



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

**CHO KỲ HOẠT ĐỘNG 6 THÁNG KẾT THÚC
NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2022**



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	5 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	11 - 40

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư LDG (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (gọi tắt là "Tập đoàn") cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Khánh Hưng	Chủ tịch
Ông Nguyễn Minh Khang	Phó Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2022) Thành viên (đến ngày 25 tháng 4 năm 2022)
Ông Lê Văn Vũ	Thành viên
Ông Ngô Ngọc Huyền	Thành viên
Ông Trịnh Quốc Nam	Thành viên
Ông Ngô Văn Minh	Thành viên (bổ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2022)
Ông Louis Nguyễn	Thành viên (bổ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2022)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Ngô Văn Minh	Quyền Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2022) kiêm Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Minh Khang	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2022)
Ông Nguyễn Quốc Vy Liêm	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lâm Quang Thới	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01 tháng 01 năm 2022)
Ông Nguyễn Phạm Vĩnh Nghi	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01 tháng 01 năm 2022)

Ủy ban Kiểm toán

Ông Trịnh Quốc Nam	Chủ tịch
Ông Lê Văn Vũ	Thành viên

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

104/4 ấp Hòa Bình, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom
tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Tập đoàn và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Tập đoàn đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Ngô Văn Minh
Quyền Tổng Giám đốc
Ngày 29 tháng 8 năm 2022



Nguyễn Khánh Hưng
Đại diện pháp luật/Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ngày 29 tháng 8 năm 2022

112
ĐƠN
TÍNH
M
L
O
ỆT
ĐA

Số: 0319 /VN1A-HN-BC

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Các Cổ đông
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư LDG

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư LDG (gọi tắt là "Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 29 tháng 8 năm 2022, từ trang 05 đến trang 40, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Tập đoàn đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán độc lập khác, với báo cáo kiểm toán đề ngày 15 tháng 3 năm 2022 đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Tập đoàn đã được soát xét bởi một công ty kiểm toán độc lập khác, với báo cáo soát xét đề ngày 10 tháng 8 năm 2021 đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần.

Như trình bày tại Thuyết minh số 01 phần Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, Tập đoàn đã quyết định trình bày lại một số số liệu so sánh của báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022.



Trần Huy Công

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 0891-2018-001-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		4.454.111.592.011	4.157.686.123.133
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	311.276.397.123	74.949.892.340
1. Tiền	111		11.276.397.123	74.949.892.340
2. Các khoản tương đương tiền	112		300.000.000.000	-
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.744.285.940.892	2.606.818.861.141
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	574.584.288.767	544.735.485.856
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	318.457.533.284	230.478.340.203
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		915.500.000	24.673.500.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	1.850.328.618.841	1.806.931.535.082
III. Hàng tồn kho	140	8	1.252.417.629.057	1.347.995.198.042
1. Hàng tồn kho	141		1.252.417.629.057	1.347.995.198.042
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		146.131.624.939	127.922.171.610
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	9	119.130.603.451	105.777.582.640
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		26.999.469.380	22.143.036.862
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	16	1.552.108	1.552.108

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.391.053.781.271	3.013.342.711.472
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		2.482.147.121.699	2.155.568.873.362
1. Phải thu dài hạn khác	216	7	2.482.147.121.699	2.155.568.873.362
II. Tài sản cố định	220		531.666.028	535.601.242
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	469.739.338	343.959.220
- Nguyên giá	222		2.174.291.915	1.911.791.915
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.704.552.577)	(1.567.832.695)
2. Tài sản cố định vô hình	227	11	61.926.690	191.642.022
- Nguyên giá	228		1.424.301.429	1.424.301.429
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.362.374.739)	(1.232.659.407)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		575.224.501.657	520.976.346.372
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	12	568.933.694.721	518.515.539.436
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		6.290.806.936	2.460.806.936
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250		105.000.000	105.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		105.000.000	105.000.000
V. Tài sản dài hạn khác	260		333.045.491.887	336.156.890.496
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	9	308.866.748.719	317.160.705.830
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	13	24.178.743.168	18.996.184.666
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		7.845.165.373.282	7.171.028.834.605

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số đầu kỳ	
			Số cuối kỳ	(Trình bày lại)
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		4.540.000.674.687	3.895.699.573.214
I. Nợ ngắn hạn	310		2.674.241.037.906	2.746.266.567.713
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	202.911.055.684	268.083.265.305
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	483.027.585.091	603.688.052.696
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	45.852.615.700	35.085.854.290
4. Phải trả người lao động	314		7.252.729.468	6.174.555.881
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	304.674.899.296	291.607.212.148
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	963.890.093.698	884.922.208.913
7. Vay ngắn hạn	320	19	620.087.117.623	611.996.862.175
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	21	46.544.941.346	44.708.556.305
II. Nợ dài hạn	330		1.865.759.636.781	1.149.433.005.501
1. Phải trả dài hạn khác	337	18	451.365.597.392	451.333.811.028
2. Vay dài hạn	338	20	1.372.914.112.150	657.913.990.294
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		40.185.204.179	40.185.204.179
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342	22	1.294.723.060	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3.305.164.698.595	3.275.329.261.391
I. Vốn chủ sở hữu	410	23	3.305.164.698.595	3.275.329.261.391
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.402.124.510.000	2.402.124.510.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.402.124.510.000	2.402.124.510.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(66.000.000)	(66.000.000)
3. Cổ phiếu quỹ	415		(7.652.400.000)	(7.652.400.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		36.955.575.988	34.142.524.032
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		873.668.848.711	846.646.433.823
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		836.446.751.977	586.996.803.567
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm nay	421b		37.222.096.734	259.649.630.256
6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		134.163.896	134.193.536
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		7.845.165.373.282	7.171.028.834.605



Nguyễn Bích Ngọc Lê Thị Phương Uyên Ngô Văn Minh Nguyễn Khánh Hưng
 Người lập biểu Kế toán trưởng Quyền Tổng Giám đốc Chủ tịch Hội đồng Quản trị
 Ngày 29 tháng 8 năm 2022

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ


Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022


Đơn vị: VND


CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	25	222.646.663.438	198.533.502.644
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	40.909.091
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		222.646.663.438	198.492.593.553
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	26	125.012.525.775	93.231.066.682
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		97.634.137.663	105.261.526.871
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	63.837.840.652	6.668.815.199
7. Chi phí tài chính	22	29	59.235.681.049	23.374.509.248
- Trong đó: Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	23		59.052.604.308	22.692.671.748
8. Chi phí bán hàng	25	30	10.189.908.709	10.773.179.102
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	30	43.930.206.493	43.564.660.554
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		48.116.182.064	34.217.993.166
11. Thu nhập khác	31		2.473.809.917	2.321.639.911
12. Chi phí khác	32		3.197.680.324	765.498.004
13. (Lỗ)/lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(723.870.407)	1.556.141.907
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		47.392.311.657	35.774.135.073
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	31	15.352.803.065	4.797.982.555
16. (Thu nhập)/chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	31	(5.182.558.502)	2.727.831.102
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		37.222.067.094	28.248.321.416


Trong đó:

Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		37.222.096.734	28.248.289.919
(Lỗ)/lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(29.640)	31.497
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	32	148	112


Nguyễn Bích Ngọc
Người lập biểu


Lê Thị Phương Uyên
Kế toán trưởng


Ngô Văn Minh
Quyền Tổng Giám đốc


Nguyễn Khánh Hưng
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ngày 29 tháng 8 năm 2022



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ trước	
		Kỳ này	(Trình bày lại)
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	47.392.311.657	35.774.135.073
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	247.571.580	695.389.091
Các khoản dự phòng	03	1.294.723.060	8.304.773
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(63.837.840.652)	(6.649.851.342)
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06	59.052.604.308	22.692.671.748
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	44.149.369.953	52.520.649.343
(Tăng) các khoản phải thu	09	(443.700.503.645)	(931.477.513.675)
Giảm/(tăng) hàng tồn kho	10	45.159.413.700	(12.727.169.623)
(Giảm)/tăng các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(92.407.031.232)	566.807.462.672
(Tăng) chi phí trả trước	12	(5.040.200.066)	(59.658.338.380)
Tiền lãi vay đã trả	14	(51.151.913.708)	(22.692.671.748)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(8.000.000.000)	(5.045.846.105)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(5.550.244.849)	(4.173.432.211)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(516.541.109.847)	(416.446.859.727)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(610.500.000)	(71.500.000)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	2.754.772.727
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(50.000.000)	(50.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	23.808.000.000	78.360.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	11.518.583.691	1.353.956.179
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	34.666.083.691	82.347.228.906

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này

00
 TY
 H
 CÁI
 TT
 VAI
 TP


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022


Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	1.226.450.287.245	522.130.988.068
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(508.248.756.306)	(171.483.622.524)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	718.201.530.939	350.647.365.544
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	236.326.504.783	16.547.734.723
Tiền đầu kỳ	60	74.949.892.340	10.337.886.480
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	311.276.397.123	26.885.621.203


Nguyễn Bích Ngọc
Người lập biểu


Lê Thị Phương Uyên
Kế toán trưởng


Ngô Văn Minh
Quyền Tổng Giám đốc


Nguyễn Khánh Hưng
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ngày 29 tháng 8 năm 2022



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư LDG (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp lần đầu do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp ngày 19 tháng 8 năm 2010. Công ty cũng được cấp các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi sau này, với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 17 cấp vào ngày 28 tháng 5 năm 2019.

Cổ phiếu của Công ty được chính thức giao dịch trên sàn HOSE vào ngày 12 tháng 8 năm 2015 với mã chứng khoán là LDG.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại số 104/4, ấp Hòa Bình, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Chi nhánh Cần Thơ đặt tại tầng 11, tòa nhà Techcombank Cần Thơ, số 45A-47, đường 30/4, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Văn phòng đại diện của Công ty đặt tại tòa nhà 194 Golden Building, số 473 Điện Biên Phủ, phường 25, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con (gọi tắt là “Tập đoàn”) tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 là 202 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 159 người).

Hoạt động chính

Hoạt động chính của Tập đoàn là đầu tư, kinh doanh và môi giới bất động sản.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản của Tập đoàn, chu kỳ sản xuất kinh doanh được thực hiện theo thời gian triển khai các dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản và thông thường hơn 12 tháng.

Đối với các hoạt động kinh doanh còn lại, chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Tập đoàn được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn	Thành phố Hồ Chí Minh	99,99%	99,99%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Thủy Sản Bình Minh	Bà Rịa - Vũng Tàu	99,90%	99,90%	Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch (Khách sạn)

Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính

Số liệu so sánh trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được kiểm toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Số liệu so sánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 đã được soát xét.

Một số số liệu so sánh được trình bày lại để phù hợp với số liệu của kỳ này, cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	Mã số	Số đã báo cáo VND	Trình bày lại VND	Số sau trình bày lại VND	Ghi chú
Bảng cân đối kế toán hợp nhất					
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	468.578.220.856	76.157.265.000	544.735.485.856	(i)
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	420.880.475.889	(190.402.135.686)	230.478.340.203	(i), (v)
Phải thu ngắn hạn khác	136	2.594.140.376.692	(787.208.841.610)	1.806.931.535.082	(i)
Hàng tồn kho	141	1.044.751.475.920	303.243.722.122	1.347.995.198.042	(i), (ii), (iii), (iv), (vi), (vii)
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	99.086.009.942	6.691.572.698	105.777.582.640	(ii)
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152	21.896.235.750	246.801.112	22.143.036.862	(iii)
Phải thu dài hạn khác	216	1.227.982.473.362	927.586.400.000	2.155.568.873.362	(i)
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	415.017.902.139	103.497.637.297	518.515.539.436	(i), (iii), (vii)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	-	2.460.806.936	2.460.806.936	(iv)
Chi phí trả trước dài hạn	261	319.778.817.684	(2.618.111.854)	317.160.705.830	(i)
Lợi thế thương mại	269	109.695.388.359	(109.695.388.359)	-	(vii)
Phải trả người bán ngắn hạn	311	265.870.588.759	2.212.676.546	268.083.265.305	(iii), (v)
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	520.557.533.193	83.130.519.503	603.688.052.696	(ii)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	39.995.745.646	(4.909.891.356)	35.085.854.290	(ii), (iii), (iv)
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	113.671.856.294	177.935.355.854	291.607.212.148	(iii), (vi)
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	1.818.661.840	(1.818.661.840)	-	(i)
Phải trả ngắn hạn khác	319	883.103.547.073	1.818.661.840	884.922.208.913	(i)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	-	40.185.204.179	40.185.204.179	(vii)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a	674.668.026.240	(87.671.222.673)	586.996.803.567	(ii), (vii)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm nay	421b	140.652.597.828	118.997.032.428	259.649.630.256	(ii), (iii), (iv), (vii)
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429	54.140.361	80.053.175	134.193.536	(vii)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Chỉ tiêu	Mã số	Số đã báo cáo VND	Trình bày lại VND	Số sau trình bày lại VND	Ghi chú
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất					
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	199.061.016.644	(527.514.000)	198.533.502.644	(ii)
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	71.717.804.031	(71.676.894.940)	40.909.091	(ii)
Giá vốn hàng bán	11	50.376.263.839	42.854.802.843	93.231.066.682	(ii)
Chi phí bán hàng	25	6.468.513.782	4.304.665.320	10.773.179.102	(ii)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	51.597.698.730	(8.033.038.176)	43.564.660.554	(vii)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	-	4.797.982.555	4.797.982.555	(ii)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	1.023.353.018	27.224.968.398	28.248.321.416	(ii), (vii)
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61	1.023.321.521	27.224.968.398	28.248.289.919	(ii), (vii)
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất					
Lợi nhuận trước thuế	01	3.751.184.120	32.022.950.953	35.774.135.073	(ii), (vii)
Khấu hao tài sản cố định	02	8.728.427.267	(8.033.038.176)	695.389.091	(vii)
(Tăng) các khoản phải thu	09	(961.982.492.261)	30.504.978.586	(931.477.513.675)	(ii), (iii)
(Tăng) hàng tồn kho	10	(19.226.102.579)	6.498.932.956	(12.727.169.623)	(ii), (iii), (vii)
Tăng các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	632.105.952.313	(65.298.489.641)	566.807.462.672	(ii), (iii), (vii)
(Tăng) chi phí trả trước	12	(63.963.003.702)	4.304.665.322	(59.658.338.380)	(ii)

- (i) Phân loại một số khoản mục để phù hợp với số liệu so sánh của kỳ này.
- (ii) Điều chỉnh liên quan đến ghi nhận doanh thu cho bất động sản phân lô bán nền theo hướng dẫn của Thông tư 200/2014/TT-BTC hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp ngày 22 tháng 12 năm 2014.
- (iii) Điều chỉnh liên quan đến công nợ đã phát sinh chưa được ghi nhận tại ngày 31 tháng 12 năm 2021.
- (iv) Điều chỉnh liên quan đến chi phí đủ điều kiện vốn hóa trong giai đoạn xây dựng cơ bản.
- (v) Điều chỉnh liên quan đến bù trừ phải trả và ứng trước nhà cung cấp.
- (vi) Điều chỉnh liên quan đến tính toán lại phần chi phí sản xuất kinh doanh dở dang còn lại sau khi kết chuyển sang giá vốn hàng bán và chi phí phải trả cần trích trước.
- (vii) Phân bổ giá phí việc từ nắm quyền kiểm soát công ty con không phải là các hoạt động kinh doanh theo hướng dẫn của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 11 - Hợp nhất kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỶ KẾ TOÁN

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Tập đoàn áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trình bày thông tin tài chính hợp nhất từ báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

112
DN
TNI
M
O
T
A

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Mua công ty con dưới hình thức mua tài sản

Tại ngày mua, Tập đoàn xác định việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Nếu Tập đoàn nắm quyền kiểm soát một hoặc nhiều đơn vị khác không phải là các hoạt động kinh doanh thì việc kết hợp các đơn vị này không phải là hợp nhất kinh doanh. Khi Tập đoàn mua một nhóm các tài sản hoặc các tài sản thuần nhưng không cấu thành một hoạt động kinh doanh thì phải phân bổ giá phí của nhóm tài sản đó cho các tài sản và nợ phải trả có thể xác định riêng rẽ trong nhóm tài sản đó dựa trên giá trị hợp lý tương ứng tại ngày mua. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị của tài sản và nợ phải trả được mua. Các tài sản, nợ phải trả được mua được trình bày trong cùng nhóm với các tài sản, nợ phải trả tương tự của Tập đoàn.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng kể từ ngày gửi, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Tập đoàn có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở dự thu.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Tập đoàn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

00
TY
+
ĐÁI
TI
AN
/P

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán, hoặc các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Tập đoàn áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho. Giá xuất kho của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Tập đoàn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Tập đoàn được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	Số năm
Máy móc và thiết bị	3 - 8
Phương tiện vận tải và thiết bị truyền dẫn	5
Thiết bị và dụng cụ quản lý	3 - 8

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý với giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị website và phần mềm máy tính được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Tài sản cố định vô hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	Số năm
Phần mềm máy tính	2 - 3
Khác	2 - 3

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Thuê hoạt động

Tất cả các khoản thuê tại Tập đoàn được xem là thuê hoạt động.

Tập đoàn là bên đi thuê

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê. Các khoản tiền nhận được hoặc phải thu nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước chủ yếu bao gồm chi phí trả trước về chi phí môi giới, hoa hồng, chi phí chờ phân bổ các dự án bất động sản và chi phí trả trước khác, được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Tập đoàn.

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

Các khoản chi phí trả trước khác bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ đã xuất dùng. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Nợ phải trả

Khoản phải trả người bán, phải trả khác, khoản vay tại thời điểm báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, nếu:

- Có thời hạn thanh toán dưới một (1) năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là nợ ngắn hạn.
- Có thời hạn thanh toán trên một (1) năm (hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là nợ dài hạn.

Dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Tập đoàn có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Tập đoàn có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc kỳ hoạt động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Trái phiếu phát hành

Tập đoàn phát hành trái phiếu thường cho mục đích vay dài hạn với giá phát hành bằng mệnh giá trái phiếu.

Chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu được ghi giảm phần nợ gốc của trái phiếu. Định kỳ, chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ bằng cách ghi tăng giá trị nợ gốc và ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc vốn hóa phù hợp với việc ghi nhận lãi vay phải trả của trái phiếu.

Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày công bố cổ tức.

Các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu

Quỹ đầu tư và phát triển được trích lập theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông theo phương án phân phối lợi nhuận được phê duyệt.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo điều lệ của Tập đoàn và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận thuần của Tập đoàn và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Tập đoàn đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- (b) Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Tập đoàn đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền, nếu đã chuyển giao nền đất cho khách hàng (không phụ thuộc đã làm xong thủ tục pháp lý về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa) và hợp đồng không hủy ngang, Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận doanh thu đối với nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- (b) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (c) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- (d) Doanh nghiệp đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu cho thuê dài hạn Bất động sản

Đối với trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Tập đoàn ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- a) Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- b) Số tiền nhận trước từ việc cho thuê chiếm phần lớn tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê;
- c) Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;
- d) Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Lãi tiền gửi

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư và hợp tác kinh doanh

Lãi từ các khoản đầu tư và hợp tác kinh doanh được ghi nhận khi Tập đoàn có quyền nhận khoản lãi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Hợp đồng xây dựng

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

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

Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Khi chưa tập hợp được đầy đủ hồ sơ, chứng từ về các khoản chi phí liên quan trực tiếp tới việc đầu tư, xây dựng bất động sản nhưng đã phát sinh doanh thu nhượng bán bất động sản, Tập đoàn thực hiện trích trước một phần chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán. Khi tập hợp đủ hồ sơ, chứng từ hoặc khi bất động sản hoàn thành toàn bộ, Tập đoàn quyết toán số chi phí đã trích trước vào giá vốn hàng bán. Phần chênh lệch giữa số chi phí đã trích trước cao hơn số chi phí thực tế phát sinh được điều chỉnh giảm giá vốn hàng bán của kỳ thực hiện quyết toán, phần chênh lệch giữa số chi phí đã trích trước thấp hơn số chi phí thực tế phát sinh được điều chỉnh tăng giá vốn hàng bán của kỳ thực hiện quyết toán. Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản tuân thủ theo các nguyên tắc sau:

- Doanh nghiệp chỉ được trích trước vào giá vốn hàng bán đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng và phải thuyết minh chi tiết về lý do, nội dung chi phí trích trước cho từng hạng mục công trình trong kỳ.
- Doanh nghiệp chỉ được trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành, được xác định là đã bán trong kỳ và đủ tiêu chuẩn ghi nhận doanh thu.
- Số chi phí trích trước được tạm tính và số chi phí thực tế phát sinh được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản được xác định là đã bán (được xác định theo diện tích).

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng là chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán bất động sản, cung cấp dịch vụ, bao gồm chi phí nhân công, chi phí dịch vụ mua ngoài và các chi phí khác bằng tiền.

Chi phí quản lý doanh nghiệp là chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân công, chi phí dụng cụ, đồ dùng, chi phí khấu hao tài sản cố định, chi phí dịch vụ mua ngoài và các chi phí khác bằng tiền.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và chi phí phát hành trái phiếu được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

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.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Tập đoàn có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Tập đoàn có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Tập đoàn căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
Tiền mặt	585.860.414	556.406.617
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	10.690.536.709	74.393.485.723
Các khoản tương đương tiền (i)	300.000.000.000	-
	311.276.397.123	74.949.892.340

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc trong vòng 01 tháng tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín – chi nhánh Sài Gòn với lãi suất 3,65%/năm, đang bị phong tỏa cho đến khi Tập đoàn hoàn tất thủ tục thế chấp tài sản cho khoản vay tại ngân hàng này như trình bày tại thuyết minh số 20. Ban Tổng Giám đốc đánh giá khoản tiền này sẽ được giao dịch trở lại trong tương lai khi hoàn tất thủ tục thế chấp tài sản cho khoản vay tại ngân hàng này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ (Trình bày lại) VND
Công ty TNHH MTV Xây dựng Sao Vàng Tây Đô	170.782.687.814	106.046.534.814
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Đầu tư Đại Hưng	153.924.570.000	153.924.570.000
Các khách hàng cá nhân mua bất động sản	203.934.326.697	205.321.676.786
Khác	45.942.704.256	79.442.704.256
	574.584.288.767	544.735.485.856

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ (Trình bày lại) VND
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Việt (i)	124.300.000.000	-
Công ty Cổ phần Du lịch Giang Điền (ii)	69.539.497.380	68.817.747.380
Ông Lầu Đức Duy (iii)	55.100.000.000	55.100.000.000
Công ty Cổ phần Bắc Phước Kiến (iv)	49.850.000.000	49.850.000.000
Khác	19.668.035.904	56.710.592.823
	318.457.533.284	230.478.340.203

- (i) Phản ánh số dư trả trước cho Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Việt theo thư chấp thuận số 125a/2022/TCT-LDG/B.CƯĐT ngày 02 tháng 06 năm 2022 về việc thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình liên quan đến dự án Một phần Dự án Khu đô thị mới Bình Nguyên.
- (ii) Phản ánh số dư trả trước cho Công ty Cổ phần Du lịch Giang Điền liên quan đến các thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng đất biệt thự thuộc dự án Khu dân cư Giang Điền (42ha) tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai theo tiến độ hợp đồng.
- (iii) Phản ánh số dư trả trước cho ông Lầu Đức Duy theo thỏa thuận chuyển nhượng cổ phần số 094/2020/TTCN ngày 09 tháng 4 năm 2020 cho cổ phần tại Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc.
- (iv) Phản ánh số dư trả trước cho Công ty Cổ phần Bắc Phước Kiến theo hợp đồng nâng cao tiện ích chất lượng căn hộ số 0110/2020/HĐHTĐT/LDG-BPK ngày 25 tháng 8 năm 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, Thành phố Hồ Chí Minh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**7. PHẢI THU KHÁC**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ (Trình bày lại) VND
a. Phải thu ngắn hạn khác		
Các khoản đặt cọc, ký quỹ, ký cược	1.289.173.711.161	1.432.383.013.454
- Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (i)	1.123.900.000.000	1.058.900.000.000
- Đặt cọc theo thỏa thuận hợp đồng môi giới dự án	125.602.918.481	240.632.230.546
- Đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất	37.100.000.000	36.000.000.000
- Khác	2.570.792.680	96.850.782.908
Tạm ứng	377.037.460.741	316.579.655.250
Chi hộ	8.742.297.322	8.742.297.322
Phải thu lãi cho vay	265.863.304	10.710.991.162
Khác	175.109.286.313	38.515.577.894
	1.850.328.618.841	1.806.931.535.082
b. Phải thu dài hạn khác		
Phải thu về hợp tác đầu tư và kinh doanh	2.464.836.326.512	2.138.209.805.447
- Công ty Cổ phần Hải Duy	1.213.152.934.494	1.001.099.184.494
- Công ty Cổ phần Bắc Phước Kiến	1.042.615.712.065	927.586.400.000
- Công ty Cổ phần Du lịch Giang Điền	209.067.679.953	209.524.220.953
Các khoản đặt cọc, ký quỹ, ký cược	17.310.795.187	17.359.067.915
	2.482.147.121.699	2.155.568.873.362

(i) Bao gồm 03 khoản:

- Khoản đặt cọc để nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Hải Duy từ các cổ đông số tiền là 884.000.000.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 834.000.000.000 VND).

- Khoản đặt cọc để nhận chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty TNHH Vạn Hương từ các thành viên số tiền là 50.000.000.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 35.000.000.000 VND).

- Khoản đặt cọc để nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc từ các cổ đông số tiền là 189.900.000.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 189.900.000.000 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**8. HÀNG TỒN KHO**

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ (Trình bày lại)	
	Giá gốc	VND Dự phòng	Giá gốc	VND Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	1.187.570.976.482	-	1.266.953.362.922	-
- Dự án Khu dân cư Tân Thịnh	462.971.980.603	-	468.306.897.049	-
- Dự án Chung cư cao tầng tại đại lộ Võ Văn Kiệt, phường 16, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh	243.093.667.389	-	242.966.408.130	-
- Dự án Khu dân cư dịch vụ Giang Điền - Khu A	223.455.680.773	-	255.763.693.283	-
- Dự án Khu chung cư cao tầng tại 69 đường An Dương Vương, phường 16, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh	128.646.767.906	-	128.496.618.371	-
- Dự án Khu Thương mại dịch vụ thuộc Dự án Khu dân cư dịch vụ Giang Điền - Khu A	40.970.837.336	-	48.948.880.609	-
- Khác	88.432.042.475	-	122.470.865.480	-
Hàng hoá	64.846.652.575	-	81.041.835.120	-
- Dự án Khu dân cư Phú An	45.167.972.326	-	61.363.154.871	-
- Dự án Khu dân cư mật độ thấp và du lịch sinh thái thác Giang Điền - Khu C	14.757.168.249	-	14.757.168.249	-
- Khác	4.921.512.000	-	4.921.512.000	-
	1.252.417.629.057	-	1.347.995.198.042	-

Như đã trình bày tại thuyết minh số 19 và 20, tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, Tập đoàn đã thế chấp một số hàng tồn kho để đảm bảo cho các khoản vay tại các ngân hàng.

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ (Trình bày lại)	
		VND		VND
a. Ngắn hạn				
Chi phí môi giới, hoa hồng		67.384.865.773		57.309.833.228
Chi phí chờ phân bổ các dự án bất động sản		49.945.410.423		47.872.634.211
Khác		1.800.327.255		595.115.201
		119.130.603.451		105.777.582.640
b. Dài hạn				
Chi phí môi giới, hoa hồng		236.397.125.459		250.663.402.475
Chi phí chờ phân bổ các dự án bất động sản		71.755.326.283		66.008.581.256
Khác		714.296.977		488.722.099
		308.866.748.719		317.160.705.830

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

104/4 ấp Hòa Bình, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom
tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận tải và thiết bị truyền dẫn VND	Thiết bị và dụng cụ quản lý VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu kỳ	301.818.182	568.250.000	1.041.723.733	1.911.791.915
Mua sắm mới trong kỳ	-	-	262.500.000	262.500.000
Số dư cuối kỳ	301.818.182	568.250.000	1.304.223.733	2.174.291.915
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu kỳ	256.174.210	355.612.527	956.045.958	1.567.832.695
Khấu hao trong kỳ	18.863.634	56.825.004	61.031.244	136.719.882
Số dư cuối kỳ	275.037.844	412.437.531	1.017.077.202	1.704.552.577
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu kỳ	45.643.972	212.637.473	85.677.775	343.959.220
Tại ngày cuối kỳ	26.780.338	155.812.469	287.146.531	469.739.338

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 là 929.769.188 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 867.723.369 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính VND	Khác VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	1.284.301.429	140.000.000	1.424.301.429
Số dư cuối kỳ	1.284.301.429	140.000.000	1.424.301.429
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	1.092.659.407	140.000.000	1.232.659.407
Khấu hao trong kỳ	129.715.332	-	129.715.332
Số dư cuối kỳ	1.222.374.739	140.000.000	1.362.374.739
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	191.642.022	-	191.642.022
Tại ngày cuối kỳ	61.926.690	-	61.926.690

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 là 498.602.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 498.602.000 VND).

12. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH DỞ DANG DÀI HẠN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ (Trình bày lại) VND
Một phần Dự án Khu đô thị mới Bình Nguyên	336.811.077.070	290.421.063.014
Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Bình Minh tại xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	158.899.203.491	156.000.688.398
Dự án tại xã Phước Tân tỉnh Đồng Nai	65.245.826.468	65.245.826.468
Khác	7.977.587.692	6.847.961.556
	568.933.694.721	518.515.539.436

Như đã trình bày tại thuyết minh số 19, tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, Tập đoàn đã thế chấp một số hàng tồn kho để đảm bảo cho các khoản vay tại các ngân hàng.

13. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị của tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến thuế khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	24.178.743.168	18.996.184.666
Trong đó:		
- Chi phí trích trước	17.888.175.980	18.768.721.380
- Lãi vay chưa được khấu trừ	6.063.103.902	-
- Khác	227.463.286	227.463.286
	24.178.743.168	18.996.184.666

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ (Trình bày lại)	
	Giá trị	VND	Giá trị	VND
		Số có khả năng trả nợ		Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	55.005.873.961	55.005.873.961	63.514.916.569	63.514.916.569
Công ty Cổ phần Miền Đông	40.311.332.883	40.311.332.883	65.303.595.208	65.303.595.208
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phúc Thuận Phát	24.132.171.228	24.132.171.228	34.975.749.353	34.975.749.353
Khác	83.461.677.612	83.461.677.612	104.289.004.175	104.289.004.175
	202.911.055.684	202.911.055.684	268.083.265.305	268.083.265.305

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ (Trình bày lại)	
		VND		VND
Nhận tiền trước theo tiến độ hợp đồng các dự án				
- Dự án Khu dân cư Tân Thịnh		299.821.605.352		335.113.883.297
- Dự án Khu dân cư dịch vụ Giang Điền - Khu A		124.504.964.737		194.455.021.289
- Dự án Khu Thương mại dịch vụ thuộc Dự án Khu dân cư dịch vụ Giang Điền - Khu A		30.049.976.998		30.049.976.998
- Dự án Khu dân cư Phú An		20.013.154.297		35.739.087.405
- Khác		8.637.883.707		8.330.083.707
		483.027.585.091		603.688.052.696

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu kỳ (Trình bày lại)	Số phải nộp/thu trong kỳ	Số đã thực nộp /thu trong kỳ	Số cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND
a. Các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.552.108	-	-	1.552.108
	1.552.108	-	-	1.552.108
b. Các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	143.608.342	7.204.643.477	4.403.820.573	2.944.431.246
Thuế thu nhập doanh nghiệp	31.647.191.050	15.352.803.065	8.000.000.000	38.999.994.115
Thuế thu nhập cá nhân	3.234.244.835	3.270.674.459	3.323.690.501	3.181.228.793
Các loại thuế khác	60.810.063	727.300.841	61.149.358	726.961.546
	35.085.854.290	26.555.421.842	15.788.660.432	45.852.615.700

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ (Trình bày lại) VND
Chi phí phải trả cho các dự án	295.934.580.917	285.432.227.425
- Dự án Khu dân cư Tân Thịnh	153.385.484.198	162.603.996.994
- 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, Thành phố Hồ Chí Minh	77.378.828.437	77.378.828.437
- Dự án Khu Thương mại dịch vụ thuộc Dự án Khu dân cư dịch vụ Giang Điền - Khu A	22.221.261.484	16.298.711.706
- Dự án Mở rộng Khu tái định cư sau Trường Dân tộc Nội trú quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ	21.723.442.524	10.783.874.884
- Dự án Khu dân cư dịch vụ Giang Điền - Khu A	21.225.564.274	18.366.815.404
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	7.330.564.167	4.673.207.134
Chi phí phải trả khác	1.409.754.212	1.501.777.589
	304.674.899.296	291.607.212.148

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ (Trình bày lại) VND
a. Ngắn hạn		
Nhận ký cược, ký quỹ	819.782.117.135	781.763.697.786
Thu hộ (i)	129.109.036.285	99.485.342.079
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	2.973.607.392	539.937.602
Kinh phí công đoàn	367.964.765	454.595.035
Khác	11.657.368.121	2.678.636.411
	963.890.093.698	884.922.208.913
b. Dài hạn		
Phải trả vốn hợp tác đầu tư (ii)	447.050.000.000	447.050.000.000
Nhận ký quỹ dài hạn	4.315.597.392	4.283.811.028
	451.365.597.392	451.333.811.028

- (i) Thể hiện các khoản thu từ khách hàng cá nhân để trả cho chủ đầu tư với các dự án Tập đoàn là đơn vị môi giới.
- (ii) Thể hiện khoản nhận vốn góp hợp tác đầu tư theo Biên bản ghi nhớ về việc hợp tác kinh doanh một phần dự án Khu dân cư – dịch vụ Giang Điền (khu A) tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai số 1404/2021/BBGH/LDG-HD ngày 14 tháng 4 năm 2021 với Công ty Cổ phần Hải Duy.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

19. VAY NGẮN HẠN

	Số đầu kỳ		Trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND					
Vay ngắn hạn	611.996.862.175	611.996.862.175	466.339.009.754	508.248.756.306	570.087.115.623	570.087.115.623
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	200.000.000.000	200.000.000.000	199.978.164.708	200.000.000.000	199.978.164.708	199.978.164.708
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	199.938.263.657	199.938.263.657	186.824.980.600	199.938.263.657	186.824.980.600	186.824.980.600
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh	98.653.458.115	98.653.458.115	-	-	98.653.458.115	98.653.458.115
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn	54.999.348.436	54.999.348.436	54.610.363.311	54.999.348.436	54.610.363.311	54.610.363.311
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Đa	33.915.791.967	33.915.791.967	24.925.501.135	28.821.144.213	30.020.148.889	30.020.148.889
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - Chi nhánh Sài Gòn	24.490.000.000	24.490.000.000	-	24.490.000.000	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số 20)	-	-	50.000.002.000	-	50.000.002.000	50.000.002.000
	611.996.862.175	611.996.862.175	516.339.011.754	508.248.756.306	620.087.117.623	620.087.117.623

Vay ngắn hạn thể hiện các khoản vay của Tập đoàn với thời gian vay tối đa không quá 12 tháng. Chi tiết các khoản vay ngắn hạn được trình bày như sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG104/4 ấp Hòa Bình, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom
tỉnh Đồng Nai, Việt Nam**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

STT	Bên cho vay	Số cuối kỳ VND	Hợp đồng vay	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
1	Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	199.978.164.708	Số 5892422.22 ngày 11 tháng 5 năm 2022 hạn mức 200.000.000 VND mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh bất động sản.	Kỳ hạn vay tối đa là 9 tháng kể từ ngày giải ngân đối với mỗi lần nhận nợ. Lãi vay trả hàng tháng. Khế ước cuối cùng có hiệu lực ngày 22 tháng 3 năm 2023.	8,5%	Như trình bày tại thuyết minh số 12, khoản vay đảm bảo bằng hàng tồn kho là bất động sản tại thửa đất số 3747, tờ bản đồ số 34, tại địa chỉ: phường Bình An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.
2	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	186.824.980.600	Số 138/2022/HDHM/CMB ngày 06 tháng 5 năm 2022 hạn mức 200.000.000 VND mục đích bổ sung vốn lưu động thanh toán các chi phí hoạt động kinh doanh và tài trợ thanh toán tiền đặt cọc, ký quỹ theo các hợp đồng dịch vụ phân phối/môi giới, tài trợ chi phí xây dựng.	Kỳ hạn vay tối đa 6 tháng đối với mục đích thanh toán chi phí hoạt động, tối đa 12 tháng đối với thanh toán tiền cọc/môi giới/ phân phối độc quyền/ chi phí xây dựng kể từ ngày giải ngân đối với mỗi lần nhận nợ. Lãi vay trả hàng tháng. Khế ước cuối cùng có hiệu lực ngày 29 tháng 6 năm 2023.	10,1%-11%	Như trình bày tại thuyết minh số 08, khoản vay đảm bảo bằng một phần hàng tồn kho là quyền sử dụng đất tọa lạc tại Khu dân cư Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.
3	Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh	98.653.458.115	Số 14/2021/HĐTD-HM/TTKD ngày 01 tháng 7 năm 2021 hạn mức 100.000.000 VND mục đích thanh toán chi phí hoạt động thường xuyên.	Kỳ hạn vay tối đa là 12 tháng kể từ ngày giải ngân đối với mỗi lần nhận nợ. Lãi vay trả hàng tháng. Khế ước cuối cùng có hiệu lực ngày 30 tháng 12 năm 2022.	8,0%-10,4%	Như trình bày tại thuyết minh số 08, khoản vay đảm bảo bằng một phần hàng tồn kho là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của 100 thửa đất tại Dự án Khu dân cư - Dịch vụ tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.
4	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn	54.610.363.311	Số 018/020/21/0000051 ngày 26 tháng 4 năm 2021 hạn mức 55.000.000 VND mục đích tài trợ các nhu cầu tín dụng ngắn hạn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.	Kỳ hạn vay tối đa là 12 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đối với mỗi lần nhận nợ. Lãi vay trả hàng tháng. Khế ước cuối cùng có hiệu lực ngày 07 tháng 11 năm 2022.	8,8%	Như trình bày tại thuyết minh số 08, khoản vay đảm bảo bằng một phần hàng tồn kho là 36 quyền sử dụng đất tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.
5	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Đa	30.020.148.889	Số 53/2021-HĐCVHM/NHCT126-LDG ngày 25 tháng 5 năm 2021 hạn mức 40.000.000 VND mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh môi giới bất động sản.	Kỳ hạn vay tối đa là 9 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đối với mỗi lần nhận nợ. Lãi vay trả hàng tháng. Khế ước cuối cùng có hiệu lực ngày 05 tháng 02 năm 2023.	7,0%-7,5%	Như trình bày tại thuyết minh số 08, khoản vay đảm bảo bằng một phần hàng tồn kho là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của 60 thửa đất tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

20. VAY DÀI HẠN

	Số đầu kỳ		Trong kỳ		Số cuối kỳ	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn	657.913.990.294	657.913.990.294	779.609.846.365	14.609.722.509	1.422.914.114.150	1.422.914.114.150
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Quận 11 (i)	439.679.000.000	439.679.000.000	160.321.000.000	-	600.000.000.000	600.000.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - Chi nhánh Sài Gòn (ii)	-	-	300.000.000.000	-	300.000.000.000	300.000.000.000
Trái phiếu phát hành (iii)	218.234.990.294	218.234.990.294	319.288.846.365	14.609.722.509	522.914.114.150	522.914.114.150
	657.913.990.294	657.913.990.294	779.609.846.365	14.609.722.509	1.422.914.114.150	1.422.914.114.150

Trong đó:

- Số phải trả trong vòng 12 tháng
- Số phải trả sau 12 tháng

50.000.002.000
1.372.914.112.150

(i) Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 202025927164 ngày 23 tháng 3 năm 2021 và các thỏa thuận sửa đổi bổ sung với hạn mức là 600.000.000.000 VND nhằm mục đích tài trợ hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Khu du lịch biển Bãi Bụt – Sơn Trà (số 01/HĐHTĐT/HAIDUY-LDG ký ngày 28 tháng 3 năm 2019). Thời hạn cho vay là 60 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay đầu tiên. Thời gian ân hạn vốn gốc là 24 tháng, ân hạn lãi là 6 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay sẽ được trả hàng quý, bắt đầu từ ngày 30 tháng 6 năm 2023, khế ước cuối cùng đáo hạn ngày 31 tháng 3 năm 2026. Khoản vay áp dụng lãi suất từ 10,7% đến 11,3%, lãi suất được trả hàng quý. Như trình bày tại thuyết minh số 08, khoản vay sử dụng tài sản đảm bảo bằng một phần hàng tồn kho là quyền sử dụng đất tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

(ii) Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số CSG.DN.01280622 ngày 30 tháng 6 năm 2022 với số tiền vay là 300.000.000 VND nhằm mục đích hoàn tiền vốn tự có mà Tập đoàn đã ứng trước để thanh toán các chi phí liên quan đến việc nhận chuyển nhượng một phần dự án Khu đô thị mới Bình Nguyên. Thời hạn cho vay là 48 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay đầu tiên. Thời gian ân hạn vốn gốc là 12 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay sẽ được trả hàng quý, bắt đầu từ ngày 30 tháng 9 năm 2023, đáo hạn ngày 30 tháng 6 năm 2026. Khoản vay áp dụng lãi suất tại thời điểm giải ngân là 3,65%/năm, từ ngày ngân hàng giải tỏa toàn bộ số tiền giải ngân trở đi, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng một lần với biên độ 5,5%/năm, lãi

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

suất được trả hàng tháng. Như trình bày tại thuyết minh số 04, Tập đoàn đang trong quá trình thực hiện các thủ tục để thế chấp tài sản đảm bảo cho khoản vay này.

(iii) Chi tiết các khoản trái phiếu dài hạn như sau:

	Số cuối kỳ		Lãi suất	Số đầu kỳ		Mục đích phát hành
	Giá trị (VND)	Kỳ hạn		Giá trị (VND)	Kỳ hạn	
Trái phiếu LDGH2123001	137.600.000.000			137.600.000.000		
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	137.600.000.000	Kỳ hạn 24 tháng, gốc trái phiếu được hoàn trả vào thời điểm đáo hạn là ngày 02 tháng 8 năm 2023, lãi trái phiếu được trả định kỳ 03 tháng/lần	12%/năm	137.600.000.000	Kỳ hạn 24 tháng, gốc trái phiếu được hoàn trả vào thời điểm đáo hạn là ngày 02 tháng 8 năm 2023, lãi trái phiếu được trả định kỳ 03 tháng/lần	Tăng quy mô vốn hoạt động doanh nghiệp
Trái phiếu LDGH2123002	400.000.000.000			85.600.000.000		
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	400.000.000.000	Kỳ hạn 24 tháng, gốc trái phiếu được hoàn trả vào thời điểm đáo hạn là ngày 10 tháng 12 năm 2023, lãi trái phiếu được trả định kỳ 01 tháng/lần	Từ ngày phát hành đến và không bao gồm ngày phát hành: 11,5%/năm Từ ngày phát hành đến và không bao gồm ngày đáo hạn: 12%/năm	85.600.000.000	Kỳ hạn 24 tháng, gốc trái phiếu được hoàn trả vào thời điểm đáo hạn là ngày 10 tháng 12 năm 2023, lãi trái phiếu được trả định kỳ 01 tháng/lần	Tăng quy mô vốn hoạt động doanh nghiệp và tái bù đắp, tài trợ và phát triển chi phí của dự án Khu đô thị thông minh Thành Đô
Chi phí phát hành trái phiếu	(14.685.885.850)			(4.965.009.706)		
	522.914.114.150			218.234.990.294		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Trong vòng một năm	50.000.002.000	-
Trong năm thứ hai	822.914.122.150	36.639.918.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	549.999.990.000	621.274.072.294
	1.422.914.114.150	657.913.990.294
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng	50.000.002.000	-
Số phải trả sau 12 tháng	1.372.914.112.150	657.913.990.294

21. QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI

	VND
Số dư đầu năm trước	53.413.856.742
Trích lập trong năm	1.038.476.946
Chi trong năm	(9.743.777.383)
Số dư cuối năm trước	44.708.556.305
Số dư đầu kỳ này	44.708.556.305
Trích lập trong kỳ	7.386.629.890
Chi trong kỳ	(5.550.244.849)
Số dư cuối kỳ này	46.544.941.346

22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Dự phòng chi phí bảo hành	1.294.723.060	-
	1.294.723.060	-

Dự phòng bảo hành công trình được trích lập dựa trên giá trị ước tính bảo hành 2% trên giá trị doanh thu xây dựng đã ghi nhận trong kỳ.

50c
3 TỶ
H
OÁ
[T]
NA]
-TP

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG
104/4 ấp Hòa Bình, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom
tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	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 (Trình bày lại)		Lợi ích cổ đông không kiểm soát (Trình bày lại)		Tổng cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021														
Số dư đầu năm trước	2.402.124.510.000	(66.000.000)	(7.652.400.000)	33.884.333.254	553.393.672.464	149.451.862	2.981.833.567.580							
(Trình bày lại)														
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	259.649.630.256	(288.229)	259.649.342.027							
(Trình bày lại)														
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(645.476.946)	-	(645.476.946)							
Chi trả thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	-	-	-	-	(393.000.000)	-	(393.000.000)							
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	258.190.778	(258.190.778)	-	-							
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	34.899.798.827	(14.970.097)	34.884.828.730							
Số dư cuối năm trước	2.402.124.510.000	(66.000.000)	(7.652.400.000)	34.142.524.032	846.646.433.823	134.193.536	3.275.329.261.391							
(Trình bày lại)														
Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022														
Số dư đầu kỳ này	2.402.124.510.000	(66.000.000)	(7.652.400.000)	34.142.524.032	846.646.433.823	134.193.536	3.275.329.261.391							
(Trình bày lại)														
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	37.222.096.734	(29.640)	37.222.067.094							
Trích quỹ Khen thưởng phúc lợi (i)	-	-	-	-	(7.032.629.890)	-	(7.032.629.890)							
Trích quỹ Đầu tư phát triển (i)	-	-	-	2.813.051.956	(2.813.051.956)	-	-							
Chi trả thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát (i)	-	-	-	-	(354.000.000)	-	(354.000.000)							
Số dư cuối kỳ này	2.402.124.510.000	(66.000.000)	(7.652.400.000)	36.955.575.988	873.668.848.711	134.163.896	3.305.164.698.595							

(i) Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2022 đã thông qua Nghị quyết số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30 tháng 6 năm 2022 về việc trích quỹ khen thưởng phúc lợi, quỹ đầu tư phát triển và chi trả thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2021 với số tiền lần lượt là 7.032.629.890 VND, 2.813.051.956 VND và 354.000.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cổ phiếu

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	240.212.451	240.212.451
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	240.212.451	240.212.451
Số lượng cổ phiếu quỹ	765.240	765.240
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	765.240	765.240
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	239.447.211	239.447.211
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	239.447.211	239.447.211

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND.

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 17 ngày 28 tháng 5 năm 2019, vốn điều lệ của Tập đoàn là 2.402.124.510.000 VND. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

	Vốn đã góp			
	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	VND	%	VND	%
Ông Nguyễn Khánh Hưng	271.269.820.000	11%	271.269.820.000	11%
Các cổ đông khác	2.130.854.690.000	89%	2.130.854.690.000	89%
	2.402.124.510.000	100%	2.402.124.510.000	100%

24. CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Cam kết thuê hoạt động

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tập đoàn có khoản cam kết thuê hoạt động không hủy ngang với lịch thanh toán như sau:

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Từ 1 năm trở xuống	7.757.421.840	7.659.721.020
Trên 1 năm đến 5 năm	19.920.000.000	4.094.500.000
	27.677.421.840	11.754.221.020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**25. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Kỳ này VND	Kỳ trước (Trình bày lại) VND
Doanh thu bán sản phẩm bất động sản (i)	162.705.781.031	163.216.620.520
Doanh thu hoạt động xây dựng	59.940.882.407	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản	-	35.316.882.124
	222.646.663.438	198.533.502.644

- (i) Bao gồm doanh thu từ bán các sản phẩm bất động sản và doanh thu từ hoạt động cho thuê quyền khai thác mặt bằng kinh doanh của dự án Khu Thương mại dịch vụ thuộc Dự án Khu dân cư dịch vụ Giang Điền - Khu A dựa trên đánh giá rằng phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản quyền khai thác mặt bằng kinh doanh đã được chuyển giao cho khách thuê.

Nếu doanh thu từ việc cho thuê mặt bằng kinh doanh này được phân bổ trong thời hạn thuê, ảnh hưởng đến doanh thu, giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp và lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ của Tập đoàn là:

	Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần vào thời điểm bàn giao mặt bằng kinh doanh VND	Trường hợp doanh thu được phân bổ trong thời hạn thuê mặt bằng kinh doanh VND
Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022:		
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	222.646.663.438	160.772.545.265
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cho thuê mặt bằng kinh doanh</i>	<i>63.396.363.602</i>	<i>1.522.245.429</i>
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	125.012.525.775	113.611.387.975
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	97.634.137.663	47.161.157.290

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

	Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần vào thời điểm bàn giao mặt bằng kinh doanh	Trường hợp doanh thu được phân bổ trong thời hạn thuê mặt bằng kinh doanh
	VND	VND
Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021:		
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	198.492.593.553	198.598.879.006
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cho thuê mặt bằng kinh doanh</i>	<i>1.053.495.455</i>	<i>1.159.780.908</i>
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	93.231.066.682	93.247.859.710
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	105.261.526.871	105.351.019.296
26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP		
	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	(Trình bày lại)
		VND
Giá vốn bán sản phẩm bất động sản	74.406.467.999	87.319.008.658
Giá vốn hoạt động xây dựng	50.606.057.776	-
Giá vốn dịch vụ môi giới bất động sản	-	5.912.058.024
	125.012.525.775	93.231.066.682
27. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ		
	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	(Trình bày lại)
		VND
Chi phí nhân công	30.843.471.520	32.289.936.231
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.959.199.319	11.916.288.170
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	212.309.293	676.909.130
Chi phí khấu hao tài sản cố định	247.571.580	577.647.119
Chi phí khác	87.415.952.505	78.481.564.226
Trích lập dự phòng bảo hành	1.294.723.060	-
	133.973.227.277	123.942.344.876

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	62.606.912.000	-
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	1.230.928.652	6.668.815.199
	63.837.840.652	6.668.815.199

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền vay, lãi trái phiếu	52.930.258.063	22.692.671.748
Chi phí phát hành trái phiếu	6.122.346.245	-
Chi phí tài chính khác	183.076.741	681.837.500
	59.235.681.049	23.374.509.248

30. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này VND	Kỳ trước (Trình bày lại) VND
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
Chi phí nhân công	3.527.221.110	3.228.281.460
Chi phí dịch vụ mua ngoài	703.022.261	40.712.149
Chi phí khác bằng tiền	5.959.665.338	7.504.185.493
	10.189.908.709	10.773.179.102
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
Chi phí nhân công	27.316.250.410	29.061.654.771
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.256.177.058	11.875.576.021
Chi phí khấu hao tài sản cố định	247.571.580	577.647.119
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	212.309.293	676.909.130
Chi phí khác bằng tiền	2.897.898.152	1.372.873.513
	43.930.206.493	43.564.660.554

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Kỳ này VND	Kỳ trước (Trình bày lại) VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	15.352.803.065	4.797.982.555
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	15.352.803.065	4.797.982.555

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	(5.182.558.502)	2.727.831.102
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(5.182.558.502)	2.727.831.102

32. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 dựa trên số lợi nhuận thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ, cụ thể như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ (VND)	37.222.096.734	28.248.289.919
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>		
Trích Quỹ Khen thưởng, phúc lợi (VND)	(1.861.104.837)	(1.412.414.496)
Lợi nhuận dùng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	35.360.991.897	26.835.875.423
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	239.447.211	239.447.211
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	148	112

Điều chỉnh lại lãi cơ bản trên cổ phiếu kỳ trước

Một số số liệu kỳ báo cáo trước của Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất được trình bày lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu của kỳ này. Việc này dẫn đến điều chỉnh Lãi cơ bản trên cổ phiếu kỳ trước như sau:

	Kỳ trước	
	Số đã báo cáo	Số trình bày lại
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ (VND)	1.023.321.521	28.248.289.919
Trích Quỹ Khen thưởng, phúc lợi (VND)	(51.166.076)	(1.412.414.496)
Lợi nhuận dùng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	972.155.445	26.835.875.423
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	239.447.211	239.447.211
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	4	112



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)


33. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN


Thu nhập của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc trong kỳ:

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
	VND	VND
Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám Đốc và người quản lý khác	4.255.807.984	4.500.183.706

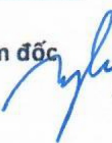
Chi tiết thu nhập của từng thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác cụ thể như sau:

		<u>Kỳ này</u>
		VND
Ông Nguyễn Minh Khang	Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị	1.239.265.000
Ông Ngô Văn Minh	Quyền Tổng Giám đốc kiêm Phó Tổng Giám đốc	750.563.636
Ông Nguyễn Quốc Vy Liêm	Phó Tổng Giám đốc	592.044.348
Ông Nguyễn Phạm Vĩnh Nghi	Phó Tổng Giám đốc	633.315.000
Ông Lâm Quang Thới	Phó Tổng Giám đốc	575.642.500
Bà Lê Thị Phương Uyên	Kế toán trưởng	410.977.500
Ông Từ Minh Lý	Trưởng Ban Kiểm soát (đã miễn nhiệm)	18.000.000
Ông Nguyễn Văn Bang	Thành viên Ban Kiểm soát (đã miễn nhiệm)	18.000.000
Bà Nguyễn Thị Yến Chi	Thành viên Ban Kiểm soát (đã miễn nhiệm)	18.000.000
Tổng cộng		<u>4.255.807.984</u>


Nguyễn Bích Ngọc
Người lập biểu


Lê Thị Phương Uyên
Kế toán trưởng


Ngô Văn Minh
Quyền Tổng Giám đốc


Nguyễn Khánh Hưng
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ngày 29 tháng 8 năm 2022

