn đang tiếp tục thực hiện thỏa thuận này.

(i.2) Khoản đặt cọc để nhận chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty TNHH Vạn Hương từ các thành viên góp vốn của công ty này với số tiền là 67.499.999.999 VND (tại ngày 01/01/2024 là 67.499.999.999 VND). Tính đến ngày 31/12/2024, Tập đoàn đánh giá sự suy giảm giá trị từ việc đặt cọc đến công ty này là 70%.

(ii.1) Khoản phải thu từ việc thanh lý hợp đồng môi giới tiếp thị và phân phối độc quyền số 05a/2022/HĐDV/SVH-LDG ngày 04/4/2022 đối với Dự án Chung cư cụm B – Một phần Khu Dân cư 13E - Đô thị mới Nam Thành Phố tại xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, TP.HCM. Tính đến ngày 31/12/2024, Tập đoàn đánh giá sự suy giảm giá trị khoản phải thu (sau khi đã trừ với khoản thu hộ từ khách hàng của dự án này) là 50%.

(ii.2) Khoản đặt cọc thực hiện hợp đồng môi giới tiếp thị và phân phối độc quyền số 05/2017/HĐDV/SVH-LDG ngày 15/6/2017 đối với Dự án Chung cư cụm B – Một phần Khu Dân cư 13E - Đô thị mới Nam Thành Phố tại xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, TP.HCM. Công ty CP Bắc Phước Kiến chưa thực hiện hoàn trả dần theo lộ trình thanh toán đã cam kết với Tập đoàn. Tính đến ngày 31/12/2024, Tập đoàn đánh giá sự suy giảm giá trị khoản phải thu này là 30%.

(iii) Khoản đặt cọc thực hiện các hợp đồng môi giới tiếp thị độc quyền cho dự án Mở rộng khu tái định cư sau trường Dân tộc nội trú quận Ô Môn, TP. Cần Thơ.

(iv) Bao gồm khoản đặt cọc (số dư tại ngày 31/12/2024 là 70.639.497.380 VND) và khoản phải thu do thanh lý thỏa thuận đặt cọc (số dư tại ngày 31/12/2024 là 36.000.000.000 VND) cho Công ty CP Du lịch Giang Điền liên quan đến các thỏa thuận đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc dự án Khu dân cư mật độ thấp và du lịch sinh thái Thác Giang Điền - Khu C (37ha) và Khu dân cư (42ha) tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Tính đến ngày 31/12/2024, Tập đoàn đánh giá sự suy giảm giá trị từ các khoản thanh toán đến công ty này là 30%.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(v) Bao gồm khoản đặt cọc cho Công ty CP Hải Duy theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHTĐT/HAIDUY-LDG ngày 28/3/2019 để phát triển Dự án Khu du lịch Bãi Bụt - Sơn Trà ("Dự án") tại phường Thọ Quang, quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng với số dư tại ngày 31/12/2024 là 888.010.875.054 VND và khoản lãi vay phát sinh tại ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (mục đích vay của Công ty là để tài trợ hợp đồng hợp tác đầu tư trên) phải thu lại từ Công ty CP Hải Duy là 101.301.500.342 VND. Dự án này đang được Ủy ban Nhân dân Thành phố Đà Nẵng rà soát, hoàn thiện theo thẩm quyền các thủ tục về đất đai, đầu tư, xây dựng, môi trường, lâm nghiệp của dự án theo quy định (Thực hiện Nghị quyết số 170/2024/QH15 được Quốc hội thông qua ngày 30/11/2024).

(vi) Khoản đặt cọc theo thỏa thuận hợp tác đầu tư số 01/2018/TTHTĐT/LDG-GĐ ngày 12/12/2018 về việc hợp tác đầu tư dự án Khu A – Điền du lịch sinh thái thác Giang Điền quy mô 37,9683 ha tại huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Thời hạn hợp đồng bằng thời hạn giao đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Tính đến ngày 31/12/2024, Tập đoàn đánh giá sự suy giảm giá trị từ việc đặt cọc đến công ty này là 30%.

(\*) Các khoản tạm ứng liên quan đến việc thực hiện các dự án của Tập đoàn, Tập đoàn đã đánh giá khả năng thu hồi và trích lập dự phòng tại thời điểm cuối năm.

**5. Nợ xấu ( xem trang 55 - 57)****6. Hàng tồn kho**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Chi phí SXKD dở dang	789.928.615.881	-	813.362.197.073	-
+ Dự án Khu Dân cư Dịch vụ Giang Điền (Khu A) (i)	177.315.336.883	-	233.978.481.335	-
+ Khu TMDV thuộc dự án Khu Dân cư Dịch vụ Giang Điền (Khu A) (i)	47.080.438.762	-	40.708.955.679	-
+ Dự án Khu dân cư Tân Thịnh (ii)	520.128.430.589	-	486.998.707.833	-
+ Dự án khác (iii)	45.404.409.647	-	51.676.052.226	-
- Hàng hóa bất động sản (iv)	118.509.179.877	-	172.847.766.564	(22.995.794.289)
<i>Căn hộ Chung cư cao cấp Dự án De Capella đường Lương Định Của, phường Bình Khánh, TP Thủ Đức, TP. HCM</i>	-	-	111.228.589.989	(22.995.794.289)
<i>Dự án Khu Dân cư Phú An tại TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai</i>	42.277.096.326	-	42.277.096.326	-
<i>Dự án Khu dân cư mật độ thấp và Du lịch sinh thái Thác Giang Điền (Khu C)</i>	45.538.307.551	-	14.757.168.249	-
<i>Dự án Khu dân cư tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai</i>	30.693.776.000	-	4.584.912.000	-
<b>Cộng</b>	<b>908.437.795.758</b>	<b>-</b>	<b>986.209.963.637</b>	<b>(22.995.794.289)</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(i) Bao gồm chi phí tiền sử dụng đất, chi phí xây dựng và các chi phí khác liên quan trực tiếp đến Dự án Khu Dân cư Dịch vụ Giang Điền (Khu A) và Khu Thương mại - dịch vụ thuộc dự án Khu Dân cư Dịch vụ Giang Điền (Khu A). Tại ngày 31/12/2024, chi phí lãi vay được vốn hóa vào giá trị dự án là 116.065.048 VND. Ngày 20/9/2024, Công ty đã được Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai ra quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư, theo đó tiến độ thực hiện dự kiến của Dự án được điều chỉnh đến tháng 01/2028. Đến hiện tại, dự án đã hoàn thành phần lớn việc xây dựng hạ tầng và đang trong quá trình thực hiện các thủ tục pháp lý để đủ điều kiện cập nhật sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khách hàng.

(ii) Bao gồm chi phí sử dụng đất, chi phí xây dựng và các chi phí khác liên quan trực tiếp đến Dự án Khu dân cư Tân Thịnh. Tại ngày 31/12/2024, chi phí lãi vay được vốn hóa vào giá trị dự án là 9.151.667.212 VND. Ngày 23 tháng 3 năm 2023, UBND tỉnh Đồng Nai đã ban hành Kết luận thanh tra số 01/KL-UBND về việc thanh tra toàn diện Dự án Khu dân cư Tân Thịnh tại xã Đồi 61, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai yêu cầu thời gian tới, doanh nghiệp phải bổ sung các thủ tục còn thiếu về hoạt động xây dựng, thủ tục đất đai và các thủ tục pháp lý liên quan để sớm hoàn thiện các thủ tục hành chính theo quy định và báo cáo cơ quan chức năng liên quan về tiến độ thực hiện. Hiện Tập đoàn vẫn đang nỗ lực tiếp tục bổ sung các thủ tục để tiếp tục triển khai dự án,

(iii) Bao gồm:

- Dự án Khu Lâm Viên Sinh thái có số dư tại ngày 31/12/2024 là 31.904.256.614 VND. Công ty đang tiến hành các thủ tục pháp lý tiếp theo để triển khai thực hiện dự án.

- Dự án Thành Đô có số dư tại ngày 31/12/2024 là 13.500.153.033 VND. Đây là giá trị các chi phí liên quan đến việc xây dựng nhà liền kề thuộc Dự án Thành Đô do Công ty TNHH MTV Xây dựng Sao Vàng Tây Đô là chủ đầu tư và Công ty là nhà thầu chính.

(iv) Hàng hóa bất động sản là các nền đất mà Tập đoàn đã nhận chuyển nhượng từ chủ đầu tư nhưng chưa được cập nhật sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với các dự án (iii), Tập đoàn đang nỗ lực thu xếp dòng vốn để tiếp tục triển khai. Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá các dự án không bị suy giảm giá trị.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn đã thế chấp một số dự án tại 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.HCM.

**7. Chi phí trả trước**

	31/12/2024	01/01/2024
<b>a. Chi phí trả trước ngắn hạn</b>	<b>117.878.759.429</b>	<b>128.025.730.715</b>
- Chi phí môi giới, hoa hồng	63.365.145.589	65.525.394.882
- Chi phí chờ phân bổ các dự án bất động sản (*)	54.212.526.772	62.142.830.558
- Chi phí khác	301.087.068	357.505.275
<b>b. Chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>410.936.149.002</b>	<b>353.581.635.343</b>
- Chi phí môi giới, hoa hồng	220.620.151.490	248.006.534.990
- Chi phí chờ phân bổ các dự án bất động sản (*)	190.235.491.600	105.232.232.012
- Các khoản khác	80.505.912	342.868.341
<b>Cộng</b>	<b>528.814.908.431</b>	<b>481.607.366.058</b>

(\*) Chủ yếu bao gồm các chi phí liên quan đến bán hàng như nhà mẫu, quảng cáo, tiếp thị,... của các dự án bất động sản mà Tập đoàn thực hiện.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**8. Tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Máy móc, thiết bị	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	458.318.182	1.911.469.187	2.369.787.369
Thanh lý, nhượng bán	-	(35.500.000)	(35.500.000)
Số dư cuối năm	458.318.182	1.875.969.187	2.334.287.369
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	458.318.182	1.630.003.448	2.088.321.630
Khấu hao trong năm	-	219.097.038	219.097.038
Thanh lý, nhượng bán	-	(35.500.000)	(35.500.000)
Số dư cuối năm	458.318.182	1.813.600.486	2.271.918.668
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số dư đầu năm	-	281.465.739	281.465.739
Số dư cuối năm	-	62.368.701	62.368.701

\* Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: không phát sinh.

\* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.793.337.369 VND.

\* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm chờ thanh lý: 0 VND.

\* Các thay đổi khác về tài sản cố định hữu hình: không có.

**9. Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình là website phần mềm máy tính và chương trình phần mềm, đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá 1.424.301.429 VND.

**10. Tài sản dở dang dài hạn**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<b>a. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn</b>	<b>814.802.286.566</b>	<b>814.802.286.566</b>	<b>770.539.358.173</b>	<b>770.539.358.173</b>
- Một phần Dự án Khu đô thị mới Bình Nguyên (i)	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 (ii)	65.085.281.013	65.085.281.013	65.085.281.013	65.085.281.013
Dự án Chung cư cao tầng tại đại lộ Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, TP. HCM (High Intela) (iii)	168.151.706.525	168.151.706.525	168.101.568.409	168.101.568.409
Dự án Khu Chung cư cao tầng tại số 69 An Dương Vương, Phường 16, Quận 8, TP. HCM (West Intela) (iii)	90.549.435.223	90.549.435.223	88.523.158.377	88.523.158.377
- Dự án khác	2.458.999.999	2.458.999.999	2.393.555.087	2.393.555.087

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**10. Tài sản dở dang dài hạn (tiếp theo)**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<b>b. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</b>				
Công trình tòa nhà văn phòng Trần Nãi	-	-	5.429.266.782	5.429.266.782
<b>Cộng</b>	<b>814.802.286.566</b>	<b>814.802.286.566</b>	<b>775.968.624.955</b>	<b>775.968.624.955</b>

(i) Một phần khu đô thị mới Bình Nguyên (dự án LDG Sky) đang trong giai đoạn thi công kết cấu phần ngầm. Tập đoàn đang nỗ lực cơ cấu dòng tiền để tiếp tục triển khai thực hiện dự án.

(ii) Chủ yếu bao gồm chi phí đền bù theo hình thức thỏa thuận đền bù với chủ sở hữu quyền sử dụng đất của Dự án Khu đô thị Phước Tân tại xã Phước Tân, tỉnh Đồng Nai. Đến hiện tại, Dự án đang trong giai đoạn xin chấp thuận chủ trương đầu tư.

(iii) Hai dự án đã thực hiện xong kết cấu phần ngầm từ năm 2019, sau đó chuyển sang giai đoạn xin cấp phép xây dựng phần thân, tuy nhiên các cơ quan ban ngành chưa xác định được nghĩa vụ tài chính đối với hai khu đất đang thực hiện dự án dẫn đến dự án chưa được tiếp tục triển khai theo đúng tiến độ. Việc tiếp tục thực hiện hai Dự án Chung cư Cao tầng (High Intela) và Khu Chung cư Cao tầng (West Intela) phụ thuộc vào kết quả xác định nghĩa vụ tài chính của các cơ quan nhà nước. Hiện tại, Tập đoàn vẫn đang thực hiện các thủ tục nhằm tháo gỡ các vướng mắc và bổ sung hồ sơ để có thể tiếp tục triển khai hoàn thành các dự án nêu trên.

Tập đoàn tự đánh giá giá trị có thể thu hồi của các dự án và Tập đoàn tin tưởng rằng trị giá vốn của các dự án luôn được đảm bảo.

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

	Năm 2024	Năm 2023
Số dư đầu năm	80.584.589.034	27.940.414.664
Ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm	(80.561.314.866)	52.644.174.370
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>23.274.168</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. Phải trả người bán**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ (*)	Giá trị	Số có khả năng trả nợ (*)
<b>a. Ngắn hạn</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>
Nhà cung cấp trong nước	185.294.143.678	185.294.143.678	182.916.860.432	182.916.860.432
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	42.794.317.786	42.794.317.786	36.323.332.883	36.323.332.883
Công ty CP Miền Đông	36.789.371.898	36.789.371.898	39.527.526.251	39.527.526.251
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng One Truss	24.091.371.265	24.091.371.265	22.026.551.800	22.026.551.800
Đối tượng 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>



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**12. Phải trả người bán (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 CP Miền Đông	23.944.413.906	23.944.413.906	23.712.605.538	23.712.605.538
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng One Truss	9.849.224.383	9.849.224.383	5.673.622.112	5.673.622.112
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	5.673.622.112	5.673.622.112	10.126.437.880	10.126.437.880
Đối tượng khác	40.017.086.751	40.017.086.751	32.396.440.354	32.396.440.354
<b>Cộng</b>	<b>79.484.347.152</b>	<b>79.484.347.152</b>	<b>71.909.105.884</b>	<b>71.909.105.884</b>

(\*) Số liệu trình bày trên cơ sở kế hoạch trả nợ của Tập đoàn và thể hiện sự quyết tâm của Tập đoàn đối với nghĩa vụ thanh toán của mình.

**13. Người mua trả tiền trước**

	31/12/2024	01/01/2024
<b>Ngắn hạn</b>	<b>462.975.765.722</b>	<b>434.005.629.233</b>
Khách hàng trong nước trả tiền trước theo tiến độ hợp đồng để mua sản phẩm tại các dự án của Tập đoàn	462.975.765.722	434.005.629.233
<b>Cộng</b>	<b>462.975.765.722</b>	<b>434.005.629.233</b>

(\*) Trong đó, bao gồm 266.241.044.840 VND là số dư người mua ứng tiền trước để thực hiện hợp đồng nguyên tắc thuộc dự án Khu dân cư Tân Thịnh tại xã Đồi 61, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

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

	01/01/2024	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp/ khấu trừ trong năm	31/12/2024
<b>a. Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	331.572.352	-	331.572.352	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	13.206.792.725	25.847.102	13.206.792.725	25.847.102
Thuế thu nhập cá nhân	3.882.148.804	1.555.424.063	4.913.176.200	524.396.667
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	2.961.346.904	1.515.079.750	2.995.753.202	1.480.673.452
Các loại thuế khác và các khoản phải nộp khác	5.231.779.285	1.325.068.876	5.449.952.379	1.106.895.782
<b>Cộng</b>	<b>25.613.640.070</b>	<b>4.421.419.791</b>	<b>26.897.246.858</b>	<b>3.137.813.003</b>
	<b>01/01/2024</b>	<b>Số nộp thừa trong năm</b>	<b>Số khấu trừ trong năm</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>b. Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	536.071.164	3.640.409.757	-	4.176.480.921
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	5.513.669	-	5.513.669
<b>Cộng</b>	<b>536.071.164</b>	<b>3.645.923.426</b>	<b>-</b>	<b>4.181.994.590</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**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
- Các hàng hóa, dịch vụ không được quy định tại Điều 4, 9, 10 của Thông tư số 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	Không chịu thuế
<i>Trong năm Công ty được giảm thuế GTGT đối với một số hàng hóa, dịch vụ từ 10% xuống còn 8% theo Nghị định số 94/2023/NĐ-CP ngày 28/12/2023 và Nghị định số 72/2024/NĐ-CP ngày 30/06/2024. (Trừ một số hàng hóa dịch vụ không thuộc đối tượng giảm theo quy định).</i>	

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

**Tiền thuê đất**

Tập đoàn phải nộp tiền thuê đất cho các khu đất đang sử dụng với mức tiền thuê như sau:

Vị trí đất	Mức tiền thuê
Xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai	
- Đất công trình dịch vụ đô thị	15.000 đồng/m <sup>2</sup> /năm
- Đất công trình đầu mối	17.500 đồng/m <sup>2</sup> /năm

**Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp**

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

**Các loại thuế khác**

Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

**15. Chi phí phải trả**

	31/12/2024	01/01/2024
<b>Ngắn hạn</b>	<b>766.413.021.304</b>	<b>324.454.805.579</b>
Chi phí phải trả cho các dự án	568.528.145.483	253.514.680.604
- Dự án Khu dân cư Tân Thịnh	79.250.233.386	125.743.793.891
- 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.HCM	12.004.874.934	71.006.772.330
- Dự án Khu thương mại dịch vụ thuộc dự án Khu dân cư dịch vụ Giang Điền (Khu A)	15.789.500.928	21.751.979.722
- Dự án mở rộng khu tái định cư sau Trường Dân tộc nội trú quận Ô Môn, TP. Cần Thơ	19.103.651.258	19.403.755.803
- Dự án Khu dân cư dịch vụ Giang Điền (Khu A)	441.915.534.977	15.608.378.858
- Các dự án khác	464.350.000	-
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	196.696.833.759	68.999.096.997
Chi phí phải trả khác	1.188.042.062	1.941.027.978
<b>Cộng</b>	<b>766.413.021.304</b>	<b>324.454.805.579</b>



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. Phải trả khác	31/12/2024	01/01/2024
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>1.451.708.676.554</b>	<b>1.242.912.057.169</b>
- Kinh phí công đoàn	643.461.427	862.659.946
- BHXH, BHYT, BHTN	6.953.861.437	6.456.255.507
- Thu hộ (i)	141.218.901.255	147.399.619.222
- Nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược	528.595.843.368	649.220.803.658
+ Nhận đặt cọc mua căn hộ thuộc dự án LDG Sky (ii)	223.024.991.546	411.982.998.382
+ Nhận đặt cọc để đảm bảo thực hiện hợp đồng thuộc dự án LDG Sky (vi)	120.000.000.000	-
+ Nhận đặt cọc thuộc Dự án Chung cư Cao tầng (High Intela) (iii)	63.106.850.188	100.758.198.910
+ Nhận đặt cọc thuộc Dự án Khu Chung cư Cao tầng (West Intela) (iii)	31.673.159.341	44.233.377.743
+ Nhận đặt cọc thực hiện hợp đồng và nhận đặt cọc mua căn hộ dự án khác	90.790.842.293	92.246.228.623
- Phải trả lãi hợp tác đầu tư	292.207.224.770	152.997.279.185
+ Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát (iii)	292.207.224.770	152.997.279.185
- Phải trả cho khách hàng thanh lý thỏa thuận đặt cọc (v)	122.152.775.719	56.769.844.792
- Các khoản phải trả, phải nộp khác (*)	359.936.608.578	229.205.594.859
<b>Cộng</b>	<b>1.451.708.676.554</b>	<b>1.242.912.057.169</b>
<b>b. Dài hạn</b>	<b>940.590.348.392</b>	<b>940.590.348.392</b>
- Phải trả vốn hợp tác đầu tư	936.274.740.000	936.274.740.000
+ Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát (iii)	936.274.740.000	936.274.740.000
- Nhận ký quỹ thực hiện hợp đồng Khu TMDV thuộc dự án KDC Dịch vụ Giang Điền (Khu A)	4.315.608.392	4.315.608.392
<b>Cộng</b>	<b>940.590.348.392</b>	<b>940.590.348.392</b>
<b>c. Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>		
Kinh phí công đoàn	643.461.427	862.659.946
BHXH, BHYT, BHTN	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	23.489.352.029	27.037.019.152
Phải trả lãi vay	15.748.980.726	-
Phải trả khách hàng do thanh lý thỏa thuận đặt cọc thuộc dự án Khu chung cư Lô C1 (LDG Sky)	165.348.785.941	51.081.232.558
Phải trả khách hàng do thanh lý hợp đồng thuộc dự án Khu dân cư Tân Thịnh	42.391.706.136	22.049.684.249
Phải trả khách hàng do thanh lý thỏa thuận đặt cọc thuộc dự án High Intela	88.401.202.188	41.780.040.383
Phải trả khách hàng do thanh lý thỏa thuận đặt cọc thuộc dự án West Intela	25.712.619.437	10.542.615.226
Phải trả khách hàng do thanh lý hợp đồng thuộc dự án khác	1.198.725.247	1.248.725.247
Các khoản phải trả khác	2.249.964.821	25.472.078
<b>Cộng</b>	<b>664.345.884.159</b>	<b>314.080.983.531</b>



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Ngô Văn Minh	487.548.912	487.548.912
Nguyễn Minh Khang	543.780.657	543.780.657
Lê Thị Phương Uyên	246.100.000	246.100.000
<b>Cộng</b>	<b>1.277.429.569</b>	<b>1.277.429.569</b>

(i) Các khoản tiền mua nhà từ khách hàng mà Tập đoàn đã thu hộ (do làm đơn vị môi giới) cho các chủ đầu tư dự án. Trong đó, khoản thu hộ cho Công ty TNHH MTV Xây dựng Sao Vàng Tây Đô tại ngày 31/12/2024 là 133.686.105.896 VND.

(ii) Phản ánh khoản nhận đặt cọc cho việc đảm bảo ký kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai Dự án Khu chung cư Lô C1 (Khu căn hộ cao cấp LDG SKY). Trong đó, một số khoản nhận đặt cọc đã quá thời hạn ký kết hợp đồng mua bán. Theo Quyết định số 1653/QĐ-XPHC ngày 23/6/2023 xử phạt vi phạm hành chính Tập đoàn về việc huy động vốn không đúng quy định theo Nghị định số 16/2022/NĐ-CP. Theo đó, biện pháp khắc phục hậu quả là buộc Tập đoàn hoàn trả phần vốn đã huy động không đúng quy định. Tập đoàn đang nỗ lực cơ cấu dòng tiền để tiếp tục triển khai thực hiện dự án và hoàn trả các khoản nhận đặt cọc theo quy định của pháp luật.

(iii) Các khoản nhận đặt cọc thuộc hai Dự án Chung cư Cao tầng (High Intela) và Dự án Khu Chung cư Cao tầng (West Intela), đến hiện tại các khoản nhận đặt cọc này đã quá hạn theo các thỏa thuận đặt cọc đã ký với khách hàng. Tuy nhiên đối với các khách hàng chưa thanh lý hợp đồng thỏa thuận đặt cọc, Tập đoàn đã ban hành các chính sách nhằm hỗ trợ khách hàng, do đó Tập đoàn chưa thực hiện ghi nhận các khoản lãi chậm ký kết hợp đồng mua bán đối với các khách hàng chưa thanh lý thỏa thuận đặt cọc.

(iv) Khoản nhận vốn góp hợp tác đầu tư và lãi phải trả theo Hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Khu chung cư Lô C1- Khu đô thị mới Bình Nguyên, phường Bình An, TP. Dĩ An, tỉnh Bình Dương số 2807/2022/HDHTKD/LDG-DTP ngày 28/7/2022. Công ty cam kết mức lợi ích phân chia cho Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát là 16,5%/năm đến ngày 31/7/2024 và 12,5%/năm từ ngày 01/8/2024 theo số vốn góp thực tế. Khoản ứng trước giá trị lợi ích phân chia hàng tháng sẽ được quyết toán và căn trừ với giá trị lợi ích phân chia thực tế được các bên xác định theo một trong ba hình thức: (1) theo doanh thu của Dự án, (2) chia theo sản phẩm của Dự án, (3) chia theo lợi nhuận sau thuế của Dự án dựa trên nguyên tắc bên góp vốn hợp tác sẽ nhận được lợi ích tối thiểu là 12,5%/năm.

(v) Các khoản phải trả tiền đặt cọc và tiền hỗ trợ lãi suất theo các biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc đã ký với các khách hàng thuộc hai Dự án Chung cư Cao tầng (High Intela) và Dự án Khu Chung cư Cao tầng (West Intela). Tại thời điểm 31/12/2024, một số khoản phải trả này đã quá hạn thanh toán, Tập đoàn đang thu xếp nguồn tiền để thanh toán.

(vi) Khoản đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng theo Thỏa thuận đặt cọc số 0711/2024/TTĐC/LDG-BP ngày 07/11/2024 và các phụ lục kèm theo giữa Công ty và Công ty CP Bất động sản New Star (tên cũ: Công ty CP Đầu tư Bất động sản Bình Phú) thuộc Dự án Khu chung cư Lô C1, khu đô thị mới Bình Nguyên (Dự án LDG Sky).

**(\* Chủ yếu bao gồm:**

- Số dư 49.755.069.457 VND là khoản còn phải trả cho các khách hàng đã thanh lý hợp đồng nguyên tắc thuộc dự án Khu dân cư Tân Thịnh tại xã Đồi 61, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai và tiền lãi phải trả do chậm bàn giao là 39.241.122.883 VND được tính đến ngày 30/4/2023.
- Số dư 198.603.061.843 VND là khoản còn phải trả cho các khách hàng đã thanh lý thỏa thuận đặt cọc thuộc dự án Khu chung cư Lô C1 (Khu căn hộ cao cấp LDG Sky) tại lô C1, Khu đô thị mới Bình Nguyên, phường Bình An, TP Dĩ An, tỉnh Bình Dương.
- Số dư 15.748.980.726 VND là tiền lãi vay ngân hàng.
- Số dư 23.489.352.029 VND là tiền lãi trái phiếu phát hành.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ (*)	Giá trị	Số có khả năng trả nợ (*)
<b>a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>	<b>1.024.149.812.303</b>	<b>1.024.149.812.303</b>	<b>981.850.084.371</b>	<b>981.850.084.371</b>
Vay ngân hàng	338.295.792.303	338.295.792.303	415.450.076.371	415.450.076.371
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở (i)	199.574.023.333	199.574.023.333	199.574.023.333	199.574.023.333
- Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - CN TP. Hồ Chí Minh (ii)	58.976.768.970	58.976.768.970	65.876.053.038	65.876.053.038
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Quận 11 (iii)	79.745.000.000	79.745.000.000	150.000.000.000	150.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	499.454.020.000	499.454.020.000	200.000.008.000	200.000.008.000
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Quận 11 (iii)	499.454.020.000	499.454.020.000	200.000.008.000	200.000.008.000
Trái phiếu thường dài hạn đến hạn trả	186.400.000.000	186.400.000.000	366.400.000.000	366.400.000.000
Loại phát hành theo mệnh giá	186.400.000.000	186.400.000.000	366.400.000.000	366.400.000.000
- Trái phiếu LDGH2123002	400.000.000.000	400.000.000.000	400.000.000.000	400.000.000.000
- Trái phiếu LDGH2123002 Công ty mua lại	(213.600.000.000)	(213.600.000.000)	(33.600.000.000)	(33.600.000.000)
<b>b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</b>	<b>49.999.978.000</b>	<b>49.999.978.000</b>	<b>349.999.990.000</b>	<b>349.999.990.000</b>
Vay ngân hàng	49.999.978.000	49.999.978.000	349.999.990.000	349.999.990.000
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Quận 11 (iii)	49.999.978.000	49.999.978.000	349.999.990.000	349.999.990.000
<b>Cộng</b>	<b>1.074.149.790.303</b>	<b>1.074.149.790.303</b>	<b>1.331.850.074.371</b>	<b>1.331.850.074.371</b>

(\*) Số liệu trình bày trên cơ sở cam kết trả nợ của Tập đoàn và thể hiện sự quyết tâm của Tập đoàn đối với nghĩa vụ thanh toán của mình.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**17.1 Thuyết minh các khoản vay ngân hàng**

(i) Chi tiết khoản vay tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở:

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng cho vay hạn mức số 138/2022/HDHM/CMB ngày 06/05/2022 và phụ lục kèm theo ngày 26/04/2023	06 tháng hoặc 12 tháng tùy theo mục đích giải ngân, được quy định tại từng KUNN	Theo từng KUNN	199.574.023.333	QSĐĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của một số thửa đất do Sở TN&MT tỉnh Đồng Nai cấp tại Dự án Khu dân cư - Dịch vụ tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

(ii) Chi tiết khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh:

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng cho vay hạn mức số 14/2022/HĐTD-HM/TTKD ngày 21/07/2022 và phụ lục kèm theo cùng ngày.	Theo từng KUNN không được vượt quá 12 tháng	Theo từng KUNN	58.976.768.970	QSĐĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của một số thửa đất thuộc tờ bản đồ số 11 và 17 tại Dự án Khu dân cư - Dịch vụ tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(iii) Chi tiết khoản vay tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Quận 11:

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
(3.1) Hợp đồng tín dụng số 202025927164 và thoả thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 202025927164 - 03 ngày 19/05/2022.	60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, thời hạn theo từng KUNN (*)	Theo từng KUNN	549.453.998.000	- 657 QSDĐ tại các thửa đất thuộc dự án Khu dân cư - Dịch vụ tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. - Các quyền sử dụng đất, tài sản và/hoặc tài sản hình thành trong tương lai thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng hợp pháp thuộc dự án Khu du lịch biển Bãi Bụt - Sơn Trà tại Phường Thọ Quang, Quận Sơn Trà, TP. Đà Nẵng do Công ty CP Hải Duy làm chủ đầu tư.
(3.2) Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 202327062006 ngày 05/04/2023.	09 tháng theo từng KUNN (**)	Theo từng KUNN	79.745.000.000	- BĐS tại địa chỉ 127-127A-127B Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, TP. HCM. - Các quyền tài sản và/hoặc tài sản hình thành trong tương lai thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng hợp pháp thuộc dự án Khu du lịch biển Bãi Bụt - Sơn Trà tại Phường Thọ Quang, Quận Sơn Trà, TP. Đà Nẵng do Công ty CP Hải Duy làm chủ đầu tư.

(\*) Đến thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất, khoản vay này đã được tất toán một phần cho kỳ thanh toán quý 1/2025.

(\*\*) Đến thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất, khoản vay này đã được tất toán toàn bộ.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**17.2 Thuyết minh trái phiếu thường**

- Trái phiếu thường mã LDGH2123002 với tổng giá trị đã phát hành là 400.000.000.000 VND, mệnh giá 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. Lãi suất 11,5%/năm từ Ngày phát hành đến và không bao gồm Ngày tròn 12 tháng kể từ Ngày phát hành và 12,0%/năm từ Ngày tròn 12 tháng kể từ Ngày phát hành đến và không bao gồm Ngày đáo hạn được phát hành để tăng quy mô hoạt động vốn của Công ty. Kỳ thanh toán lãi là 01 tháng/lần. Tại ngày 31/12/2024, Công ty đã thực hiện mua lại 336 trái phiếu, tương ứng giá trị 33.600.000.000 VND (ngày 12/12/2022) và cân trừ khoản nợ phải thu từ Công ty CP Bất động sản Bảo Minh Châu với khoản nợ trái phiếu là 180 tỷ VND. Số dư nợ trái phiếu tại ngày 31/12/2024 là 186,4 tỷ VND.

- Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của một phần dự án Khu đô thị Thông minh Thành Đô, tại phường Châu Văn Liêm, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ thuộc sở hữu của Công ty TNHH MTV Xây dựng Sao Vàng Tây Đô theo Quyết định số 537/QĐ-UBND ngày 07/03/2019 của UBND thành phố Cần Thơ.

**17.3 Chi tiết số phát sinh về các khoản vay và nợ thuê tài chính trong năm như sau**

	Ngắn hạn		Dài hạn	
	Năm 2024	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2023
<b>Vay ngân hàng</b>				
Số dư đầu năm	615.450.084.371	412.956.065.615	349.999.990.000	449.999.994.000
Số tiền vay phát sinh	75.200.000.000	294.522.709.281	-	-
Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	300.000.012.000	100.000.004.000	(300.000.012.000)	(100.000.004.000)
Số tiền vay đã trả	(152.900.284.068)	(192.028.694.525)	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>837.749.812.303</b>	<b>615.450.084.371</b>	<b>49.999.978.000</b>	<b>349.999.990.000</b>
<b>Trái phiếu thường</b>				
Số dư đầu năm	366.400.000.000	359.725.489.951	-	-
Mua lại trái phiếu	(180.000.000.000)	-	-	-
Chi phí phát hành trái phiếu	-	(1.818.181.818)	-	-
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	8.492.691.867	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>186.400.000.000</b>	<b>366.400.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**17.4 Kỳ hạn thanh toán các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn như sau:**

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng nợ
<b>Số dư cuối năm</b>				
Vay dài hạn ngân hàng	499.454.020.000	49.999.978.000	-	549.453.998.000
Trái phiếu thường	186.400.000.000	-	-	186.400.000.000
<b>Cộng</b>	<b>685.854.020.000</b>	<b>49.999.978.000</b>	<b>-</b>	<b>735.853.998.000</b>
<b>Số dư đầu năm</b>				
Vay dài hạn ngân hàng	200.000.008.000	349.999.990.000	-	549.999.998.000
Trái phiếu thường	366.400.000.000	-	-	366.400.000.000
<b>Cộng</b>	<b>566.400.008.000</b>	<b>349.999.990.000</b>	<b>-</b>	<b>916.399.998.000</b>



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**17.5 Số vay và nợ thuê tài chính quá hạn chưa thanh toán**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
<b>Vay ngân hàng</b>	<b>258.550.792.303</b>	<b>15.748.980.726</b>	<b>150.550.076.371</b>	<b>7.783.674.731</b>
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở	199.574.023.333	13.064.343.138	84.674.023.333	4.801.374.782
- Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - CN TP. Hồ Chí Minh	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	-	494.569.291	-	787.515.720
<b>Trái phiếu</b>	<b>186.400.000.000</b>	<b>23.489.352.029</b>	<b>366.400.000.000</b>	<b>27.037.019.152</b>
- Trái phiếu LDGH2123002 (*)	186.400.000.000	23.489.352.029	366.400.000.000	27.037.019.152
<b>Cộng</b>	<b>444.950.792.303</b>	<b>39.238.332.755</b>	<b>516.950.076.371</b>	<b>34.820.693.883</b>

Lý do chưa thanh toán: do Tập đoàn đang gặp khó khăn về tài chính nên chưa có nguồn tiền để thanh toán.

(\*) Số dư nợ trái phiếu đã quá hạn thanh toán kể từ ngày 10/12/2023.

**18. Dự phòng phải trả****Ngắn hạn**

Dự phòng bảo hành công trình xây dựng (2% doanh thu thi công)

**Cộng**

31/12/2024

01/01/2024

1.177.020.963

1.177.020.963

1.177.020.963

1.177.020.963

**19. Vốn chủ sở hữu (thuyết minh tại trang 58)****1. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

Vốn góp từ các nhà đầu tư

**Cộng**

Tỷ lệ vốn góp

100%

100%

31/12/2024

01/01/2024

2.569.725.850.000

2.569.725.850.000

2.569.725.850.000

2.569.725.850.000

Tình hình góp vốn điều lệ như sau:

	Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp		Vốn điều lệ đã góp	Vốn điều lệ còn phải góp
	VND	Tỷ lệ %	VND	VND
Góp vốn bằng tiền	2.569.725.850.000	100%	2.569.725.850.000	-
<b>Cộng</b>	<b>2.569.725.850.000</b>	<b>100%</b>	<b>2.569.725.850.000</b>	<b>-</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2024	Năm 2023
<b>2. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và chia lợi nhuận</b>		
Vốn góp của chủ sở hữu	2.569.725.850.000	2.569.725.850.000
<i>Vốn góp đầu năm</i>	2.569.725.850.000	2.569.725.850.000
<i>Vốn góp tăng trong năm</i>	-	-
<i>Vốn góp giảm trong năm</i>	-	-
<i>Vốn góp cuối năm</i>	2.569.725.850.000	2.569.725.850.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-
<b>3. Cổ phiếu</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	256.972.585	256.972.585
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	256.972.585	256.972.585
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	256.972.585	256.972.585
Số lượng cổ phiếu được mua lại	765.240	765.240
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	765.240	765.240
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	256.207.345	256.207.345
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	256.207.345	256.207.345
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: VND/cổ phiếu.	10.000	10.000
<b>4. Các quỹ của doanh nghiệp</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
Quỹ đầu tư phát triển	37.040.429.688	37.040.429.688
Cộng	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**

	Năm 2024	Năm 2023
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	174.411.224.635	48.297.863.620
Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản	2.352.332.208	506.699.554
Doanh thu khác	8.341.285.824	-
<b>Cộng</b>	<b>185.104.842.667</b>	<b>48.804.563.174</b>
<b>2. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>Năm 2024</b>	<b>Năm 2023</b>
Hàng bán bị trả lại (*)	358.338.122.783	85.313.587.256
<b>Cộng</b>	<b>358.338.122.783</b>	<b>85.313.587.256</b>

(\*) Hàng bán bị trả lại trong năm 2024 liên quan đến doanh thu đã ghi nhận trong các năm trước.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2024	Năm 2023
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu thuần bán hàng hóa bất động sản	(183.926.898.148)	(37.015.723.636)
Doanh thu thuần dịch vụ môi giới bất động sản	2.352.332.208	506.699.554
Doanh thu thuần khác	8.341.285.824	-
<b>Cộng</b>	<b>(173.233.280.116)</b>	<b>(36.509.024.082)</b>
<b>4. Giá vốn hàng bán</b>		
Giá vốn hàng hóa bất động sản (*)	500.779.754.560	56.366.343.875
Giá vốn dịch vụ môi giới bất động sản	4.387.504.937	113.111.271
Giá vốn khác	23.812.593.358	-
Dự phòng (hoàn nhập) giảm giá hàng tồn kho	(22.995.794.289)	22.995.794.289
<b>Cộng</b>	<b>505.984.058.566</b>	<b>79.475.249.435</b>
(*) Bao gồm:		
- Giá vốn hàng bán phát sinh trong năm 2024:	166.066.171.808	
- Giá vốn hàng bán các năm trước giảm do hàng bán các năm trước bị trả lại:	(154.227.869.683)	
- Ước tính bổ sung giá vốn hàng bán các năm trước (từ năm 2012 đến năm 2023) do phải bổ sung chi phí các hạng mục chung của dự án Khu Dân cư Dịch vụ Giang Điền (Khu A) ("Dự án The Viva City"):	488.941.452.435	
<b>Cộng</b>	<b>500.779.754.560</b>	
<b>5. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	14.136.868	132.780.019
<b>Cộng</b>	<b>14.136.868</b>	<b>132.780.019</b>
<b>6. Chi phí tài chính</b>		
Chi phí lãi vay	49.592.828.012	43.260.388.885
Chi phí hợp tác đầu tư	115.494.797.991	127.819.932.803
Chi phí phát hành trái phiếu	(4.000.000.000)	9.294.247.210
Chi phí tài chính khác	354.317.512	506.186.779
<b>Cộng</b>	<b>161.441.943.515</b>	<b>180.880.755.677</b>
<b>7. Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí nhân công	6.191.858.120	9.537.262.530
Chi phí dịch vụ mua ngoài	394.829.338	57.958.930
Chi phí bằng tiền khác	7.299.558.037	2.234.261.844
<b>Cộng</b>	<b>13.886.245.495</b>	<b>11.829.483.304</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2024	Năm 2023
<b>8. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên	19.406.006.766	38.077.195.974
Chi phí công cụ, dụng cụ	13.420.979	146.708.011
Chi phí khấu hao TSCĐ	219.097.038	277.774.338
Thuế, phí, lệ phí	8.000.000	8.300.000
Chi phí dự phòng	519.708.917.480	171.133.968.320
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.177.336.586	30.241.394.589
Chi phí bằng tiền khác	178.201.311	184.743.713
Lợi thế thương mại	8.113.795.992	8.113.795.992
<b>Cộng</b>	<b>555.824.776.152</b>	<b>248.183.880.937</b>
<b>9. Thu nhập khác</b>		
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	777.014.881	288.986.780
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	2.727.273	
Thu nhập khác	1.261.851.673	1.403.280.373
<b>Cộng</b>	<b>2.041.593.827</b>	<b>1.692.267.153</b>
<b>10. Chi phí khác</b>		
Lỗ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	10.980.640
Chi phí phạt do vi phạm hợp đồng	12.489.787.821	4.443.255.010
Thanh lý tài sản nhà mẫu dự án	-	6.558.949.364
Phạt vi phạm hành chính, thuế, BHXH,...	4.334.064.527	3.332.742.648
Chi phí khác	26.259.273	7.486.706.180
<b>Cộng</b>	<b>16.850.111.621</b>	<b>21.832.633.842</b>
<b>11. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố</b>		
Chi phí công cụ, dụng cụ	13.420.979	146.708.011
Chi phí nhân công	25.597.864.886	47.614.458.504
Chi phí khấu hao tài sản cố định	219.097.038	277.774.338
Thuế, phí, lệ phí	8.000.000	8.300.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.572.165.924	30.299.353.519
Chi phí khác	7.477.759.348	10.537.801.549
<b>Cộng</b>	<b>41.888.308.175</b>	<b>88.884.395.921</b>



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2024	Năm 2023
<b>12. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
1. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	25.847.102	-
2. Các khoản điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay	-	-
<b>3. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>25.847.102</b>	<b>-</b>
<b>13. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>	<b>Năm 2024</b>	<b>Năm 2023</b>
Chi phí (thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	80.561.314.866	(52.644.174.370)
<b>Tổng chi phí (thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>	<b>80.561.314.866</b>	<b>(52.644.174.370)</b>
<b>14. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>Năm 2024</b>	<b>Năm 2023</b>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(1.505.751.880.180)	(524.241.774.969)
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(1.505.751.880.180)	(524.241.774.969)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân gia quyền trong năm	256.207.345	256.207.345
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>(5.877)</b>	<b>(2.046)</b>
<b>15. Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>Năm 2024</b>	<b>Năm 2023</b>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(1.505.751.880.180)	(524.241.774.969)
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân gia quyền trong năm	256.207.345	239.584.966
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	(1.505.751.880.180)	(524.241.774.969)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	256.207.345	256.207.345
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân sẽ được quy đổi	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	256.207.345	256.207.345
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>(5.877)</b>	<b>(2.046)</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**VII. MỤC TIÊU VÀ CÁC CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH**

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản

Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

**1. Rủi ro thị trường**

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất và các khoản mục có liên quan trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Tập đoàn nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023.

**1.1. Rủi ro lãi suất**

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Tập đoàn chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Tập đoàn.

Tập đoàn quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Tập đoàn và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

*Độ nhạy đối với lãi suất*

Độ nhạy của các (khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn) của Tập đoàn đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các (khoản vay) với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Tập đoàn như sau:

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
<b>Năm nay</b>		
VND	+100	(10.732.342.129)
VND	-100	10.732.342.129
<b>Năm trước</b>		
VND	+100	(13.007.071.152)
VND	-100	13.007.071.152



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**1.2. Rủi ro về bất động sản**

Tập đoàn đã xác định được các rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản: (i) việc chi phí các dự án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Tập đoàn thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi đề án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch; (ii) rủi ro giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

**2. Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Tập đoàn có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

*Phải thu khách hàng*

Tập đoàn giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đơn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Tập đoàn liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

*Tiền gửi ngân hàng*

Tập đoàn chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Tập đoàn nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

**3. Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Tập đoàn gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Tập đoàn chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Tập đoàn giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Tập đoàn và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Tập đoàn dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	1.024.149.812.303	49.999.978.000	-	1.074.149.790.303
Phải trả người bán	185.294.143.678	-	-	185.294.143.678
Chi phí phải trả	766.413.021.304	-	-	766.413.021.304
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.444.111.353.690	940.590.348.392	-	2.384.701.702.082
<b>Cộng</b>	<b>3.419.968.330.975</b>	<b>990.590.326.392</b>	-	<b>4.410.558.657.367</b>
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	981.850.084.371	349.999.990.000	-	1.331.850.074.371
Phải trả người bán	182.916.860.432	-	-	182.916.860.432
Chi phí phải trả	324.454.805.579	-	-	324.454.805.579
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.235.593.141.716	940.590.348.392	-	2.176.183.490.108
<b>Cộng</b>	<b>2.724.814.892.098</b>	<b>1.290.590.338.392</b>	-	<b>4.015.405.230.490</b>



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Tập đoàn cam kết có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

**4. Tài sản đảm bảo**

Tập đoàn đã sử dụng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 035560, thửa đất số 3747, tờ bản đồ số 34 tại Phường Bình An, Thành phố Dĩ An, Tỉnh Bình Dương, diện tích 18.031,3 m<sup>2</sup> do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh Bình Dương cấp ngày 01/09/2020 làm tài sản thế chấp để đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ của Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát ("Tổ chức phát hành trái phiếu") trong việc trả khoản gốc của các trái phiếu đang lưu hành, bất kỳ khoản lãi nào phát sinh trên khoản gốc của các trái phiếu nhưng chưa được thanh toán theo các điều kiện trái phiếu này và bất kỳ nghĩa vụ thanh toán nào khác của tổ chức phát hành liên quan đến các trái phiếu theo các điều kiện trái phiếu.

Tập đoàn được đảm bảo cho nghĩa vụ trái phiếu bằng tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của một phần dự án Khu đô thị Thông minh Thành Đô, tại phường Châu Văn Liêm, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ thuộc sở hữu của Công ty TNHH MTV Xây dựng Sao Vàng Tây Đô (Thuyết minh tại V.17.2).

Tập đoàn được đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Quận 11 (gồm nợ gốc, nợ lãi, phí và các khoản khoản trả khác) bằng tài sản đảm bảo là các quyền sử dụng đất, tài sản và/hoặc tài sản hình thành trong tương lai thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng hợp pháp thuộc dự án Khu du lịch biển Bãi Bụt - Sơn Trà tại Phường Thọ Quang, Quận Sơn Trà, TP. Đà Nẵng do Công ty CP Hải Duy làm chủ đầu tư (Thuyết minh tại V.17.1).

**VIII. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH (Xem trang 59)**

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Tập đoàn sử dụng phương pháp và giả định sau đây được dùng để ước tính giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác trong tương lai với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính dài hạn khác được ước tính bằng cách chiết khấu luồng tiền sử dụng lãi suất hiện tại áp dụng cho các khoản nợ có điều kiện, rủi ro tín dụng và thời gian đáo hạn còn lại tương tự.

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

	Năm 2024	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 năm**

	Năm 2024	Năm 2023
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	152.900.284.068	192.028.694.525
- Mua lại trái phiếu thường bằng hình thức cắt trừ công nợ	180.000.000.000	-



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**X. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác**

Theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHTĐT/HAI DUY - LDG ngày 28/03/2019 với Công ty CP Hải Duy, Công ty cam kết góp vốn theo tiến độ triển khai dự án bằng tiền mặt để chi trả 100% giá trị tổng thầu xây dựng, bao gồm các chi phí như chi phí xây dựng, chi phí thiết bị và các chi phí thực khác để hoàn thành hạ tầng kỹ thuật; chi phí thực hiện các hạng mục tư vấn, thiết kế liên quan đến hoạt động xây dựng, chi phí quản lý, các chi phí khác để phục vụ hoạt động và kinh doanh Dự án Khu du lịch biển Bãi Bụt do Công ty CP Hải Duy là chủ đầu tư.

Theo các hợp đồng nguyên tắc mua bán nhà thuộc Dự án Khu dân cư Tân Thịnh giữa Công ty và khách hàng, nếu do lỗi của Công ty dẫn đến chậm bàn giao nhà, Công ty phải thanh toán cho khách hàng tiền lãi phát sinh tính trên số tiền khách hàng đã thanh toán theo lãi suất tiền gửi kỳ hạn 06 tháng do Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam công bố và được tính từ ngày 91 kể từ ngày bàn giao theo quy định tại hợp đồng nguyên tắc mua bán nhà. Công ty chưa trích lập lãi do chậm bàn giao nhà từ 30/4/2023 đến 31/12/2024 do Công ty đang thương thảo với khách hàng, dự kiến số tiền ước tính phải trả là 2.032.149.477 VND.

Ngoài ra, không có các khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

**2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

**3. Giao dịch và số dư với các bên liên quan**

Các bên liên quan với Tập đoàn bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

**3a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt****3a.1. Giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Chức vụ	Tính chất giao dịch	Năm 2024	Năm 2023
Lê Văn Như Hải	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 30/12/2024)	Thanh lý tài sản	17.303.000	-
Lê Khắc Trọng	Phó Tổng Giám đốc	Thanh lý tài sản	9.700.000	-

**3a.2. Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt**

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày trong các thuyết minh ở Mục V.16d.

Các khoản công nợ phải thu các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**3a.3. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt**

	Chức vụ	Tính chất thu nhập	Năm 2024	Năm 2023
Ngô Văn Minh	Chủ tịch HĐQT (từ ngày 19/12/2023)	Thù lao và lương	740.908.095	1.553.765.110
Nguyễn Minh Khang	Phó Chủ tịch HĐQT	Thù lao và lương	706.622.381	1.693.240.586
Nguyễn Quang Ninh	Thành viên HĐQT	Thù lao	-	-
Trần Công Luận	Tổng Giám đốc (từ ngày 19/12/2023)	Lương	807.266.666	542.735.276
Trần Thành Hiếu	Thành viên HĐQT (từ ngày 28/6/2024)	Thù lao	-	-
Lê Văn Như Hải	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 30/12/2024)	Lương	629.789.286	440.142.628
Lê Khắc Trọng	Phó Tổng Giám đốc	Lương	650.538.571	495.932.452
Lê Thị Phương Uyên	Kế toán trưởng	Lương	692.398.939	871.951.018

**3b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác****3b.1. Giao dịch với các bên liên quan khác**

Trong năm, Tập đoàn không phát sinh giao dịch với các bên liên quan khác.

**3b.2. Công nợ các bên liên quan khác**

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Tập đoàn không có công nợ với các bên liên quan khác.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.

**4. Thông tin về Dự án Khu dân cư Tân Thịnh (Viva Park)**

Theo Kết luận Thanh tra toàn diện số 01/KL-UBND ngày 23/03/2023 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai các vi phạm về xử phạt theo các quyết định của cơ quan có thẩm quyền. Tập đoàn cam kết hoàn tất các thủ tục theo quy định của pháp luật về Đất đai, Kinh doanh bất động sản và Xây dựng. Với Kết luận thanh tra này, Ban Lãnh đạo Tập đoàn nhận định Dự án Khu dân cư Tân Thịnh sẽ được tiếp tục bổ sung các thủ tục để tiếp tục triển khai hoàn thành dự án, chấm dứt thời gian gián đoạn để phục vụ cho việc thanh tra trong thời gian vừa qua.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**5. Thông tin khác**

- Ngày 30/11/2023, ông Nguyễn Khánh Hưng (cựu Chủ tịch HĐQT) bị khởi tố và tạm giam để phục vụ việc điều tra hành vi "Lừa dối khách hàng" liên quan đến dự án Khu dân cư Tân Thịnh. Ngày 11/04/2024, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Đồng Nai tiếp tục khởi tố, tạm giam ông Nguyễn Quốc Vy Liêm - Trưởng Ban Hỗ trợ kinh doanh của Công ty (Nguyên Phó Tổng giám đốc) về hành vi "Lừa dối khách hàng". Đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn vẫn đang chờ kết luận của vụ việc và chưa có cơ sở để đánh giá các ảnh hưởng (nếu có) của vụ việc trên đến hoạt động kinh doanh của Tập đoàn.

- Tập đoàn đang ghi nhận các số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 với Công ty TNHH MTV Xây dựng Sao Vàng Tây Đô bao gồm:

- + Khoản mục V.3 Phải thu khách hàng 206.592.501.814 VND;
- + Khoản mục V.4 Phải thu khác 126.857.420.181 VND;
- + Khoản mục V.16 Phải trả khác 133.686.105.896 VND.

Tập đoàn đã thực hiện thủ tục gửi thư xác nhận công nợ định kỳ theo mục đích kiểm toán và chưa nhận được phản hồi từ Công ty TNHH MTV Xây dựng Sao Vàng Tây Đô. Để đảm bảo số dư cuối kỳ đang ghi nhận tại Báo cáo tài chính hợp nhất là chính xác, Tập đoàn đã thực hiện đối chiếu thư xác nhận công nợ tại ngày 30/06/2022 và các hồ sơ phát sinh từ thời điểm này đến ngày 31/12/2024 được ký kết giữa hai bên. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, hai bên đã thống nhất một số điểm cơ bản theo công văn phản hồi của Công ty TNHH MTV Xây dựng Sao Vàng Tây Đô ngày 11/03/2025. Ngoài ra, hai bên đang tiếp tục làm việc để thống nhất toàn bộ số liệu trên.

- Ngày 22/7/2024, Tòa án Nhân dân tỉnh Đồng Nai có Quyết định số 01/2024/QĐ-MTTPS quyết định mở thủ tục phá sản đối với Công ty sau khi xem xét đơn yêu cầu mở thủ tục phá sản của Công ty CP Thương mại và Xây dựng Phúc Thuận Phát (nhà thầu của Công ty). Đến ngày 13/8/2024, Tòa án Nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã có Quyết định số 58/2024/QĐ-PT chấp nhận đơn đề nghị xem xét lại Quyết định mở thủ tục phá sản của Công ty và hủy Quyết định số 01/2024/QĐ-MTTPS ngày 22/7/2024 của Tòa án Nhân dân tỉnh Đồng Nai.

**6. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh của một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn quyết định điều chỉnh/ phân loại lại theo quy định, cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	Mã số	Số trước điều chỉnh	Số sau điều chỉnh	Chênh lệch
<b>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</b>				
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	2.932.400.589	-	(2.932.400.589)
LNST chưa phân phối kỳ này	421b	(527.174.175.558)	(524.241.774.969)	2.932.400.589
<b>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</b>				
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	(49.711.773.781)	(52.644.174.370)	(2.932.400.589)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp / (Lỗ)	60	(527.174.206.324)	(524.241.805.735)	2.932.400.589
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61	(527.174.175.558)	(524.241.774.969)	2.932.400.589
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	(2.058)	(2.046)	11
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	(2.058)	(2.046)	11



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**7. Giả định hoạt động liên tục và cam kết của Ban điều hành Công ty về hoạt động liên tục**

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty (gọi tắt là Ban điều hành Công ty) trình bày các sự kiện ảnh hưởng đến giả định hoạt động liên tục của Tập đoàn như sau:

- Mặc dù có những dấu hiệu tích cực vào năm 2023 về các chính sách mới đối với thị trường trái phiếu, thị trường bất động sản, các chính sách tín dụng, tiền tệ nhưng thị trường bất động sản trong năm 2024 vẫn tiếp tục gặp nhiều khó khăn, thanh khoản thấp, giao dịch thành công giảm sút mạnh. Đứng trước chiều hướng tiếp tục đi xuống của thị trường bất động sản, nhiều nhà đầu tư đang gặp rất nhiều khó khăn, trong đó có nhiều trung tâm giao dịch bất động sản đã đóng cửa do không bảo đảm chi phí hoạt động. Những ảnh hưởng này gây ra nhiều khó khăn và thách thức liên quan đến việc huy động dòng tiền trong ngắn hạn của Tập đoàn.

- Tại ngày kết thúc năm tài chính, các khoản nợ đã quá hạn thanh toán và sẽ đến hạn thanh toán trong ngắn hạn như sau:

+ Số dư nợ vay với tổng giá trị là 1.024.149.812.303 VND của Ngân hàng và Trái phiếu đang được ghi nhận ở khoản mục Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn (chi tiêu 320) trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024. Trong đó, nợ vay đã quá hạn thanh toán là 444.950.792.303 VND, lãi vay quá hạn là 39.238.332.755 VND;

+ Số dư phải trả người bán ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 185.294.143.678 VND, trong đó phải trả người bán ngắn hạn đã quá hạn thanh toán là 79.484.347.152 VND;

+ Số dư phải trả các khách hàng đã thanh lý thỏa thuận đặt cọc, thanh lý hợp đồng nguyên tắc đã quá hạn thanh toán, trong đó thuộc dự án Khu chung cư Lô C1 (LDG Sky) là 165.348.785.941 VND, thuộc dự án Khu dân cư Tân Thịnh là 42.391.706.136 VND;

+ Số dư phải trả người lao động tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 19.770.367.820 VND;

+ Các khoản hợp tác kinh doanh đang ghi nhận ở khoản mục Phải trả khác trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã số đang bị chậm tiến độ làm kéo dài thời hạn thanh toán lãi từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh.

- Các chỉ số tài chính của Công ty bị ảnh hưởng

Chỉ tiêu tài chính	31/12/2024	01/01/2024
1. Hệ số khả năng thanh toán tức thời	0,0002	0,0011
2. Hệ số khả năng thanh toán hiện hành	0,863	1,493
3. Hệ số khả năng thanh toán tổng quát	1,245	1,597

Những điều kiện này có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn. Ban điều hành Tập đoàn đã có những xem xét thận trọng trong việc đánh giá tính khả thi cùng với cam kết thực hiện kế hoạch hoạt động làm cơ sở cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Tập đoàn trên cơ sở giả định hoạt động liên tục là có thể thanh toán, gia hạn hoặc tái cấu trúc các khoản nợ quá hạn, nợ sắp đến hạn cũng như tạo ra đủ dòng tiền để duy trì, tài trợ cho hoạt động kinh doanh bình thường của Công ty trong tương lai gần, cụ thể như sau:

- Giải quyết các vấn đề về dòng tiền:

- Tại Nghị quyết HĐQT số 03/2024/NQ-HĐQT ngày 06 tháng 03 năm 2024, Hội đồng Quản trị đã thông qua việc thực hiện phương án hợp tác phát triển dự án, chuyển nhượng dự án, chuyển nhượng cổ phần do Công ty hoặc Công ty con đang sở hữu để giải quyết nhu cầu về tài chính của Tập đoàn phục vụ cho việc thanh toán các khoản nợ trái phiếu, khoản nợ ngân hàng và các khoản nợ khác, đảm bảo nguồn tài chính để phát triển dự án.

+ Tập đoàn cam kết tiếp tục đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án cũng như tiến độ thu hồi tiền từ các khoản trả trước, ký quỹ hợp đồng môi giới độc quyền, khoản gốc và lợi nhuận phân chia từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, các khoản phải thu còn lại, Tập đoàn vẫn đang tiếp tục thu hồi công nợ khi đến hạn theo lộ trình thanh toán;

+ Số dư khoản mục Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 3.137.813.003 VND, Tập đoàn đã và đang nỗ lực nộp dần nhằm hoàn thành nghĩa vụ với ngân sách Nhà nước. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đã nộp thêm 2.168.086.922 VND và dự kiến sẽ nộp hoàn tất số dư trên trong 06 tháng đầu năm 2025;

+ Tập đoàn đã và đang tiếp tục làm việc với trái chủ, ngân hàng để thỏa thuận gia hạn, cơ cấu nghĩa vụ nợ. Tập đoàn đã thanh toán khoảng 180 tỷ nợ vay ngân hàng và hơn 2,5 tỷ VND tiền lãi trái phiếu vào quý 1/2025. Tập đoàn đã có kế hoạch hoàn tất nghĩa vụ này trong năm 2025;



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

+ Tập đoàn đã và đang tiếp tục làm việc với nhà thầu, nhà cung cấp để thỏa thuận gia hạn và thanh toán dần nghĩa vụ nợ. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đã thanh toán gần 2,5 tỷ VND cho nhà thầu và nhà cung cấp đối với số dư tại ngày 31/12/2024.

+ Tập đoàn đã và đang thanh toán dần các nghĩa vụ nợ cho khách hàng của các dự án. Tập đoàn đã thanh toán hơn 4 tỷ VND cho khách hàng trong Quý I/2025 đối với số dư tại ngày 31/12/2024.

+ Tập đoàn đã nỗ lực thanh toán hoàn tất quỹ lương năm 2024 và đang thanh toán dần các khoản nợ lương cũ. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đã thanh toán hơn 4,5 tỷ VND cho người lao động đối với số dư tại ngày 31/12/2024.

+ Các dự án tiềm năng mà Tập đoàn đã và đang phát triển, dự kiến sẽ mang lại nguồn thu trong tương lai và tăng cường khả năng tiếp cận các nguồn thu từ huy động vốn;

+ Tập đoàn cam kết việc sử dụng toàn bộ các dòng tiền thu về từ các nguồn trên trong việc ưu tiên trả nợ thuế, nợ người lao động, nợ nhà cung cấp, nợ vay và trái phiếu. Đồng thời, tái đầu tư vào các dự án tiềm năng mang lại giá trị cao cho Tập đoàn trong tương lai.

- Kế hoạch kinh doanh chung dự kiến trong năm 2025:

+ Tiếp tục hợp tác phát triển dự án, chuyển nhượng dự án, chuyển nhượng cổ phần do Tập đoàn sở hữu;

+ Tiếp tục ghi nhận doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản và hoạt động môi giới tiếp thị độc quyền;

+ Tối ưu giá trị các bất động sản hiện hữu của Tập đoàn tại khu vực Thành phố Hồ Chí Minh, khu vực tỉnh Đồng Nai và tỉnh Bình Dương;

+ Tiếp tục thực hiện các chính sách "thắt lưng buộc bụng" nhằm tiết giảm và tối ưu chi phí vận hành;

+ Đẩy mạnh công tác thu hồi công nợ và tái đầu tư vào các dự án tiềm năng;

+ Huy động vốn đa kênh thông qua thị trường chứng khoán và các tổ chức tín dụng; đồng thời tiếp tục đàm phán với các đối tác tài chính nhằm bổ sung nguồn vốn cho hoạt động kinh doanh, thanh toán công nợ, cơ cấu lại các chỉ tiêu tài chính, nâng cao năng lực tài chính.

- Đến thời điểm lập báo cáo này, Chính phủ đã ban hành các chính sách cụ thể về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững, bao gồm:

+ Nghị định số 08/2023/NĐ-CP ngày 05/03/2023 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung và ngưng hiệu lực thi hành một số điều tại các Nghị định quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế;

+ Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/03/2023 của Chính phủ về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững và Thông báo kết luận của Thủ tướng Chính phủ tại Hội nghị đánh giá kết quả thực hiện Nghị quyết này với nhiều khó khăn, vướng mắc cho thị trường bất động sản đang dần được tháo gỡ;

+ Thông tư số 10/2023/TT-NHNN ngày 23/08/2023 của Ngân hàng Nhà nước ngưng hiệu lực thi hành khoản 8, khoản 9 và khoản 10 Điều 8 của Thông tư số 39/2016/TT-NHNN (đã được bổ sung theo khoản 2 Điều 1 Thông tư số 06/2023/TT-NHNN) từ ngày 01 tháng 09 năm 2023 cho đến ngày có hiệu lực thi hành của văn bản quy phạm pháp luật mới quy định về các vấn đề này để ưu tiên hơn nữa thúc đẩy tăng trưởng kinh tế trong bối cảnh nền kinh tế vẫn còn nhiều khó khăn. Ngoài ra, Ngân hàng Nhà nước cũng liên tục có các thông báo về việc điều chỉnh giảm lãi suất tái cấp vốn, tái chiết khấu.

Ban điều hành Công ty tin rằng các đánh giá là đúng đắn, các kế hoạch đưa ra là khả thi và Tập đoàn vẫn tiếp tục các hoạt động kinh doanh bình thường trong tương lai.

NGƯỜI LẬP BIỂU

LÊ THỊ KIM TIÊN

KẾ TOÁN TRƯỞNG

LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN

Đồng Nai, ngày 31 tháng 3 năm 2025



NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT

NGÔ VĂN MINH



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.5. Nợ xấu	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>	<b>200.835.947.597</b>	<b>62.155.419.470</b>	<b>220.389.136.958</b>	<b>119.780.577.854</b>
- Công ty CP Thương mại Dịch vụ và Đầu tư Đại Hưng	153.924.570.000	56.952.090.900	153.924.570.000	84.658.513.500
- Các khách hàng cá nhân mua bất động sản các dự án của Công ty từ năm 2021	5.105.623.210	-	27.246.378.000	14.985.507.900
- Lê Văn Tuấn	32.450.265.000	-	32.450.265.000	16.225.132.500
- Lê Đăng Hải Đăng	5.713.000.008	1.713.900.002	5.713.000.008	2.856.500.004
- Công ty CP Bắc Phước Kiên	3.059.629.938	2.986.300.586	472.064.509	472.064.509
- Công ty Cổ phần Đất Xanh Premium	582.859.441	503.127.982	582.859.441	582.859.441
<b>Trả trước cho người bán</b>	<b>179.873.491.505</b>	<b>132.511.492.366</b>	<b>179.775.491.505</b>	<b>179.775.491.505</b>
- Công ty CP Kinh doanh Thông Minh	122.532.284.220	93.403.610.454	122.434.284.220	122.434.284.220
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thông Minh	55.850.790.473	39.095.553.331	55.850.790.473	55.850.790.473
- Đối tượng khác	1.490.416.812	12.328.580	1.490.416.812	1.490.416.812



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.5. Nợ xấu (tiếp theo)	31/12/2024		01/01/2024		Đối tượng nợ
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>714.312.695.855</b>	<b>428.795.515.237</b>	<b>1.420.015.644.731</b>	<b>1.349.490.235.515</b>	
- Công ty CP Bắc Phước Kiên	134.187.662.199	69.870.504.878	24.694.683.199	17.286.278.239	Khoản phải thu quá hạn từ 1 năm đến 2 năm
- Công ty CP Bắc Phước Kiên	320.000.000.000	224.000.000.000	906.469.379.000	906.469.379.000	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị
- Tạm ứng	143.877.382.452	80.760.378.196	420.429.014.129	357.312.009.873	Các khoản tạm ứng đã quá hạn từ 3 tháng trở lên
- Công ty CP Du lịch Giang Điền	36.000.000.000	25.200.000.000	-	-	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị
- Ông Phan Ngọc Hải	62.750.000.000	18.825.000.000	62.750.000.000	62.750.000.000	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị
- Ông Nguyễn Long An	4.749.999.999	1.425.000.000	4.749.999.999	4.749.999.999	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị
- Công ty Cổ phần Lyn Property	822.308.404	411.154.202	822.308.404	822.308.404	Khoản phải thu quá hạn từ 1 đến 2 năm
- Công ty TNHH MTV Giống Cây Trồng Số Một	100.260.000	17.100.000	100.260.000	100.260.000	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
- Công ty CP Kiến Trúc Xây Dựng GP	11.825.082.801	8.286.377.961	-	-	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

## V.5. Nợ xấu (tiếp theo)

	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>Phải thu dài hạn khác</b>	<b>730.943.926.383</b>	<b>511.660.748.468</b>		<b>245.668.029.003</b>	<b>245.668.029.003</b>	
- Công ty CP Bắc Phước Kiên	462.586.400.000	323.810.480.000	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	-	-	
- 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>Tổng cộng</b>	<b>1.825.966.061.340</b>	<b>1.135.123.175.540</b>		<b>2.065.848.302.197</b>	<b>1.894.714.333.877</b>	

Giá trị có thể thu hồi đang được trình bày là phần giá trị thuần các khoản nợ phải thu chưa lập dự phòng do chưa vượt khoảng thời gian quá hạn như quy định.



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

## V.19. Vốn chủ sở hữu

## 1. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	2.569.725.850.000	(66.000.000)	(7.652.400.000)	36.955.575.988	642.699.172.145	953.465	3.241.663.151.598
Lợi nhuận/ (lỗ)	-	-	-	-	(524.241.774.969)	(30.766)	(524.241.805.735)
Tăng khác	-	-	-	84.853.700	-	-	84.853.700
Giảm khác	-	-	-	-	(656.987.949)	-	(656.987.949)
Số dư cuối năm trước	2.569.725.850.000	(66.000.000)	(7.652.400.000)	37.040.429.688	117.800.409.227	922.699	2.716.849.211.614
Số dư đầu năm nay	2.569.725.850.000	(66.000.000)	(7.652.400.000)	37.040.429.688	117.800.409.227	922.699	2.716.849.211.614
Lợi nhuận/ (lỗ)	-	-	-	-	(1.505.751.880.180)	33.442	(1.505.751.846.738)
Số dư cuối năm nay	2.569.725.850.000	(66.000.000)	(7.652.400.000)	37.040.429.688	(1.387.951.470.953)	956.141	1.211.097.364.876

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**VIII. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính**

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi số và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn:

	Giá trị ghi số			Giá trị hợp lý		
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Tài sản tài chính</b>						
- Tiền và các khoản tương đương tiền	915.577.379	-	3.578.836.411	-	915.577.379	3.578.836.411
- Phải thu khách hàng	463.298.018.840	(138.680.528.127)	776.858.355.699	(100.608.559.104)	324.617.490.713	676.249.796.595
- Phải thu khác	3.462.259.480.207	(441.683.354.277)	3.282.090.958.279	(70.525.409.216)	3.020.576.125.930	3.211.565.549.063
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.926.473.076.426</b>	<b>(580.363.882.404)</b>	<b>4.062.528.150.389</b>	<b>(171.133.968.320)</b>	<b>3.346.109.194.022</b>	<b>3.891.394.182.069</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>						
- Vay và nợ	1.074.149.790.303	-	1.331.850.074.371	-	1.033.870.125.298	1.318.174.450.699
- Phải trả người bán	185.294.143.678	-	182.916.860.432	-	185.294.143.678	182.916.860.432
- Chi phí phải trả	766.413.021.304	-	324.454.805.579	-	766.413.021.304	324.454.805.579
- Phải trả khác	2.384.701.702.082	-	2.176.183.490.108	-	2.384.701.702.082	2.176.183.490.108
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.410.558.657.367</b>	<b>-</b>	<b>4.015.405.230.490</b>	<b>-</b>	<b>4.370.278.992.362</b>	<b>4.001.729.606.818</b>

