

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

*Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024*

**CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND**

## MỤC LỤC

---- oOo ----

---

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 03
2. BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	04 - 05
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	06 - 08
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	10
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	11 - 12
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	13 - 63

---

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Ban Tổng Giám đốc trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính hợp nhất 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 BCG Land (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0314922132, đăng ký lần đầu ngày 15 tháng 03 năm 2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp và thay đổi lần thứ 13 ngày 21 tháng 12 năm 2023 (thay đổi người đại diện pháp luật).

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần.

#### Hoạt động kinh doanh của Công ty:

Phát triển và kinh doanh các dự án bất động sản, cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý, môi giới bất động sản, dịch vụ lưu trú ngắn ngày, kinh doanh nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động.

Tên tiếng anh: BCG LAND JOINT STOCK COMPANY.

Tên viết tắt: BCG LAND.

Mã chứng khoán: BCR

Công ty đăng ký giao dịch UpCom theo quyết định niêm yết số 1215/QĐ-SGDHN ban hành bởi Sở Giao dịch Chứng Khoán Hà Nội ngày 01/12/2023.

Trụ sở chính: Số 22A, đường số 7, phường An Phú, thành phố Thủ Đức, Hồ Chí Minh, VN.

### 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 hợp nhất đính kèm.

### 3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng:

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

Hội đồng Quản trị	Bổ nhiệm	Miễn nhiệm	
Ông Tan Bo Quan, Andy	Chủ tịch HĐQT	14/07/2023	
Ông Nguyễn Thanh Hùng	Phó Chủ tịch điều hành HĐQT	25/04/2024	
Ông Nguyễn Tùng Lâm	Phó Chủ tịch HĐQT	14/07/2023	
Bà Huỳnh Thị Kim Tuyến	Phó Chủ tịch HĐQT	31/10/2022	
Ông Đặng Đình Tuấn	Thành viên độc lập HĐQT - Phó Chủ tịch HĐQT	19/05/2022	
Ông Nguyễn Khánh Duy	Thành viên	01/07/2020	
Ông Lê Thanh Tùng	Thành viên	14/07/2023	
Ông Ng Wee Siong, Leonard	Thành viên độc lập HĐQT	14/07/2023	
Ông Bùi Thiện Phương Đông	Phó Chủ tịch HĐQT	14/07/2023	03/04/24
Ông Vũ Xuân Chiến	Thành viên độc lập HĐQT	25/04/2024	
Ông Phạm Đại Nghĩa	Thành viên	25/04/2024	

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Ban Kiểm soát			Bổ nhiệm
Ông	Đông Hải Hà	Trưởng ban	16/06/2022
Ông	Nguyễn Việt Cường	Phó ban	19/05/2022
Ông	Hoàng Quốc Trung	Thành viên	14/07/2023
Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng			Bổ nhiệm
Ông	Nguyễn Thanh Hùng	Tổng Giám Đốc	05/12/2023
Ông	Phạm Đại Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc điều hành	01/11/2023
Ông	Phạm Hữu Quốc	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc tài chính	02/10/2023
Ông	Lê Nông	Phó Tổng Giám đốc phụ trách Phát triển dự án	03/10/2023
Ông	Hồ Việt Thùy	Phó Tổng Giám đốc phụ trách Xây dựng	01/08/2024
Bà	Huỳnh Thị Thảo	Kế toán trưởng	01/11/2021

**Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất như sau:**

Ông	Tan Bo Quan, Andy	Chủ tịch HĐQT
Ông	Nguyễn Thanh Hùng	Tổng Giám Đốc
Ông	Phạm Đại Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc điều hành

#### 4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC ("Moore AISC") được chỉ định là kiểm toán viên cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024.

#### 5. Cam kết của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Công ty") tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng 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 hợp nhất 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 hợp nhất phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của 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.

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

### 6. Xác nhận

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, Chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024.

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

Tp.HCM, ngày 26 tháng 08 năm 2024  
Thay mặt Ban Tổng Giám đốc  


**Nguyễn Thanh Hùng**  
Tổng Giám Đốc

Số: A0524165-SXHN/MOORE AISC-DN4

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

### **KÍNH GỬI QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

#### **CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND**

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của **Công ty Cổ Phần BCG Land** và các công ty con (gọi chung là “Công ty”), được lập ngày 26 tháng 8 năm 2024, từ trang 06 đến trang 63, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

#### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính 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 hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

**BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)****Vấn đề cần nhấn mạnh**


Chúng tôi lưu ý người đọc đến thuyết minh số V.6b "Phải thu khác dài hạn" của Báo cáo tài chính hợp nhất liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh có tổng giá trị là 2.550 tỷ đồng (Hai ngàn năm trăm năm mươi tỷ đồng) với ba (3) công ty đối tác để đầu tư vào dự án Kinh Dương Vương "Dự án". Tại ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty, các đối tác hợp tác kinh doanh và chủ đầu tư Dự án đang làm việc với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để gia hạn chủ trương đầu tư và hoàn tất các thủ tục pháp lý để tiếp tục phát triển Dự án. Do đó, khả năng thu hồi các khoản đầu tư này tùy thuộc vào khả năng phát triển của Dự án trong tương lai.

**Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho 6 tháng đầu năm của thời kỳ tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023 và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được soát xét và kiểm toán bởi công ty kiểm toán khác. Kiểm toán viên này đã đưa ra ý chấp nhận toàn phần có đoạn nhấn mạnh về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

*Tp.HCM, ngày 26 tháng 08 năm 2024*

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



**Huỳnh Tiêu Phụng**

**Phó Tổng Giám đốc**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số : 1269-2023-005-1

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>5.558.039.432.219</b>	<b>5.240.469.635.693</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>22.565.089.795</b>	<b>47.328.756.936</b>
1. Tiền	111		22.565.089.795	46.328.756.936
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	1.000.000.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2</b>	<b>7.425.636.015</b>	<b>7.235.178.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		4.560.000.000	4.560.000.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		2.865.636.015	2.675.178.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.917.932.230.918</b>	<b>1.486.868.943.925</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	203.851.647.716	125.827.183.262
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	461.895.192.398	398.252.203.981
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	V.5	326.800.000.000	397.500.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	926.785.390.804	566.689.556.682
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.4	(1.400.000.000)	(1.400.000.000)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.7</b>	<b>3.361.122.220.767</b>	<b>3.448.605.094.896</b>
1. Hàng tồn kho	141		3.414.294.417.928	3.527.240.386.457
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(53.172.197.161)	(78.635.291.561)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>248.994.254.724</b>	<b>250.431.661.936</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11a	134.546.586.685	142.333.267.366
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.14b	102.655.215.194	102.643.861.732
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14b	11.792.452.845	5.454.532.838
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>30/06/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>7.638.543.204.908</b>	<b>6.779.766.996.345</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>5.778.837.628.520</b>	<b>4.866.761.959.520</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	5.778.837.628.520	4.866.761.959.520
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>87.518.377.761</b>	<b>93.187.814.969</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	87.230.434.327	92.696.288.199
- Nguyên giá	222		129.956.826.457	129.956.826.457
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(42.726.392.130)	(37.260.538.258)
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	287.943.434	491.526.770
- Nguyên giá	228		2.944.701.500	2.944.701.500
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.656.758.066)	(2.453.174.730)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.8</b>	<b>594.085.568.166</b>	<b>585.743.221.559</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		594.085.568.166	585.743.221.559
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2</b>	<b>1.090.012.021.841</b>	<b>1.142.766.232.656</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		951.262.021.841	1.004.016.232.656
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		128.250.000.000	128.250.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		10.500.000.000	10.500.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>88.089.608.620</b>	<b>91.307.767.641</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11b	52.505.277.657	53.502.065.326
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.18	2.159.025.753	2.159.025.753
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269	V.20	33.425.305.210	35.646.676.562
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>13.196.582.637.127</b>	<b>12.020.236.632.038</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>NGUỒN VỐN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>30/06/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>7.217.047.856.983</b>	<b>6.102.385.456.005</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.562.720.796.752</b>	<b>2.518.052.750.779</b>
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.12	71.268.394.148	64.168.830.196
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	1.217.612.222.164	1.324.927.800.133
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14a	126.605.003.785	121.796.078.619
4. Phải trả người lao động	314		4.798.583.141	3.713.625.074
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	200.166.559.671	191.118.873.582
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16a	169.147.497.468	237.311.594.011
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17a	773.122.536.375	575.015.949.164
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>4.654.327.060.231</b>	<b>3.584.332.705.226</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.16b	1.397.849.429.972	305.924.618.780
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17b	3.019.850.870.031	3.043.932.536.374
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.18	236.626.760.228	234.475.550.072
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

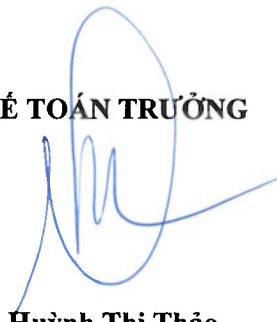
NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2024	01/01/2024
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>5.979.534.780.144</b>	<b>5.917.851.176.033</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.19</b>	<b>5.979.534.780.144</b>	<b>5.917.851.176.033</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		4.600.000.000.000	4.600.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		4.600.000.000.000	4.600.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
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		374.806.638.691	319.021.081.188
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		319.021.081.188	229.685.370.142
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		55.785.557.503	89.335.711.046
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		1.004.728.141.453	998.830.094.845
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>13.196.582.637.127</b>	<b>12.020.236.632.038</b>

NGƯỜI LẬP BIỂU



Phạm Bảo Trân

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Huỳnh Thị Thảo

Tp HCM, ngày 26 tháng 08 năm 2024



TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thanh Hùng

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

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2024	06 tháng đầu năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	307.607.658.201	353.464.517.460
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	307.607.658.201	353.464.517.460
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	241.939.545.108	233.366.815.635
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> (20 = 10 - 11)	<b>20</b>		<b>65.668.113.093</b>	<b>120.097.701.825</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	319.901.410.839	323.351.223.128
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	197.038.438.506	299.349.938.529
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>146.229.802.849</i>	<i>156.753.323.234</i>
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	V.2	(52.754.210.815)	78.646.474.812
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7	46.313.939.582	47.373.714.726
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	33.520.600.450	33.079.820.383
<b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b> (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	<b>30</b>		<b>55.942.334.579</b>	<b>142.291.926.127</b>
12. Thu nhập khác	31	VI.8	38.618.497.591	580.188.732
13. Chi phí khác	32	VI.9	8.391.440.013	7.218.065.194
<b>14. Lợi nhuận khác</b> (40 = 31 - 32)	<b>40</b>		<b>30.227.057.578</b>	<b>(6.637.876.462)</b>
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b> (50 = 30 + 40)	<b>50</b>		<b>86.169.392.157</b>	<b>135.654.049.665</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	22.334.577.890	23.370.578.194
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.12	2.151.210.156	(11.628.846.935)
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b> (60 = 50 - 51 - 52)	<b>60</b>		<b>61.683.604.111</b>	<b>123.912.318.406</b>
Cổ đông của Công ty mẹ	61		55.785.557.503	97.252.552.506
Cổ đông không kiểm soát	62		5.898.046.608	26.659.765.900
<b>19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>	<b>VI.13</b>	<b>121</b>	<b>211</b>
<b>20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>71</b>	<b>VI.14</b>	<b>121</b>	<b>211</b>

NGƯỜI LẬP BIỂU

Phạm Bảo Trân

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Huỳnh Thị Thảo

Tp. HCM, ngày 26 tháng 08 năm 2024



TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thanh Hùng

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

(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	06 tháng đầu năm 2024	06 tháng đầu năm 2023
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	01		<b>86.169.392.157</b>	<b>135.654.049.665</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản :</b>				
- Khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	02	V.9.10	7.890.808.560	7.472.996.999
- Các khoản dự phòng	03		(25.463.094.400)	(6.423.559.672)
- 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		28.432.484.163	(94.006.800.055)
- Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	06	VI.6	146.646.469.513	157.586.656.568
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>243.676.059.993</b>	<b>200.283.343.505</b>
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(1.372.959.975.213)	736.985.536.166
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		112.945.968.529	169.719.726.154
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		939.471.260.588	(317.788.116.401)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		8.783.468.350	25.427.034.974
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(141.630.595.562)	(220.928.843.782)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(29.685.695.818)	(2.000.000.000)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(239.399.509.133)</b>	<b>591.698.680.616</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ & các TSDH khác	21		(8.342.346.607)	(17.502.595.975)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ & các TSDH khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(20.190.458.015)	(156.178.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		90.700.000.000	76.350.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(30.000.000.000)	(249.151.238.579)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	28.000.000.000
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		8.860.392.410	286.417.760
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>41.027.587.788</b>	<b>(162.173.594.794)</b>

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

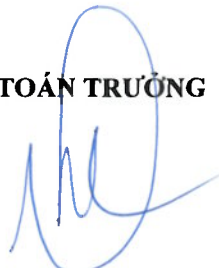
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2024	06 tháng đầu năm 2023
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	403.000.000
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		271.000.000.000	296.700.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(97.391.745.796)	(597.895.716.855)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>173.608.254.204</b>	<b>(300.792.716.855)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>(24.763.667.141)</b>	<b>128.732.368.967</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>47.328.756.936</b>	<b>19.804.102.873</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>22.565.089.795</b>	<b>148.536.471.840</b>

NGƯỜI LẬP BIỂU



Phạm Bảo Trân

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Huỳnh Thị Thảo

Tp. HCM, ngày 26 tháng 08 năm 2024

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND**

M.S.D.M. 02231-03-C.C.P. KH  
TP. THỦ ĐỨC - TP. HỒ CHÍ MINH



Nguyễn Thanh Hùng

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

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 BCG Land (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0314922132, đăng ký lần đầu ngày 15 tháng 03 năm 2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp và thay đổi lần thứ 13 ngày 21 tháng 12 năm 2023 (thay đổi người đại diện pháp luật).

**Hình thức sở hữu vốn:** Công ty cổ phần.

**Tên tiếng anh:** BCG LAND JOINT STOCK COMPANY.

**Tên viết tắt:** BCG LAND.

**Mã chứng khoán:** BCR

*Công ty đăng ký giao dịch UpCom theo quyết định niêm yết số 1215/QĐ-SGDHN ban hành bởi Sở Giao dịch Chứng Khoán Hà Nội ngày 01/12/2023.*

**Trụ sở chính:** Số 22A, đường số 7, phường An Phú, thành phố Thủ Đức, Hồ Chí Minh, VN.

**2. Ngành nghề kinh doanh chính**

Phát triển và kinh doanh các dự án bất động sản, cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý, môi giới bất động sản, dịch vụ lưu trú ngắn ngày, kinh doanh nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động.

**3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.**

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

**4. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất: không có.****5. Tổng số nhân viên đến ngày 30 tháng 06 năm 2024: 200 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2023: 179 nhân viên).****6. Cấu trúc doanh nghiệp****6.1. Tổng số các Công ty con:**

Số lượng các Công ty con được hợp nhất: 5 công ty con.

Số lượng các Công ty con không được hợp nhất: không có.

**6.2. Danh sách các công ty con được hợp nhất:**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, Công ty có **năm (05)** công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
1. Cty CP TM Vxperia - Phường Thảo Điền, Tp. Thủ Đức, HCM.	Quảng cáo	65%	65%	65%
2. Cty CP Sao Sáng Sài Gòn - Phường Bến Nghé, Quận 1, HCM.	Kinh doanh bất động sản	65%	65%	65%

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

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**6.2. Danh sách các công ty con được hợp nhất (tiếp theo)**

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
3. Cty CP Du lịch Casa Marina Resort - Phường Ghềnh Ráng, Tp. Quy Nhơn, Bình Định.	Kinh doanh bất động sản, dịch vụ khách sạn	70%	70%	70%
4. Cty TNHH Indochina Hội An Beach Villas - Phường Điện Dương, Tx. Điện Bàn, Quảng Nam.	Kinh doanh bất động sản	89%	89%	89%
5. Cty TNHH Du lịch Sinh Thái Cồn Bắp - Phường Cẩm Nam, Tp. Hội An, Quảng Nam.	Kinh doanh bất động sản	50,10%	50,10%	50,10%

**6.3. Danh sách các công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu:**

6.3.1 Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, Công ty có một (01) công ty liên kết trực tiếp như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Cty CP Đầu tư TMDV Gia Khang - Phường Bình Thọ, Tp. Thủ Đức, HCM.	Kinh doanh bất động sản	49%	49%	49%

6.3.2 Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, Công ty có một (01) công ty liên kết gián tiếp như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Cty TNHH Phoenix Mountain - Phường Ghềnh Ráng, Tp. Quy Nhơn, Bình Định.	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	17,5%	17,5%	25,0%

**6.4. Chi nhánh và Văn phòng đại diện**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, Công ty có hai (02) văn phòng đại diện như sau:

- Văn phòng đại diện Công ty cổ phần BCG Land tại Xã Hiệp Thạnh, Đức Trọng, Lâm Đồng.
- Văn phòng đại diện Công ty cổ phần BCG Land tại phường Bồ Đề, Long Biên, Tp. Hà Nội.

**7. Những sự kiện ảnh hưởng quan trọng đến hoạt động kinh doanh của Công ty trong kỳ báo cáo: Không có.**



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

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

**II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN****1. Niên độ kế toán**

Niên độ kế toán của 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 Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014, thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều thông tư 200/2014/TT-BTC, thông tư số 202/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 và các thông tư sửa đổi, bổ sung.

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất này cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính riêng Công ty mẹ và các Công ty con, Công ty liên kết...trong Tập đoàn để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất và kết quả hoạt động hợp nhất của Công ty.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần BCG Land và các Công ty con ("Công ty") cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024.

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

Các báo cáo tài chính của các Công ty con được lập cùng kỳ kế toán với Công ty Cổ phần BCG Land theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty Cổ phần BCG Land. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các Công ty con và Công ty Cổ phần BCG Land.

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

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

**2. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

Công ty thực hiện quy đổi đồng ngoại tệ ra đồng Việt Nam căn cứ vào tỷ giá giao dịch thực tế và tỷ giá ghi sổ kế toán.

**Nguyên tắc xác định tỷ giá giao dịch thực tế**

Tất cả các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ được hạch toán theo tỷ giá thực tế tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ (tiền, tương đương tiền) có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính:

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: áp dụng theo tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng Vietcombank - Chi nhánh Hồ Chí Minh có tỷ giá mua quy đổi tại ngày 30/06/2024: 23.476 VND/USD; Ngân hàng Nam Á-CN Đà Nẵng có tỷ giá mua quy đổi tại ngày 30/06/2024: 24.007 VND/USD, Ngân hàng BIDV- CN Bình Định có tỷ giá mua quy đổi tại ngày 30/06/2024: 25.253 VND/USD.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

**Nguyên tắc xác định tỷ giá ghi sổ kế toán**

Khi thanh toán tiền bằng ngoại tệ, Công ty sử dụng tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền di động.

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

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

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

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

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính****Nguyên tắc kế toán đối với chứng khoán kinh doanh**

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh;
- Chứng khoán chưa niêm yết được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh 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 giảm giá chứng khoán kinh doanh** được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường thấp hơn giá gốc. Việc xác định giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được đăng ký giao dịch trên sàn UpCom, giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa tại ngày kết thúc năm tài chính. Trường hợp tại ngày kết thúc năm tài chính thị trường chứng khoán hay UpCom không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc năm tài chính.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

**Nguyên tắc kế toán đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: trái phiếu mà bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày của bảng cân đối kế toán đến ngày đáo hạn.

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

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**Nguyên tắc kế toán đối với các khoản cho vay**

Các khoản cho vay là các khoản cho vay bằng kế ước, hợp đồng, thỏa thuận vay giữa 2 bên với mục đích thu lãi hàng kỳ và được ghi nhận theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào mức ước tính cho phần giá trị bị tổn thất đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách vay không có khả năng thanh toán. Khoản cho vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất đến ngày tới hạn thu hồi.

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết.**

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi Công ty nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không nắm quyền kiểm soát trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này. Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trên báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, các khoản vốn góp ban đầu được ghi nhận theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của bên góp vốn trong tài sản thuần của Công ty liên kết sau khi mua. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty liên kết, liên doanh sau khi mua thành một chỉ tiêu riêng biệt.

Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào Công ty liên kết được trình bày gộp vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà thực hiện đánh giá hàng năm xem lợi thế thương mại có bị suy giảm hay không.

Báo cáo tài chính của Công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính của Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được thực hiện để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Công ty trong trường hợp cần thiết.

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là khoản Công ty đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá mua và 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.

Khoản đầu tư mà Công ty nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư, việc lập dự phòng tổn thất được thực hiện như sau:

- + Khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- + Khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác là báo cáo tài chính hợp nhất của công ty được đầu tư (nếu công ty này là công ty mẹ), là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư (nếu công ty này là doanh nghiệp độc lập không có công ty con).

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

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**5. 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 Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- **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: doanh nghiệp ước tính cho phần giá trị bị tổn thất có bản chất là tổn thất khó có khả năng thu hồi, và trích lập dự phòng theo quy định hiện hành.

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán: doanh nghiệp ước tính cho phần giá trị bị tổn thất có bản chất là tổn thất khó có khả năng thu hồi, và trích lập dự phòng theo quy định hiện hành.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

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

**6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:**

**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.

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

Hàng tồn kho là bất động sản được xây dựng với mục đích để bán trong quá trình bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá được ghi nhận là hàng tồn kho.

Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho được bao gồm chi phí tiền sử dụng đất và các chi phí để xây dựng cơ sở hạ tầng, chi phí trực tiếp và chi phí chung khác có liên quan phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong năm tài chính kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ.

Giá thành của hàng tồn kho ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất được xác định theo các chi phí cụ thể phát sinh của bất động sản bán đi và phân bổ các chi phí chung dựa trên diện tích tương đối của bất động sản bán đi.

Hàng tồn kho khác:

- Nguyên liệu, vật liệu, hàng hóa: bao gồm giá mua, chi phí vận chuyển 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.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung phát sinh trong quá trình sản xuất thực hiện xây lắp các công trình xây dựng cơ bản dở dang.

**Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho:** Theo giá bình quân gia quyền và theo thực tế đích danh.

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

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

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:** Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. 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.

**7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ):****7.1 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.

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.

**7.2 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.

**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.

**7.3 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:**

Nhà xưởng, vật kiến trúc	05 - 40 năm
Máy móc, thiết bị	05 - 10 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 04 năm
Phần mềm máy tính	02 - 05 năm
Tài sản vô hình khác	05 năm

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

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**7.4 Thanh lý**

Lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý, nhượng bán TSCĐ được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của TSCĐ và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để mua sắm mới tài sản cố định, xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như: Chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí vay được vốn hóa đối với tài sản đủ điều kiện phù hợp với chính sách kế toán của Công ty và các chi phí khác.

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.

**9. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh (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 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.

**9.1 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. Nếu 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 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 với 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.

Đối với TSCĐ khi mang đi góp vốn vào BCC và không chuyển quyền sở hữu từ bên góp vốn thành sở hữu chung của các bên, Công ty không ghi giảm tài sản trên báo cáo tài chính mà chỉ theo dõi chi tiết địa điểm, vị trí, nơi đặt tài sản.

**b. Nếu 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.

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

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Nếu nhận vốn góp bằng TSCĐ mà không có sự chuyển giao quyền sở hữu, Công ty chỉ theo dõi chi tiết trên hệ thống quản trị và thuyết minh như tài sản nhận giữ hộ.

**9.2 BCC phân chia lợi nhuận****Trường hợp 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; Ghi nhận toàn bộ Lợi nhuận sau thuế của BCC vào chỉ tiêu “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” của Bảng cân đối kế toán.

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.

**Trường hợp 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 chịu lỗ, Công ty ghi nhận phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần mình được chia từ BCC.

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

Chi phí trả trước tại Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng.

Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

**Công cụ, dụng cụ, tư vấn vận hành:** Các chi phí trả trước để được cung cấp dịch vụ và công cụ dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian hữu dụng ước tính.

**Chi phí trả trước chi phí hoa hồng:** Chi phí trả trước cho môi giới bán các sản phẩm bất động sản của công ty, chi phí này được phân bổ phù hợp với doanh thu được ghi nhận.

**Tiền thuê đất trả trước:** Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực sau ngày hiệu lực của luật đất đai 2003 (tức là ngày 01 tháng 07 năm 2004) hoặc không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được ghi nhận là chi phí trả trước và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời hạn phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**Lợi thế thương mại:** Lợi thế thương mại phát sinh trong trường hợp hợp nhất kinh doanh không dẫn đến quan hệ công ty mẹ - công ty con được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng.

Lợi thế thương mại: Lợi thế thương mại phát sinh trong trường hợp hợp nhất kinh doanh dẫn đến quan hệ công ty mẹ - công ty con là phần phụ trội giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con hay công ty liên kết tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được ghi nhận theo giá gốc trừ khấu hao lũy kế. Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty con được coi là một loại tài sản, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó nhưng không quá 10 năm.

Lợi thế thương mại có được từ việc mua khoản đầu tư vào công ty liên kết được tính vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư tại thời điểm mua. Công ty không phân bổ dần khoản lợi thế thương mại này.

Khi thanh lý khoản đầu tư vào công ty con hay công ty liên kết, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi, lỗ do nghiệp vụ nhượng bán Công ty tương ứng.



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

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Lợi thế thương mại được đánh giá tổn thất lợi thế thương mại định kỳ hàng năm. Nếu có bằng chứng cho thấy phần giá trị lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm tài chính phát sinh.

**11. Tài sản thuê hoạt động**

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phân ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

**12. 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. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả. Các khoản nợ phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán tới ngày đến hạn thanh toán.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả 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.
- 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

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

**13. 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).

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

**14. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay:**

Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay: Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay. Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh.

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

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

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

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**15. 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 các khoản trích trước như: chi phí xây dựng, chi phí hợp tác đầu tư, chi phí lãi vay, chi phí tiền sử dụng đất, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.

**16. Nguyên tắc ghi nhận các khoản dự phòng phải trả:**

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được ước tính một cách đáng tin cậy. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Nếu ảnh hưởng của thời gian là trọng yếu dự phòng sẽ được xác định bằng cách chiết khấu số tiền phải bỏ ra trong tương lai để thanh toán nghĩa vụ nợ với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó.

Giá trị tăng lên của số dự phòng do thời gian trôi qua được ghi nhận là chi phí tài chính. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập tại cuối năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập chưa sử dụng tại cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

**18. 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.

Chi phí phát hành trái phiếu được theo dõi riêng và phân bổ vào chi phí phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng.

Công ty theo dõi chiết khấu cho từng loại trái phiếu thường phát hành và phân bổ từng khoản chiết khấu, khi xác định chi phí đi vay tính vào chi phí theo từng kỳ theo phương pháp đường thẳng phân bổ đều trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

**19. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu****Nguyên tắc ghi nhận 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 và được phản ánh theo mệnh giá của cổ phiếu.

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

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo tờ trình của HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty cũng như các qui định trong Điều lệ và của pháp luật đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua hằng năm.

**20. 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.

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

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 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 thỏa mãn 5 điều kiện: 1. Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 4. Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; 5. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp Công ty có hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng với khách hàng, trong đó quy định rõ yêu cầu của khách hàng về thiết kế, kỹ thuật, mẫu mã, hình thức hoàn thiện nội thất bất động sản và biên bản bàn giao phần xây thô cho khách hàng, doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính gồm: tiền lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức, lợi nhuận được chia, chênh lệch tỷ giá 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 từ hoạt động hợp tác kinh doanh).

**Tiền lãi tiền gửi và lãi cho vay** được ghi nhận trên cơ sở dồn tích được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và tiền cho vay tại thời điểm ghi cuối kỳ theo lãi suất thực tế từng kỳ đã thỏa thuận.

**Cổ tức và lợi nhuận được chia** được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tặng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

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.

**21. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn**

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của dịch vụ, bất động sản bán trong kỳ; các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh BĐS và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. 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 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.

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

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**22. 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, chi phí hợp tác đầu tư.; 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.

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

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

**Chi phí 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.

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

**Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại** được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính 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 năm 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 năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

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.

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

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**24. 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.

**25. 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, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, 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, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, tài sản tài chính sẵn sàng để bán, các khoản phải thu khách hàng, phải thu cho vay 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, 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, 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, các khoản phải trả khác, nợ và vay.

**Giá trị sau ghi nhận lần đầu**

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

**Bù trừ các công cụ tài chính**

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

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

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**26. Các bên liên quan**

Theo chuẩn mực kế toán số 26 - Thông tin về các bên liên quan tại công ty như sau:

- (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 Công ty);
- (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 được nêu ở trường hợp (iii) hoặc trường hợp (iv) 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.

**27. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh hợp nhất theo bộ phận**

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

**28. Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Công ty phải có những ước tính và giải định ảnh hưởng số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ tài chính cũng như các số liệu về doanh thu chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm: Giá trị hợp lý của tài sản thuần tại ngày mua, thời gian phân bổ chi phí trả trước, TSCĐ, phân bổ lợi thế thương mại, chi phí phải trả, giá vốn bất động sản đã bán.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý.

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

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 HỢP NHẤT**

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	30/06/2024	01/01/2024
<b>Tiền</b>	<b>22.565.089.795</b>	<b>46.328.756.936</b>
Tiền mặt	2.770.555.070	2.554.522.974
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	19.794.534.725	43.774.233.962
+ VND	19.786.856.399	43.766.632.875
+ USD	7.678.326	7.601.087
<b>Các khoản tương đương tiền</b>	<b>-</b>	<b>1.000.000.000</b>
Tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng (hoặc dưới 3 tháng)	-	1.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>22.565.089.795</b>	<b>47.328.756.936</b>

**2. Các khoản đầu tư tài chính (Xem trình bày số 60 - 62)****3. Phải thu của khách hàng**

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>203.851.647.716</b>	<b>-</b>	<b>125.827.183.262</b>	<b>-</b>
Khách hàng là bên thứ ba	192.082.334.235	-	120.889.128.351	-
<i>Công ty CP Đầu tư và Dịch Vụ Orchid</i>	38.273.888.023	-	-	-
<i>Khách hàng khác</i>	153.808.446.212	-	120.889.128.351	-
Khách hàng là bên liên quan (Xem TM X5.2b.1)	11.769.313.481	-	4.938.054.911	-
<b>Cộng</b>	<b>203.851.647.716</b>	<b>-</b>	<b>125.827.183.262</b>	<b>-</b>

**4. Trả trước cho người bán**

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>461.895.192.398</b>	<b>(1.400.000.000)</b>	<b>398.252.203.981</b>	<b>(1.400.000.000)</b>
Nhà cung cấp bên thứ ba	140.054.869.006	(1.400.000.000)	119.506.401.415	(1.400.000.000)
<i>Hanwha Engineering Construction Corp (1)</i>	126.000.000.000	-	96.000.000.000	-
<i>Nhà cung cấp khác</i>	14.054.869.006	(1.400.000.000)	23.506.401.415	(1.400.000.000)
Nhà cung cấp bên liên quan (Xem TM X.5.2b.2)	321.840.323.392	-	278.745.802.566	-
<b>Cộng</b>	<b>461.895.192.398</b>	<b>(1.400.000.000)</b>	<b>398.252.203.981</b>	<b>(1.400.000.000)</b>

(1) Trả trước cho Hanwha Engineering & Construction Corporation mua lại cổ phần của công ty con - Cổ phần Sao Sáng Sài Gòn.

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

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**5. Phải thu về cho vay**

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>b. Ngắn hạn</b>	<b>326.800.000.000</b>	-	<b>397.500.000.000</b>	-
Cty CP Đầu tư Gland (1)	30.550.000.000	-	10.550.000.000	-
Cty TNHH Lộc Tú (2)	19.450.000.000	-	70.150.000.000	-
Cty TNHH TM Tổng hợp Phước Tiến (3)	240.000.000.000	-	240.000.000.000	-
Cty CP ĐT XD TMDV Phương Nam (4)	36.800.000.000	-	76.800.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>326.800.000.000</b>	-	<b>397.500.000.000</b>	-

(1) Khoản cho vay Công ty Cổ phần Đầu tư Gland không có tài sản đảm bảo với thời hạn cho vay 12 tháng lãi suất 14%/năm.

(2) Khoản cho vay Công ty TNHH Lộc Tú không có tài sản đảm bảo với thời hạn cho vay 12 tháng lãi suất 14%/năm.

(3) Khoản cho vay Công ty TNHH Thương mại Tổng hợp Phước Tiến không có tài sản đảm bảo thời hạn 12 tháng và hưởng lãi suất 11%-13,5%.

(4) Khoản phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dịch vụ Phương Nam không có tài sản đảm bảo với thời hạn cho vay 12 tháng lãi suất 14%/năm.

**6. Phải thu khác**

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>926.785.390.804</b>	-	<b>566.689.556.682</b>	-
Phải thu Cty CP Tập đoàn VNGroup (1)	188.800.000.000	-	160.000.000.000	-
Phải thu về BCC	343.575.000.000	-	86.895.000.000	-
Bà Dương Minh Thi (4)	83.795.000.000	-	86.895.000.000	-
Bà Nguyễn T.Ngọc Hòa(5)	259.780.000.000	-	-	-
Lãi phải thu ngắn hạn từ BCC và cho vay	193.516.516.511	-	123.534.614.491	-
Phải thu bên thứ ba	181.215.859.389	-	119.313.847.230	-
Phải thu bên liên quan (TM X5.2b.3)	12.300.657.122	-	4.220.767.261	-



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

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**6. Phải thu khác (tiếp theo)**

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn (tiếp theo)</b>				
Đặt cọc, ký quỹ, ký cược	178.350.186.040	-	178.304.500.000	-
Ông Trần T.Hùng (2)	94.500.000.000	-	94.500.000.000	-
Ông Lê Bảo Toàn (3)	83.790.000.000	-	83.790.000.000	-
Khác	60.186.040	-	14.500.000	-
Tạm ứng ngắn hạn	14.719.301.930	-	10.705.595.240	-
Tạm ứng cán bộ công nhân viên	14.265.789.430	-	10.327.595.240	-
Tạm ứng của lãnh đạo	453.512.500	-	378.000.000	-
Phải thu khác là bên thứ ba	5.414.290.950	-	4.890.464.679	-
Phải thu khác bên liên quan (TM X.5.2b.3)	2.410.095.373	-	2.359.382.272	-

Tại 30/06/2024, Công ty không có khoản phải thu khác ngắn hạn quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

**Thuyết minh về phải thu khác ngắn hạn**

(1) Khoản phải thu công ty CP Công ty VNGroup về việc thanh lý theo thỏa thuận cho mục đích chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tại Thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam, thời hạn thu hồi đến ngày 30 tháng 06 năm 2024. Đến ngày phát hành báo cáo này khoản phải thu đã được tất toán.

(2) Khoản đặt cọc với ông Trần Thanh Hùng về việc mua đất tại Thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam với tổng số tiền mua đất là 126.000.000.000 đồng.

(3) Khoản đặt cọc với ông Lê Bảo Toàn về việc mua đất tại Thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam với tổng số tiền mua đất là 119.700.000.000 đồng.

(4) Khoản phải thu theo BCC số 2309/2021/HTKD/SSSG-DMT ngày 23/9/2021 giữa công ty Cổ phần Sao Sáng Sài Gòn (công ty con) với bà Dương Minh Thi nhằm góp vốn đầu tư dự án bất động sản với tổng vốn hợp tác dự kiến là 110 tỷ đồng và sẽ hết hạn vào ngày 22/9/2024. Lợi nhuận được các bên xác định cụ thể vào thời điểm kết thúc hợp đồng hợp tác.

(5) Khoản phải thu 259.780.000.000 đồng theo BCC số 2001/2020/HTKD/SSSG-NTNH ký ngày 20/01/2020 và các phụ lục kèm theo giữa công ty con là Cổ phần Sao Sáng Sài Gòn với đối tác của Công ty con hợp tác đầu tư sản phẩm tài chính được niêm yết trên sàn HOSE; HNX; UpCom. Sau khi kết thúc dự án hai bên sẽ thống nhất tỷ lệ phân chia lợi nhuận bằng văn bản dựa theo tình hình kết quả đầu tư thực tế. BCC sẽ kết thúc ngày 20 tháng 01 năm 2025.

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

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**6. Phải thu khác (tiếp theo)**

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>b. Dài hạn</b>	<b>5.778.837.628.520</b>	-	<b>4.866.761.959.520</b>	-
Ký cược, ký quỹ	13.140.000.000	-	13.140.000.000	-
Tạm ứng thực hiện dự án	3.870.000.000	-	4.014.331.000	-
Phải thu khác	5.492.628.520	-	5.492.628.520	-
Phải thu về hợp tác đầu tư với bên thứ ba	2.330.995.000.000	-	2.316.275.000.000	-
Cty CP Đầu tư và Dịch Vụ Orchid (6)	1.278.436.000.000	-	1.278.436.000.000	-
Cty CP Plus Investment (6)	441.564.000.000	-	441.564.000.000	-
Phải thu khác về BCC (10)	610.995.000.000	-	596.275.000.000	-
Phải thu về hợp tác đầu tư với bên liên quan (TM X.5.2b.4)	3.425.340.000.000	-	2.527.840.000.000	-
Cty CP White Magnolia (6)	830.000.000.000	-	830.000.000.000	-
Cty TNHH Phoenix Mountain (7)	606.450.000.000	-	606.450.000.000	-
Cty CP ĐT TMDV An Khang Land (8)	900.000.000.000	-	-	-
Bên liên quan khác (9)	1.088.890.000.000	-	1.091.390.000.000	-

**Thuyết minh về phải thu khác dài hạn**

(6) Các khoản phải thu hợp tác kinh doanh thuộc dự án Kinh Dương Vương của Công ty theo hợp đồng và các phụ lục hợp đồng BCC có tổng giá trị 2.550 tỷ đồng với 3 công ty (công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Orchid, công ty CP Plus Investment và công ty CP White Magnolia). Số tiền hợp tác lần lượt là 1.278.436.000.000 đồng, 441.564.000.000 đồng và 830.000.000.000 đồng phát triển dự án bất động sản Kinh Dương Vương ("Dự án") tại Quận Bình Tân, Tp.HCM do công ty CP Đầu tư Phát triển Cửu Long ("Cửu Long") làm chủ đầu tư. Thời gian hợp tác 3 năm từ năm 2021 và được gia hạn đến năm 2026. Lợi nhuận được xác định theo kết quả kinh doanh của dự án nhưng không thấp hơn lãi suất theo thỏa thuận của công ty và các đối tác BCC. Dự án đã được chấp nhận chủ trương đầu tư và công nhận Cửu Long là chủ đầu tư theo quyết định của UBND Tp.HCM số 401/UBND-ĐT ngày 23/01/2017 với thời hạn 12 tháng. Hiện nay, Công ty, các đối tác hợp tác trên và Cửu Long vẫn đang làm việc với UBND Tp.HCM và các cơ quan có thẩm quyền để hoàn tất các thủ tục pháp lý gia hạn chủ trương đầu tư và phê duyệt các thủ tục pháp lý để phát triển Dự án. Việc thu hồi khoản đầu tư này phụ thuộc vào việc hoàn tất các thủ tục pháp lý cho sự phát triển của Dự án trong tương lai.

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

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**Thuyết minh về phải thu khác dài hạn (tiếp theo)**

(7) Khoản phải thu theo BCC số 1103/2022/BCGL-PMC ngày 11/3/2022 và Phụ lục hợp đồng với Công ty TNHH Phoenix Mountain, hợp tác phát triển dự án bất động sản tại Tp.Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định với tổng số tiền hợp tác là 630 tỷ đồng. Thời gian hợp tác là 3 năm, gia hạn đến năm 2027. Khoản lợi tức được xác định theo kết quả kinh doanh sau khi kết thúc dự án.

(8) Khoản phải thu theo BCC số 1405/2024/HĐ-HTĐT/AKL-IDO ngày 14/05/2024 giữa Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas (Công ty con) và Công ty Cổ phần Đầu Tư TMDV An Khang Land hợp tác đầu tư dự án tại Phường Linh Tây, Tp.Thủ Đức do An Khang Land làm chủ đầu tư. Thời gian hợp tác là 60 tháng. Lợi nhuận được xác định theo kết quả kinh doanh của dự án và khoản lợi tức cụ thể trong từng giai đoạn.

**(9) Phải thu dài hạn về hợp tác đầu tư với bên liên quan khác**

9.1. Khoản phải thu 472.890.000.000 đồng theo BCC số 2704/2022/BCGL-MK ngày 27/4/2022 và các phụ lục hợp đồng với Công ty CP Biệt thự Nghi dưỡng Mỹ Khê, nhằm hợp tác phát triển dự án bất động sản tại Tỉnh Quảng Ngãi với tổng số tiền hợp tác là 500 tỷ đồng. Thời gian hợp tác là 48 tháng. Khoản lợi tức được xác định theo kết quả kinh doanh sau khi kết thúc dự án.

9.2. Khoản phải thu 420 tỷ đồng theo BCC số 1805/2022/HĐ-HTĐT-BCGL-HL ngày 18/5/2022 và phụ lục hợp đồng với Công ty CP Tập đoàn Bamboo Capital, phát triển dự án bất động sản tại tỉnh Đắk Nông với tổng số tiền hợp tác là 800 tỷ đồng. Thời hạn hợp tác là 48 tháng. Khoản lợi tức được xác định theo kết quả kinh doanh sau khi kết thúc dự án.

9.3. Khoản phải thu 196 tỷ đồng theo BCC số 0912/2022/BCGL-TP ngày 09/12/2022 và phụ lục hợp đồng với Công ty CP Thăng Phương, hợp tác đầu tư vào các sản phẩm tài chính đã niêm yết trên sàn HOSE, HNX hoặc UpCom với tổng số tiền hợp tác là 196 tỷ đồng. Thời hạn hợp tác gia hạn đến năm 2025. Kết quả kinh doanh được xác định dựa theo lợi nhuận của giao dịch tương ứng với tỷ lệ góp vốn.

**(10) Phải thu khác dài hạn về hợp tác đầu tư với bên thứ ba khác:**

10.1. Khoản phải thu 225.935.000.000 đồng theo BCC số 2805/2021/HTKD/CASA-VUTUAN ngày 28/05/2021 giữa Công ty con là Công ty Cổ Phần Du Lịch Casa Marina Resort và với đối tác Công ty con, mua cổ phần công ty dự án bất động sản tại Tp.Thủ Đức với tổng số tiền hợp tác là 300 tỷ đồng. Thời hạn hợp tác là 4 năm. Lợi nhuận xác định theo kết quả kinh doanh của dự án và khoản lợi tức cụ thể trong từng giai đoạn.

10.2. Khoản phải thu 123 tỷ đồng theo BCC số 1806/2024/BCGL-TAA ngày 18/06/2024 và Phụ lục hợp đồng với Công ty TNHH Thanh An An, nhằm hợp tác đầu tư, phát triển, kinh doanh dự án bất động sản tại huyện Bình Chánh, Tp.Hồ Chí Minh với tổng số tiền hợp tác là 250 tỷ đồng. Thời hạn hợp tác là 3 năm. Khoản lợi tức được xác định theo kết quả kinh doanh sau khi kết thúc dự án.

10.3. Khoản phải thu 170 tỷ đồng theo BCC số 2805/2024/HTKD/CS-G8 ngày 28/05/2024 giữa công ty con là Công ty Cổ Phần Du Lịch Casa Marina Resort hợp tác với đối tác của Công ty con. Thời hạn hợp tác là 5 năm. Sau khi dự án kết thúc, lợi nhuận được xác định theo kết quả kinh doanh của dự án.

10.5. Khoản phải thu 89.430.000.000 đồng theo BCC số 1901/2024/HTKD/SSSG-NTNG ký ngày 19/01/2024 và các phụ lục kèm theo giữa công ty con là công ty Cổ phần Sao Sáng Sài Gòn với đối tác của Công ty con góp vốn đầu tư dự án bất động sản Tp.HCM. Lợi tức được các bên xác định dựa trên kết quả kinh doanh của dự án tương ứng với tỷ lệ góp vốn thực tế tại thời điểm dự án có doanh thu và đã hoàn thành các nghĩa vụ với ngân sách. Thời hạn hợp tác là 05 năm kể từ ngày ký hợp đồng.

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

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
Nguyên liệu, vật liệu	210.957.539	-	225.358.610	-
Công cụ, dụng cụ	63.378.649	-	66.419.716	-
Chi phí SXKD dở dang	2.848.771.978.753	-	2.764.597.578.654	-
1. Dự Án Malibu Hội An	1.648.345.778.077	-	1.563.369.831.743	-
2. Dự án Hội An D'Or	920.739.037.476	-	923.480.930.793	-
3. Dự án Casa Marina Resort	139.738.925.230	-	138.290.002.148	-
4. Dự án King Crown Village	135.396.509.970	-	134.830.037.970	-
Các dự án khác	4.551.728.000	-	4.626.776.000	-
Thành phẩm bất động sản	565.163.006.377	(53.172.197.161)	762.272.105.507	(78.635.291.561)
1. Dự Án Malibu Hội An	426.936.678.870	(53.172.197.161)	623.730.565.361	(78.635.291.561)
2. Dự án Hội An D'Or	138.226.327.507	-	138.541.540.146	-
Hàng hoá	85.096.610	-	78.923.970	-
<b>Cộng</b>	<b>3.414.294.417.928</b>	<b>(53.172.197.161)</b>	<b>3.527.240.386.457</b>	<b>(78.635.291.561)</b>

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối kỳ: không có.
- Nguyên nhân và hướng xử lý đối với hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất: Thanh lý và dự phòng.
- Lý do dẫn đến việc trích lập thêm hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: hoàn nhập chi phí dự phòng các bất động sản đã bán trong kỳ.

- Thuyết minh hàng tồn kho các dự án trọng điểm:

1. Dự Án khu nghỉ mát Malibu MGM Hội An được cấp chứng nhận đầu tư lần đầu ngày 10/01/2016 bởi UBND tỉnh Quảng Nam, chủ đầu tư: công ty con là Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas.
2. Dự án Hội An D'Or được cấp chứng nhận đầu tư lần đầu ngày 10/01/2016 bởi UBND tỉnh Quảng Nam, chủ đầu tư: công ty con là Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp.
3. Dự án Casa Marina Resort tại Gành Ráng, Quy Nhơn được UBND Tỉnh Bình Định phê duyệt ngày 30/11/2018, chủ đầu tư: công ty con là Công ty Cổ phần Du lịch Casa Marina Resort.
4. Dự án King Crown Village, tổ hợp các biệt thự tại phường Thảo Điền, Thủ Đức UBND Tp.HCM phê duyệt ngày 03/2/2015, chủ đầu tư: công ty con là Công ty Cổ phần Sao Sáng Sài Gòn.

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

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**7. Hàng tồn kho (tiếp theo)**

	06 tháng đầu năm 2024	Năm 2023
- Thuyết minh biến động về dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong kỳ:		
<i>Số dư đầu năm</i>	78.635.291.561	88.138.516.616
<i>(Hoàn nhập)/Tăng dự phòng</i>	(25.463.094.400)	(9.503.225.055)
<i>Số dư cuối kỳ</i>	<u>53.172.197.161</u>	<u>78.635.291.561</u>
	06 tháng đầu năm 2024	Năm 2023
- Thuyết minh vốn hóa trong giá trị hàng tồn kho:		
<i>Tổng chi phí lãi vay đã được vốn hóa trong giá trị hàng tồn kho</i>	<u>39.117.694.205</u>	<u>63.394.647.841</u>
	30/06/2024	01/01/2024
- Thuyết minh hàng tồn kho đảm bảo các khoản vay		
<i>Giá trị hàng tồn kho đảm bảo các khoản vay từ ngân hàng</i>	<u>3.162.439.773.556</u>	<u>3.277.314.820.409</u>

**8. Tài sản dở dang dài hạn**

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>594.085.568.166</b>	-	<b>585.743.221.559</b>	-
<i>Dự án KDL sinh thái Côn Bắp (*)</i>	589.829.990.573	-	581.487.643.966	-
<i>Dự án Casa Montana</i>	4.255.577.593	-	4.255.577.593	-
<b>Cộng</b>	<u><b>594.085.568.166</b></u>	-	<u><b>585.743.221.559</b></u>	-

- Thuyết minh biến động về chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong kỳ:

	06 tháng đầu năm 2024	Năm 2023
<i>Số dư đầu năm</i>	585.743.221.559	-
<i>Tăng do mua đầu tư vào công ty con</i>	-	645.106.100.800
<i>Mua sắm, xây dựng mới trong năm</i>	8.342.346.607	63.098.443.399
<i>Chuyển sang hàng tồn kho</i>	-	(122.461.322.640)
<i>Số dư cuối kỳ</i>	<u>594.085.568.166</u>	<u>585.743.221.559</u>

(\*) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang Dự án Hội An D'Or, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam theo chứng nhận đăng ký đầu tư ngày 04/01/2023 của UBND Tỉnh Quảng Nam do Chủ đầu tư là Công ty con - Công ty TNHH Du Lịch Sinh Thái Côn Bắp.

Công ty đã thế chấp, cầm cố công trình xây dựng dở dang với giá trị theo sổ sách tại ngày kết thúc kỳ tài chính là 589.829.990.573 VND (cuối năm trước là 581.487.643.966 VND) để đảm bảo cho các khoản vay.

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm là 4.322.537.834 VND.

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

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**9. Tài sản cố định hữu hình (Xem trình bày trang số 59)****10. Tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Chương trình phần mềm	TSCĐ khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	2.854.701.500	90.000.000	<b>2.944.701.500</b>
Số dư cuối kỳ	2.854.701.500	90.000.000	<b>2.944.701.500</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	2.408.173.731	45.000.999	<b>2.453.174.730</b>
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	194.583.336	9.000.000	<b>203.583.336</b>
Số dư cuối kỳ	2.602.757.067	54.000.999	<b>2.656.758.066</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số dư đầu năm	446.527.769	44.999.001	<b>491.526.770</b>
Số dư cuối kỳ	251.944.433	35.999.001	<b>287.943.434</b>

\* Giá trị còn lại của TSCĐVH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 0 VND.

\* Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.075.201.500 VND.

\* Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định vô hình có giá trị lớn trong tương lai: Không có.

11. Chi phí trả trước	30/06/2024	01/01/2024
<b>a. Chi phí trả trước ngắn hạn</b>	<b>134.546.586.685</b>	<b>142.333.267.366</b>
Chi phí hoa hồng (*)	133.695.292.970	142.215.665.285
Các khoản khác	851.293.715	117.602.081
<b>b. Chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>52.505.277.657</b>	<b>53.502.065.326</b>
Chi phí tư vấn vận hành (**)	45.584.721.958	43.954.492.438
Chi phí thuê đất	1.693.057.184	1.715.531.396
Chi phí công cụ dụng cụ	215.583.522	467.474.665
Các khoản khác	5.011.914.993	7.364.566.827
<b>Cộng</b>	<b>187.051.864.342</b>	<b>195.835.332.692</b>

(\*) Số dư bao gồm chi phí hoa hồng bán hàng cho dự án Khu nghỉ mát Malibu MGM Hội An và Khu du lịch sinh thái Hội An D'Or

(\*\*) Số dư bao gồm chi phí tư vấn, thiết kế và phát triển liên quan đến việc vận hành Khu nghỉ mát Malibu MGM Hội An.

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

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. 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
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>71.268.394.148</b>	<b>71.268.394.148</b>	<b>64.168.830.196</b>	<b>64.168.830.196</b>
Nhà cung cấp là bên thứ ba	50.233.772.449	50.233.772.449	44.859.546.985	44.859.546.985
<i>Cty CP Chứng Khoán Tiên Phong</i>	13.712.328.768	13.712.328.768	2.500.000.000	2.500.000.000
<i>Cty CP Đầu tư VCG Việt Nam</i>	19.611.679.593	19.611.679.593	27.715.235.934	27.715.235.934
<i>Nhà cung cấp khác</i>	16.909.764.088	16.909.764.088	14.644.311.051	14.644.311.051
Nhà cung cấp là bên liên quan (TM X.5.2b.5)	21.034.621.699	21.034.621.699	19.309.283.211	19.309.283.211
<b>Cộng</b>	<b>71.268.394.148</b>	<b>71.268.394.148</b>	<b>64.168.830.196</b>	<b>64.168.830.196</b>

13. Người mua trả tiền trước	30/06/2024	01/01/2024
<b>Ngắn hạn (*)</b>	<b>1.217.612.222.164</b>	<b>1.324.927.800.133</b>
<i>Khách hàng là bên thứ ba</i>	1.130.277.579.594	1.249.093.157.563
<i>Khách hàng là bên liên quan (Thuyết minh X.5.2b.6)</i>	87.334.642.570	75.834.642.570
<b>Cộng</b>	<b>1.217.612.222.164</b>	<b>1.324.927.800.133</b>

(\*) Người mua trả tiền trước ngắn hạn chủ yếu là các khoản tiền trả trước của khách hàng theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản các dự án của Công ty. Các khoản tiền này sẽ được ghi nhận là doanh thu khi Công ty hoàn thành và bàn giao các bất động sản cho khách hàng. Tại ngày 30/06/2024, không có đối tượng nào chiếm hơn 10% trong tổng số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn.

14. 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
<b>a. Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	21.078.570.230	23.479.234	322.321.680	20.779.727.784
Thuế thu nhập doanh nghiệp	97.320.210.590	22.334.577.890	23.348.775.811	96.306.012.669
Thuế thu nhập cá nhân	757.297.799	1.830.609.632	1.196.659.676	1.391.247.755
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	1.301.816.320	1.301.816.320	-
Các khoản phí, lệ phí và phải nộp khác	2.640.000.000	5.775.994.777	287.979.200	8.128.015.577
<b>Cộng</b>	<b>121.796.078.619</b>	<b>31.266.477.853</b>	<b>26.457.552.687</b>	<b>126.605.003.785</b>

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

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước (tiếp theo)**

	01/01/2024	Phát sinh	Số đã nộp/cán trừ trong kỳ	30/06/2024
<b>b. Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	102.643.861.732	17.294.051.884	17.305.405.346	102.655.215.194
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	5.454.532.838	-	6.336.920.007	11.791.452.845
Các khoản phí, lệ phí và phải nộp khác	-	4.000.000	5.000.000	1.000.000
<b>Cộng</b>	<b>108.098.394.570</b>	<b>17.298.051.884</b>	<b>23.647.325.353</b>	<b>114.447.668.039</b>

**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:

*Trong năm Công ty được giảm thuế GTGT theo Nghị định 94/2023/NĐ-CP ngày 28 tháng 12 năm 2023 giảm thuế GTGT 8% từ 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024.*

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

**Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản**

*Công ty phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo qui định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính. Công ty sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.*

**Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

*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.*

*Theo Quyết định số 1311/QĐ-CTQNA ngày 22 tháng 02 năm 2024 của Cục Thuế Tỉnh Quảng Nam, Công ty con là công ty TNHH Du lịch Sinh thái Côn Bằng đã bị cơ quan thuế cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn. Quyết định cưỡng chế có hiệu lực thi hành trong 01 năm, từ ngày 22 tháng 02 năm 2024 đến ngày 21 tháng 02 năm 2025. Do đó, Công ty có thể phát sinh nghĩa vụ thuế phải nộp liên quan đến việc cưỡng chế theo Quyết định trên.*



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

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	30/06/2024	01/01/2024
<b>15. Chi phí phải trả</b>		
<b>Ngắn hạn</b>	<b>200.166.559.671</b>	<b>191.118.873.582</b>
Trích trước chi phí xây dựng	54.674.902.965	150.785.087.529
Chi phí tư vấn, lưu ký và đại lý phát hành trái phiếu	-	22.911.780.822
Trích trước chi phí tiền sử dụng đất theo thẩm định	16.731.461.000	16.731.461.000
Trích trước chi phí hợp tác đầu tư	11.322.465.754	-
Trích trước chi phí lãi vay	32.171.647.124	542.253.824
Trích trước chi phí khác là bên thứ ba	409.141.115	134.490.407
Trích trước chi phí xây dựng là bên liên quan (TM X.5.2b.7)	84.856.941.713	13.800.000
<b>Cộng</b>	<b>200.166.559.671</b>	<b>191.118.873.582</b>
<b>16. Phải trả khác</b>		
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>30/06/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
Kinh phí bảo trì căn hộ	276.854.710	-
Đặt cọc mua bất động sản	21.077.047.084	112.919.353.955
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch Vụ Orchid</i>	-	60.000.000.000
<i>Bà Dương Minh Thi</i>	-	30.000.000.000
<i>Khách hàng khác</i>	21.077.047.084	22.919.353.955
Phải trả cho khách thanh lý hợp đồng đặt cọc mua bất động sản	103.791.807.062	78.458.531.646
Phải trả từ BCC	140.149.908	140.149.908
Lãi vay, lãi từ BCC phải trả là bên thứ ba	36.756.247.124	25.044.708.892
Lãi vay, lãi từ BCC phải trả là bên liên quan (TM X.5.2b.8)	1.373.046.576	3.841.402.742
Chiết khấu thanh toán	-	11.334.472.110
Các khoản phải trả, phải nộp khác là bên thứ ba	5.281.348.047	5.121.977.801
Các khoản phải trả, phải nộp khác là bên liên quan (TM X.5.2b.8)	450.996.957	450.996.957
<b>Cộng</b>	<b>169.147.497.468</b>	<b>237.311.594.011</b>
<b>b. Dài hạn</b>	<b>30/06/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
Phải trả từ hợp đồng hợp tác đầu tư BCC	1.344.355.000.000	244.355.000.000
<i>Công ty Cổ phần Dịch vụ Magnet (1)</i>	550.000.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Daffodils (2)</i>	203.355.000.000	203.355.000.000
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Maneki Neko (3)</i>	550.000.000.000	-
<i>Công ty TNHH TMTH Phước Tiến (4)</i>	41.000.000.000	41.000.000.000
Quỹ bảo trì	12.127.711.174	10.202.899.982
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.366.718.798	1.366.718.798
Nhận đặt cọc cho thuê bên liên quan (Thuyết minh X.5.2b.9)	40.000.000.000	50.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.397.849.429.972</b>	<b>305.924.618.780</b>

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

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**16. Thuyết minh phải trả khác dài hạn (tiếp theo)**

(1) Khoản phải trả theo BCC số 1505/2024/HĐ-HTĐT/IDO-MGN ngày 15/05/2024 giữa Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas và Công ty Cổ phần Dịch vụ Magnet với số tiền 550 tỷ đồng hợp tác đầu tư dự án bất động sản tại Phường Linh Tây, Tp.Thủ Đức. Thời gian hợp tác là 60 tháng. Lợi nhuận được xác định theo kết quả kinh doanh của dự án và khoản lợi tức cụ thể trong từng giai đoạn.

(2) Khoản phải trả theo BCC số 11506/2021/HĐ-HTĐT ngày 15/06/2021 giữa Công ty con là Công ty Cổ phần Du Lịch Casa Marina Resort và Công ty Cổ phần Daffodils, đầu tư dự án tại thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định với tổng số tiền hợp tác là 600 tỷ đồng. Thời hạn hợp tác là 4 năm. Lợi nhuận được xác định theo kết quả kinh doanh của dự án và khoản lợi tức cụ thể trong từng giai đoạn.

(3) Khoản phải trả theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 2005/2024/HĐ-HTĐT/IDO-MGN ngày 20/05/2024 giữa Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas và Công ty Cổ phần Đầu tư Maneki Neko với số tiền 550 tỷ đồng hợp tác đầu tư dự án bất động sản tại Phường Linh Tây, Tp.Thủ Đức. Thời gian hợp tác là 60 tháng. Lợi nhuận được xác định theo kết quả kinh doanh của dự án và khoản lợi tức cụ thể trong từng giai đoạn.

(4) Hợp đồng BCC số 01/2018/HĐHT/CB-PT ngày 15/01/2018 giữa Công ty con là Công ty TNHH Du Lịch Sinh Thái Côn với Công ty TNHH Thương mại Tổng hợp Phước Tiến nhằm góp vốn đầu tư dự án khu du lịch sinh thái Côn Bấp với tổng vốn góp dự kiến là 450 tỷ đồng. Hợp đồng hợp tác kinh doanh sẽ kết thúc vào ngày 31/12/2025. Lợi tức được tính toán dựa theo kết quả hoạt động kinh doanh của dự án.

**17. 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
<b>a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>	<b>773.122.536.375</b>	<b>773.122.536.375</b>	<b>575.015.949.164</b>	<b>575.015.949.164</b>
Vay ngân hàng	772.872.536.375	772.872.536.375	556.782.615.828	556.782.615.828
1. NH TMCP Công Thương VN CN 12 - Tp.HCM	245.681.666.343	245.681.666.343	161.200.000.000	161.200.000.000
2. NH TMCP Tiên Phong Tp.HCM	519.590.870.032	519.590.870.032	349.590.870.032	349.590.870.032
3. NH TMCP VN Thịnh Vượng CN Bến Thành	7.600.000.000	7.600.000.000	23.000.000.000	23.000.000.000
NH Nam Á- CN Đà Nẵng	-	-	22.991.745.796	22.991.745.796
Vay bên liên quan (TM X.5.2b.10) (4)	250.000.000	250.000.000	18.650.000.000	18.650.000.000
Phí phát hành trái phiếu	-	-	(416.666.664)	(416.666.664)

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

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</b>	<b>3.019.850.870.031</b>	<b>3.019.850.870.031</b>	<b>3.043.932.536.374</b>	<b>3.043.932.536.374</b>
Vay ngân hàng	181.790.870.031	181.790.870.031	476.872.536.374	476.872.536.374
1. NH TMCP Công Thương VN CN 12 - Tp.HCM	2.200.000.000	2.200.000.000	127.281.666.343	127.281.666.343
2. NH TMCP Tiên Phong Tp.HCM	179.590.870.031	179.590.870.031	349.590.870.031	349.590.870.031
Vay bên liên quan (TM X.5.2b.10) (4)	338.060.000.000	338.060.000.000	67.060.000.000	67.060.000.000
Trái phiếu thường (5)	2.500.000.000.000	2.500.000.000.000	2.500.000.000.000	2.500.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>3.792.973.406.406</b>	<b>3.792.973.406.406</b>	<b>3.618.948.485.538</b>	<b>3.618.948.485.538</b>

**Thuyết minh về các khoản vay ngân hàng****1. Vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 12 - TP Hồ Chí Minh bao gồm:**

1.1. Khoản vay 244.481.666.343 VND của Công ty con - Công ty TNHH Du Lịch Sinh Thái Cồn Bắp vay dự án đầu tư số 05/2022- HĐCVĐADT/NHCT944-CONBAP ngày 24/02/2022 với hạn mức vay 400 tỷ đồng, thời hạn 36 tháng, lãi suất theo từng khế ước nhận nợ. Tài sản đảm bảo là toàn bộ Quyền sử dụng đất thuộc dự án xây dựng KDL sinh thái Cồn Bắp, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của Dự án và các tài sản khác đủ điều kiện nhận bảo đảm theo quy định.

1.2. Khoản vay 3,4 tỷ đồng của Công ty mẹ theo hợp đồng số số 05/2022-HĐCVĐADT/NHCT944-BCGLA ngày 29/04/2022 với hạn mức vay là 6 tỷ đồng và các phụ lục đính kèm để thanh toán mua 02 xe ô tô Mercedes-Benz GLE 450 4Matic (V1) với lãi suất bằng lãi suất cơ bản cộng (+) 4%/năm, thời hạn vay 60 tháng. Số tiền vay trả hàng tháng. Thế chấp phương tiện vận tải.

**2. Vay Ngân hàng Ngân hàng TMCP Tiên Phong:**

Khoản vay 699.181.740.063 VND của công ty con - Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas vay theo hợp đồng vay số 26/2023/HDTD/TTKHDNL ngày 28/12/2023 và số 27/2023/HDTD/TTKHDNL ngày 28/12/2023, tổng hạn mức vay là 800 tỷ đồng mục đích đầu tư Dự án Khu nghỉ mát Malibu MGM Hội An. Thời hạn của khoản vay là 24 tháng. Lãi suất cho vay cơ sở trung hạn kỳ hạn 3 tháng (+) biên độ cụ thể theo từng thông báo nhận nợ. Đảm bảo bằng thư bảo lãnh vay vốn của Ngân hàng TMCP Nam Á cho nghĩa vụ của Công ty trong quá trình vay vốn tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong.

**3. Vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Bến Thành:**

(6) Khoản vay 7.600.000.000 VND của Công ty con - Công ty CP Du Lịch Casa Marina Resort theo hợp đồng vay số BEN/20155 ngày 30/9/2020 có hạn mức 100 tỷ đồng dùng đầu tư Dự án mở rộng Khu du lịch Casa Marina Resort với thời hạn vay là 48 tháng. Lãi suất lãi suất bán vốn của ngân hàng do Hội sở chính cộng (+) biên độ 4%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng bất động sản toạ lạc tại Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định và toàn bộ phần vốn góp của chủ sở hữu.

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

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**17. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)****4. Thuyết minh các khoản vay với các khoản bên liên quan**

(1) Khoản vay 4.810.000.000 VND của các cá nhân bên liên quan cho Công ty con là Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas và Công ty mẹ vay với lãi suất 0%/năm, nhằm phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn từ 12 - 24 tháng.

(2) Khoản đi vay 333.500.000.000 VND không có tài sản đảm bảo của Công ty con - Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas vay Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital nhằm mục đích phục vụ cho hoạt động kinh doanh theo các hợp đồng sau:

1. Hợp đồng số 01/2023/HĐVV/BCG-IHA ngày 10/02/2023, phụ lục số 01/2023/HĐVV/BCG-IHA/PLHD-01 ngày 10/02/2023, phụ lục số 02/2023/HĐVV/BCG-IHA/PLHD-02 ngày 04/01/2024 hạn mức vay là 355 tỷ đồng mục đích phục vụ hoạt động kinh doanh. Thời hạn vay 05 năm, lãi suất 11%/năm.

2. Hợp đồng số 05/2023/HĐVV/BCG-IHA ngày 22/08/2023 với hạn mức vay theo hợp đồng là 100 tỷ đồng nhằm mục đích phục vụ cho hoạt động kinh doanh. Thời hạn vay 24 tháng, lãi suất 11%/năm.

**5. Thuyết minh trái phiếu dài hạn**

Mã Trái phiếu dài hạn BCLCH2124001 phát hành theo mệnh giá bằng đồng Việt Nam mục đích hợp tác đầu tư hoặc đầu tư phát triển dự án bất động sản Kinh Dương Vương ("Dự án") tại quận Bình Tân, Tp.HCM. Tổng mệnh giá là 2.500 tỷ đồng (Hai ngàn năm trăm tỷ đồng), kỳ hạn 36 tháng kể từ ngày 31/3/2021 và được gia hạn tới ngày 31/3/2026. Lãi suất trong bốn (4) kỳ tính lãi đầu tiên là 11%/năm, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tham chiếu công bố tại ngày xác định lãi suất có liên quan cộng (+) biên độ 4%/năm nhưng không thấp hơn 11%/năm. Kỳ tính lãi 3 tháng/lần.

Trái phiếu của công ty được đăng ký và cấp mã trái phiếu tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam kể từ ngày 06/10/2023. Công ty được phép thu hồi một phần hoặc toàn bộ số trái phiếu sau mười hai (12) tháng kể từ ngày phát hành theo các quy định cụ thể.

Khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần sở hữu của các cổ đông tại Công ty sở hữu dự án bất động sản Kinh Dương Vương; toàn bộ nguồn thu cùng với tất cả quyền và lợi ích phát sinh từ và/hoặc có liên quan đến Dự án (khi phát sinh); các quyền sử dụng đất của khu đất thực hiện Dự án (khi có); các tài sản và biện pháp bảo đảm khác thuộc sở hữu của Tổ chức phát hành và bên thứ ba được bổ sung hoặc thay thế tại từng thời điểm (nếu cần thiết).

Tại ngày cuối kỳ, Công ty không có các khoản vay, nợ thuê tài chính và trái phiếu quá hạn chưa thanh toán.

<b>18. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b>30/06/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>2.159.025.753</b>	<b>2.159.025.753</b>
- Tài sản Thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	2.159.025.753	2.159.025.753
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả</b>	<b>236.626.760.228</b>	<b>234.475.550.072</b>
+ Thuế TNDN hoãn lại phải trả do ảnh hưởng hợp nhất kinh doanh Công ty con Cty TNHH DL Sinh Thái Cồn Bắp	157.718.910.872	158.040.534.518
+ Thuế TNDN hoãn lại phải trả do ảnh hưởng hợp nhất kinh doanh Công ty con Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas	30.585.951.031	33.512.560.991
+ Thuế TNDN hoãn lại phải trả do ảnh hưởng hợp nhất báo cáo tài chính	48.321.898.325	42.922.454.563
<b>Cộng</b>	<b>234.467.734.475</b>	<b>232.316.524.319</b>

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

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**18. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả (tiếp theo)**

Thời hạn sử dụng của các khoản lỗ tính thuế được chuyển sang bù trừ vào thu nhập các năm sau như sau:

Năm phát sinh lỗ	Tình trạng thanh tra, kiểm tra của cơ quan thuế	Số lỗ phát sinh	Số lỗ tính thuế đã được sử dụng	Số lỗ còn chuyển sang các kỳ tính thuế sau
Năm 2021	Chưa thanh tra	6.795.056.879	(2.524.517.534)	4.270.539.345
Năm 2022	Chưa thanh tra	221.315.753.958	(147.824.468.216)	73.491.285.742
Năm 2023	Chưa thanh tra	10.940.015.793	-	10.940.015.793
6 tháng năm 2024	Chưa thanh tra	7.681.908.585	-	7.681.908.585
<b>Cộng</b>		<b>246.732.735.215</b>	<b>(150.348.985.750)</b>	<b>96.383.749.465</b>

Theo Luật thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, khoản lỗ của bất kỳ năm tính thuế nào được chuyển sang bù trừ vào thu nhập trong thời gian tối đa không quá 5 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh lỗ và chênh lệch tạm thời có thể được khấu trừ không bị giới hạn về thời gian. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận cho những khoản này vì ít có khả năng có thu nhập chịu thuế trong tương lai để sử dụng những lợi ích đó của các công ty trong Tập đoàn.

**19. Vốn chủ sở hữu**

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: (Xem trình bày trang số 58)

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tỷ lệ vốn góp	30/06/2024	01/01/2024
Cty CP Tập đoàn Bamboo Captial	62,10%	2.856.400.000.000	2.856.400.000.000
Cty CP ĐT Phát triển Công nghiệp và Vận Tải	9,43%	434.000.000.000	434.000.000.000
Các cá nhân và tổ chức khác	28,47%	1.309.600.000.000	1.309.600.000.000
<b>Cộng</b>	<b>100,00%</b>	<b>4.600.000.000.000</b>	<b>4.600.000.000.000</b>

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	06 tháng đầu năm 2024	Năm 2023
Vốn góp của chủ sở hữu	4.600.000.000.000	4.600.000.000.000
Vốn góp đầu năm	4.600.000.000.000	4.600.000.000.000
Vốn góp cuối năm	4.600.000.000.000	4.600.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	Chưa phân phối	Chưa phân phối

d. Cổ tức

	06 tháng đầu năm 2024	Năm 2023
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc niên độ	Chưa công bố	3%

đ. Cổ phiếu

	30/06/2024	01/01/2024
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	460.000.000	460.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	460.000.000	460.000.000
Cổ phiếu phổ thông	460.000.000	460.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	460.000.000	460.000.000
Cổ phiếu phổ thông	460.000.000	460.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000

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

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**20. Lợi thế thương mại**

Biến động lợi thế thương mại trong kỳ này như sau:

Chi tiêu	Số dư đầu năm	Tăng mua hoặc Phân bổ trong kỳ	Bán công ty con trong kỳ	Số dư cuối kỳ
Nguyên giá	115.142.449.450	-	-	115.142.449.450
Phân bổ lũy kế	79.495.772.888	2.221.371.352	-	81.717.144.240
Giá trị còn lại	35.646.676.562	-	-	33.425.305.210

**21. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán**

06 tháng đầu năm 2024

Năm 2023

- a. Tài sản thuê ngoài: Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang theo các thời hạn
- Từ 1 năm trở xuống*
- Từ 1 năm đến 5 năm*
- Trên 5 năm*

69.875.848.896	54.890.721.375
15.141.791.306	12.498.270.000
50.141.225.590	39.245.379.375
4.592.832.000	3.147.072.000

Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động ở trên bao gồm: Tiền thuê các văn phòng tại Thành phố Thủ Đức, Tp.HCM, tiền thuê xe ô tô. Tiền thuê đất của Công ty con là Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas ký kết giữa Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam. Thời gian thuê đất đến tháng 01/2056.

- b. Ngoại tệ các loại

	30/06/2024		01/01/2024	
	Số lượng	Giá trị (USD)	Số lượng	Giá trị (USD)
USD	312,15	7.678.326	335,12	7.601.087
<b>Cộng</b>	<b>312,15</b>	<b>7.678.326</b>	<b>335,12</b>	<b>7.601.087</b>

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

	06 tháng đầu năm 2024	06 tháng đầu năm 2023
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
<b>a. Doanh thu</b>		
Doanh thu về chuyển nhượng bất động sản	289.391.148.650	333.465.874.832
Doanh thu về tư vấn quản lý và phát triển dự án	10.950.000.000	11.252.161.364
Doanh thu cung cấp các dịch vụ khác	7.266.509.551	8.746.481.264
<b>Cộng</b>	<b>307.607.658.201</b>	<b>353.464.517.460</b>
<b>b. Doanh thu đối với các bên liên quan</b>		
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang</i>	9.000.000.000	9.000.000.000
<i>Nguyễn Thị Thùy Linh</i>	29.630.695.155	-
<i>Các bên liên quan khác</i>	226.538.614	858.296.471
<b>Cộng</b>	<b>38.857.233.769</b>	<b>9.858.296.471</b>

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

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	06 tháng đầu năm 2024	06 tháng đầu năm 2023
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu thuần về chuyển nhượng bất động sản	289.391.148.650	333.465.874.832
Doanh thu thuần về tư vấn quản lý và phát triển dự án	10.950.000.000	11.252.161.364
Doanh thu cung cấp các dịch vụ liên quan	7.266.509.551	8.746.481.264
<b>Cộng</b>	<b>307.607.658.201</b>	<b>353.464.517.460</b>
<b>4. Giá vốn hàng bán</b>		
Giá vốn về chuyển nhượng bất động sản	255.557.923.326	228.112.798.899
Giá vốn về tư vấn quản lý và phát triển dự án	3.254.951.667	6.312.176.007
Giá vốn về cung cấp dịch vụ liên quan (Hoàn)/Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(25.463.094.400)	(6.423.559.672)
<b>Cộng</b>	<b>241.939.545.108</b>	<b>233.366.815.635</b>
<b>5. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	24.321.726.652	8.612.464.334
Lãi từ BCC	295.579.035.397	307.986.102.872
Lãi từ đánh giá lại các khoản đầu tư khi hợp nhất kinh doanh từng giai đoạn	-	6.747.860.909
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	648.790	4.405.013
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	390.000
<b>Cộng</b>	<b>319.901.410.839</b>	<b>323.351.223.128</b>
<b>6. Chi phí tài chính</b>		
Lãi tiền vay	146.229.802.849	156.753.323.234
Chi phí phát hành và quản lý trái phiếu	27.580.378.993	83.299.086.759
Chi phí lãi từ BCC	23.215.193.029	58.213.802.700
Chiết khấu thanh toán	-	1.071.737.026
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	13.063.635	-
Các khoản ghi giảm chi phí tài chính	-	11.988.810
<b>Cộng</b>	<b>197.038.438.506</b>	<b>299.349.938.529</b>
<b>7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
<b>7a. Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí nhân viên	163.568.494	472.817.498
Chi phí hỗ trợ bán hàng	21.789.120.068	20.702.089.048
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	1.441.642.555
Chi phí môi giới	23.990.864.970	24.347.691.769
Các khoản chi phí bán hàng khác	370.386.050	409.473.856
<b>Cộng</b>	<b>46.313.939.582</b>	<b>47.373.714.726</b>

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

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	06 tháng đầu năm 2024	06 tháng đầu năm 2023
<b>7b. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên	11.251.461.030	10.915.865.895
Chi phí thuê	644.079.898	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.537.267.564	2.357.016.448
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.557.275.293	11.690.394.806
Lợi thế thương mại phân bổ (xem TM lợi thế thương mại)	2.221.371.352	1.716.096.057
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	3.309.145.313	6.400.447.177
<b>Cộng</b>	<b>33.520.600.450</b>	<b>33.079.820.383</b>
<b>8. Thu nhập khác</b>		
Thu nhập từ bồi thường	2.014.448.967	-
Tiền phạt thu được do vi phạm hợp đồng	33.165.364.223	-
Tiền thanh lý hợp đồng	3.000.000.000	-
Các khoản khác	438.684.401	580.188.732
<b>Cộng</b>	<b>38.618.497.591</b>	<b>580.188.732</b>
<b>9. Chi phí khác</b>		
Phạt thuế	8.308.738.553	4.723.399.757
Các khoản khác	82.701.460	2.494.665.437
<b>Cộng</b>	<b>8.391.440.013</b>	<b>7.218.065.194</b>
<b>10. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố</b>		
Chi phí phát triển bất động sản để bán	127.618.078.404	163.971.483.312
Chi phí hỗ trợ bán hàng	21.789.120.068	20.702.089.048
Chi phí hoa hồng bán hàng	21.546.971.710	24.347.691.769
Chi phí nhân công	20.229.660.383	19.848.580.677
Chi phí khấu hao và phân bổ lợi thế thương mại	7.890.808.560	7.472.996.999
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.301.290.320	22.743.721.000
Chi phí thuê nhà	6.730.477.063	6.330.585.794
Chi phí khác bằng tiền	5.762.650.110	70.142.585
<b>Cộng</b>	<b>219.869.056.618</b>	<b>265.487.291.184</b>
<b>11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
1. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	22.334.577.890	23.370.578.194
<b>2. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>22.334.577.890</b>	<b>23.370.578.194</b>



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

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	06 tháng đầu năm 2024	06 tháng đầu năm 2023
<b>12. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>		
- Chi phí Thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	2.151.210.156	(11.628.846.935)
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>	<b>2.151.210.156</b>	<b>(11.628.846.935)</b>
	<b>06 tháng đầu năm 2024</b>	<b>06 tháng đầu năm 2023</b>
<b>13. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>		
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	61.683.604.111	123.912.318.406
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	55.785.557.503	97.252.552.506
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	460.000.000	460.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>121</b>	<b>211</b>
	<b>06 tháng đầu năm 2024</b>	<b>06 tháng đầu năm 2023</b>
<b>14. Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>		
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	55.785.557.503	97.252.552.506
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	55.785.557.503	97.252.552.506
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	460.000.000	460.000.000
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	460.000.000	460.000.000
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>121</b>	<b>211</b>

**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 phiếu. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi, tiền cho vay và các khoản đầu tư sẵn sàng để bán.

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.

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

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

**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 BĐS 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.

Ban Tổng Giám đốc của Công ty đánh giá rằng hầu hết các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt.

**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:

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

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>Ngày 30 tháng 06 năm 2024</b>	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1 - 5 năm</i>	<i>Trên 5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
Các khoản vay và nợ	773.122.536.375	3.019.850.870.031	-	<b>3.792.973.406.406</b>
Phải trả người bán	71.268.394.148	-	-	<b>71.268.394.148</b>
Các khoản phải trả, và chi phí phải trả	1.767.163.487.111	-	-	<b>1.767.163.487.111</b>
<b>Cộng</b>	<b>2.611.554.417.634</b>	<b>3.019.850.870.031</b>	-	<b>5.631.405.287.665</b>
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1 - 5 năm</i>	<i>Trên 5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
Các khoản vay và nợ	575.015.949.164	3.043.932.536.374	-	<b>3.618.948.485.538</b>
Phải trả người bán	64.168.830.196	-	-	<b>64.168.830.196</b>
Các khoản phải trả và chi phí phải trả	734.355.086.373	-	-	<b>734.355.086.373</b>
<b>Cộng</b>	<b>1.373.539.865.733</b>	<b>3.043.932.536.374</b>	-	<b>4.417.472.402.107</b>

Công ty 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.

**Tài sản đảm bảo**

Công ty đã sử dụng các tài sản, bất động sản, hàng tồn kho để thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn (Thuyết minh vay và nợ thuê tài chính).

**VIII. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH**

**Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:** (Xem trình bày trang số 63)

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.

Giá trị hợp lý của các chứng khoán và các công cụ nợ tài chính niêm yết được xác định theo giá trị thị trường.

Đối với các khoản đầu tư chứng khoán chưa niêm yết nhưng có giao dịch thường xuyên thì giá trị hợp lý được xác định là giá bình quân cung cấp bởi ba Công ty chứng khoán độc lập tại ngày kết thúc năm tài chính.

Giá trị hợp lý của các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính mà giá trị hợp lý không thể xác định được một cách chắc chắn do không có thị trường có tính thanh khoản cao cho các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính này được trình bày bằng giá trị ghi sổ.

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính dài hạn chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 30 tháng 06 năm 2024 và 31 tháng 12 năm 2023. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

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

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

- Các khoản giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo LCTT trong tương lai: không phát sinh.
- Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng: không phát sinh.
- Mua và thanh lý công ty con trong kỳ báo cáo: không phát sinh.

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

Công ty cam kết bảo lãnh vô điều kiện và không hủy ngang cho toàn bộ nghĩa vụ thanh toán của các lô trái phiếu phát hành có tài sản đảm bảo như sau:

Bên được bảo lãnh	Bên nhận bảo lãnh	Ngày văn bản bảo lãnh	Kỳ hạn	Giá trị bảo lãnh
Cty CP Đầu tư và Dịch vụ Helios	Cty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong	21/06/2021	60 tháng	3.000 tỷ đồng

**b) Cam kết khác**

Theo thư thỏa thuận phí dịch vụ Đại lý ngày 29 tháng 03 năm 2021 và các phụ lục thay đổi phí dịch vụ giữa công ty và Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong, Công ty phải thanh toán phí dịch vụ đại lý theo một tỷ lệ nhất định dựa trên mệnh giá trái phiếu của lô Trái phiếu trị giá 2.500 tỷ đồng (Thuyết minh số V.17b) từ năm phát hành thứ hai của trái phiếu. Từ ngày 30/9/2023 đến nay, mức phí là 2,2% trên giá trị mệnh giá trái phiếu. Tỷ lệ này có thể thay đổi trong tương lai tùy thuộc vào sự thỏa thuận của Công ty và đại lý dịch vụ trái phiếu.

**c) Cam kết vốn**

Các cam kết về chi phí xây dựng dự án đã ký hợp đồng tại ngày kết thúc kỳ tài chính nhưng chưa được hạch toán vào báo cáo tài chính hợp nhất như sau:

	06 tháng đầu năm 2024	Năm 2023
Chi phí xây dựng dự án	2.322.838.135.209	2.428.157.750.599

**2. Thông tin so sánh**

Số liệu so sánh tại ngày 31/12/2023, năm 2023 và ngày 30/06/2023, 6 tháng đầu năm 2023 của Bảng Cân đối kế toán hợp nhất, Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất tương ứng, đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH PWC (Việt Nam).

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

Theo Nghị quyết số 29/2024/NQ-HĐQT-BCGL ngày 12 tháng 8 năm 2024 thông qua việc đăng ký tăng vốn điều lệ công ty do phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2023. Tổng giá trị cổ phiếu thực tế phát hành là 13.799.913 cổ phiếu tương ứng với 137.999.130.000 đồng.

**4. Thông tin về hoạt động liên tục:**

Báo cáo tài chính hợp nhất được Ban Tổng Giám đốc lập trên cơ sở doanh nghiệp hoạt động liên tục với cơ sở rằng Công ty vẫn sẽ có thể thanh toán và tạo ra đủ dòng tiền để tài trợ cho hoạt động kinh doanh bình thường của Công ty trong vòng 12 tháng kể từ ngày lập báo cáo tài chính này. Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.

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

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**X.5. Giao dịch và số dư với các bên liên quan**

Công ty được kiểm soát bởi Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital "Bamboo Capital" nắm giữ 62,10% vốn cổ phần của Công ty.

Chi tiết về các bên liên quan tại thuyết minh số 26. Chi tiết của các bên liên quan chính và mối quan hệ như sau:

<b>Bên liên quan khác</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital ("Bamboo Capital")	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải	Cổ đông
Ông Nguyễn Hồ Nam	Cổ đông
Ông Nguyễn Thanh Hùng	Cổ đông
Bà Huỳnh Thị Kim Tuyền	Nhân sự quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Sao Sáng Sài Gòn	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Du Lịch Casa Marina Resort	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Thương Mại Vxperia	Công ty con trực tiếp
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang	Công ty liên kết trực tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ An Khang Land	Chung nhân sự quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Phoenix Mountain	Công ty liên kết gián tiếp
Tổng công ty Cổ Phần Bảo Hiểm AAA	Công ty thành viên Bamboo Capital
Công ty Cổ phần BCG Vĩnh Long	Công ty thành viên Bamboo Capital
Công ty Cổ phần Phát triển Tầm nhìn Năng lượng sạch	Công ty thành viên Bamboo Capital
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Năng lượng Thành Nguyên	Công ty thành viên Bamboo Capital
Công ty Cổ phần Skylar	Công ty thành viên Bamboo Capital
Công ty Cổ phần BCG Energy	Công ty thành viên Bamboo Capital
Công ty Cổ phần Phát triển Nguyễn Hoàng	Công ty thành viên Bamboo Capital
Công ty Taxi Việt Nam	Công ty thành viên Bamboo Capital
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại SHUAA	Công ty liên quan khoản đầu tư khác
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios	Chung nhân sự quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Thăng Phương	Chung nhân sự quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần White Magnolia	Chung nhân sự quản lý chủ chốt
Công ty TNHH MTV NHN	Bên liên quan khác
Công ty Cổ Phần Bamboo ID	Chung nhân sự quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Biệt thự Nghi dưỡng Mỹ Khê	Chung nhân sự quản lý chủ chốt
Bên liên quan khác	Quản lý chủ chốt của công ty con
Bên liên quan khác	Người đại diện pháp luật công ty thành viên Bamboo Capital

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

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**5.1 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**

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc, Giám đốc tài chính, kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

**Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt bên Công ty mẹ**

Bên liên quan	Chức vụ	Tính chất thu nhập	06 tháng đầu năm 2024	06 tháng đầu năm 2023
<b>Hội đồng quản trị</b>				
Ông Tan Bo Quan, Andy	Chủ tịch	Thù lao	313.333.332	-
Ông Nguyễn Thanh Hùng	Phó Chủ tịch	Thù lao	8.888.888	-
Ông Nguyễn Tùng Lâm	Phó Chủ tịch	Thù lao	24.444.442	-
Bà Huỳnh T. Kim Tuyền	Phó Chủ tịch	Thù lao	19.999.998	-
Ông Nguyễn Khánh Duy	Thành viên	Thù lao	15.555.554	-
Ông Lê Thanh Tùng	Thành viên	Thù lao	15.555.554	-
Ông Ng Wee Siong, Leonard	Thành viên độc lập	Thù lao	15.000.000	-
Ông Vũ Xuân Chiến	Thành viên độc lập	Thù lao	4.444.444	-
Ông Phạm Đại Nghĩa	Thành viên	Thù lao	15.555.554	-
Ông Bùi Thiện Phương Đông	Phó Chủ tịch	Thù lao	-	187.461.314
<b>Ban Kiểm soát</b>				
Ông Đồng Hải Hà	Trưởng ban	Thù lao	66.666.666	111.111.110
Ông Nguyễn Việt Cường	Thành viên	Thù lao	53.333.334	53.333.334
Ông Hoàng Quốc Trung	Thành viên	Thù lao	13.333.332	-
<b>Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng</b>				
Ông Nguyễn Thanh Hùng	Tổng Giám Đốc	Lương	574.867.726	-
Ông Phạm Đại Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	Lương	519.061.589	-
Ông Phạm Hữu Quốc	Phó Tổng Giám đốc	Lương	311.333.334	-
Ông Lê Nông	Phó Tổng Giám đốc	Lương	366.830.001	365.508.000
Bà Huỳnh Thị Thảo	Kế toán trưởng	Lương	360.286.500	358.113.266

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

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**5.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác****5.2a. Giao dịch phát sinh với các bên liên quan khác**

Các giao dịch phát sinh giữa Công ty với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	06 tháng đầu năm 2024	06 tháng đầu năm 2023
1. Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang	Doanh thu cung cấp dịch vụ	9.000.000.000	9.000.000.000
2. Công ty Cổ phần BCG Vĩnh Long	Doanh thu cho thuê tài sản	150.000.000	150.000.000
3. Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital	Mua dịch vụ	4.320.000.000	12.320.000.000
	Vay vốn	271.000.000.000	-
	Chi phí lãi vay	3.925.643.836	-
	Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.144.444	-
	Chuyển tiền BCC	-	20.000.000.000
4. Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios	Mua dịch vụ	6.730.477.063	6.330.585.794
	Người mua trả tiền trước	11.200.000.000	-
	Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	337.875.000
5. Tổng Công ty Cổ phần Bảo Hiểm AAA	Mua dịch vụ	9.500.364	9.991.000
6. Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Shuaa	Mua dịch vụ	131.340.909	141.670.454
7. Công ty Taxi Việt Nam	Mua dịch vụ	12.358.148	-
8. Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Và Vận Tải	Mua dịch vụ	104.300.876.087	-
	Doanh thu cung cấp dịch vụ	31.073.800	193.082.835
	Thu nhập khác	46.956.575	98.454.905
9. Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Năng lượng Thành Nguyên	Hoàn trả tiền hợp tác BCC	10.000.000.000	-
	Chi phí lãi BCC	181.150.685	546.471.233
10. Công ty Cổ phần White Magnolia	Thu nhập lãi BCC	62.079.452.054	61.738.356.164
11. Công ty TNHH Phoenix Mountain	Thu nhập lãi BCC	45.359.136.986	36.388.661.507
12. Công ty Cổ phần Biệt thự Nghi dưỡng Mỹ Khê	Thu nhập lãi BCC	31.946.355.616	19.844.708.219
	Thu hồi BCC	2.500.000.000	52.000.000.000
13. Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ An Khang Land	Thu nhập lãi BCC	10.227.945.205	-
	Góp vốn hợp tác BCC	900.000.000.000	-
14. Công ty Cổ phần BCG Energy	Doanh thu cung cấp dịch vụ	39.320.370	35.957.272
15. Bà Nguyễn Thị Thùy Linh (Bên liên quan nhân sự chủ chốt)	Doanh thu bán bất động sản	29.630.695.155	-

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

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**5.2b. Số dư phải thu, phải trả với các bên liên quan khác**

Bên liên quan	30/06/2024	01/01/2024
<b>1. Phải thu của khách hàng</b>	<b>11.769.313.481</b>	<b>4.938.054.911</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang	9.440.000.000	2.020.000.000
Công ty Cổ phần BCG Vĩnh Long	81.000.000	54.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios	252.933.140	414.045.000
Bà Phạm Thị Ngọc Thanh	1.890.852.341	1.890.852.341
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công Nghiệp Và Vận Tải	4.053.000	500.105.570
Công ty Cổ phần Phát triển Nguyễn Hoàng	41.912.000	41.912.000
Công ty CP Phát triển Tầm nhìn Năng lượng sạch	9.461.000	9.461.000
Công ty CP Tập đoàn Bamboo Capital	6.636.000	7.679.000
Công ty CP BCG Energy	42.466.000	-
<b>2. Trả trước cho người bán</b>	<b>321.840.323.392</b>	<b>278.745.802.566</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công Nghiệp Và Vận Tải	321.820.856.392	278.745.802.566
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Shuaa	19.467.000	-
<b>3. Phải thu khác ngắn hạn</b>	<b>14.710.752.495</b>	<b>6.580.149.533</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ An Khang Land	10.227.945.205	-
Công ty Cổ phần Biệt thự Nghi dưỡng Mỹ Khê	868.572.328	1.785.216.712
Công ty TNHH Phoenix Mountain	844.387.535	2.035.250.549
Công ty Cổ phần White Magnolia	359.752.054	400.300.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải	1.310.095.373	1.259.382.272
Công ty CP Bamboo ID	1.100.000.000	1.100.000.000
<b>4. Phải thu khác dài hạn</b>	<b>3.425.340.000.000</b>	<b>2.527.840.000.000</b>
Công ty CP White Magnolia	830.000.000.000	830.000.000.000
Công Ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital	420.000.000.000	420.000.000.000
Công ty Cổ phần Biệt thự Nghi dưỡng Mỹ Khê	472.890.000.000	475.390.000.000
Công Ty TNHH Phoenix Mountain	606.450.000.000	606.450.000.000
Công ty Cổ phần Thăng Phương	196.000.000.000	196.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ An Khang Land	900.000.000.000	-



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

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**5.2b. Số dư phải thu, phải trả với các bên liên quan khác (tiếp theo)**

<b>Bên liên quan</b>	<b>30/06/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
<b>5. Phải trả người bán</b>	<b>21.034.621.699</b>	<b>19.309.283.211</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital	5.311.200.000	8.465.600.000
Tổng công ty Cổ Phần Bảo Hiểm AAA	-	8.521.582
Cty CP Đầu Tư và Dịch Vụ Helios	15.075.925.384	8.293.079.616
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải	293.333.330	560.070.628
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Shuaa	119.028.273	48.045.273
Công Ty Taxi Việt Nam	1.168.600	-
Công ty Cổ phần Phát Triển Nguyễn Hoàng	233.966.112	1.933.966.112
<b>6. Người mua trả tiền trước</b>	<b>87.334.642.570</b>	<b>75.834.642.570</b>
Công ty CP Đầu tư & Dịch vụ Helios	72.736.856.516	61.536.856.516
Bà Huỳnh Thị Kim Tuyền	455.667.555	455.667.555
Bà Nguyễn Thị Thùy Linh	13.842.118.499	13.842.118.499
Công ty TNHH NHN	300.000.000	-
<b>7. Chi phí phải trả</b>	<b>84.856.941.713</b>	<b>13.800.000</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital	13.800.000	13.800.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải	84.843.141.713	-
<b>8. Phải trả khác ngắn hạn</b>	<b>1.824.043.533</b>	<b>4.292.399.699</b>
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Năng lượng Thành Nguyên	-	2.204.000.002
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital	1.373.046.576	1.637.402.740
Ông Nguyễn Khánh Duy	450.996.957	450.996.957
<b>9. Phải trả khác dài hạn</b>	<b>40.000.000.000</b>	<b>50.000.000.000</b>
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Năng lượng Thành Nguyên	-	10.000.000.000
Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Dịch Vụ Helios	40.000.000.000	40.000.000.000
<b>10. Vay và nợ thuê tài chính</b>	<b>338.310.000.000</b>	<b>85.710.000.000</b>
Bà Phạm Thị Ngọc Thanh	250.000.000	18.650.000.000
Ông Nguyễn Hồ Nam	4.560.000.000	4.560.000.000
Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Bamboo Capital	333.500.000.000	62.500.000.000

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

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**6. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận**

Ban Tổng Giám đốc của Công ty xác định rằng, việc ra các quyết định quản lý của Công ty chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà Công ty cung cấp chứ không dựa trên khu vực địa lý mà Công ty cung cấp sản phẩm, dịch vụ. Do vậy, báo cáo chính yếu của Công ty là theo lĩnh vực kinh doanh.

**6.1. Báo cáo bộ phận chính yếu: theo lĩnh vực kinh doanh****a. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh thời kỳ tài chính 2024**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: Chuyển nhượng bất động sản, dịch vụ khách sạn và tư vấn quản lý. Công ty phân tích doanh thu và giá vốn theo bộ phận như sau:

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Chuyển nhượng bất động sản	289.391.148.650	230.094.828.926	59.296.319.724
Dịch vụ khách sạn và dịch vụ liên quan	7.266.509.551	8.589.764.515	(1.323.254.964)
Tư vấn quản lý và phát triển dự án	10.950.000.000	3.254.951.667	7.695.048.333
<b>Cộng</b>	<b>307.607.658.201</b>	<b>241.939.545.108</b>	<b>65.668.113.093</b>

**b. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh thời kỳ tài chính 2023**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: Chuyển nhượng bất động sản, dịch vụ khách sạn và tư vấn quản lý. Công ty phân tích doanh thu và giá vốn theo bộ phận như sau:

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Chuyển nhượng bất động sản	333.465.874.832	221.689.239.227	111.776.635.605
Dịch vụ khách sạn và dịch vụ liên quan	8.746.481.264	5.365.400.401	3.381.080.863
Tư vấn quản lý và phát triển dự án	11.252.161.364	6.312.176.007	4.939.985.357
<b>Cộng</b>	<b>353.464.517.460</b>	<b>233.366.815.635</b>	<b>120.097.701.825</b>

**c. Báo cáo Tổng Tài sản bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

	30/06/2024	01/01/2024
Chuyển nhượng bất động sản	6.745.129.099.747	5.716.417.859.804
Dịch vụ khách sạn và dịch vụ liên quan	843.285.749.934	675.646.556.885
Tư vấn quản lý và phát triển dự án	5.608.167.787.446	5.628.172.215.349
<b>Cộng</b>	<b>13.196.582.637.127</b>	<b>12.020.236.632.038</b>

**d. Báo cáo Tổng Nợ phải trả bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

	30/06/2024	01/01/2024
Chuyển nhượng bất động sản	4.272.601.870.264	3.267.860.220.881
Dịch vụ khách sạn và dịch vụ liên quan	468.943.195.478	300.934.518.008
Tư vấn quản lý và phát triển dự án	2.475.502.791.241	2.533.590.717.116
<b>Cộng</b>	<b>7.217.047.856.983</b>	<b>6.102.385.456.005</b>

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

### 6.2. Báo cáo bộ phận thứ yếu: theo khu vực địa lý

Công ty chỉ hoạt động chủ yếu trong nước. Công ty không thực hiện theo dõi các thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định, các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo khu vực địa lý. Vì vậy, Công ty không trình bày thuyết minh báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

NGƯỜI LẬP BIỂU

Phạm Bảo Trân

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Huỳnh Thị Thảo

Tp.HCM, ngày 26 tháng 08 năm 2024



Nguyễn Thanh Hùng

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

## V.19. Vốn chủ sở hữu

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

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	4.600.000.000.000	229.685.370.142	406.297.387.507	5.235.982.757.649
Lợi nhuận	-	89.335.711.046	48.494.450.949	137.830.161.995
Tăng do mua công ty con	-	-	543.635.256.389	543.635.256.389
Cổ đông không kiểm soát góp vốn	-	-	403.000.000	403.000.000
Số dư cuối năm trước	4.600.000.000.000	319.021.081.188	998.830.094.845	5.917.851.176.033
Số dư đầu năm nay	4.600.000.000.000	319.021.081.188	998.830.094.845	5.917.851.176.033
Lợi nhuận	-	55.785.557.503	5.898.046.608	61.683.604.111
Số dư cuối năm nay	4.600.000.000.000	374.806.638.691	1.004.728.141.453	5.979.534.780.144

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

## V.09. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	76.879.392.693	17.974.109.432	33.865.017.785	1.238.306.547	129.956.826.457
Số dư cuối kỳ	76.879.392.693	17.974.109.432	33.865.017.785	1.238.306.547	129.956.826.457
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	13.898.812.898	8.706.144.889	13.690.887.768	964.692.703	37.260.538.258
Khấu hao trong kỳ	1.943.090.172	1.138.885.308	2.283.982.235	99.896.157	5.465.853.872
Số dư cuối kỳ	15.841.903.070	9.845.030.197	15.974.870.003	1.064.588.860	42.726.392.130
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số dư đầu năm	62.980.579.795	9.267.964.543	20.174.130.017	273.613.844	92.696.288.199
Số dư cuối kỳ	61.037.489.623	8.129.079.235	17.890.147.782	173.717.687	87.230.434.327

\* Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 5.946.239.987 đồng.

\* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 3.650.308.763 đồng.

\* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ chờ thanh lý: không có.

\* Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: không có.

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

## V.2. Các khoản đầu tư tài chính

## a. Chứng khoán kinh doanh

	30/06/2024		01/01/2024			
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
a1. Tổng giá trị cổ phiếu	4.560.000.000	4.560.000.000	-	4.560.000.000	5.928.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát triển Nhà và Đô thị VINAHUD (**)	4.560.000.000	4.560.000.000	-	4.560.000.000	5.928.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>4.560.000.000</b>	<b>4.560.000.000</b>	<b>-</b>	<b>4.560.000.000</b>	<b>5.928.000.000</b>	<b>-</b>

## b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
b1. Ngắn hạn	2.865.636.015	2.865.636.015	2.675.178.000	2.675.178.000
- Tiền gửi có kỳ hạn(*)	2.865.636.015	2.865.636.015	2.675.178.000	2.675.178.000
b2. Dài hạn	10.500.000.000	10.500.000.000	10.500.000.000	10.500.000.000
- Trái phiếu (**)	10.500.000.000	10.500.000.000	10.500.000.000	10.500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>13.365.636.015</b>	<b>13.365.636.015</b>	<b>13.175.178.000</b>	<b>13.175.178.000</b>

(\*) Tiền gửi kỳ hạn 12 tháng được gửi tại Ngân hàng TMCP Nam Á với lãi suất 4.7% / năm.

(\*\*) Khoản đầu tư vào trái phiếu Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, kỳ hạn 8 năm, đáo hạn vào ngày 18 tháng 11 năm 2029 với lãi suất được tính bằng lãi suất tham chiếu +0,9%/năm và được trả lãi định kỳ hàng năm.

(\*\*\*) Giá trị hợp lý được xác định dựa trên giá đóng cửa của cổ phiếu trên sàn chứng khoán UpCom tại ngày 30/6/2024 và ngày 31/12/2023.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	30/06/2024	01/01/2024	
	Giá trị ghi số	Dự phòng	Giá trị hợp lý
c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (**)	951.262.021.841	-	1.004.016.232.656
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang (1)	851.246.143.651	-	(*)
Công ty TNHH Phoenix Mountain (2)	100.015.878.190	-	(*)
- Đầu tư vào đơn vị khác	128.250.000.000	-	128.250.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại SHUAA (3)	128.250.000.000	-	(*)
<b>Cộng</b>	<b>1.079.512.021.841</b>	<b>-</b>	<b>1.132.266.232.656</b>

(\*) Giá trị hợp lý của các đầu tư dài hạn góp vốn vào đơn vị khác chưa được đánh giá và xác định chính thức vào ngày 30/06/2024 và 31/12/2023 do các Công ty này không niêm yết trên các thị trường chứng khoán nên không có giá tham chiếu tin cậy. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi số.

Trình bày bổ sung thông tin cho từng khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết.

(1) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0313758024 ngày 14 tháng 04 năm 2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp và thay đổi lần thứ 13 ngày 13 tháng 3 năm 2024, Công ty Cổ phần BCG Land đầu tư góp đủ vốn theo cam kết.

(2) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4101605111 ngày 20 tháng 10 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp lần đầu và thay đổi lần thứ 5 ngày 21 tháng 12 năm 2023, Công ty Cổ phần Du Lịch Casa Marina Resort (công ty con) đầu tư vào Công ty TNHH Phoenix Mountain ("Phoenix Mountain") tương đương 25% vốn điều lệ.

Trình bày bổ sung thông tin cho từng khoản đầu tư vào đơn vị khác

(3) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0315989450 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 30 tháng 10 năm 2019, thay đổi lần thứ 7 ngày 23 tháng 02 năm 2024, Công ty đã đầu tư với tổng giá trị 128.250.000.000 đồng, tương ứng với 12.825.000 cổ phần và chiếm 15% tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Shuaa. Đến ngày 30/6/2024, lợi nhuận lũy kế của Công ty Cổ phần Đầu Tư và Thương mại Shuaa trong 6 tháng đầu năm 2024 dương.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

## c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)

(\*\*) Biến động đầu tư vào công ty liên kết trong năm tài chính như sau:

	06 tháng đầu năm 2024	Năm 2023
Số dư đầu năm	1.004.016.232.656	1.575.072.817.907
Đầu tư thêm trong năm	-	245.000.000.000
Chuyển từ công ty liên kết thành công ty con	-	(517.277.306.071)
Thoái vốn khoản đầu tư trong năm	-	(244.995.534.559)
Lỗ từ công ty liên kết	(52.754.210.815)	(53.783.744.621)
Số dư cuối năm	<b>951.262.021.841</b>	<b>1.004.016.232.656</b>



