



MOORE AISC

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC
SOÁT XÉT**

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 03
2. BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	04 - 06
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	07 - 10
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	11
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	12 - 13
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	14 - 58

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư LDG trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính riêng đã được soát xét cho kỳ kế toán 06 tháng đầu 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 08 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp và thay đổi lần thứ hai mươi ngày 21 tháng 12 năm 2023.

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

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong kỳ của Công ty được trình bày trong các Báo cáo tài chính riêng đính kèm.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu 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 kỳ và đến ngày lập Báo cáo tài chính riêng gồm có:

Hội đồng Quản trị

			Từ 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	

Ủy ban Kiểm toán

Ông	Nguyễn Quang Ninh	Chủ tịch Ủy ban kiểm toán
Ông	Nguyễn Minh Khang	Thành viên Ủy ban kiểm toán

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông	Trần Công Luận	Tổng Giám đốc
Ông	Lê Khắc Trọng	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Lê Văn Như Hải	Phó Tổng Giám đốc
Bà	Lê Thị Phương Uyên	Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và đến ngày lập Báo cáo tài chính riêng như sau:

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 kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024 của Công ty.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

5. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các Báo cáo tài chính riêng thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và các luồng lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024. Trong việc soạn lập các Báo cáo tài chính riêng 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 riêng được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty 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 Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các Báo cáo tài chính riêng phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính riêng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty 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 riêng bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và các Thuyết minh riêng 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 Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

Đồng Nai, ngày 28 tháng 8 năm 2024

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Trần Công Luận

Tổng Giám đốc



Ngô Văn Minh

Chủ tịch HĐQT

Số: A06.24.205-SXR/MOORE AISC-DN1

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**KÍNH GỬI QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC****CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư LDG (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28 tháng 8 năm 2024, từ trang 07 đến trang 58, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024 và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của Công ty thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính riêng giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.



Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty Cổ phần Đầu tư LDG tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024, 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 riêng giữa niên độ.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Không nhằm thay đổi kết luận kiểm toán nêu trên, chúng tôi muốn lưu ý người đọc Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty như sau:

- Mục số V.7 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng, Dự án Khu dân cư Tân Thịnh với số dư hàng tồn kho tại ngày 30 tháng 06 năm 2024 là 516.861.733.495 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 03 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 X.2 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng, ngày 22 tháng 07 năm 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. Ngày 13 tháng 08 năm 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 tháng 07 năm 2024 của Tòa án Nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Mục số X.5 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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 tháng 04 năm 2024, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Đồng Nai tiếp tục khởi tố và 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 riêng này, Công ty 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 Công ty.

- Mục số X.6 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng về thông tin giả định hoạt động liên tục và các cam kết về hoạt động liên tục của Ban điều hành Công ty. Theo đó, cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Giả định hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào khả năng có thể của Công ty 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 Công ty trong tương lai gần.

Báo cáo tài chính riêng của Công ty kèm theo báo cáo này không bao gồm những điều chỉnh có thể có phát sinh từ các sự kiện này.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty Cổ phần Đầu tư LDG cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2023 đã được soát xét bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Kiểm toán viên đã đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần kèm vấn đề cần nhấn mạnh đối với báo cáo tài chính riêng đó tại ngày 13 tháng 09 năm 2023.

Tp. HCM, ngày 28 tháng 8 năm 2024

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



Đoàn Nguyễn Minh Tâm

Giám đốc Kiểm toán

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số : 4277-2023-005-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2024	01/01/2024
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3.514.997.455.567	4.821.208.179.250
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	13.134.893.423	3.571.347.305
1. Tiền	111		13.134.893.423	3.571.347.305
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
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		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.358.413.466.489	3.687.847.157.068
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	663.630.443.303	776.858.355.699
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	373.544.267.744	558.997.051.241
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.5a	1.549.072.289.008	2.523.125.718.448
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(227.833.533.566)	(171.133.968.320)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	960.722.028.814	963.214.169.348
1. Hàng tồn kho	141		961.898.387.671	986.209.963.637
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1.176.358.857)	(22.995.794.289)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		182.727.066.841	166.575.505.529
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	120.322.474.810	128.008.314.555
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		58.258.063.673	38.031.119.810
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15b	4.146.528.358	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 RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2024	01/01/2024
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.170.218.059.962	2.356.850.907.105
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.948.977.859.432	1.168.662.098.960
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.5b	2.008.293.268.133	1.168.662.098.960
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.6	(59.315.408.701)	-
II. Tài sản cố định	220		152.527.035	281.465.739
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	152.527.035	281.465.739
- Nguyên giá	222		2.369.787.369	2.369.787.369
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.217.260.334)	(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.10	-	-
- Nguyên giá	228		1.387.561.429	1.387.561.429
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.387.561.429)	(1.387.561.429)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.11	532.085.403.089	519.409.343.081
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		532.085.403.089	513.980.076.299
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	5.429.266.782
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	342.925.095.987	343.337.997.054
1. Đầu tư vào công ty con	251		358.000.000.000	358.000.000.000
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		(15.074.904.013)	(14.662.002.946)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		346.077.174.419	325.160.002.271
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	260.711.130.777	244.608.502.220
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.12	85.366.043.642	80.551.500.051
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		6.685.215.515.529	7.178.059.086.355

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2024	01/01/2024
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		4.307.627.811.945	4.408.368.189.693
I. Nợ ngắn hạn	310		3.215.860.460.590	3.116.600.830.338
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.13	178.096.433.306	179.334.117.689
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	433.350.668.729	434.005.629.233
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	3.486.436.139	24.613.750.612
4. Phải trả người lao động	314		22.053.754.961	23.473.367.556
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	278.364.004.131	324.354.805.579
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.17a	1.149.072.548.639	1.107.354.816.344
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	1.110.093.092.371	981.850.084.371
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		41.343.522.314	41.614.258.954
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		1.091.767.351.355	1.291.767.359.355
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.17b	940.590.348.392	940.590.348.392
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	149.999.982.000	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.19	1.177.020.963	1.177.020.963
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2024	01/01/2024
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.377.587.703.584	2.769.690.896.662
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	2.377.587.703.584	2.769.690.896.662
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		(221.460.176.104)	170.643.016.974
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		170.643.016.974	692.818.601.814
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(392.103.193.078)	(522.175.584.840)
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		6.685.215.515.529	7.178.059.086.355

NGƯỜI LẬP BIỂU



LÊ THỊ KIM TIẾN

KẾ TOÁN TRƯỞNG



LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN

Đồng Nai, ngày 28 tháng 8 năm 2024

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



NGÔ VĂN MINH

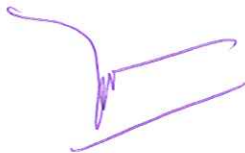
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	166.662.415.767	1.707.725.918
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	316.049.027.260	667.390.834
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	(149.386.611.493)	1.040.335.084
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	16.073.981.494	858.753.920
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		(165.460.592.987)	181.581.164
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	7.541.415	52.649.160
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	87.543.376.470	95.823.126.690
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		27.194.135.233	27.496.938.798
8. Chi phí bán hàng	25	VI.7	10.120.210.939	6.163.705.020
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	132.173.923.001	34.771.916.592
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		(395.290.561.982)	(136.524.517.978)
11. Thu nhập khác	31	VI.9	457.099.816	803.808.397
12. Chi phí khác	32	VI.10	2.084.274.503	10.553.197.297
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(1.627.174.687)	(9.749.388.900)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(396.917.736.669)	(146.273.906.878)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.12	-	7.000.000
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.13	(4.814.543.591)	(6.094.334.201)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		(392.103.193.078)	(140.186.572.677)

NGƯỜI LẬP BIỂU



LÊ THỊ KIM TIÊN

KẾ TOÁN TRƯỞNG



LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN

Đồng Nai, ngày 28 tháng 8 năm 2024

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



NGÔ VĂN MINH

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(396.917.736.669)	(146.273.906.878)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9	128.938.704	142.956.312
- Các khoản dự phòng	03	VI.4,6,8	94.608.439.582	-
- 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		(7.541.415)	(41.668.520)
- Chi phí lãi vay	06	VI.6	23.194.135.233	32.387.116.775
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(278.993.764.565)	(113.785.502.311)
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		409.265.555.103	(25.514.934.819)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		11.635.515.958	(18.057.662.850)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(29.238.805.530)	105.248.018.037
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		(8.416.788.812)	(16.907.920.847)
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(9.738.041.487)	(5.132.629.434)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(12.929.929.324)	(578.900.000)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(270.736.640)	(572.127.325)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		81.313.004.703	(75.301.659.549)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		-	(2.348.230.110)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-
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		-	-
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		7.541.415	3.060.116
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		7.541.415	(2.345.169.994)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
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	219.522.709.281
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	IX.4	(146.957.000.000)	(142.824.692.525)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(71.757.000.000)	76.698.016.756
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	50		9.563.546.118	(948.812.787)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		3.571.347.305	3.119.656.978
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.1	<u>13.134.893.423</u>	<u>2.170.844.191</u>

NGƯỜI LẬP BIỂU



LÊ THỊ KIM TIÊN

KẾ TOÁN TRƯỞNG



LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN

Đồng Nai, ngày 28 tháng 8 năm 2024

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



NGÔ VĂN MINH

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu 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 08 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp và thay đổi lần thứ hai mươi ngày 21 tháng 12 năm 2023.

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.

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; Cất tạo đàng 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 riêng

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).

6. Tổng số nhân viên đến ngày 30 tháng 06 năm 2024: 76 nhân viên. (ngày 01 tháng 01 năm 2024: 98 nhân viên).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Cấu trúc doanh nghiệp

Danh sách các công ty con

Tại ngày 30 tháng 06 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 riêng

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

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

1. Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty 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

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều thông tư số 200/2014/TT-BTC và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều thông tư 200/2014/TT-BTC cũng như thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

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

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 kế toán các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

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

4. 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 Công ty 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.

- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. 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 Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, và được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá thành của hàng hóa 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 chuyển 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 Công ty mua về để sản xuất, sử dụng hoặc để bán không được trình bày là hàng tồn kho trên Bảng cân đối kế toán riêng 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 Công ty 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 riêng 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 năm được xác định theo 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 kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)**6.1 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 doanh nghiệp 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 kỳ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 kỳ.

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.

6.2 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 Công ty 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 kỳ.

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 Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

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

7. 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 Công ty 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Công ty là bên đem tiền, tài sản đóng góp cho hoạt động BCC

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

Công ty là bên nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động BCC

Công ty 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.

8.1 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. Công ty 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 riêng 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 Công ty 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 Công ty phải ghi nhận chi phí phải gánh chịu.

b. Công ty là bên nhận vốn góp

Khi nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động BCC, Công ty 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.

8.2 BCC phân chia lợi nhuận**Công ty 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, Công ty ghi nhận toàn bộ doanh thu, chi phí và lợi nhuận sau thuế của BCC trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng; Ghi nhận toàn bộ Lợi nhuận sau thuế của BCC vào chi tiêu "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" của Bảng cân đối kế toán riêng.

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, Công ty 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.

Công ty 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, Công ty 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, Công ty ghi nhận phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần mình được chia từ BCC.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. 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, Công ty 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 riêng 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

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.

10. 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 Công ty, 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

11. 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).

12. 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 kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. 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.

14. 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 Công ty 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 Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

15. 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.

Công ty 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.

16. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 qui 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 đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

17. Nguyên tắc ghi nhận Cổ phiếu quỹ

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty 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”.

18. 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 kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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 qui 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 phần 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 kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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

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

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Đối với các công trình, hạng mục công trình mà Công ty là chủ đầu tư: doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thoả 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 thoả 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 thoả 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)...

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 kỳ, 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.

19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán

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

20. 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 kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

21. 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 Công ty 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, thuế môn bài; dự phòng nợ phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác..

22. 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 kỳ làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong kỳ kế toán 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.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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.

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 riêng và chỉ 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 thuận 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.

Công ty đã được thanh tra kiểm tra thuế đến năm 2016.

Do chưa chắc chắn có được lợi nhuận tính thuế trong tương lai nên Công ty đã không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với các khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng.

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.

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp cho kỳ hiện hành là 20%.

23. 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 Công ty sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong kỳ chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu 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 kỳ 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu đối với công ty mẹ là công ty cổ phần, chi 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.

24. 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 riêng, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, 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. Công ty 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 Công ty 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 riêng, 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 riêng, 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 Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả, các khoản phải trả khác, nợ và vay.

25. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	30/06/2024	01/01/2024
Tiền	13.134.893.423	3.571.347.305
Tiền mặt	182.826.093	83.346.847
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	12.952.067.330	3.488.000.458
Cộng	13.134.893.423	3.571.347.305

2. Các khoản đầu tư tài chính (xem trang 54)

3. Phải thu của khách hàng	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	663.630.443.303	(103.603.449.565)	776.858.355.699	(100.608.559.104)
Khách hàng trong nước	663.630.443.303	(103.603.449.565)	776.858.355.699	(100.608.559.104)
- Công ty CP Bất động sản Bảo Minh Châu (1)	180.000.000.000	-	180.000.000.000	-
- Công ty CP Thương mại Dịch vụ và Đầu tư Đại Hưng (2)	153.924.570.000	(76.809.432.600)	153.924.570.000	(69.266.056.500)
- Công ty CP Xây dựng Sao Vàng Tây Đô (3)	206.592.501.814	-	206.592.501.814	-
- Các khách hàng cá nhân mua bất động sản các dự án của Công ty (4)	81.286.233.102	-	197.187.504.300	(12.260.870.100)
- Đối tượng khác	41.827.138.387	(26.794.016.965)	39.153.779.585	(19.081.632.504)
Cộng	663.630.443.303	(103.603.449.565)	776.858.355.699	(100.608.559.104)

(1) Khoản phải thu do chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Thủy sản Bình Minh cho Công ty CP Bất động sản Bảo Minh Châu. Khoản phải thu này liên quan đến việc Công ty CP Bất động sản Bảo Minh Châu chỉ định bên nhận chuyển nhượng trái phiếu từ việc nhận mua lại trái phiếu trước hạn của Công ty. Giá trị gốc trái phiếu là 180 tỷ VND được thuyết minh tại V.18.2. Khoản công nợ phải thu này sẽ được cần trừ sau khi Công ty thanh toán đầy đủ khoản lãi trái phiếu thì khoản nợ gốc trái phiếu 180 tỷ VND sẽ được cập nhật giảm trên VSDC.

(2) 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. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính, các hợp đồng trên đã quá hạn thanh toán. Công ty đã thực hiện đánh giá trích lập dự phòng suy giảm giá trị.

(3) 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 cần trừ với khoản thu hộ bán sản phẩm của dự án trên với Công ty CP Xây Dựng Sao Vàng Tây Đô.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(4) Trong đó bao gồm số dư phải thu khách hàng tại ngày 30/06/2024 theo các hợp đồng nguyên tắc mua bán nhà ở tại Dự án Khu dân cư dịch vụ Giang Điền - Khu A (Dự án The Viva City) là 42.155.292.952 VND; số dư phải thu khách hàng tại ngày 30/06/2024 theo các hợp đồng nguyên tắc mua bán nhà tại Dự án Khu dân cư (18,22 ha) tại xã Đồi 61, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (Dự án Viva Park) là 21.261.159.958 VND; số dư phải thu khách hàng tại ngày 30/06/2024 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 10.415.931.847 VND. Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng đối với các khoản phải thu đã quá hạn thanh toán.

4. Trả trước cho người bán	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	373.544.267.744	-	558.997.051.241	-
Nhà cung cấp trong nước	373.544.267.744	-	558.997.051.241	-
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát (1)	167.876.617.901	-	167.280.012.901	-
- Công ty CP Kinh doanh Thông Minh (2)	122.532.284.220	-	122.434.284.220	-
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thông Minh (3)	55.850.790.473	-	55.850.790.473	-
- Công ty CP Bắc Phước Kiến (4)	7.813.435.641	-	57.663.435.641	-
- Công ty CP Kiến trúc Xây dựng GP	-	-	67.400.000.000	-
- Các đối tượng khác	19.471.139.509	-	88.368.528.006	-
Cộng	373.544.267.744	-	558.997.051.241	-

(1) Phản ánh số dư trả trước 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.

(2) Phản ánh số dư trả trước 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.

(3) Phản ánh số dư trả trước 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 04/07/2022 dự án Khu chung cư Lô C1- Khu đô thị mới Bình Nguyên.

(4) Phản ánh số dư trả trước cho Công ty CP Bắc Phước Kiến theo hợp đồng số 12/2022/ĐT-LDGO/HĐ-TCXD/LDG-BPK ngày 01/07/2022, thi công xây dựng, hoàn thiện, cơ điện, hạ tầng thuộc dự án Nhà ở kết hợp văn phòng tại địa điểm số 167 Trần Nãi, phường An Khánh, TP. Thủ Đức, TP. HCM với số tiền 7.813.435.641 VND. Hiện tại hai bên đang thực hiện thanh lý hợp đồng trên.

(*) Các khoản trả trước cho Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát, Công ty CP Kinh doanh Thông Minh và Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thông Minh 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, Công ty đã có kế hoạch để tiếp tục triển khai thực hiện dự án.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu khác	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	1.549.072.289.008	(124.230.084.001)	2.523.125.718.448	(70.525.409.216)
- Tạm ứng (*)	195.527.952.913	(63.117.004.256)	420.429.014.129	(63.117.004.256)
- Đặt cọc, ký cược, ký quỹ	1.148.080.333.062	-	2.054.067.562.562	-
+ Đặt cọc nhận chuyển nhượng cổ phần (1)	1.011.299.999.999	-	1.011.299.999.999	-
+ Đặt cọc theo thỏa thuận hợp đồng môi giới dự án	126.857.420.181	-	1.033.326.799.181	-
<i>Công ty CP Bắc Phước Kiến (2)</i>	-	-	906.469.379.000	-
<i>Công ty CP Xây dựng Sao Vàng Tây Đô (3)</i>	126.857.420.181	-	126.857.420.181	-
+ Đặt cọc nhận chuyển nhượng căn hộ	493.099.500	-	-	-
+ Các khoản đặt cọc, ký quỹ khác	9.429.813.382	-	9.440.763.382	-
- Phải thu do thanh lý hợp đồng môi giới dự án	109.642.979.000	(48.271.423.943)	-	-
<i>Công ty Cổ phần Bắc Phước Kiến (2.1)</i>	109.642.979.000	(48.271.423.943)	-	-
- Phải thu tiền lãi do chậm hoàn trả tiền đặt cọc hợp đồng môi giới dự án	24.694.683.199	(12.347.341.600)	24.694.683.199	(7.408.404.960)
<i>Công ty CP Bắc Phước Kiến</i>	24.694.683.199	(12.347.341.600)	24.694.683.199	(7.408.404.960)
- Chi hộ	8.889.183.280	(83.160.000)	8.741.967.322	-
- Phải thu khác	62.237.157.554	(411.154.202)	15.192.491.236	-
+ Công ty CP Du lịch Giang Điền	36.000.000.000	-	-	-
+ Công ty CP Kiến trúc Xây dựng GP	11.825.082.801	-	-	-
+ Các đối tượng khác	14.412.074.753	(411.154.202)	15.192.491.236	-
b. Dài hạn	2.008.293.268.133	(59.315.408.701)	1.168.662.098.960	-
- Đặt cọc, ký cược, ký quỹ	853.225.897.380	-	37.100.550.000	-
+ Đặt cọc theo thỏa thuận hợp đồng môi giới dự án	782.586.400.000	-	-	-
<i>Công ty CP Bắc Phước Kiến (2.2)</i>	782.586.400.000	-	-	-
+ Đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (4)	70.639.497.380	-	37.100.000.000	-
+ Các khoản đặt cọc, ký quỹ khác	-	-	550.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu khác (tiếp theo)	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
b. Dài hạn				
- Phải thu vốn hợp tác đầu tư	1.155.067.370.753	(59.315.408.701)	1.131.561.548.960	-
+ Công ty CP Hải Duy (5)	957.349.341.750	-	922.993.519.957	-
+ Công ty CP Du lịch Giang Điền (6)	197.718.029.003	(59.315.408.701)	208.568.029.003	-
Cộng	3.557.365.557.141	(183.545.492.702)	3.691.787.817.408	(70.525.409.216)

(1) Bao gồm các khoản đặt cọc sau:

(1.1) Khoản đặt cọc để nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty CP Hải Duy từ các cổ đông, 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.

(1.2) Khoản đặt cọc để nhận chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty TNHH Vạn Hương từ các thành viên góp vốn, số tiền là 67.499.999.999 VND. Các bên đang tiếp tục thực hiện hoàn tất các nội dung quy định trong thỏa thuận đặt cọc.

(2.1) Khoản phải thu do thanh lý hợp đồng môi giới tiếp thị và phân phối độc quyền số 05a/2022/HĐDV/SVH-LDG ngày 04/04/2022 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. Việc hoàn trả khoản đặt cọc được thực hiện chậm tiến độ theo biên bản thanh lý đã ký kết. Công ty đã trích lập dự phòng mức tổn thất dự kiến.

(2.2) Khoản đặt cọc thực hiện hợp đồng môi giới tiếp thị và phân phối độc quyền số 05/2017/HĐDV/SVH-LDG ngày 15/06/2017 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 Kiên đang thực hiện hoàn trả dần theo lộ trình thanh toán đã cam kết với Công ty.

(3) 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. Hiện Công ty đang cơ cấu nguồn vốn để tiếp tục thực hiện dự án trên.

(4) Khoản đặt cọc 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 theo tiến độ hợp đồng. Hiện tại, Công ty CP Du lịch Giang Điền đang tiến hành các thủ tục pháp lý cần thiết để tiếp tục triển khai thực hiện dự án. Các thỏa thuận sẽ được thực hiện khi Công ty CP Du lịch Giang Điền thực hiện hoàn tất các thủ tục pháp lý cần thiết theo quy định pháp luật hiện hành.

(5) Bao gồm khoản đặt cọc cho Công ty CP Hải Duy theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHTĐT/HAIIDUY-LDG ngày 28/03/2019 Dự án Khu du lịch Bãi Bụt - Sơn Trà tại phường Thọ Quang, quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, số dư tại ngày 30/06/2024 là 887.915.835.153 VND và khoản lãi vay Công ty phát sinh tại ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (mục đích vay để tài trợ hợp đồng hợp tác đầu tư trên) phải thu lại Công ty CP Hải Duy, số dư tại ngày 30/06/2024 là 69.433.506.597 VND.

(6) 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 – Điểm 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.

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

6. Nợ xấu (xem trang 55 - 56)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Hàng tồn kho	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Chi phí SXKD dở dang	848.272.932.602	-	813.362.197.073	-
+ Dự án Khu Dân cư Dịch vụ Giang Điền (Khu A) (1)	238.820.513.711	-	233.978.481.335	-
+ Khu TMDV thuộc dự án Khu Dân cư Dịch vụ Giang Điền (Khu A) (1)	40.743.166.190	-	40.708.955.679	-
+ Dự án Khu dân cư Tân Thịnh (2)	516.861.733.495	-	486.998.707.833	-
+ Dự án khác	51.847.519.206	-	51.676.052.226	-
- Hàng hóa bất động sản	113.625.455.069	(1.176.358.857)	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>	5.923.588.649	(1.176.358.857)	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>	38.042.994.094	-	14.757.168.249	-
<i>Dự án Khu dân cư tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai</i>	27.381.776.000	-	4.584.912.000	-
Cộng	961.898.387.671	(1.176.358.857)	986.209.963.637	(22.995.794.289)

(1) 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.

(2) Ngày 23 tháng 03 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. Hiện Công ty vẫn đang nỗ lực tiếp tục bổ sung các thủ tục để tiếp tục triển khai dự án, chấm dứt thời gian gián đoạn do phục vụ cho việc thanh tra.

Các dự án còn lại, Công ty vẫn chưa thực hiện 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 30 tháng 06 năm 2024, Công ty đã thế chấp một số dự án tại 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Chi phí trả trước	30/06/2024	01/01/2024
a. Chi phí trả trước ngắn hạn	120.322.474.810	128.008.314.555
- Chi phí môi giới, hoa hồng	65.525.394.882	65.525.394.882
- Chi phí chờ phân bổ các dự án bất động sản	54.687.387.978	62.142.830.558
- Chi phí khác	109.691.950	340.089.115
b. Chi phí trả trước dài hạn	260.711.130.777	244.608.502.220
- Chi phí môi giới, hoa hồng	141.382.679.016	141.382.679.016
- Chi phí chờ phân bổ các dự án bất động sản	119.219.756.167	102.882.954.863
- Các khoản khác	108.695.594	342.868.341
Cộng	381.033.605.587	372.616.816.775

9. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Máy móc, thiết bị	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	458.318.182	1.911.469.187	2.369.787.369
Số dư cuối kỳ	458.318.182	1.911.469.187	2.369.787.369
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	458.318.182	1.630.003.448	2.088.321.630
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	-	128.938.704	128.938.704
Số dư cuối kỳ	458.318.182	1.758.942.152	2.217.260.334
Giá trị còn lại			
Số dư đầu kỳ	-	281.465.739	281.465.739
Số dư cuối kỳ	-	152.527.035	152.527.035

* 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 kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.828.837.369 VND.

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

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

10. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình là website phần mềm máy tính đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá 1.387.561.429 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Tài sản dở dang dài hạn

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
a. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	532.085.403.089	532.085.403.089	513.980.076.299	513.980.076.299
- Một phần Dự án Khu đô thị mới Bình Nguyên (1)	464.541.122.077	464.541.122.077	446.435.795.287	446.435.795.287
- Dự án tại xã Phước Tân, tỉnh Đồng Nai (2)	65.085.281.013	65.085.281.013	65.085.281.013	65.085.281.013
- Dự án khác	2.458.999.999	2.458.999.999	2.458.999.999	2.458.999.999
b. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	-	5.429.266.782	5.429.266.782
Công trình tòa nhà văn phòng Trần Nãi	-	-	5.429.266.782	5.429.266.782
Cộng	532.085.403.089	532.085.403.089	519.409.343.081	519.409.343.081

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

(2) Dự án Khu đô thị Phước Tân tại xã Phước Tân tỉnh Đồng Nai với vốn đầu tư dự kiến 200 tỷ VND.

12. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
Số đầu kỳ	80.551.500.051	27.927.325.681
Ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ	4.814.543.591	6.094.334.201
Số cuối kỳ	85.366.043.642	34.021.659.882
+ Chi phí trích trước	7.157.694.475	17.786.524.940
+ Chi phí lãi vay không được trừ theo Khoản 3, Điều 16, Nghị định 132/2020/NĐ-CP	24.406.801.038	16.447.951.669
+ Doanh thu chưa thực hiện	(986.939.278)	(986.939.278)
+ Chi phí lương chưa chi trong kỳ	3.103.417.749	-
+ Giá vốn của doanh thu chưa thực hiện	774.122.551	774.122.551
+ Chi phí dự phòng	50.910.947.107	-

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Phải trả người bán	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ (*)	Giá trị	Số có khả năng trả nợ (*)
a. Ngắn hạn	178.096.433.306	178.096.433.306	179.334.117.689	179.334.117.689
Nhà cung cấp trong nước	178.096.433.306	178.096.433.306	179.334.117.689	179.334.117.689
Công ty CP Đầu tư & Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	39.527.526.251	39.527.526.251	39.527.526.251	39.527.526.251
Công ty CP Miền Đông	36.287.563.530	36.287.563.530	36.323.332.883	36.323.332.883
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng One Truss	18.634.164.191	18.634.164.191	18.634.164.191	18.634.164.191
Đối tượng khác	83.647.179.334	83.647.179.334	84.849.094.364	84.849.094.364
Cộng	178.096.433.306	178.096.433.306	179.334.117.689	179.334.117.689
b. Số nợ quá hạn chưa thanh toán				
Công ty CP Miền Đông	23.442.605.538	23.442.605.538	23.712.605.538	23.712.605.538
Công ty CP Đầu tư & Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	5.673.622.112	5.673.622.112	5.673.622.112	5.673.622.112
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng One Truss	10.126.437.880	10.126.437.880	10.126.437.880	10.126.437.880
Đối tượng khác	36.251.829.229	36.251.829.229	32.396.440.354	32.396.440.354
Cộng	75.494.494.759	75.494.494.759	71.909.105.884	71.909.105.884

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

14. Người mua trả tiền trước	30/06/2024	01/01/2024
Ngắn hạn	433.350.668.729	434.005.629.233
Khách hàng trong nước trả tiền trước theo tiến độ hợp đồng để mua sản phẩm tại các dự án của Công ty	433.350.668.729	434.005.629.233
Cộng	433.350.668.729	434.005.629.233

(*) Trong đó, bao gồm số dư 267.819.602.687 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2024	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	30/06/2024
a. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	331.572.352	-	331.572.352	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	13.206.792.725	-	12.929.929.324	276.863.401
Thuế thu nhập cá nhân	3.882.148.804	857.731.755	3.842.660.125	897.220.434
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	2.961.346.904	1.480.673.452	2.961.346.904	1.480.673.452
Các loại thuế khác và các khoản phải nộp khác	4.231.889.827	1.061.618.096	4.461.829.071	831.678.852
Cộng	24.613.750.612	3.400.023.303	24.527.337.776	3.486.436.139
	01/01/2024	Số nộp thừa trong kỳ	Số khấu trừ trong kỳ	30/06/2024
b. Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	536.071.164	3.610.457.194	-	4.146.528.358
Cộng	536.071.164	3.610.457.194	-	4.146.528.358

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

Thuế giá trị gia tăng

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

	Mức thuế suất
- Thuế suất thuế giá trị gia tăng cho hàng xuất khẩu là 0%	0%
- Các hàng hóa, dịch vụ không được quy định tại Điều 4, 9, 10 của TT219/2013/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
 Trong kỳ, Công ty được giảm thuế GTGT theo Nghị định 94/2023/NĐ-CP giảm thuế GTGT từ 10% xuống 8% từ 01/01/2024.
 (Trừ một số hàng hóa dịch vụ không thuộc đối tượng giảm theo quy định).

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

Công ty 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 ² /năm
- Đất công trình đầu mối	17.500 đồng/m ² /năm

Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Các loại thuế khác

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

	30/06/2024	01/01/2024
16. Chi phí phải trả		
Ngắn hạn	278.364.004.131	324.354.805.579
Chi phí phải trả cho các dự án	154.068.649.838	253.514.680.604
- Dự án Khu dân cư Tân Thịnh	84.216.831.653	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	12.047.132.826	71.006.772.330
- Dự án Khu thương mại dịch vụ thuộc dự án Khu dân cư dịch vụ Giang Điền (Khu A)	9.462.783.105	21.751.979.722
- Dự án mở rộng khu tái định cư sau Trường Dân tộc nội trú quận Ô Môn, TP. Cần Thơ	19.233.511.449	19.403.755.803
- Dự án Khu dân cư dịch vụ Giang Điền (Khu A)	15.236.005.462	15.608.378.858
- Các dự án khác	13.872.385.343	-
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	121.760.020.951	68.999.096.997
Chi phí phải trả khác	2.535.333.342	1.841.027.978
Cộng	278.364.004.131	324.354.805.579
17. Phải trả khác		
a. Ngắn hạn	1.149.072.548.639	1.107.354.816.344
- Kinh phí Công đoàn	931.817.126	862.659.946
- BHXH, BHYT, BHTN	7.656.678.567	6.456.255.507
- Thu hộ (1)	148.690.149.210	147.399.619.222
- Nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược	420.054.462.095	501.178.998.382
+ Nhận đặt cọc mua căn hộ thuộc dự án LDG Sky (2)	326.288.462.095	411.982.998.382
+ Nhận đặt cọc thực hiện hợp đồng, khác	93.766.000.000	89.196.000.000
- Phải trả tiền thanh lý thỏa thuận đặt cọc	66.237.703.900	66.622.703.900
+ Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn	66.237.703.900	66.622.703.900
- Phải trả lãi hợp tác đầu tư	230.028.321.486	152.997.279.185
+ Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát (3)	230.028.321.486	152.997.279.185
- Các khoản phải trả, phải nộp khác (*)	275.473.416.255	231.837.300.202
Cộng	1.149.072.548.639	1.107.354.816.344

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. Phải trả khác (tiếp theo)	30/06/2024	01/01/2024
b. Dài hạn	940.590.348.392	940.590.348.392
- 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 (3)	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
Cộng	940.590.348.392	940.590.348.392
c. Phải trả các bên liên quan		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn	66.237.703.900	66.622.703.900
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
Cộng	67.515.133.469	67.900.133.469

(1) Là các khoản thu từ khách hàng cá nhân để trả cho chủ đầu tư với các dự án Công ty là đơn vị môi giới. Trong đó khoản phải trả cho Công ty CP Xây dựng Sao Vàng Tây Đô tại ngày 30/06/2024 là 133.346.105.896 VND.

(2) Phản ánh khoản 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 đặt cọc đã quá thời hạn ký kết hợp đồng mua bán. Theo Quyết định số 1653/QĐ-XPHC ngày 23/06/2023 xử phạt vi phạm hành chính Công ty 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 Công ty hoàn trả phần vốn đã huy động không đúng quy định. Công ty đang nỗ lực cơ cấu dòng tiền để tiếp tục triển khai thực hiện dự án và hoàn trả các khoản đặt cọc theo quy định của pháp luật.

(3) 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 28/07/2022. Trong đó, khoản lãi phải trả với số dư tại ngày 30/06/2024 là 230.028.321.486 VND đã quá hạn thanh toán.

(*) Chủ yếu bao gồm:

- Số dư 57.503.676.155 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 40.644.801.422 VND được tính đến ngày 30/04/2023. Tại thời điểm 30/06/2024, một số khoản nợ phải trả đã quá hạn thanh toán.
- Số dư 101.685.893.994 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. Tại thời điểm 30/06/2024, một số khoản nợ phải trả đã quá hạn thanh toán.
- Số dư 15.711.976.329 VND là tiền lãi vay ngân hàng đã quá hạn thanh toán.
- Số dư 27.037.019.152 VND là tiền lãi trái phiếu đã quá hạn thanh toán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Vay và nợ thuê tài chính	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ (*)	Giá trị	Số có khả năng trả nợ (*)
a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	1.110.093.092.371	1.110.093.092.371	981.850.084.371	981.850.084.371
Vay ngân hàng	343.693.076.371	343.693.076.371	415.450.076.371	415.450.076.371
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở (1)	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 (2)	64.374.053.038	64.374.053.038	65.876.053.038	65.876.053.038
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Quận 11 (3)	79.745.000.000	79.745.000.000	150.000.000.000	150.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	400.000.016.000	400.000.016.000	200.000.008.000	200.000.008.000
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Quận 11 (3)	400.000.016.000	400.000.016.000	200.000.008.000	200.000.008.000
Trái phiếu thường dài hạn đến hạn trả	366.400.000.000	366.400.000.000	366.400.000.000	366.400.000.000
Loại phát hành theo mệnh giá	366.400.000.000	366.400.000.000	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 đã mua lại	(33.600.000.000)	(33.600.000.000)	(33.600.000.000)	(33.600.000.000)
b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	149.999.982.000	149.999.982.000	349.999.990.000	349.999.990.000
Vay ngân hàng	149.999.982.000	149.999.982.000	349.999.990.000	349.999.990.000
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Quận 11 (3)	149.999.982.000	149.999.982.000	349.999.990.000	349.999.990.000
Cộng	1.260.093.074.371	1.260.093.074.371	1.331.850.074.371	1.331.850.074.371

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18.1 Thuyết minh các khoản vay ngân hàng

(1) 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	QSDD, 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.

(2) 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	64.374.053.038	QSDD, 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 RIÊNG

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(3) 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 thỏa 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	549.999.998.000	- 765 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	- BDS tại địa chỉ 127-127A-127B Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, TP. HCM. - 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.

(*) Theo thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 202025927164 - 07 ngày 30/07/2024, Công ty được Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Quận 11 cơ cấu thời hạn trả nợ. Nếu áp dụng theo lịch trả nợ mới, số dư nợ vay dài hạn đến hạn trả tại ngày 30/06/2024 là 200.000.008.000 VND, số dư nợ vay dài hạn tại ngày 30/06/2024 là 349.999.990.000 VND.

(**) Theo thỏa thuận sửa đổi, bổ sung giấy nhận nợ số LD2310200075-02 ngày 30/07/2024, Công ty được Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Quận 11 cơ cấu thời hạn trả nợ. Nếu áp dụng theo lịch trả nợ mới, số dư nợ vay ngắn hạn tại ngày 30/06/2024 là 63.403.000.000 VND, số dư nợ vay dài hạn tại ngày 30/06/2024 là 16.342.000.000 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18.2 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 12/12/2022, Công ty đã thực hiện mua lại 336 trái phiếu, tương ứng giá trị 33.600.000.000 VND. Trong số giá trị trái phiếu còn lại, số dư trái phiếu 180 tỷ VND sẽ được cần trừ với số dư phải thu Công ty CP BĐS Bảo Minh Châu sau khi Công ty thanh toán đầy đủ khoản lãi trái phiếu.

- 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 CP Xây dựng Sao Vàng Tây Đô theo Quyết định số 537/QĐ-UBND ngày 07/03/2019 của UBND thành phố Cần Thơ.

18.3 Chi tiết số phát sinh về các khoản vay và nợ thuê tài chính trong kỳ như sau

	Ngắn hạn		Dài hạn	
	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
Vay ngân hàng				
Số dư đầu kỳ	615.450.084.371	412.956.065.615	349.999.990.000	439.679.000.000
Số tiền vay phát sinh	75.200.000.000	219.546.645.334	-	-
Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	200.000.008.000	100.000.004.000	(200.000.008.000)	(100.000.004.000)
Số tiền vay đã trả	(146.957.000.000)	(142.848.628.578)	-	-
Số dư cuối kỳ	743.693.092.371	589.654.086.371	149.999.982.000	339.678.996.000
Trái phiếu thường				
Số dư đầu kỳ	366.400.000.000	359.725.489.951	-	-
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	3.517.911.289	-	-
Số dư cuối kỳ	366.400.000.000	363.243.401.240	-	-

18.4 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
Số dư cuối kỳ				
Vay dài hạn ngân hàng (*)	400.000.016.000	149.999.982.000	-	549.999.998.000
Trái phiếu thường	366.400.000.000	-	-	366.400.000.000
Cộng	766.400.016.000	149.999.982.000	-	916.399.998.000
Số dư đầu kỳ				
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
Cộng	566.400.008.000	349.999.990.000	-	916.399.998.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(*) Số liệu được trình bày dựa trên số dư các khoản vay dài hạn ngân hàng của Công ty tại ngày 30/06/2024. Ngày 30/07/2024, Công ty đã được Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Quận 11 cơ cấu thời gian trả nợ thêm 12 tháng đối với Hợp đồng tín dụng 202025927164 và Khế ước nhận nợ LD2310200075 (Thuyết minh tại X.6).

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

	30/06/2024		01/01/2024	
	Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
Vay Ngân hàng	249.448.076.371	15.711.976.329	150.550.076.371	7.783.674.731
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở	185.074.023.333	12.995.740.398	84.674.023.333	4.801.374.782
- Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - CN TP. Hồ Chí Minh	64.374.053.038	2.194.784.229	65.876.053.038	2.194.784.229
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Quận 11	-	521.451.702	-	787.515.720
Trái phiếu	366.400.000.000	27.037.019.152	366.400.000.000	27.037.019.152
- Trái phiếu LDGH2123002 (*)	366.400.000.000	27.037.019.152	366.400.000.000	27.037.019.152
Cộng	615.848.076.371	42.748.995.481	516.950.076.371	34.820.693.883

Lý do chưa thanh toán: do Công ty đang gặp khó khăn về tài chính.

(*) Trong đó một phần nghĩa vụ nợ trái phiếu sẽ được cản trừ với khoản phải thu từ Công ty CP BĐS Bảo Minh Châu giá trị là 180.000.000.000 VND được thuyết minh ở mục V.3.

19. Dự phòng phải trả	30/06/2024	01/01/2024
Ngắn hạn		
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	1.177.020.963	1.177.020.963
Cộng	1.177.020.963	1.177.020.963

20. Vốn chủ sở hữu (thuyết minh tại trang 57)

1. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ lệ vốn góp	30/06/2024	01/01/2024
Vốn góp từ các nhà đầu tư	100%	2.569.725.850.000	2.569.725.850.000
Cộng	100%	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	-
Cộng	2.569.725.850.000	100%	2.569.725.850.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
2. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và chia lợi nhuận		
Vốn góp của chủ sở hữu	2.569.725.850.000	2.569.725.850.000
<i>Vốn góp đầu kỳ</i>	2.569.725.850.000	2.569.725.850.000
<i>Vốn góp tăng trong kỳ</i>	-	-
<i>Vốn góp giảm trong kỳ</i>	-	-
<i>Vốn góp cuối kỳ</i>	2.569.725.850.000	2.569.725.850.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-
3. Cổ phiếu	30/06/2024	01/01/2024
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
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: VND/cổ phiếu.</i>	10.000	10.000
4. Các quỹ của doanh nghiệp	30/06/2024	01/01/2024
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 RIÊNG

	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	155.976.750.226	1.201.026.364
Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản	2.352.332.208	506.699.554
Doanh thu khác	8.333.333.333	-
Cộng	166.662.415.767	1.707.725.918
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
Hàng bán bị trả lại	316.049.027.260	667.390.834
Cộng	316.049.027.260	667.390.834

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thuần bán hàng hóa bất động sản	(160.072.277.034)	533.635.530
Doanh thu thuần dịch vụ môi giới bất động sản	2.352.332.208	506.699.554
Doanh thu khác	8.333.333.333	-
Cộng	(149.386.611.493)	1.040.335.084
4. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn hàng hóa bất động sản	16.477.940.752	745.642.649
Giá vốn dịch vụ môi giới bất động sản	2.317.831.954	113.111.271
Giá vốn khác	19.097.644.220	-
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(21.819.435.432)	-
Cộng	16.073.981.494	858.753.920
5. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	7.541.415	52.649.160
Cộng	7.541.415	52.649.160
6. Chi phí tài chính		
Lãi tiền vay	27.194.135.233	27.496.938.798
Chi phí hợp tác đầu tư	63.908.398.443	63.319.968.124
Chi phí phát hành trái phiếu	(4.000.000.000)	4.890.177.977
Chi phí dự phòng đầu tư	412.901.067	-
Chi phí tài chính khác	27.941.727	116.041.791
Cộng	87.543.376.470	95.823.126.690
7. Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	3.749.107.011	5.360.373.554
Chi phí dịch vụ mua ngoài	230.137.236	28.304.238
Chi phí bằng tiền khác	6.140.966.692	775.027.228
Cộng	10.120.210.939	6.163.705.020

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	10.886.347.610	23.320.162.311
Chi phí công cụ, dụng cụ	9.389.315	76.584.786
Chi phí khấu hao TSCĐ	128.938.704	142.956.312
Thuế, phí, lệ phí	5.000.000	5.000.000
Chi phí dự phòng	116.014.973.947	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.056.902.763	11.088.032.101
Chi phí bằng tiền khác	72.370.662	139.181.082
Cộng	132.173.923.001	34.771.916.592
9. Thu nhập khác		
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	117.891.135	49.291.862
Thu nhập khác	339.208.681	754.516.535
Cộng	457.099.816	803.808.397
10. Chi phí khác		
Lỗi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	10.980.640
Phạt do vi phạm hợp đồng	488.822.031	3.020.217.384
Phạt vi phạm hành chính, thuế, BHXH	1.592.843.727	1.154.826.139
Chi phí khác	2.608.745	6.367.173.134
Cộng	2.084.274.503	10.553.197.297
11. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố		
Chi phí công cụ, dụng cụ	9.389.315	76.584.786
Chi phí nhân công	14.635.454.621	28.680.535.865
Chi phí khấu hao tài sản cố định	128.938.704	142.956.312
Thuế, phí, lệ phí	5.000.000	5.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.287.039.999	11.116.336.339
Chi phí khác bằng tiền	6.213.337.354	8.776.733.190
Cộng	26.279.159.993	48.798.146.492

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ được dự tính như sau:

	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(396.917.736.669)	(146.273.906.878)
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	29.718.627.746	29.938.651.033
2.1. Các khoản điều chỉnh tăng	126.039.521.794	32.441.511.515
Chi phí trích trước	17.204.392.720	3.691.424.566
Chi phí lãi vay không được trừ theo Khoản 3, Điều 16, Nghị định 132/2020/NĐ-CP	27.186.593.818	27.496.938.798
Chi phí không được trừ	1.645.909.789	1.253.148.151
Chi phí tiền lương chưa chi	159.349.957	-
Chi phí dự phòng	79.843.275.510	-
2.2. Các khoản điều chỉnh giảm	(96.320.894.048)	(2.502.860.482)
Hoàn nhập chi phí trích trước ở các kỳ trước	(61.597.341.517)	(2.502.860.482)
Chi phí tiền lương các kỳ trước thực chi trong kỳ	(643.246.999)	-
Hoàn nhập chi phí dự phòng đã loại trừ ở các kỳ trước	(34.080.305.532)	-
3. Thu nhập chịu thuế (3=1+2)	(367.199.108.923)	(116.335.255.845)
4. Thu nhập được miễn thuế	-	-
5. Lỗi các năm trước được chuyển	-	-
6. Thu nhập tính thuế (6=3-4-5)	(367.199.108.923)	(116.335.255.845)
7. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
8. Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông (8= 6*7)	-	-
9. Thuế thu nhập doanh nghiệp chênh lệch do áp dụng thuế suất khác thuế suất phổ thông	-	-
10. Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn, giảm	-	-
11. Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp (11=8+9+10)	-	-
12. Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các kỳ trước	-	7.000.000
13. Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (13=11+12)	-	7.000.000
13. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(4.814.543.591)	(6.094.334.201)
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(4.814.543.591)	(6.094.334.201)
14. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
Thông tin về lãi trên cổ phiếu được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất.		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu 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 Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2024 và ngày 30 tháng 06 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 riêng và các khoản mục có liên quan trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 Công ty nắm giữ tại ngày 30 tháng 06 năm 2024 và ngày 30 tháng 06 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 Công ty chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty.

Công ty 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 Công ty 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 Công ty 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 Công ty như sau:

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
Kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024		
VND	+100	(12.469.581.809)
VND	-100	12.469.581.809
Kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2023		
VND	+100	(13.007.266.334)
VND	-100	13.007.266.334

Mức tăng/ giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại. Các điều kiện này cho thấy mức biến động cao hơn không đáng kể so với các kỳ trước.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

1.2. Rủi ro về bất động sản

Công ty 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. Công ty 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. Công ty 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

Công ty 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 đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty 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

Công ty chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty 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 Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty 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.

Công ty 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 Công ty 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 Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

Ngày 30 tháng 06 năm 2024	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	1.110.093.092.371	149.999.982.000	-	1.260.093.074.371
Phải trả người bán	178.096.433.306	-	-	178.096.433.306
Chi phí phải trả	278.364.004.131	-	-	278.364.004.131
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.140.484.052.946	940.590.348.392	-	2.081.074.401.338
Cộng	2.707.037.582.754	1.090.590.330.392	-	3.797.627.913.146
Ngày 01 tháng 01 năm 2024				
Các khoản vay và nợ	981.850.084.371	349.999.990.000	-	1.331.850.074.371
Phải trả người bán	179.334.117.689	-	-	179.334.117.689
Chi phí phải trả	324.354.805.579	-	-	324.354.805.579
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.100.035.900.891	940.590.348.392	-	2.040.626.249.283
Cộng	2.585.574.908.530	1.290.590.338.392	-	3.876.165.246.922

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Công ty 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

Công ty 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 m² 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.

Công ty 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 CP Xây dựng Sao Vàng Tây Đô theo Quyết định số 537/QĐ-UBND ngày 07/03/2019 của UBND thành phố Cần Thơ (Thuyết minh tại V.18.2).

Công ty 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.18.1).

VIII. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH (Xem trang 58)

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.

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

Không phát sinh

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

Không phát sinh

3. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	75.200.000.000	219.522.709.281

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	146.957.000.000	142.824.692.525

X. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

Ngày 22/07/2024, 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. Đến ngày 13/08/2024, 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 22/07/2024 của Tòa án Nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Ngoài sự kiện trên, không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng.

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

Các bên liên quan với Công ty 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

Công ty không phát sinh giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

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.17c.

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.

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

	Chức vụ	Tính chất thu nhập	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
Ngô Văn Minh	Chủ tịch HĐQT (từ ngày 19/12/2023)	Lương	539.403.095	870.445.000
	Quyền Tổng Giám đốc (đến ngày 18/12/2023)			

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3a.3. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt (tiếp theo)

	Chức vụ	Tính chất thu nhập	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
Nguyễn Minh Khang	Phó Chủ tịch HĐQT	Thù lao và lương	535.117.381	1.128.598.333
Nguyễn Quang Ninh	Thành viên HĐQT	Thù lao	-	-
Trần Công Luận	Tổng Giám đốc (từ ngày 19/12/2023)	Lương	615.831.666	-
Lê Văn Như Hải	Thành viên HĐQT (từ ngày 28/06/2024) Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 23/08/2023)	Lương	478.354.286	-
Lê Khắc Trọng	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 23/08/2023)	Lương	495.348.571	-
Lê Thị Phương Uyên	Kế toán trưởng	Lương	271.590.303	432.400.000

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

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn	Công ty con

3b.1. Giao dịch với các bên liên quan khác

Giao dịch với công ty con được thuyết minh ở mục V.2.

3b.2. Công nợ các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan được trình bày tại mục phải thu, phải trả trong các thuyết minh V18c.

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 Công ty có các vi phạm và bị xử phạt theo các quyết định của cơ quan có thẩm quyền. 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. Với Kết luận thanh tra này, Ban Lãnh đạo Công ty 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 RIÊNG

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu 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 riêng này, Công ty 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 Công ty.

- Công ty đang ghi nhận các số dư tại ngày 30 tháng 06 năm 2024 với Công ty CP XD Sao Vàng Tây Đô bao gồm:

- + Khoản mục V.3 Phải thu khách hàng 206.592.501.814 VND;
- + Khoản mục V.5 Phải thu khác 126.857.420.181 VND;
- + Khoản mục V.17 Phải trả khác 133.346.105.896 VND.

Công ty đã thực hiện thủ tục gửi thư xác nhận công nợ định kỳ theo mục đích soát xét và chưa nhận được phản hồi từ Công ty CP XD Sao Vàng Tây Đô. Để đảm bảo số dư cuối kỳ đang ghi nhận tại báo cáo tài chính riêng là chính xác, Công ty 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 30/06/2024 được ký kết giữa hai bên.

6. 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 Công ty 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 6 tháng đầu 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 Công ty.

- Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, 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 1.110.093.092.371 VND của Ngân hàng và Trái phiếu đang được ghi nhận ở khoản mục Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn (chỉ tiêu 320) trên Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 30 tháng 06 năm 2024. Trong đó, nợ vay đã quá hạn thanh toán là 615.848.076.371 VND (trong đó một phần nghĩa vụ nợ trái phiếu sẽ được cản trừ với khoản phải thu từ Công ty CP BĐS Bảo Minh Châu với giá trị là 180.000.000.000 VND được thuyết minh ở mục V.3), lãi vay quá hạn là 42.748.995.481 VND;

+ Khoản phải trả người bán ngắn hạn tại ngày 30 tháng 06 năm 2024 là 178.096.433.306 VND, trong đó phải trả người bán ngắn hạn đã quá hạn thanh toán là 75.494.494.759 VND;

+ Một số khoản nợ phải trả các khách hàng đã thanh lý thỏa thuận đặt cọc, thanh lý hợp đồng nguyên tắc đã quá hạn thanh toán.

+ Khoản phải trả người lao động tại ngày 30 tháng 06 năm 2024 là 22.053.754.961 VND.

+ Các khoản hợp tác kinh doanh đang ghi nhận ở khoản mục Phải trả khác trên Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 30 tháng 06 năm 2024 đa 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	30/06/2024	01/01/2024
1. Hệ số khả năng thanh toán tức thời	0,0041	0,0011
2. Hệ số khả năng thanh toán hiện hành	1,093	1,547
3. Hệ số khả năng thanh toán tổng quát	1,552	1,628

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Những điều kiện này có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Ban điều hành Công ty 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 riêng cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024 của Công ty 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 Công ty 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.

+ Công ty 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 riêng này, các khoản phải thu còn lại, Công ty vẫn đang tiếp tục thu hồi công nợ khi đến hạn theo lộ trình thanh toán;

+ Khoản mục Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước tại ngày 30 tháng 06 năm 2024 là 3.036.436.139 VND, Công ty 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 riêng này, Công ty đã nộp thêm 701.849.709 VND và dự kiến sẽ nộp hoàn tất số dư trên trong 06 tháng cuối năm 2024 theo thời gian gia hạn của Chính phủ;

+ Công ty đã và đang tiếp tục làm việc với ngân hàng để cơ cấu, gia hạn nợ vay và giãn lịch thanh toán, cụ thể: ngày 30/07/2024, Công ty đã được Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Quận 11 cơ cấu thời gian trả nợ thêm 12 tháng đối với Hợp đồng tín dụng 202025927164 và Khế ước nhận nợ LD2310200075, chi tiết thời gian trả nợ thay đổi như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng nợ
Khoản vay Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Quận 11 trước khi cơ cấu				
Vay ngắn hạn	79.745.000.000	-	-	79.745.000.000
Vay dài hạn	400.000.016.000	149.999.982.000	-	549.999.998.000
Tổng cộng	479.745.016.000	149.999.982.000	-	629.744.998.000
Khoản vay Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Quận 11 sau khi cơ cấu				
Vay ngắn hạn	63.403.000.000	16.342.000.000	-	79.745.000.000
Vay dài hạn	200.000.008.000	349.999.990.000	-	549.999.998.000
Tổng cộng	263.403.008.000	366.341.990.000	-	629.744.998.000

+ Công ty đã và đang tiếp tục làm việc với trái chủ để thỏa thuận gia hạn nghĩa vụ nợ. Khoản nợ gốc trái phiếu 180.000.000.000 VND sẽ được tất toán hoàn tất khi Công ty thanh toán khoản lãi tương ứng. Đối với nghĩa vụ nợ trái phiếu còn lại, Công ty đã có kế hoạch hoàn tất nghĩa vụ này trong năm 2024;

+ Các dự án tiềm năng mà Công ty 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;

Công ty 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 Công ty trong tương lai.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

- Kế hoạch kinh doanh chung dự kiến trong năm 2024:

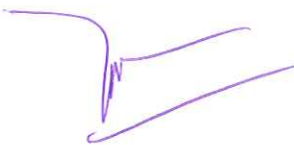
- + Tiếp tục chuyển nhượng dự án, chuyển nhượng cổ phần do Công ty sở hữu.
- + Tiếp tục ghi nhận doanh thu từ các hợp đồng môi giới tiếp thị độc quyền;
- + Tối ưu giá trị các bất động sản hiện hữu của Công ty tại khu vực Thành phố Hồ Chí Minh, khu vực tỉnh Đồng Nai và tỉnh Bình Dương;
- + Tiếp tục thực hiện các chính sách "thắt lưng buộc bụng" nhằm tiết giảm và tối ưu chi phí vận hành;
- + Đẩy mạnh công tác thu hồi nợ và tái đầu tư vào các dự án tiềm năng;
- + 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 Công ty vẫn tiếp tục các hoạt động kinh doanh bình thường trong tương lai.

NGƯỜI LẬP BIỂU



LÊ THỊ KIM TIẾN

KẾ TOÁN TRƯỞNG



LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN

Đồng Nai, ngày 28 tháng 8 năm 2024

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

H. TRĂNG BOM - T. ĐỒNG NAI



NGÔ VĂN MINH

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/06/2024	01/01/2024				
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
- Đầu tư vào công ty con	358.000.000.000	(15.074.904.013)	358.000.000.000	358.000.000.000	(14.662.002.946)	
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn (i)	358.000.000.000	(15.074.904.013)	(*)	358.000.000.000	(14.662.002.946)	(*)
Cộng	358.000.000.000	(15.074.904.013)		358.000.000.000	(14.662.002.946)	

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

Trình bày bổ sung thông tin cho từng khoản đầu tư vào công ty con

(i) Công ty đang nắm giữ 27.999.900 cổ phần tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn (tương đương mệnh giá 279.999.000.000 VND), tương ứng 99,99996% vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận ĐKDN số 0307702880 thay đổi lần thứ 16 ngày 29/12/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, Công ty đã đánh giá dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn dựa trên báo cáo tài chính riêng đã được soát xét cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024.

Tình hình hoạt động của công ty con

Trong 6 tháng đầu năm 2024, các dự án của Công ty con vẫn chưa được tiếp tục triển khai và Công ty đang cố gắng bổ sung hồ sơ nhằm sớm triển khai lại dự án.

Giao dịch với công ty con

Các giao dịch, nghiệp vụ trọng yếu giữa Công ty với công ty con:

6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
385.000.000	1.549.800.000

Hoàn trả tiền nhận đặt cọc

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.6. Nợ xấu	30/06/2024			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
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	192.670.694.449	89.067.244.884		219.917.072.449	119.308.513.345	
- Công ty CP Thương mại Dịch vụ và Đầu tư Đại Hưng	153.924.570.000	77.115.137.400	Khoản phải thu quá hạn từ 1 đến 2 năm	153.924.570.000	84.658.513.500	Khoản phải thu quá hạn từ 1 đến 2 năm
- Các khách hàng cá nhân mua bất động sản các dự án của Công ty từ năm 2021	-	-	Đến thời điểm phát hành BCTC đã thanh toán hết số dư công nợ	27.246.378.000		Khoản phải thu quá hạn từ 1 đến 2 năm
- Lê Văn Tuấn	32.450.265.000	9.735.079.500	Khoản phải thu quá hạn từ 2 đến 3 năm	32.450.265.000	14.985.507.900	Khoản phải thu quá hạn từ 1 đến 2 năm
- Lê Đăng Hải Đăng	5.713.000.008	1.713.900.002	Khoản phải thu quá hạn từ 2 đến 3 năm	5.713.000.008	16.225.132.500	Khoản phải thu quá hạn từ 1 đến 2 năm
- Công ty Cổ phần Đất Xanh Premium	582.859.441	503.127.982	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	582.859.441	2.856.500.004	Khoản phải thu quá hạn từ 1 đến 2 năm
					582.859.441	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.6. Nợ xấu (tiếp theo)

01/01/2024

30/06/2024

	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ
Phải thu ngắn hạn khác	330.788.183.516	206.558.099.515		446.046.265.732	375.520.856.516	
- Công ty CP Bắc Phước Kiên	134.337.662.199	73.718.896.656	Khoản phải thu quá hạn từ 6 tháng đến 1 năm	24.694.683.199	17.286.278.239	Khoản phải thu quá hạn từ 6 tháng đến 1 năm
- Tạm ứng	195.527.952.913	132.410.948.657	Các khoản tạm ứng đã quá hạn từ 3 tháng trở lên	420.429.014.129	357.312.009.873	Các khoản tạm ứng đã quá hạn từ 6 tháng đến 2 năm
- Công ty Cổ phần Lyn Property	822.308.404	411.154.202	Khoản phải thu quá hạn từ 1 đến 2 năm	822.308.404	822.308.404	
- Công ty TNHH MTV Giống Cây Trồng Số Một	100.260.000	17.100.000	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	100.260.000	100.260.000	
Phải thu dài hạn khác	197.718.029.003	138.402.620.302		197.718.029.003	197.718.029.003	
- Công ty CP Du lịch Giang Điền	197.718.029.003	138.402.620.302	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	197.718.029.003	197.718.029.003	
Tổng cộng	721.176.906.968	434.027.964.701		863.681.367.184	692.547.398.864	

Giá trị có thể thu hồi đang được trình bày là phân 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 RIÊNG

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.20. 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	Cộng
Số dư đầu năm trước	2.569.725.850.000	(66.000.000)	(7.652.400.000)	36.955.575.988	693.475.589.763	3.292.438.615.751
Lợi nhuận/ (Lỗ)	-	-	-	-	(522.175.584.840)	(522.175.584.840)
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	170.643.016.974	2.769.690.896.662
Số dư đầu năm nay	2.569.725.850.000	(66.000.000)	(7.652.400.000)	37.040.429.688	170.643.016.974	2.769.690.896.662
Lợi nhuận/ (Lỗ)	-	-	-	-	(392.103.193.078)	(392.103.193.078)
Số dư cuối kỳ này	2.569.725.850.000	(66.000.000)	(7.652.400.000)	37.040.429.688	(221.460.176.104)	2.377.587.703.584

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu 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 riêng của Công ty.

	Giá trị ghi số			Dự phòng	Giá trị	Giá trị hợp lý	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024			31/12/2023	
Tài sản tài chính							
- Tiền và các khoản tương đương tiền	13.134.893.423	-	3.571.347.305	-	13.134.893.423	3.571.347.305	
- Phải thu khách hàng	663.630.443.303	(103.603.449.565)	776.858.355.699	(100.608.559.104)	560.026.993.738	676.249.796.595	
- Phải thu khác	3.361.837.604.228	(120.428.488.446)	3.271.358.803.279	(70.525.409.216)	3.241.409.115.782	3.200.833.394.063	
TỔNG CỘNG	4.038.602.940.954	(224.031.938.011)	4.051.788.506.283	(171.133.968.320)	3.814.571.002.943	3.880.654.537.963	
Nợ phải trả tài chính							
- Vay và nợ tài chính	1.260.093.074.371	-	1.331.850.074.371	-	1.188.206.565.628	1.318.174.450.699	
- Phải trả người bán	178.096.433.306	-	179.334.117.689	-	178.096.433.306	179.334.117.689	
- Chi phí phải trả	278.364.004.131	-	324.354.805.579	-	278.364.004.131	324.354.805.579	
- Phải trả khác	2.081.074.401.338	-	2.040.626.249.283	-	2.081.074.401.338	2.040.626.249.283	
TỔNG CỘNG	3.797.627.913.146	-	3.876.165.246.922	-	3.725.741.404.403	3.862.489.623.250	