

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

*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023*

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

## MỤC LỤC

----- oOo -----

---

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 03
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	06 - 09
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 - 57

---

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư LDG (gọi tắt là "Công ty") trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và Công ty con (gọi tắt là "Tập đoàn") đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

### 1. Thông tin chung về Công ty

#### Thành lập

Công ty Cổ phần Đầu tư LDG (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3602368420, đăng ký lần đầu ngày 19 tháng 08 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp và thay đổi lần thứ hai mươi ngày 21 tháng 12 năm 2023 về việc thay đổi người đại diện pháp luật.

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần

#### Hoạt động kinh doanh của Công ty

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng.

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

**Mã chứng khoán:** LDG

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

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

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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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

<b>Hội đồng Quản trị</b>			Từ ngày	Đến ngày
Ông	Ngô Văn Minh	Chủ tịch HĐQT	19/12/2023	
Ông	Nguyễn Khánh Hưng	Chủ tịch HĐQT		18/12/2023
Ông	Nguyễn Minh Khang	Phó Chủ tịch HĐQT		
Ông	Nguyễn Quang Ninh	Thành viên HĐQT	23/08/2023	
Ông	Trịnh Quốc Nam	Thành viên HĐQT		23/08/2023
Ông	Lê Văn Vũ	Thành viên HĐQT		23/08/2023
Ông	Ngô Ngọc Huyền	Thành viên HĐQT		23/08/2023
Ông	Louis Nguyễn	Thành viên HĐQT		23/08/2023
<b>Ủy ban Kiểm toán</b>				
Ông	Nguyễn Quang Ninh	Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	24/08/2023	
Ông	Trịnh Quốc Nam	Chủ tịch Ủy ban kiểm toán		23/08/2023
Bà	Ông Nguyễn Minh Khang	Thành viên Ủy ban kiểm toán	24/08/2023	
Ông	Lê Văn Vũ	Thành viên Ủy ban kiểm toán		23/08/2023
<b>Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng</b>				
Ông	Trần Công Luận	Tổng Giám đốc	23/08/2023	
Ông	Ngô Văn Minh	Quyền Tổng Giám đốc		23/08/2023
Ông	Lê Khắc Trọng	Phó Tổng Giám đốc	23/08/2023	
Ông	Nguyễn Phạm Vĩnh Nghi	Phó Tổng Giám đốc		28/06/2023
Ông	Lê Văn Như Hải	Phó Tổng Giám đốc	23/08/2023	
Bà	Lê Thị Phương Uyên	Kế toán trưởng		

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

Ông	Ngô Văn Minh	Chủ tịch HĐQT
Ông	Trần Công Luận	Tổng Giám đốc

### 4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC ("Moore AISC") được bổ nhiệm là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

### 5. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

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

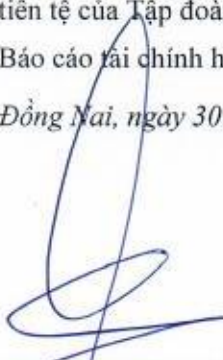
Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Tập đoàn với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các báo cáo tài chính hợp nhất phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho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

### 6. Xác nhận


Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng các báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các Thuyết minh hợp nhất đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

Đồng Nai, ngày 30 tháng 3 năm 2024

  
Trần Công Luận  
Tổng Giám đốc



  
Ngô Văn Minh  
Chủ tịch HĐQT

Số: A01.24.030-HN/MOORE AISC-DN1

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư LDG (gọi tắt là "Công ty") và Công ty con (gọi tắt là "Tập đoàn"), được lập ngày 30 tháng 03 năm 2024, từ trang 06 đến trang 57, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất hợp nhất.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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



## Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của **Công ty Cổ phần Đầu tư LDG** tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

## Vấn đề cần nhấn mạnh

Không nhằm thay đổi ý kiến kiểm toán nêu trên, chúng tôi lưu ý người đọc báo cáo đến:

- Mục số V.7 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, Dự án Khu dân cư Tân Thịnh với số dư hàng tồn kho tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 486.998.707.833 VND. Công ty đang cam kết hoàn tất các thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai, kinh doanh bất động sản và xây dựng căn cứ theo Kết luận thanh tra số 01/KL-UBND ngày 23 tháng 03 năm 2023 của UBND Tỉnh Đồng Nai về việc thanh tra toàn diện Dự án Khu dân cư Tân Thịnh tại xã Đồi 61, huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai để tiếp tục triển khai hoàn thành dự án.

- Mục số X.3 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, Ngày 30/11/2023, Công ty đã thông cáo báo chí về việc Ông Nguyễn Khánh Hưng (cựu Chủ tịch HĐQT của Công ty đã miễn nhiệm ngày 18/12/2023) bị khởi tố và tạm giam để phục vụ việc điều tra hành vi "Lừa dối khách hàng" liên quan đến dự án Khu dân cư Tân Thịnh. Đến ngày lập Báo cáo tài chính này, Công ty vẫn đang chờ kết luận của cơ quan chức năng và chưa có cơ sở để đánh giá các ảnh hưởng (nếu có) của vụ việc trên đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

- Mục số X.5 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất về thông tin giả định hoạt động liên tục và các cam kết về hoạt động liên tục của Ban điều hành Công ty. Theo đó, cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Giả định hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào khả năng có thể của Công ty trong việc thực hiện thanh toán, gia hạn hoặc tái cấu trúc các khoản nợ quá hạn, nợ sắp đến hạn cũng như tạo ra đủ dòng tiền trong ngắn hạn từ việc thu hồi nguồn tiền của các hoạt động hợp tác kinh doanh, hoạt động kinh doanh có hiệu quả để duy trì cho hoạt động kinh doanh bình thường của Công ty trong tương lai gần.

## Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của **Công ty Cổ phần Đầu tư LDG** cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần kèm ý kiến nhấn mạnh đối với báo cáo tài chính này tại ngày 10 tháng 05 năm 2023.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2024

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

Thầy một và đại diện



**Phan Đức Danh**

Giám đốc Kiểm toán và Tư vấn

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số : 2080-2023-005-1

**Đoàn Nguyễn Minh Tâm**

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số : 4277-2023-005-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023 (Trình bày lại)</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>4.861.168.137.057</b>	<b>5.437.106.744.479</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>3.578.836.411</b>	<b>3.150.683.521</b>
1. Tiền	111		3.578.836.411	3.150.683.521
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>3.707.633.124.935</b>	<b>4.169.964.710.783</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	776.858.355.699	792.692.290.642
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	568.010.864.108	393.688.476.512
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		-	1.000.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	2.533.897.873.448	2.982.583.943.629
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(171.133.968.320)	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.7a</b>	<b>963.214.169.348</b>	<b>1.105.553.250.480</b>
1. Hàng tồn kho	141		986.209.963.637	1.105.553.250.480
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(22.995.794.289)	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>186.742.006.363</b>	<b>158.438.099.695</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	128.025.730.715	125.972.897.423
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		58.180.204.484	32.465.202.272
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15b	536.071.164	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023 (Trình bày lại)</b>
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.404.289.137.276</b>	<b>2.423.687.626.149</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1.168.662.098.960</b>	<b>1.521.240.109.273</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.5b	1.168.662.098.960	1.521.240.109.273
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>281.465.739</b>	<b>578.137.421</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	281.465.739	578.137.421
- Nguyên giá	222		2.369.787.369	2.406.787.369
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.088.321.630)	(1.828.649.948)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	-	-
- Nguyên giá	228		1.424.301.429	1.424.301.429
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.424.301.429)	(1.424.301.429)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	V.11	<b>775.968.624.955</b>	<b>512.405.433.743</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		770.539.358.173	478.149.358.430
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		5.429.266.782	34.256.075.313
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	V.2	<b>-</b>	<b>105.000.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	105.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>459.376.947.622</b>	<b>389.358.945.712</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	353.581.635.343	328.094.011.811
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.12	80.584.589.034	27.940.414.664
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		25.210.723.245	33.324.519.237
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>7.265.457.274.333</b>	<b>7.860.794.370.628</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023 (Trình bày lại)
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>4.551.540.463.308</b>	<b>4.619.131.219.030</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>3.256.840.703.364</b>	<b>2.791.104.866.675</b>
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.13	182.916.860.432	195.677.496.099
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	434.005.629.233	457.185.748.185
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	25.613.640.070	28.673.308.358
4. Phải trả người lao động	314		23.473.367.556	10.257.376.489
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	324.454.805.579	317.657.025.191
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	1.242.912.057.169	967.218.475.997
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	981.850.084.371	772.681.555.566
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		41.614.258.954	41.753.880.790
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>1.294.699.759.944</b>	<b>1.828.026.352.355</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b	940.590.348.392	1.376.849.337.392
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	349.999.990.000	449.999.994.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		2.932.400.589	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.19	1.177.020.963	1.177.020.963
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

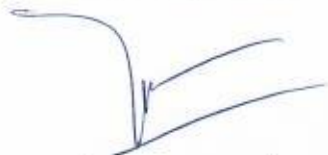
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023 (Trình bày lại)
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>2.713.916.811.025</b>	<b>3.241.663.151.598</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.20</b>	<b>2.713.916.811.025</b>	<b>3.241.663.151.598</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.569.725.850.000	2.569.725.850.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.569.725.850.000	2.569.725.850.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(66.000.000)	(66.000.000)
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(7.652.400.000)	(7.652.400.000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		37.040.429.688	36.955.575.988
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		114.868.008.638	642.699.172.145
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		642.042.184.196	638.729.120.616
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(527.174.175.558)	3.970.051.529
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		922.699	953.465
<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>7.265.457.274.333</b>	<b>7.860.794.370.628</b>

NGƯỜI LẬP BIỂU



LÊ THỊ KIM TIÊN

KẾ TOÁN TRƯỞNG



LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN

Đồng Nai ngày 30 tháng 3 năm 2024

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



  
NGÔ VĂN MINH

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022 (Trình bày lại)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	48.804.563.174	277.050.177.241
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	85.313.587.256	83.878.262.156
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	(36.509.024.082)	193.171.915.085
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	79.475.249.435	118.110.372.600
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>(115.984.273.517)</b>	<b>75.061.542.485</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	132.780.019	226.698.264.319
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	180.880.755.677	144.451.155.444
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>43.260.388.885</i>	<i>88.741.751.409</i>
8. Chi phí bán hàng	25	VI.7	11.829.483.304	15.394.988.848
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	248.183.880.937	109.700.252.834
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))</b>	<b>30</b>		<b>(556.745.613.416)</b>	<b>32.213.409.678</b>
11. Thu nhập khác	31	VI.9	1.692.267.153	3.780.292.785
12. Chi phí khác	32	VI.10	21.832.633.842	28.001.670.161
<b>13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>(20.140.366.689)</b>	<b>(24.221.377.376)</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>(576.885.980.105)</b>	<b>7.992.032.302</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.12	-	12.966.319.010
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.13	(49.711.773.781)	(8.944.229.998)
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)</b>	<b>60</b>		<b>(527.174.206.324)</b>	<b>3.969.943.290</b>
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ			(527.174.175.558)	3.970.051.529
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát			(30.766)	(108.239)
<b>21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>	<b>VI.14</b>	<b>(2.058)</b>	<b>16</b>
<b>22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>71</b>	<b>VI.15</b>	<b>(2.058)</b>	<b>16</b>

NGƯỜI LẬP BIỂU



LÊ THỊ KIM TIÊN

KẾ TOÁN TRƯỞNG



LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN

Đồng Nai, ngày 30 tháng 3 năm 2024

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



NGÔ VĂN MINH

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022 (Trình bày lại)
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(576.885.980.105)	7.992.032.302
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8	8.391.570.330	16.526.762.905
- Các khoản dự phòng	03		194.129.762.609	1.177.020.963
- 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		(121.799.379)	(68.236.669.120)
- Chi phí lãi vay và Chi phí phát hành trái phiếu	06	VI.6	52.554.636.095	104.681.848.208
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(321.931.810.450)	62.140.995.258
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		616.524.554.465	(791.343.682.634)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(173.046.712.900)	(43.707.892.958)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(183.496.570.060)	904.701.253.646
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		(27.532.540.120)	(36.816.830.074)
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(7.619.670.667)	(86.963.407.054)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(2.989.783.568)	(33.625.454.721)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(711.756.085)	(10.326.305.405)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(100.804.289.385)</b>	<b>(35.941.323.942)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(2.499.352.500)	(10.061.066.959)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(300.134.500.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.105.000.000	323.808.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		132.780.019	12.465.581.904
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(1.261.572.481)</b>	<b>26.078.014.945</b>

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

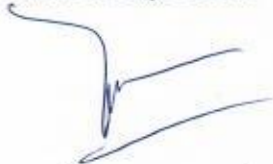
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022 (Trình bày lại)
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	IX.3	294.522.709.281	1.296.849.262.292
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	IX.4	(192.028.694.525)	(1.358.785.162.114)
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>102.494.014.756</b>	<b>(61.935.899.822)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>428.152.890</b>	<b>(71.799.208.819)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>3.150.683.521</b>	<b>74.949.892.340</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>3.578.836.411</b>	<b>3.150.683.521</b>

NGƯỜI LẬP BIỂU



LÊ THỊ KIM TIÊN

KẾ TOÁN TRƯỞNG



LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN



NGÔ VĂN MINH

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Công ty Cổ phần Đầu tư LDG (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3602368420, đăng ký lần đầu ngày 19 tháng 08 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp và thay đổi lần thứ hai mươi ngày 21 tháng 12 năm 2023 về việc thay đổi người đại diện pháp luật.

**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty cổ phần

**Tên tiếng anh:** LDG INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY**Mã chứng khoán:** LDG**Trụ sở chính:** Số 104/4, ấp Hòa Bình, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai**2. Lĩnh vực kinh doanh**

Kinh doanh Bất động sản.

**3. Ngành nghề kinh doanh chính**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng.

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

Chu kỳ kinh doanh của Tập đoàn kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

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

Thị trường Bất động sản chưa phục hồi, các ảnh hưởng từ các vụ việc thanh tra dự án cũng như thông tin liên quan đến cựu chủ tịch HĐQT (đã miễn nhiệm ngày 18/12/2023).

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2023:** 98 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2022: 176 nhân viên).

**7. Cấu trúc doanh nghiệp**

## 7.2. Danh sách các công ty con

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có một (01) công ty con như sau:

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

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

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

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

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

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

Niên độ kế toán của 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 tháng 12 năm 2014, các thông tư sửa đổi, bổ sung và Thông tư 202/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành cùng ngày hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính****Nguyên tắc kế toán đối với các khoản cho vay**

Các khoản cho vay được xác định 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 dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

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

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

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất của toàn Tập đoàn được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính hợp nhất của các đơn vị trực thuộc. Doanh thu và số dư giữa các đơn vị trực thuộc được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

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

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

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

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

- **Phải thu khác** phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

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

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán.

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

Hàng tồn kho chủ yếu bao gồm đất đai, đất để ở, nhà ở, căn hộ trong các khu đô thị và các tài sản của các dự án bất động sản khác đã hoàn thành, được mua hoặc đang được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, và được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá thành của hàng hóa tồn kho bao gồm: Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất; Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua và phí liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Các tài sản được Công ty mua về để sản xuất, sử dụng hoặc để bán không được trình bày là hàng tồn kho trên Bảng cân đối kế toán riêng mà được trình bày là tài sản dài hạn, bao gồm:

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

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

- **Hàng hóa:** bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Hàng hóa của đơn vị chủ yếu là các căn hộ và các đất nền được Công ty mua lại.

- **Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:** bao gồm chi phí xây dựng, chi phí lương, chi phí lãi vay phục vụ dự án...

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

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

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

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)****6.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình**

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

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

*Tài sản cố định hữu hình mua sắm*

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

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

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

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

**Tài sản cố định vô hình** được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

*Chương trình phần mềm*

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**6.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**a. Tập đoàn là bên góp vốn**

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

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

**b. Tập đoàn là bên nhận vốn góp**

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Lợi thế thương mại:** chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ, được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 10 năm.

**10. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Nợ phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả nội bộ và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

**11. Nguyên tắc ghi nhận vay**

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

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

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

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

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

**13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

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

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

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**15. Nguyên tắc ghi nhận Trái phiếu****15.1 Trái phiếu thường**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

**Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện:** khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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

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

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

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

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

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



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

**Nguyên tắc ghi nhận các khoản giảm trừ doanh thu**

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

Chiết khấu thương mại phải trả là khoản công ty bán giảm giá niêm yết cho khách hàng mua hàng với khoản Giảm giá hàng bán là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế.

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

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

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong năm; các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong 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 hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

**19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

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

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

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

**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 hợp nhất và chi ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

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

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

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

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

**Nợ phải trả tài chính**

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

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

Nợ phải trả tài chính của Tập đoàn bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác, nợ và vay và các công cụ tài chính phái sinh.

**23. 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 tập đoàn);

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

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

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

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

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

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

<b>1. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
<b>Tiền</b>	<b>3.578.836.411</b>	<b>3.150.683.521</b>
Tiền mặt	83.851.664	195.877.013
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.494.984.747	2.954.806.508
<b>Cộng</b>	<b>3.578.836.411</b>	<b>3.150.683.521</b>

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

## 3. Phải thu của khách hàng

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>776.858.355.699</b>	<b>(100.608.559.104)</b>	<b>792.692.290.642</b>	-
Khách hàng trong nước	776.858.355.699	(100.608.559.104)	792.692.290.642	-
- Công ty CP Bất động sản Bảo Minh Châu (1)	180.000.000.000	-	180.000.000.000	-
- Công ty CP Thương mại Dịch vụ và Đầu tư Đại Hưng (2)	153.924.570.000	(69.266.056.500)	153.924.570.000	-
- Công ty CP Xây dựng Sao Vàng Tây Đô (3)	206.592.501.814	-	206.592.501.814	-
- Các khách hàng cá nhân mua bất động sản các dự án của Công ty	197.123.094.927	(12.260.870.100)	204.672.618.097	-
- Đối tượng khác	39.218.188.958	(19.081.632.504)	47.502.600.731	-
<b>Cộng</b>	<b>776.858.355.699</b>	<b>(100.608.559.104)</b>	<b>792.692.290.642</b>	-

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

(2) Các hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại Khu dân cư mật độ thấp và du lịch sinh thái Thác Giang Điền – Khu C tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính, các hợp đồng trên đã quá hạn thanh toán. Công ty trích lập dự phòng mức tổn thất dự kiến.

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

(4) Trong đó bao gồm số dư phải thu của khách hàng tại ngày 31/12/2023 là 27.246.378.000 VND theo các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại dự án Khu dân cư mật độ thấp và du lịch sinh thái Thác Giang Điền – Khu C tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Trả trước cho người bán	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>568.010.864.108</b>	-	<b>393.688.476.512</b>	-
Nhà cung cấp trong nước	568.010.864.108	-	393.688.476.512	-
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát (1)	167.280.012.901	-	165.560.012.901	-
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Thông minh (2)	122.434.284.220	-	3.341.129.568	-
- Công ty CP Du lịch Giang Điền (3)	69.539.497.380	-	69.539.497.380	-
- Công ty CP Kiến trúc Xây dựng GP (4)	67.400.000.000	-	-	-
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thông minh (5)	55.850.790.473	-	16.854.956.374	-
- Công ty CP Bắc Phước Kiến (6)	57.663.435.641	-	49.850.000.000	-
- Các đối tượng khác	27.842.843.493	-	88.542.880.289	-
<b>Cộng</b>	<b>568.010.864.108</b>	-	<b>393.688.476.512</b>	-

(1) Phản ánh số dư trả trước Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát về việc thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình liên quan đến dự án Khu chung cư Lô C1 - Khu đô thị mới Bình Nguyên. Hiện tại hai bên vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng trên.

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

(3) Phản ánh số dư trả trước Công ty CP Du lịch Giang Điền liên quan đến các thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng đất thuộc dự án Khu dân cư mật độ thấp và du lịch sinh thái Thác Giang Điền - Khu C (37ha) và Khu chung cư (42ha) tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai theo tiến độ hợp đồng. Hiện tại hai bên đang tiếp tục thực hiện hợp đồng trên.

(4) Phản ánh số dư trả trước Công ty Cổ phần Kiến trúc Xây dựng GP theo Hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản số 0111/2022/HĐMG/LDG-GP ngày 01/11/2022 dự án Khu chung cư Lô C1-Khu đô thị mới Bình Nguyên.

(5) Phản ánh số dư trả trước Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thông Minh theo Hợp đồng dịch vụ môi giới Bất động sản số 0618/HĐDV/LDG-NDTM ngày 04/07/2022 dự án Khu chung cư Lô C1- Khu đô thị mới Bình Nguyên.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(6) Phản ánh số dư trả trước cho Công ty CP Bắc Phước Kiến theo các hợp đồng:

+ Hợp đồng nâng cao tiện ích chất lượng căn hộ số 0110/2020/HĐHTĐT/LDG-BPK ngày 25/08/2020 cho dự án Chung cư cụm B, một phần Khu dân cư 13E (phía Nam), Đô thị mới Nam thành phố, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh với số tiền : 49.850.000.000 VND.

+ Hợp đồng 12/2022/ĐT-LDGO/HĐ-TCXD/LDG-BPK ngày 01/07/2022, thi công xây dựng, hoàn thiện, cơ điện, hạ tầng" thuộc dự án Nhà ở kết hợp văn phòng tại địa điểm số 167 Trần Nãi, phường An Khánh, TP. Thủ Đức, TP. HCM với số tiền: 7.813.435.641 VND.

Hiện tại hai bên đang thực hiện đối chiếu để nghiệm thu khối lượng thực hiện.

Các khoản trả trước cho nhà cung cấp liên quan đến công tác thi công dự án, Công ty đang thực hiện gia hạn với các nhà cung cấp, tiếp tục thực hiện theo các hợp đồng đã ký và cam kết các khoản này không bị suy giảm giá trị.

5. Phải thu khác	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>2.533.897.873.448</b>	<b>(70.525.409.216)</b>	<b>2.982.583.943.629</b>	-
- Tạm ứng (*)	420.469.014.129	(63.117.004.256)	555.576.251.474	-
- Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	2.064.693.562.562	-	2.381.429.270.380	-
+ Đặt cọc nhận chuyển nhượng cổ phần (1)	1.011.299.999.999	-	1.175.699.999.999	-
+ Đặt cọc theo thỏa thuận hợp đồng môi giới dự án hợp đồng môi giới dự án	1.033.326.799.181	-	1.094.793.132.246	-
<i>Công ty Cổ phần Bắc Phước Kiến (2)</i>	906.469.379.000	-	967.935.712.065	-
<i>Công ty CP Xây dựng Sao Vàng Tây Đô (3)</i>	126.857.420.181	-	126.857.420.181	-
+ Đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất	-	-	37.100.000.000	-
+ Các khoản đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	20.066.763.382	-	73.836.138.135	-
<i>Đặt cọc mua căn hộ của Công ty CP Bắc Phước Kiến (4)</i>	10.000.000.000	-	70.630.000.000	-
<i>Các khoản khác</i>	10.066.763.382	-	3.206.138.135	-
- Chi hộ	8.741.967.322	-	8.742.297.322	-
- Phải thu khác	39.993.329.435	(7.408.404.960)	36.836.124.453	-
+ <i>Đối tượng khác</i>	39.993.329.435	(7.408.404.960)	36.836.124.453	-
<b>b. Dài hạn</b>	<b>1.168.662.098.960</b>	-	<b>1.521.240.109.273</b>	-
- Ký cược, ký quỹ	37.100.550.000	-	12.279.817.732	-
+ Đặt cọc thực hiện hợp đồng (5)	37.100.000.000	-	-	-
+ Các khoản đặt cọc khác	550.000	-	12.279.817.732	-
- Phải thu vốn hợp tác đầu tư	1.131.561.548.960	-	1.508.960.291.541	-
+ Công ty CP Hải Duy (6)	922.993.519.957	-	1.300.392.262.538	-
+ Công ty CP Du lịch Giang Điền (7)	208.568.029.003	-	208.568.029.003	-
<b>Cộng</b>	<b>3.702.559.972.408</b>	<b>(70.525.409.216)</b>	<b>4.503.824.052.902</b>	-

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(1.1) Khoản đặt cọc để nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty CP Hải Duy từ các cổ đông số tiền là 943.800.000.000 VND (tại ngày 31/12/2022 là 918.300.000.000 VND).

(1.2) Khoản đặt cọc để nhận chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty TNHH Vạn Hương từ các chủ sở hữu vốn góp số tiền là 67.499.999.999 VND. Bên nhận đặt cọc đang thực hiện hoàn tất các nội dung quy định trong thỏa thuận đặt cọc.

(2) Khoản đặt cọc thực hiện các hợp đồng môi giới tiếp thị độc quyền cho Chung cư cụm B – Một phần Khu Dân cư 13E - Đô thị mới Nam Thành Phố tại xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, Tp.HCM. Công ty CP Bắc Phước Kiên đang thực hiện hoàn trả dần theo lộ trình thanh toán đã cam kết với Công ty.

(3) Khoản đặt cọc thực hiện các hợp đồng môi giới tiếp thị độc quyền cho dự án Mở rộng khu tái định cư sau trường Dân tộc nội trú quận Ô Môn, TP. Cần Thơ. Hiện Công ty đang cơ cấu nguồn vốn để tiếp tục thực hiện dự án trên.

(4) Khoản đặt cọc liên quan đến Thỏa thuận đặt cọc số 0407/TTĐC/2023 ký ngày 04/07/2023 với Công ty Cổ phần Bắc Phước Kiên về việc đặt cọc để đảm bảo việc ký kết Hợp đồng Mua bán đối với Nhà trẻ thuộc Dự án Chung cư Cụm B - Một phần Khu dân cư 13E (Phía Nam) - Đô thị mới Nam Thành phố, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh. Thời gian ký kết Hợp đồng Mua bán Căn hộ là trong vòng 6 tháng kể từ ngày ký kết Thỏa thuận.

(5) Khoản đặt cọc hợp đồng cung cấp dịch vụ tư vấn, môi giới Bất động sản số 2310/2019/HĐDV/LDG-GD ngày 23 tháng 10 năm 2019 cho dự án Khu dân cư mật độ thấp và du lịch sinh thái thác Giang Điền tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

(6) Khoản đặt cọc Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHTĐT/HAIDUY-LDG ngày 28/03/2019 Dự án Khu du lịch Bãi Bụt Sơn Trà tại phường Thọ Quang, quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng.

(7) Khoản đặt cọc theo thỏa thuận hợp tác đầu tư số 01/2018/TTHTĐT/LDG-GĐ ngày 12/12/2018 về việc hợp tác đầu tư dự án Khu A – Điểm du lịch sinh thái thác Giang Điền quy mô 37,9683 ha tại huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

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

**6. Nợ xấu ( xem trang 55)****7. Hàng tồn kho**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>986.209.963.637</b>	<b>(22.995.794.289)</b>	<b>1.105.553.250.480</b>	-
- Chi phí SXKD dở dang	813.362.197.073	-	1.043.597.473.905	-
+ Dự án Khu Dân cư Dịch vụ Giang Điền (Khu A)	233.978.481.335	-	230.862.944.454	-
+ Khu TMDV thuộc dự án Khu Dân cư Dịch vụ Giang Điền (Khu A)	40.708.955.679	-	41.130.529.513	-
+ Dự án Khu dân cư Tân Thịnh (*)	486.998.707.833	-	463.511.991.564	-
Dự án Chung cư cao tầng tại đại lộ Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, TP. HCM (High Intela)	-	-	167.988.273.711	-
Dự án Khu Chung cư cao tầng tại số 69 An Dương Vương, Phường 16, Quận 8, TP. HCM (West Intela)	-	-	88.409.978.679	-

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Hàng tồn kho	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
+ Dự án khác	51.676.052.226	-	51.693.755.984	-
- Hàng hóa	172.847.766.564	(22.995.794.289)	61.955.776.575	-
+ Hàng hóa Bất động sản	172.847.766.564	(22.995.794.289)	61.619.176.575	-
<i>Căn hộ Chung cư cao cấp Dự án De Capella đường Lương Định Của Phường Bình Khánh, TP Thủ đức, TP. HCM</i>	111.228.589.989	(22.995.794.289)	-	-
<i>Dự án Khu Dân cư Phú An tại TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai</i>	42.277.096.326	-	42.277.096.326	-
<i>Dự án Khu dân cư mật độ thấp và Du lịch sinh thái Thác Giang Điền (Khu C)</i>	14.757.168.249	-	14.757.168.249	-
<i>Dự án Khu dân cư tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai</i>	4.584.912.000	-	4.584.912.000	-
+ Hàng hóa khác	-	-	336.600.000	-
<b>Cộng</b>	<b>986.209.963.637</b>	<b>(22.995.794.289)</b>	<b>1.105.553.250.480</b>	<b>-</b>

(\*) Ngày 23 tháng 03 năm 2023, UBND Tỉnh Đồng Nai đã ban hành Kết luận thanh tra số 01/KL-UBND về việc thanh tra toàn diện Dự án Khu dân cư Tân Thịnh tại xã Đồi 61, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Hiện Công ty vẫn đang nỗ lực tiếp tục bổ sung các thủ tục để triển khai hoàn thành dự án, chấm dứt thời gian gián đoạn để phục vụ cho việc thanh tra.

Các dự án còn lại của Tập đoàn hiện tại vẫn chưa tiếp tục triển khai do công ty đang thu xếp dòng vốn để thực hiện.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn đã thế chấp một số dự án tại mục Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Quận 11 và Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - CN Tp HCM.

8. Chi phí trả trước	31/12/2023	01/01/2023
<b>a. Chi phí trả trước ngắn hạn</b>	<b>128.025.730.715</b>	<b>125.972.897.423</b>
- Chi phí môi giới, hoa hồng	65.525.394.882	65.632.850.111
- Chi phí chờ phân bổ các dự án bất động sản	62.142.830.558	58.145.551.453
- Chi phí khác	357.505.275	2.194.495.859
<b>b. Chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>353.581.635.343</b>	<b>328.094.011.811</b>
- Chi phí môi giới, hoa hồng	248.006.534.990	239.938.767.724
- Chi phí chờ phân bổ các dự án bất động sản	105.232.232.012	88.155.244.087
- Các khoản khác	342.868.341	-
<b>Cộng</b>	<b>481.607.366.058</b>	<b>454.066.909.234</b>



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**9. Tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Máy móc, thiết bị	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	458.318.182	1.948.469.187	<b>2.406.787.369</b>
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	-	(37.000.000)	<b>(37.000.000)</b>
Số dư cuối năm	458.318.182	1.911.469.187	<b>2.369.787.369</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	450.401.478	1.378.248.470	<b>1.828.649.948</b>
<i>Khấu hao trong năm</i>	7.916.704	277.774.338	<b>285.691.042</b>
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	-	(26.019.360)	<b>(26.019.360)</b>
Số dư cuối năm	458.318.182	1.630.003.448	<b>2.088.321.630</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số dư đầu năm	7.916.704	570.220.717	<b>578.137.421</b>
Số dư cuối năm	-	281.465.739	<b>281.465.739</b>

\* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.430.337.369 VND.

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

**10. Tài sản cố định vô hình**

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

**11. Tài sản dở dang dài hạn**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<b>a. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn</b>	<b>770.539.358.173</b>	<b>770.539.358.173</b>	<b>478.149.358.430</b>	<b>478.149.358.430</b>
- Một phần Khu đô thị mới Bình Nguyên (1)	446.435.795.287	446.435.795.287	404.932.002.659	404.932.002.659
- Dự án tại xã Phước Tân, tỉnh Đồng Nai (2)	65.085.281.013	65.085.281.013	65.245.826.468	65.245.826.468
Dự án Chung cư cao tầng tại đại lộ Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, TP. HCM (High Intela) (*)	168.101.568.409	168.101.568.409	-	-
Dự án Khu Chung cư cao tầng tại số 69 An Dương Vương, Phường 16, Quận 8, TP. HCM (West Intela) (*)	88.523.158.377	88.523.158.377	-	-
- Dự án khác	2.393.555.087	2.393.555.087	7.971.529.303	7.971.529.303

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>b. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>5.429.266.782</b>	<b>5.429.266.782</b>	<b>34.256.075.313</b>	<b>34.256.075.313</b>
Công trình tòa nhà văn phòng Trần Nãi	5.429.266.782	5.429.266.782	34.256.075.313	34.256.075.313
<b>Cộng</b>	<b>775.968.624.955</b>	<b>775.968.624.955</b>	<b>512.405.433.743</b>	<b>512.405.433.743</b>

(1) Dự án Một phần khu đô thị mới Bình Nguyên (dự án LDG Sky) đang trong giai đoạn thi công kết cấu phần ngầm, ép cọc đại trà. Công ty đang thu xếp nguồn vốn để tiếp tục triển khai dự án trên.

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

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

<b>12. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>01/01/2023</b>	<b>31/12/2023</b>
Số đầu năm	27.940.414.664	18.983.095.683
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh	(52.644.174.370)	(8.957.318.981)
Số cuối năm	<b>80.584.589.034</b>	<b>27.940.414.664</b>

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

<b>13. Phải trả người bán</b>	<b>31/12/2023</b>		<b>01/01/2023</b>	
	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ (*)</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>182.916.860.432</b>	<b>182.916.860.432</b>	<b>195.677.496.099</b>	<b>195.677.496.099</b>
Nhà cung cấp trong nước	182.916.860.432	182.916.860.432	195.677.496.099	195.677.496.099
Công ty CP Miền Đông	36.323.332.883	36.323.332.883	36.323.332.883	36.323.332.883
Công ty CP Đầu tư & Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	39.527.526.251	39.527.526.251	39.527.526.251	39.527.526.251
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng One Truss	22.026.551.800	22.026.551.800	15.803.651.592	15.803.651.592
Đối tượng khác	85.039.449.498	85.039.449.498	104.022.985.373	104.022.985.373
<b>Cộng</b>	<b>182.916.860.432</b>	<b>182.916.860.432</b>	<b>195.677.496.099</b>	<b>195.677.496.099</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Phải trả người bán (tiếp theo)	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ (*)	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>b. Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>				
Công ty CP Thương mại & Xây dựng Phúc Thuận Phát	23.712.605.538	23.712.605.538	-	-
Công ty CP Đầu tư & Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	11.542.319.757	11.542.319.757	-	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng One Truss	5.673.622.112	5.673.622.112	-	-
Công ty TNHH TMDV Xây dựng Đông Nam Á	10.126.437.880	10.126.437.880	-	-
Đối tượng khác	20.854.120.597	20.854.120.597	-	-
<b>Cộng</b>	<b>71.909.105.884</b>	<b>71.909.105.884</b>	-	-

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

14. Người mua trả tiền trước	31/12/2023	01/01/2023
<b>Ngắn hạn</b>	<b>434.005.629.233</b>	<b>457.185.748.185</b>
Khách hàng trong nước trả tiền trước theo tiến độ hợp đồng để mua sản phẩm tại các dự án của Tập đoàn	434.005.629.233	457.185.748.185
<b>Cộng</b>	<b>434.005.629.233</b>	<b>457.185.748.185</b>

(\*) Trong đó bao gồm số dư 269.913.533.696 VND là số dư người mua ứng tiền trước để thực hiện hợp đồng nguyên tất thuộc dự án Khu dân cư Tân Thịnh tại xã Đồi 61, huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	01/01/2023	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2023
<b>a. Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	2.944.431.246	3.098.000	2.615.956.894	331.572.352
Thuế thu nhập doanh nghiệp	16.196.576.293	-	2.989.783.568	13.206.792.725
Thuế thu nhập cá nhân	6.138.249.085	1.992.218.215	4.248.318.496	3.882.148.804
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	1.480.673.452	1.480.673.452	-	2.961.346.904
Các loại thuế khác	1.913.378.282	3.330.473.792	12.072.789	5.231.779.285
<b>Cộng</b>	<b>28.673.308.358</b>	<b>6.806.463.459</b>	<b>9.866.131.747</b>	<b>25.613.640.070</b>
<b>b. Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	-	-	536.071.164	536.071.164
<b>Cộng</b>	-	-	<b>536.071.164</b>	<b>536.071.164</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**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:

	<b>Mức thuế suất</b>
- Thuế suất thuế giá trị gia tăng cho hàng xuất khẩu là 0%	<b>0%</b>
- Các hàng hóa, dịch vụ không được quy định tại Điều 4, 9, 10 của TT219/2013/TT-BTC	<b>10%</b>
- Dịch vụ cho vay của người nộp thuế không phải là tổ chức tín dụng, Chuyển nhượng quyền sử dụng đất	<b>Không chịu thuế</b>

*Trong năm Công ty được giảm thuế GTGT theo Nghị định 44/2023/NĐ-CP giảm thuế GTGT 8% từ 01/7/2023. (Trừ một số hàng hóa dịch vụ không thuộc đối tượng giảm theo quy định).*

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

**Tiền thuê đất**

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

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

**Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp**

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

**Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

**16. Chi phí phải trả****31/12/2023****01/01/2023****Ngắn hạn****324.454.805.579**      **317.657.025.191**

Chi phí phải trả cho các dự án

253.514.680.604      290.098.646.041

- Dự án Khu dân cư Tân Thịnh

125.743.793.891      152.209.525.456

- Dự án chung cư cụm B, một phần khu dân cư 13E phía nam, Đô thị mới nam thành phố, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, TP.HCM

71.006.772.330      75.505.523.178

- Dự án Khu thương mại dịch vụ thuộc dự án Khu dân cư dịch vụ Giang Điền (Khu A)

21.751.979.722      21.855.015.254

- Dự án mở rộng khu tái định cư sau Trường Dân tộc nội trú Quận Ô Môn, TP. Cần Thơ

19.403.755.803      22.828.797.076

- Dự án khu dân cư dịch vụ Giang Điền (Khu A)

15.608.378.858      17.699.785.077

Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu

68.999.096.997      25.958.949.623

Chi phí phải trả khác

1.941.027.978      1.599.429.527

**Cộng****324.454.805.579**      **317.657.025.191**

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/12/2023	01/01/2023
<b>17. Phải trả khác</b>		
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>1.242.912.057.169</b>	<b>967.218.475.997</b>
- Kinh phí công đoàn	862.659.946	401.938.806
- BHXH, BHYT, BHTN	6.456.255.507	3.903.302.497
- Thu hộ (1)	147.399.619.222	144.747.074.981
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	649.220.803.658	719.619.251.702
+ Nhận đặt cọc mua dự án LDG Sky (2)	411.982.998.382	452.125.612.857
+ Nhận đặt cọc thuộc Dự án Chung cư Cao tầng (High Intela) (3)	100.758.198.910	121.443.235.229
+ Nhận đặt cọc thuộc Dự án Khu Chung cư Cao tầng (West Intela) (3)	44.233.377.743	48.929.174.993
+ Nhận đặt cọc thực hiện hợp đồng	92.246.228.623	97.121.228.623
- Các khoản phải trả, phải nộp khác (*)	438.972.718.836	98.546.908.011
<b>Cộng</b>	<b>1.242.912.057.169</b>	<b>967.218.475.997</b>
<b>b. Dài hạn</b>	<b>940.590.348.392</b>	<b>1.376.849.337.392</b>
- Phải trả vốn hợp tác Đầu tư	936.274.740.000	1.372.533.740.000
+ Công ty CP ĐT XD Đại Thịnh Phát (4)	936.274.740.000	925.483.740.000
+ Công ty CP Hải Duy	-	447.050.000.000
- Nhận ký quỹ thực hiện hợp đồng Khu TMDV thuộc dự án KDC Dịch vụ Giang Điền (Khu A)	4.315.608.392	4.315.597.392
<b>Cộng</b>	<b>940.590.348.392</b>	<b>1.376.849.337.392</b>
<b>c. Phải trả các bên liên quan</b>		
Ngô Văn Minh	487.548.912	487.548.912
Nguyễn Minh Khang	543.780.657	543.780.657
Lê Thị Phương Uyên	246.100.000	246.100.000
<b>Cộng</b>	<b>1.277.429.569</b>	<b>1.277.429.569</b>

(1) Là các khoản thu từ khách hàng cá nhân để trả cho chủ đầu tư với các dự án Công ty là đơn vị môi giới. Trong đó khoản phải trả cho Công ty CP Sao Vàng Tây Đô tại ngày 31/12/2023 là 133.346.105.896 VND.

(2) Phản ánh khoản đặt cọc cho việc đảm bảo ký kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai Dự án khu chung cư Lô C1 (Khu căn hộ cao cấp LDG SKY). Trong đó một số khoản đặt cọc đã quá thời hạn ký kết hợp đồng mua bán.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

(4) Là khoản nhận vốn góp hợp tác đầu tư theo Hợp đồng về việc hợp tác đầu tư Dự án Khu chung cư Lô C1- Khu đô thị mới Bình Nguyên, phường Bình An, TP. Dĩ An, tỉnh Bình Dương số 2807/2022/HDHTKD/LDG-DTP ngày 28/07/2022.

(\*) Trong đó bao gồm số dư 61.328.984.043 VND là khoản còn phải trả cho các khách hàng đã thanh lý hợp đồng nguyên tất thuộc dự án Khu dân cư Tân Thịnh tại xã Đồi 61, huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai và 39.583.725.414 VND là tiền lãi phải trả do chậm bàn giao dự án, đến ngày 31/12/2023 việc trích lãi chỉ được trích đến ngày 30/04/2023.

**18. Vay và nợ thuê tài chính**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>	<b>981.850.084.371</b>	<b>981.850.084.371</b>	<b>772.681.555.566</b>	<b>772.681.555.566</b>
Vay ngân hàng	415.450.076.371	415.450.076.371	262.956.059.615	262.956.059.615
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở (1)	199.574.023.333	199.574.023.333	186.824.980.600	186.824.980.600
- Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - CN TP. Hồ Chí Minh (2)	65.876.053.038	65.876.053.038	65.265.933.041	65.265.933.041
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Quận 11 (3)	150.000.000.000	150.000.000.000	-	-
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Đa	-	-	10.865.145.974	10.865.145.974
Vay dài hạn đến hạn trả	200.000.008.000	200.000.008.000	150.000.006.000	150.000.006.000
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Quận 11 (3)	200.000.008.000	200.000.008.000	150.000.006.000	150.000.006.000

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Trái phiếu thường dài hạn đến hạn trả	366.400.000.000	366.400.000.000	359.725.489.951	359.725.489.951
Loại phát hành theo mệnh giá	366.400.000.000	366.400.000.000	359.725.489.951	359.725.489.951
- Trái phiếu LDGH2123002	400.000.000.000	400.000.000.000	400.000.000.000	400.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	-	-	(6.674.510.049)	(6.674.510.049)
- Trái phiếu LDGH2123002 Công ty mua lại	(33.600.000.000)	(33.600.000.000)	(33.600.000.000)	(33.600.000.000)
<b>b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</b>	<b>349.999.990.000</b>	<b>349.999.990.000</b>	<b>449.999.994.000</b>	<b>449.999.994.000</b>
Vay ngân hàng	349.999.990.000	349.999.990.000	449.999.994.000	449.999.994.000
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Quận 11 (3)	349.999.990.000	349.999.990.000	449.999.994.000	449.999.994.000
<b>Cộng</b>	<b>1.331.850.074.371</b>	<b>1.331.850.074.371</b>	<b>1.222.681.549.566</b>	<b>1.222.681.549.566</b>

## c. Phải trả tiền trái phiếu các bên liên quan

Ông Nguyễn Phạm Vĩnh Nghi (bên liên quan của Tập đoàn đến ngày 28/06/2023) nắm giữ giá trị trái phiếu tại ngày 31/12/2023 là 180.000.000.000 VND.

## 18.1 Thuyết minh các khoản vay ngân hàng

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng cho vay hạn mức số 14/2022/HĐTD-HM/TTKD ngày 21/07/2022 và phụ lục kèm theo cùng ngày.	Theo từng KUNN không được vượt quá 12 tháng	Theo từng KUNN	65.876.053.038	QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của một số thửa đất thuộc tờ bản đồ số 11 và 17 tại Dự án Khu dân cư - Dịch vụ tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

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

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
(3.1) Hợp đồng tín dụng số 202025927164 và thoả thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 202025927164 - 03 ngày 19/05/2022.	60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, thời hạn theo từng KUNN	Theo từng KUNN	549.999.998.000	765 QSDĐ tại các thửa đất thuộc dự án Viva City tại Khu dân cư - Dịch vụ tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
(3.2) Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 202327062006 ngày 05/04/2023.	09 tháng theo từng KUNN	Theo từng KUNN	150.000.000.000	- BĐS tại địa chỉ 127-127A-127B Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, TP. HCM. - 20 quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ tại dự án De Capella đường Lương Định Của, Phường Bình Khánh, Quận 2, TP. HCM.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**18.2 Thuyết minh trái phiếu thường**

- Trái phiếu thường mã LDGH2123002 với tổng giá trị đã phát hành là 400.000.000.000 VND, mệnh giá 100.000.000 VND, số lượng trái phiếu đã phát hành là 4.000 trái phiếu. Kỳ hạn trái phiếu là 24 tháng, đáo hạn đến ngày 10/12/2023. Lãi suất 11,5%/năm từ Ngày phát hành đến và không bao gồm Ngày tròn 12 tháng kể từ Ngày phát hành và 12,0%/năm từ Ngày tròn 12 tháng kể từ Ngày phát hành đến và không bao gồm Ngày đáo hạn được phát hành để tăng quy mô hoạt động vốn của Công ty. Kỳ thanh toán lãi là 01 tháng/lần. Tại ngày 12/12/2022, Tập đoàn đã thực hiện mua lại 336 trái phiếu, tương ứng giá trị 33.600.000.000 VND. Trong số giá trị trái phiếu còn lại, số dư trái phiếu 180 tỷ VND sẽ được cân trừ với số dư phải thu Công ty TNHH Bảo Minh Châu sau khi Tập đoàn thanh toán đủ nghĩa vụ lãi.

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

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

	Ngắn hạn		Dài hạn	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
<b>Vay ngân hàng</b>				
Số đầu năm	412.956.065.615	611.996.862.175	449.999.994.000	439.679.000.000
Số tiền vay phát sinh	294.522.709.281	824.928.262.292	-	160.321.000.000
Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	100.000.004.000	150.000.006.000	(100.000.004.000)	(150.000.006.000)
Số tiền vay đã trả	(192.028.694.525)	(1.173.969.064.852)	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>615.450.084.371</b>	<b>412.956.065.615</b>	<b>349.999.990.000</b>	<b>449.999.994.000</b>
	Ngắn hạn		Dài hạn	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
<b>Trái phiếu thường</b>				
Số đầu năm	359.725.489.951	-	-	218.234.990.294
Số tiền trái phiếu phát hành	-	-	-	314.400.000.000
Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	-	359.725.489.951	-	(359.725.489.951)
Chi phí phát hành trái phiếu	(1.818.181.818)	-	-	(14.609.722.509)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	8.492.691.867	-	-	12.900.222.166
Mua lại trái phiếu	-	-	-	(171.200.000.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b>366.400.000.000</b>	<b>359.725.489.951</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng nợ
<b>Số cuối năm</b>	<b>566.400.008.000</b>	<b>349.999.990.000</b>	-	<b>916.399.998.000</b>
Vay dài hạn ngân hàng	200.000.008.000	349.999.990.000	-	549.999.998.000
Trái phiếu thường	366.400.000.000	-	-	366.400.000.000
<b>Cộng</b>	<b>566.400.008.000</b>	<b>349.999.990.000</b>	-	<b>916.399.998.000</b>
<b>Số đầu năm</b>	<b>509.725.495.951</b>	<b>449.999.994.000</b>	-	<b>959.725.489.951</b>
Vay dài hạn ngân hàng	150.000.006.000	449.999.994.000	-	600.000.000.000
Trái phiếu thường	359.725.489.951	-	-	359.725.489.951
<b>Cộng</b>	<b>509.725.495.951</b>	<b>449.999.994.000</b>	-	<b>959.725.489.951</b>

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

	31/12/2023		01/01/2023	
	Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
<b>Vay Ngân hàng</b>	<b>150.550.076.371</b>	<b>7.783.674.731</b>	-	-
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở	84.674.023.333	4.801.374.782	-	-
- Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	65.876.053.038	2.194.784.229	-	-
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Quận 11	-	787.515.720	-	-
<b>Trái phiếu</b>	<b>366.400.000.000</b>	<b>27.037.019.152</b>	-	-
- Trái phiếu LDGH2123002	366.400.000.000	27.037.019.152	-	-
<b>Cộng</b>	<b>516.950.076.371</b>	<b>34.820.693.883</b>	-	-

**Lý do chưa thanh toán**

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

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

**19. Dự phòng phải trả**

31/12/2023

01/01/2023

**Ngắn hạn**

Dự phòng bảo hành sản phẩm hàng hóa

1.177.020.963

1.177.020.963

**Cộng**

1.177.020.963

1.177.020.963

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20. **Vốn chủ sở hữu** (thuyết minh tại trang 56)

1. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ lệ vốn góp	31/12/2023	01/01/2023
Vốn góp từ các nhà đầu tư	100%	2.569.725.850.000	2.569.725.850.000
<b>Cộng</b>	<b>100%</b>	<b>2.569.725.850.000</b>	<b>2.569.725.850.000</b>

Tình hình góp vốn điều lệ như sau:

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

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 Công ty đã góp đủ vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 2.569.725.850.000 VND.

## 2. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và chia lợi nhuận

Năm 2023

Năm 2022

Vốn góp của chủ sở hữu	<b>2.569.725.850.000</b>	<b>2.402.124.510.000</b>
<i>Vốn góp đầu năm</i>	2.569.725.850.000	2.402.124.510.000
<i>Vốn góp tăng trong năm</i>	-	167.601.340.000
<i>Vốn góp giảm trong năm</i>	-	-
<i>Vốn góp cuối năm</i>	<b>2.569.725.850.000</b>	<b>2.569.725.850.000</b>
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

3. **Cổ phiếu**

31/12/2023

01/01/2023

Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	256.872.585	256.872.585
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	256.972.585	256.972.585
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	256.972.585	256.972.585
Số lượng cổ phiếu được mua lại	765.240	765.240
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	765.240	765.240
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	256.207.345	256.207.345
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	256.207.345	256.207.345
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000

## 4. Các quỹ của doanh nghiệp

31/12/2023

01/01/2023

Quỹ đầu tư phát triển	37.040.429.688	36.955.575.988
<b>Cộng</b>	<b>37.040.429.688</b>	<b>36.955.575.988</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	Năm 2023	Năm 2022
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	48.297.863.620	182.413.486.604
Doanh thu dịch vụ và môi giới bất động sản	506.699.554	1.538.573.045
Doanh thu xây dựng	-	93.098.117.592
<b>Cộng</b>	<b>48.804.563.174</b>	<b>277.050.177.241</b>
<b>2. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
Hàng bán bị trả lại	85.313.587.256	83.878.262.156
<b>Cộng</b>	<b>85.313.587.256</b>	<b>83.878.262.156</b>
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	(37.015.723.636)	98.535.224.448
Doanh thu dịch vụ và môi giới bất động sản	506.699.554	1.538.573.045
Doanh thu xây dựng	-	93.098.117.592
<b>Cộng</b>	<b>(36.509.024.082)</b>	<b>193.171.915.085</b>
<b>4. Giá vốn hàng bán</b>		
Giá vốn hàng hóa bất động sản	56.366.343.875	37.266.377.260
Giá vốn dịch vụ và môi giới bất động sản	113.111.271	1.358.988.579
Giá vốn xây dựng	-	79.485.006.761
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	22.995.794.289	-
<b>Cộng</b>	<b>79.475.249.435</b>	<b>118.110.372.600</b>
<b>5. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Lãi tiền gửi	132.780.019	2.227.041.389
Lãi chuyển nhượng công ty con	-	66.669.627.731
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	157.801.595.199
<b>Cộng</b>	<b>132.780.019</b>	<b>226.698.264.319</b>
<b>6. Chi phí tài chính</b>		
Lãi tiền vay	43.260.388.885	88.741.751.409
Chi phí hợp đồng hợp tác đầu tư	127.819.932.803	38.983.769.889
Chi phí phát hành trái phiếu	9.294.247.210	15.940.096.799
Chi phí tài chính khác	506.186.779	785.537.347
<b>Cộng</b>	<b>180.880.755.677</b>	<b>144.451.155.444</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2023	Năm 2022
<b>7. Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí nhân công	9.537.262.530	8.971.938.765
Chi phí dịch vụ mua ngoài	57.958.930	731.202.095
Chi phí bằng tiền khác	2.234.261.844	5.691.847.988
<b>Cộng</b>	<b>11.829.483.304</b>	<b>15.394.988.848</b>
<b>8. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên	38.077.195.974	57.063.066.471
Chi phí công cụ, dụng cụ	146.708.011	325.276.046
Chi phí khấu hao TSCĐ	277.774.338	460.686.553
Thuế, phí, lệ phí	8.300.000	11.000.000
Chi phí dự phòng	171.133.968.320	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	30.241.394.589	32.017.957.837
Chi phí bằng tiền khác	184.743.713	3.756.189.575
Lợi thế thương mại	8.113.795.992	16.066.076.352
<b>Cộng</b>	<b>248.183.880.937</b>	<b>109.700.252.834</b>
<b>9. Thu nhập khác</b>		
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	288.986.780	2.149.231.940
Thu nhập khác	1.403.280.373	1.631.060.845
<b>Cộng</b>	<b>1.692.267.153</b>	<b>3.780.292.785</b>
<b>10. Chi phí khác</b>		
Lỗi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	10.980.640	-
Phạt do vi phạm hợp đồng	4.443.255.010	15.693.437.039
Thanh lý tài sản nhà mẫu dự án	6.558.949.364	-
Phạt vi phạm hành chính, thuế, BHXH	3.332.742.648	1.905.757.827
Chi phí khác	7.486.706.180	10.402.475.295
<b>Cộng</b>	<b>21.832.633.842</b>	<b>28.001.670.161</b>
<b>11. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố</b>		
Chi phí công cụ, dụng cụ	146.708.011	325.276.046
Chi phí nhân công	47.614.458.504	66.035.005.236
Chi phí khấu hao tài sản cố định	277.774.338	450.481.009
Thuế, phí, lệ phí	8.300.000	5.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	30.299.353.519	32.646.909.565
Chi phí khác bằng tiền	10.537.801.549	9.442.546.687
<b>Cộng</b>	<b>88.884.395.921</b>	<b>108.905.218.543</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**12. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

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

	Năm 2023	Năm 2022 (Trình bày lại)
<b>1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>(576.885.980.105)</b>	<b>7.992.032.302</b>
<b>3. Thu nhập chịu thuế (3=1+2)</b>	-	<b>64.831.595.051</b>
<b>6. Thu nhập tính thuế (6=3-4-5)</b>	-	<b>64.831.595.051</b>
7. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
8. Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông (8= 6*7)	-	<b>12.966.319.010</b>
9. Thuế thu nhập doanh nghiệp chênh lệch do áp dụng thuế suất khác thuế suất phổ thông	-	-
10. Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn, giảm	-	-
<b>11. Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp (11=8+9+10)</b>	-	<b>12.966.319.010</b>
12. Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước	-	-
<b>13. Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (13=11+12)</b>	-	<b>12.966.319.010</b>

**13. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoãn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại

**Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại****Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được tính như sau:**

	Năm 2023	Năm 2022
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoãn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	(49.711.773.781)	(8.944.229.998)
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>	<b>(49.711.773.781)</b>	<b>(8.944.229.998)</b>
<b>Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm</b>	<b>256.207.345</b>	<b>239.584.966</b>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	256.207.345	239.584.966
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	256.207.345	239.584.966

**14. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2023	Năm 2022
<b>Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>(527.174.206.324)</b>	<b>3.969.943.290</b>
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	(198.502.576)
<i>Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	-	(198.502.576)
<b>Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông</b>	<b>(527.174.206.324)</b>	<b>3.771.440.714</b>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân gia quyền trong kỳ	256.207.345	239.584.966
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>(2.058)</b>	<b>16</b>

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

## 14. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2023	Năm 2022
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(527.174.206.324)	3.970.051.529
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	(198.502.576)
<i>Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	-	(198.502.576)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân gia quyền trong kỳ	256.207.345	239.584.966
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	(527.174.175.558)	3.771.548.953
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	256.207.345	239.584.966
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân sẽ được quy đổi		
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	256.207.345	239.584.966
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	(2.058)	16

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

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

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

## 1. Rủi ro thị trường

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

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Tập đoàn nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022.

## 1.1. Rủi ro lãi suất

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

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

*Độ nhạy đối với lãi suất*

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
<b>Năm nay</b>		
VND	+100	(13.282.787.271)
VND	-100	13.282.787.271
<b>Năm trước</b>		
VND	+100	(12.195.308.660)
VND	-100	12.195.308.660

**1.2. Rủi ro về bất động sản**

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

**2. Rủi ro tín dụng**

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

*Phải thu khách hàng*

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

*Tiền gửi ngân hàng*

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

**2. Rủi ro thanh khoản**

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

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



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	772.681.555.566	449.999.994.000	-	<b>1.222.681.549.566</b>
Phải trả người bán	195.677.496.099	-	-	<b>195.677.496.099</b>
Chi phí phải trả	317.657.025.191	-	-	<b>317.657.025.191</b>
Các khoản phải trả, phải nộp khác	962.913.234.694	1.376.849.337.392	-	<b>2.339.762.572.086</b>
<b>Cộng</b>	<b>2.248.929.311.550</b>	<b>1.826.849.331.392</b>	-	<b>4.075.778.642.942</b>

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

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

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

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

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác 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.

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

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính (Xem trang 57)

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

Không phát sinh

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

Không phát sinh

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

- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường

Năm 2023	Năm 2022
294.522.709.281	1.296.849.262.292

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

- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường

Năm 2023	Năm 2022
192.028.694.525	1.358.785.162.114

**X. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan**

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

**Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt**

	Chức vụ	Tính chất thu nhập	Năm 2023	Năm 2022
Nguyễn Khánh Hưng	Chủ tịch HĐQT (Miễn nhiệm từ ngày 18/12/2023)	Thù lao	60.000.000	65.000.000
Ngô Văn Minh	Chủ tịch HĐQT	Lương	1.553.765.110	1.672.323.636
Nguyễn Minh Khang	Phó chủ tịch HĐQT	Thù lao và lương	1.693.240.586	2.521.025.000
Trịnh Quốc Nam	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 23/08/2023)	Thù lao	60.000.000	30.000.000
Lê Văn Vũ	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 23/08/2023)	Thù lao	60.000.000	60.000.000
Louis Nguyễn	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 23/08/2023)	Thù lao	30.000.000	-
Trần Công Luận	Tổng Giám đốc (Bỏ nhiệm ngày 19/12/2023)	Lương	542.735.276	-
Nguyễn Phạm Vĩnh Nghi	Phó Tổng Giám Đốc (Miễn nhiệm ngày 28/06/2023)	Lương	436.852.727	1.252.050.000
Ngô Ngọc Huyền	Thành viên HĐQT	Thù lao	60.000.000	60.000.000

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Chức vụ	Tính chất thu nhập	Năm 2023	Năm 2022
Lê Văn Hưng	Thành viên HĐQT	Thù lao	-	15.000.000
Lê Văn Như Hải	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 23/08/2023)	Lương	440.142.628	-
Lê Khắc Trọng	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 23/08/2023)	Lương	495.932.452	-
Nguyễn Quốc Vy Liêm	Phó Tổng Giám đốc	Lương	-	1.037.374.131
Lâm Quang Thới	Phó Tổng Giám đốc	Lương	-	991.901.848
Lê Thị Phương Uyên	Kế toán trưởng	Lương	871.951.018	801.441.413
Từ Minh Lý	Trưởng BKS	Thù lao	-	18.000.000
Nguyễn Thị Yên Chi	Thành viên BKS	Thù lao	-	18.000.000
Nguyễn Văn Bang	Thành viên BKS	Thù lao	-	18.000.000

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

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Ngô Văn Minh	Chủ tịch HĐQT
Nguyễn Minh Khang	Phó Chủ tịch HĐQT
Trần Công Luận	Tổng Giám đốc
Lê Khắc Trọng	Phó Tổng Giám đốc
Lê Văn Như Hải	Phó Tổng Giám đốc
Nguyễn Phạm Vĩnh Nghi	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 28/06/2023)
Lê Thị Phương Uyên	Kế toán trưởng
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn	Công ty con

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Các giao dịch phát sinh giữa Tập đoàn với các bên liên quan khác không phải là công ty con và công ty liên doanh, liên kết như sau:

Bên liên quan khác	Tính chất giao dịch	Năm 2023	Năm 2022
Nguyễn Phạm Vĩnh Nghi (đến ngày 28/06/2023)	Phải trả tiền lãi trái phiếu	5.537.662.485	-

**1b.2. Công nợ các bên liên quan khác**

Công nợ với các bên liên quan được trình bày tại mục phải thu, phải trả trong các thuyết minh V.17.

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

**2. Thông tin về Dự án Tân Thịnh (Viva Park)**

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

**3. Thông tin khác**

Ngày 30/11/2023, Công ty đã thông cáo báo chí về việc Ông Nguyễn Khánh Hưng (cựu Chủ tịch HĐQT của Công ty đã miễn nhiệm ngày 18/12/2023) bị khởi tố và tạm giam để phục vụ việc điều tra hành vi "Lừa dối khách hàng" liên quan đến dự án Khu dân cư Tân Thịnh. Đến ngày lập Báo cáo tài chính này, Công ty vẫn chưa có cơ sở để đánh giá các ảnh hưởng (nếu có) của vụ việc trên đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

Công ty đang ghi nhận các số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 với Công ty CP XD Sao Vàng Tây Đô bao gồm:

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

Công ty đã thực hiện thủ tục gửi thư xác nhận công nợ định kỳ theo mục đích kiểm toán và nhận được phản hồi "chưa đồng ý với số liệu được đề cập trong Thư xác nhận". Để đảm bảo số dư cuối kỳ đang ghi nhận tại báo cáo tài chính là chính xác, Công ty đã thực hiện đối chiếu thư xác nhận công nợ tại ngày 30/06/2022 và các hồ sơ phát sinh từ thời điểm này đến ngày 31/12/2023 được ký kết giữa hai bên. Đồng thời, Công ty cũng đã gửi các văn bản yêu cầu, hồ sơ cần thiết cho Công ty CP XD Sao Vàng Tây Đô nhằm mục đích đối chiếu được công nợ đến thời điểm ngày 31/12/2023.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**4. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh của một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm kết thúc ngày 31/12/2022 đã được Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn quyết định điều chỉnh/ phân loại lại, cụ thể như sau:

Chi tiêu	Mã số	Số trước điều chỉnh	Số sau điều chỉnh	Chênh lệch
<b>Bảng cân đối kế toán</b>				
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	792.492.290.642	792.692.290.642	200.000.000
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	28.130.671.048	27.940.414.664	(190.256.384)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	28.390.931.288	28.673.308.358	282.377.070
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	4.242.684.983	3.970.051.529	(272.633.454)
<b>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</b>				
Doanh thu hoạt động tài chính	21	226.498.264.319	226.698.264.319	200.000.000
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	12.683.941.940	12.966.319.010	282.377.070
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	(9.134.486.382)	(8.944.229.998)	190.256.384
<b>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ</b>				
Lợi nhuận trước thuế	01	7.792.032.302	7.992.032.302	200.000.000
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09	(791.143.682.634)	(791.343.682.634)	(200.000.000)

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

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

- Mặc dù có những dấu hiệu tích cực vào năm 2023 về các chính sách mới đối thị trường trái phiếu, thị trường bất động sản, các chính sách tín dụng, tiền tệ nhưng thị trường bất động sản năm 2023 vẫn tiếp tục gặp nhiều khó khăn, thanh khoản thấp, giao dịch thành công giảm sút mạnh so với cùng kỳ năm 2022. Đứng trước chiều hướng tiếp tục đi xuống của thị trường bất động sản, nhiều nhà đầu tư đang gặp rất nhiều khó khăn, trong đó có nhiều trung tâm giao dịch bất động sản đã đóng cửa do không bảo đảm chi phí hoạt động. Những ảnh hưởng này gây ra nhiều khó khăn và thách thức liên quan đến việc huy động dòng tiền trong ngắn hạn của Công ty.

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

+ Số dư nợ vay với tổng giá trị là 981.850.084.371 VND của Ngân hàng và Trái phiếu đang được ghi nhận ở khoản mục Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn (chỉ tiêu 320) trên Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023. Trong đó, nợ vay đã quá hạn thanh toán là 516.950.076.371 VND (Trong đó một phần nghĩa vụ nợ trái phiếu đã được cản trừ với khoản phải thu từ Công ty CP BĐS Bảo Minh Châu giá trị là 180.000.000.000 VND được thuyết minh ở mục V.3.), lãi vay quá hạn là 34.820.693.883 VND;

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

+ Khoản phải trả người bán ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 182.916.860.432 VND, trong đó phải trả người bán ngắn hạn đã quá hạn thanh toán là 71.909.105.884 VND;

+ Khoản phải trả người lao động tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 23.473.367.556 VND.

+ Các khoản hợp tác kinh doanh với các bên liên quan đang ghi nhận ở khoản mục Phải trả khác trên Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 đa số đang bị chậm tiến độ thực hiện dự án, kéo dài thời hạn thu hồi gốc và chia lãi từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh.

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

Chỉ tiêu tài chính	31/12/2023	01/01/2023
1. Hệ số khả năng thanh toán tức thời	0,0011	0,0011
2. Hệ số khả năng thanh toán hiện hành	1,493	1,948
3. Hệ số khả năng thanh toán tổng quát	0,626	0,588

Những điều kiện này có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Ban điều hành Công ty đã có những xem xét thận trọng trong việc đánh giá tính khả thi cùng với cam kết thực hiện kế hoạch hoạt động làm cơ sở cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty trên cơ sở giả định hoạt động liên tục là có thể thanh toán, gia hạn hoặc tái cấu trúc các khoản nợ quá hạn, nợ sắp đến hạn cũng như tạo ra đủ dòng tiền để duy trì, tài trợ cho hoạt động kinh doanh bình thường của Công ty trong tương lai gần, cụ thể như sau:

- Giải quyết các vấn đề về dòng tiền:

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

+ Công ty cam kết tiếp tục đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án cũng như tiến độ thu hồi tiền từ các khoản cho vay, khoản trả trước để nhận chuyển nhượng dự án đã thanh lý, ký quỹ hợp đồng môi giới độc quyền, khoản gốc và lợi nhuận phân chia từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng này, Công ty vẫn đang tiếp tục thu hồi công nợ khi đến hạn theo lộ trình thanh toán;

+ Khoản mục Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 24.613.750.612 VND, Công ty đã và đang nỗ lực nộp dần nhằm hoàn thành nghĩa vụ với ngân sách Nhà nước. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã nộp thêm 2.045.324.002 VND và dự kiến sẽ nộp hoàn tất số dư trên trong 06 tháng đầu năm 2024;

+ Công ty đã và đang tiếp tục làm việc với ngân hàng để cơ cấu, gia hạn nợ vay và giãn lịch thanh toán;

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

- + Tiếp tục ghi nhận doanh thu từ các hợp đồng môi giới tiếp thị độc quyền và hợp đồng thi công xây dựng;
- + Tối ưu giá trị các bất động sản hiện hữu của Công ty tại khu vực Thành phố Hồ Chí Minh, khu vực Tỉnh Đồng Nai và Tỉnh Bình Dương;
- + Tiếp tục thực hiện các chính sách "thắt lưng buộc bụng" nhằm tiết giảm và tối ưu chi phí vận hành;
- + Đẩy mạnh công tác thu hồi nợ và tái đầu tư vào các dự án tiềm năng;
- + Đẩy mạnh công tác thu hồi công nợ và tái đầu tư vào các dự án tiềm năng;
- + Huy động vốn đa kênh thông qua thị trường chứng khoán và các tổ chức tín dụng; đồng thời tiếp tục đàm phán với các đối tác tài chính nhằm bổ sung nguồn vốn cho hoạt động kinh doanh, thanh toán công nợ, cơ cấu lại các chỉ tiêu tài chính, nâng cao năng lực tài chính.

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

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

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

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

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

NGƯỜI LẬP BIỂU

LÊ THỊ KIM TIÊN

KẾ TOÁN TRƯỞNG

LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN



NGÔ VĂN MINH

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.2. Các khoản đầu tư tài chính****a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn****a1. Ngắn hạn**

- Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng

**Cộng**

31/12/2023		01/01/2023	
Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
-	-	105.000.000	105.000.000
-	-	105.000.000	105.000.000
-	-	105.000.000	105.000.000



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.6. Nợ xấu	31/12/2023			01/01/2023		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>	<b>219.334.213.008</b>	<b>118.725.653.904</b>		-	-	
- Công ty CP Thương mại Dịch vụ và Đầu tư Đại Hưng	153.924.570.000	84.658.513.500	Từ 6 tháng đến 1 năm	-	-	
- Các khách hàng cá nhân mua bất động sản các dự án của Công ty từ năm 2021	27.246.378.000	14.985.507.900	Từ 1 đến 2 năm			
- Lê Văn Tuấn	32.450.265.000	16.225.132.500	Từ 1 đến 2 năm	-	-	
- Lê Đặng Hải Đăng	5.713.000.008	2.856.500.004	Từ 1 đến 2 năm	-	-	
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>445.123.697.328</b>	<b>374.598.288.112</b>		-	-	
- Công ty CP Bắc Phước Kiên	24.694.683.199	17.286.278.239	Từ 6 tháng đến 1 năm	-	-	
- Tạm ứng	420.429.014.129	357.312.009.873	Các khoản tạm ứng đã quá hạn từ 6 tháng đến 2 năm			
<b>Tổng cộng</b>	<b>664.457.910.336</b>	<b>493.323.942.016</b>		-	-	

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

#REF!

**V.20. Vốn chủ sở hữu****1. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>2.402.124.510.000</b>	<b>(66.000.000)</b>	<b>(7.652.400.000)</b>	<b>34.142.524.032</b>	<b>816.515.142.463</b>	<b>54.140.361</b>	<b>3.245.117.916.856</b>
Tăng vốn	167.601.340.000	-	-	-	-	-	167.601.340.000
Lợi nhuận	-	-	-	-	3.970.051.529	(108.239)	3.969.943.290
Tăng khác	-	-	-	2.813.051.956	-	-	2.813.051.956
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	-	-	(167.601.340.000)	-	(167.601.340.000)
Giảm khác	-	-	-	-	(10.184.681.847)	(53.078.657)	(10.237.760.504)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>2.569.725.850.000</b>	<b>(66.000.000)</b>	<b>(7.652.400.000)</b>	<b>36.955.575.988</b>	<b>642.699.172.145</b>	<b>953.465</b>	<b>3.241.663.151.598</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>2.569.725.850.000</b>	<b>(66.000.000)</b>	<b>(7.652.400.000)</b>	<b>36.955.575.988</b>	<b>642.699.172.145</b>	<b>953.465</b>	<b>3.241.663.151.598</b>
Lợi nhuận	-	-	-	-	(527.174.175.558)	-	(527.174.175.558)
Tăng khác	-	-	-	84.853.700	-	-	84.853.700
Giảm khác	-	-	-	-	(656.987.949)	(30.766)	(657.018.715)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>2.569.725.850.000</b>	<b>(66.000.000)</b>	<b>(7.652.400.000)</b>	<b>37.040.429.688</b>	<b>114.868.008.638</b>	<b>922.699</b>	<b>2.713.916.811.025</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	31/12/2023		31/12/22		31/12/2023	31/12/22
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Giá trị
<b>Tài sản tài chính</b>						
- Tiền và các khoản tương đương tiền	3.578.836.411	-	3.150.683.521	-	3.578.836.411	3.150.683.521
- Phải thu khách hàng	776.858.355.699	(100.608.559.104)	792.692.290.642	-	676.249.796.595	792.692.290.642
- Phải thu khác	3.282.090.958.279	(70.525.409.216)	3.948.247.801.428	-	3.211.565.549.063	3.948.247.801.428
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.062.528.150.389</b>	<b>(171.133.968.320)</b>	<b>4.744.090.775.591</b>	<b>-</b>	<b>3.891.394.182.069</b>	<b>4.744.090.775.591</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>						
- Vay và nợ	1.331.850.074.371	-	1.222.681.549.566	-	1.318.174.450.699	1.141.820.247.932
- Phải trả người bán	182.916.860.432	-	195.677.496.099	-	182.916.860.432	195.677.496.099
- Chi phí phải trả	324.454.805.579	-	317.657.025.191	-	324.454.805.579	317.657.025.191
- Phải trả khác	2.176.183.490.108	-	2.339.762.572.086	-	2.176.183.490.108	2.339.762.572.086
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.015.405.230.490</b>	<b>-</b>	<b>4.075.778.642.942</b>	<b>-</b>	<b>4.001.729.606.818</b>	<b>3.994.917.341.308</b>