

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN
AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN
BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
CHO KỶ HOẠT ĐỘNG 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30/06/2024**



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ	7 - 8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	9 - 34

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền (sau đây được gọi là "Công ty") đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Gia Bảo	Chủ tịch
Ông Nguyễn Nhân Bảo	Thành viên
Ông Bùi Đức Nhân	Thành viên
Bà Ngô Tố Giao	Thành viên
Bà Lê Thị Thu Hiền	Thành viên

Ủy ban Kiểm toán

Bà Lê Thị Thu Hiền	Trưởng ban
Ông Bùi Đức Nhân	Thành viên

Ban Giám đốc và Kế toán trưởng

Bà Ngô Tố Giao	Tổng Giám đốc
----------------	---------------

Kế toán trưởng của Công ty là bà Lê Thị Ngọc Ánh.

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng không có sự kiện nào sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu, cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính giữa niên độ này.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo được soát xét bởi Chi nhánh Hà Nội - Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/06/2024 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ. Trong việc lập Báo cáo tài chính 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 phán 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 giữa niên độ hay không;
- Lập Báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- 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 giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 giữa niên độ. Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

CÁC CAM KẾT KHÁC

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, tuân thủ các quy định tại nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc, 



NGÔ TỎ GIÀO

Tổng Giám đốc

Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 08 năm 2024



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

Về Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản
An Dương Thảo Điền

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2024

**Kính gửi: Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền**

Chúng tôi đã tiến hành Soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 14 tháng 08 năm 2024, từ trang 04 đến trang 34 kèm theo, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 30/06/2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ.

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 giữa niên độ của Công ty 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 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 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 giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/06/2024, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.



Hoàng Đình Hải

Phó Giám đốc

Giấy CNĐKHN kiểm toán số: 2282-2023-112-1

Thay mặt và đại diện cho

CHI NHÁNH HÀ NỘI - CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY

Hà Nội, ngày 14 tháng 8 năm 2024

Mẫu số B01a-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30/06/2024

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2024 VND	01/01/2024 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		310.492.993.575	302.212.422.315
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	24.118.189.774	22.763.774.794
Tiền	111		24.118.189.774	22.763.774.794
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		286.080.492.930	279.154.336.650
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	21.917.675.506	15.898.569.500
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	220.511.250.000	220.614.100.000
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	40.000.000.000	40.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	9	8.460.040.274	7.450.140.000
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(4.808.472.850)	(4.808.472.850)
Tài sản ngắn hạn khác	150		294.310.871	294.310.871
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	14	294.310.871	294.310.871
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		765.818.353.556	769.376.924.432
Tài sản cố định	220		81.881.558.589	82.212.750.963
Tài sản cố định hữu hình	221	10	3.055.518.589	3.386.710.963
- Nguyên giá	222		5.125.763.576	5.125.763.576
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.070.244.987)	(1.739.052.613)
Tài sản cố định vô hình	227	12	78.826.040.000	78.826.040.000
- Nguyên giá	228		78.826.040.000	78.826.040.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
Bất động sản đầu tư	230	11	270.573.280.560	272.691.683.178
- Nguyên giá	231		298.551.203.185	298.551.203.185
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(27.977.922.625)	(25.859.520.007)
Tài sản dở dang dài hạn	240		-	945.047.728
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	945.047.728
Đầu tư tài chính dài hạn	250	5	413.363.514.407	413.527.442.563
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		393.048.589.422	393.048.589.422
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253		24.029.410.000	24.029.410.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(3.714.485.015)	(3.550.556.859)
TỔNG TÀI SẢN	270		1.076.311.347.131	1.071.589.346.747

Mẫu số B01a-DN

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

Tại ngày 30/06/2024

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2024	01/01/2024
			VND	VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		4.276.959.970	4.715.197.280
Nợ ngắn hạn	310		4.120.159.970	4.097.597.280
Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	949.540.196	912.044.480
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		22.143.382	133.986.374
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	14	746.243.763	430.713.397
Phải trả người lao động	314		104.095.000	203.190.000
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	-	150.000.000
Phải trả ngắn hạn khác	319	17	1.376.537.629	1.346.063.029
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	15	921.600.000	921.600.000
Nợ dài hạn	330		156.800.000	617.600.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	15	156.800.000	617.600.000
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.072.034.387.161	1.066.874.149.467
Vốn chủ sở hữu	410	18	1.072.034.387.161	1.066.874.149.467
Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.013.501.000.000	1.013.501.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.013.501.000.000	1.013.501.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
Thặng dư vốn cổ phần	412		(469.161.000)	(469.161.000)
Cổ phiếu quỹ	415		(23.808.309.790)	(23.808.309.790)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		82.810.857.951	77.650.620.257
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		77.650.620.257	42.074.788.984
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		5.160.237.694	35.575.831.273
Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG NGUỒN VỐN	440		1.076.311.347.131	1.071.589.346.747

Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 08 năm 2024

Người lập biểu

Đỗ Nguyễn Tuyết Vân

Kế toán trưởng

Lê Thị Ngọc Ánh



Tổng Giám đốc

Ngô Tố Giao

Mẫu số B02a-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2024	Từ 01/01/2023
			đến 30/06/2024	đến 30/06/2023
			VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	19	9.008.215.353	9.808.388.470
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		9.008.215.353	9.808.388.470
Giá vốn hàng bán	11	20	2.867.524.781	2.776.953.177
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		6.140.690.572	7.031.435.293
Doanh thu hoạt động tài chính	21	21	1.996.171.597	24.613.079.960
Chi phí tài chính	22	22	224.773.655	833.850.729
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		60.845.499	793.511.035
Chi phí bán hàng	25		-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	23	1.799.248.848	2.181.678.930
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		6.112.839.666	28.628.985.594
Thu nhập khác	31	24	31.597.286	-
Chi phí khác	32	25	984.199.258	3.784.702
Lợi nhuận khác	40		(952.601.972)	(3.784.702)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		5.160.237.694	28.625.200.892
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	26	-	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		5.160.237.694	28.625.200.892
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	28	54	299
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	28	54	299

Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 08 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Đỗ Nguyễn Tuyết Vân

Lê Thị Ngọc Ánh

Ngô Tố Giao

Mẫu số B03a-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2024	Từ 01/01/2023
			đến 30/06/2024	đến 30/06/2023
			VND	VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	1		5.160.237.694	28.625.200.892
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		2.449.594.992	2.449.594.992
Các khoản dự phòng	03		163.928.156	171.135.100
(Lãi) hoạt động đầu tư	05		(1.051.123.869)	(16.313.075.463)
Chi phí lãi vay	06		60.845.499	793.511.035
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		6.783.482.472	15.726.366.556
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(5.928.896.006)	118.862.041.609
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		22.562.690	(115.999.154)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		-	106.011.249
Tiền lãi vay đã trả	14		(60.845.499)	(4.662.282.149)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		816.303.657	129.916.138.111
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(40.000.000.000)
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		998.911.323	9.885.135.708
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		998.911.323	(30.114.864.292)

Mẫu số B03a-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2024	Từ 01/01/2023
			đến 30/06/2024	đến 30/06/2023
			VND	VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		-	199.861.108
Tiền trả nợ gốc vay	34		(460.800.000)	(80.460.800.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(460.800.000)	(80.260.938.892)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		1.354.414.980	19.540.334.927
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	4	22.763.774.794	33.472.306.256
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	4	24.118.189.774	53.012.641.183

Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 08 năm 2024

Người lập biểu

Đỗ Nguyễn Tuyết Vân

Kế toán trưởng

Lê Thị Ngọc Ánh

Tổng Giám đốc



Ngô Tô Giao

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền là Công ty Cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu số 4103007249 ngày 10/07/2007, sau đó thay đổi sang mã số 0305087904. Công ty thay đổi Giấy chứng nhận kinh doanh lần thứ 15 ngày 04/10/2022.

Trụ sở chính của công ty tại: Số 2 Ngô Đức Kế, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty đến ngày 30/06/2024 là 1.013.501.000.000 đồng chia thành 101.350.100 cổ phần với mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần.

Cổ phiếu của Công ty được phép niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với số lượng 101.350.100 cổ phiếu niêm yết tương ứng 1.013.501.000.000 đồng với mã chứng khoán là HAR.

1.2 LĨNH VỰC VÀ NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là: Kinh doanh bất động sản, khách sạn, cho thuê căn hộ.

1.3 NGÀNH NGHỀ SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh nhà; Kinh doanh khu dân cư, khu du lịch và khu vui chơi giải trí; công trình công cộng;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng các công trình thể thao ngoài trời;
- Giặt là, làm sạch các sản phẩm dệt và lông thú;
- Vệ sinh chung nhà cửa; Vệ sinh nhà cửa và các Công trình khác. Chi tiết: Vệ sinh bên ngoài cho tất cả các công trình, bao gồm các văn phòng, nhà máy, cửa hàng, cơ quan và các khu nhà đa mục tiêu khác. Vệ sinh bể bơi hoặc bảo dưỡng. Dịch vụ tẩy uế và tiệt trùng;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan; Hoạt động của các cơ sở thể thao. Chi tiết: Bể bơi và sân vận động; Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao;
- Đại lý, môi giới, đấu giá (trừ môi giới bất động sản);
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Vận tải hàng hóa ven biển và viễn dương;

1.4 CHU KỲ SẢN XUẤT, KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

1.5 TUYÊN BỐ VỀ KHẢ NĂNG SO SÁNH THÔNG TIN TRÊN BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty đã được kiểm toán. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 đã được soát xét.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

1.6 CẤU TRÚC CỦA CÔNG TY

Danh sách các Công ty liên doanh, liên kết:

	Tỷ lệ lợi ích trực tiếp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết			
- Công ty Cổ phần Cơ khí Ngân hàng	21%	21%	Thương mại, dịch vụ
- Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Phương Đông	48,68%	48,68%	Sản xuất, Thương mại
Đầu tư vào đơn vị khác			
- Công ty Cổ phần Phát triển nhà G Homes	5,59%	5,59%	Kinh doanh Bất động sản, xây dựng

2. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

2.1 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

Báo cáo tài chính 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.

2.2 NĂM TÀI CHÍNH

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm Dương lịch. Báo cáo tài chính giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến ngày 30 tháng 06 năm 2024.

2.3 TUYÊN BỐ VỀ VIỆC TUÂN THỦ CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Riêng chuẩn mực kế toán số 28 - Báo cáo bộ phận chưa được Công ty áp dụng trong việc trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ này.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là những chính sách kế toán quan trọng được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ này:

3.1 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Riêng Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực kế toán Quốc tế về trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính chưa được Công ty áp dụng trong việc trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

3.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các khoản công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền là chỉ tiêu tổng hợp phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo, gồm tiền mặt tại quỹ của doanh nghiệp, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển, được ghi nhận và lập báo cáo theo đồng Việt Nam (VND), phù hợp với quy định tại Luật Kế toán số 88/2015/QH13 ngày 20/11/2015 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2017.

3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư vào Công ty liên kết

Công ty liên kết là một Công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động và không phải là Công ty con hay Công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

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

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

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết được trích lập tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng khi các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết có sự suy giảm so với giá gốc thì Công ty thực hiện trích lập dự phòng như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết có cổ phiếu niêm yết trên thị trường hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc trích lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, dự phòng được trích lập với mức trích bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại Công ty liên doanh, liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại Công ty liên doanh, liên kết.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá (trừ công ty nhà nước thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật).

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

3.5 CÁC KHOẢN PHẢI THU

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

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

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, 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 nợ phải thu khó đòi được Công ty trích lập đối với các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ, doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu hồi được, việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua, bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên; hoặc đối với các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn và được hoàn nhập khi thu hồi được nợ.

Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính giữa niên độ được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

3.6 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán riêng theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thoả mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

<i>Loại tài sản</i>	<i>Thời gian sử dụng (năm)</i>
- Máy móc, thiết bị	05 - 10
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10
- Tài sản cố định khác	03 - 08

3.7 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán giữa niên độ theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

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

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

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm quyền sử dụng đất.

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ... Quyền sử dụng đất không xác định thời hạn không được tính khấu hao.

3.8 GHI NHẬN VÀ KHẤU HAO BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Nguyên giá

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tự xây dựng là giá thành thực tế và các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư tính đến ngày hoàn thành công việc xây dựng.

Chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

Trong thời gian nắm giữ, bất động sản đầu tư là nhà được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản cố định tương tự của Công ty trong vòng 30 năm đến 40 năm. Và bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất không trích khấu hao.

Công ty không trích khấu hao đối với quyền sử dụng đất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

3.9 CHI PHÍ XÂY DỰNG DỒ DANG

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty bao gồm các tài sản là các thiết bị đang trong quá trình đầu tư mua sắm và lắp đặt, chưa đưa vào sử dụng, các công trình xây dựng cơ bản đang trong quá trình xây dựng chưa được nghiệm thu và đưa vào sử dụng tại thời điểm khóa sổ lập Báo cáo tài chính giữa niên độ. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc. Giá gốc này bao gồm: chi phí hàng hóa, dịch vụ phải trả cho các nhà thầu, người cung cấp, chi phí lãi vay có liên quan trong giai đoạn đầu tư và các chi phí hợp lý khác liên quan trực tiếp đến việc hình thành tài sản sau này. Các chi phí này sẽ được chuyển sang nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (nếu chưa có quyết toán được phê duyệt) khi các tài sản được bàn giao đưa vào sử dụng.

3.10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

3.11 NỢ PHẢI TRẢ

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả nội bộ và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

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

- Phải trả người bán gồm 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 người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết. Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác);
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

3.12 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Chi phí phải trả của Công ty bao gồm các khoản chi phí lãi vay, là các chi phí thực tế đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng chưa chi trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy về các khoản chi phí phải trích trước trong kỳ, để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.

3.13 TRÁI PHIẾU PHÁT HÀNH

Công ty phát hành trái phiếu thường cho mục đích vay ngắn hạn và vay dài hạn.

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ (-) Chiết khấu trái phiếu cộng (+) Phụ trội trái phiếu.

Công ty theo dõi chiết khấu và phụ trội cho từng loại trái phiếu phát hành và tình hình phân bổ từng khoản chiết khấu, phụ trội khi xác định chi phí đi vay tính vào chi phí sản xuất kinh doanh 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;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

- 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 (x) 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.

3.14 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 sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán “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. 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.

3.15 VỐN 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 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.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận (lãi hoặc lỗ) từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế TNDN của năm nay và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố do thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố do sai sót trọng yếu của các năm trước.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông 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.

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

3.16 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP

Doanh thu của Công ty là doanh thu cho thuê bất động sản

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

Nếu Công ty lựa chọn phương pháp ghi nhận doanh thu cho thuê một lần thì trình bày thêm đoạn sau:

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, doanh thu được ghi nhận một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;
- Giá vốn của hoạt động cho thuê được ước tính tương đối đầy đủ.

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 phân công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phân công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi từ các khoản đầu tư dài hạn được ước tính và ghi nhận quyền nhận các khoản lãi từ các Công ty nhận đầu tư được xác lập.

Lãi tiền gửi ngân hàng được ghi nhận dựa trên thông báo hàng kỳ của ngân hàng, lãi cho vay được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

3.17 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí lãi vay.

3.18 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Thuế giá trị gia tăng (VAT)

Doanh nghiệp áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập doanh nghiệp được tính theo thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán là 20% tính trên thu nhập chịu thuế.

Thuế khác

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

3.19 BÊN LIÊN QUAN

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Bên liên quan bao gồm:

- Những doanh nghiệp có quyền 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 Công ty gồm Công ty mẹ, các công ty con cùng Tập đoàn, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các công ty liên kết.
- 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, 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 Công ty kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý tới chứ không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó. Tất cả các giao dịch với bên liên quan được Công ty trình bày tại các thuyết minh dưới đây.

3.20 BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

Trong kỳ Công ty hoạt động chủ yếu ở lĩnh vực cho thuê bất động sản tại Việt Nam nên công ty không lập báo cáo Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Tiền mặt	1.240.704.826	1.517.387.619
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	22.877.484.948	21.246.387.175
Cộng	<u>24.118.189.774</u>	<u>22.763.774.794</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	30/06/2024		01/01/2024		Giá trị hợp lý VND
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	393.048.589.422	(3.714.485.015)	393.048.589.422	(3.550.556.859)	(*)
+ Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Phương Đông	363.640.054.755	-	363.640.054.755	-	(*)
+ Công ty Cổ phần Cơ khí Ngân hàng	29.408.534.667	(3.714.485.015)	29.408.534.667	(3.550.556.859)	(*)
- Đầu tư vào đơn vị khác	24.029.410.000	-	24.029.410.000	-	(*)
+ Công ty Cổ phần Phát triển nhà G Homes	24.029.410.000	-	24.029.410.000	-	(*)
Cộng	417.077.999.422	(3.714.485.015)	417.077.999.422	(3.550.556.859)	(*)

(*) Theo qui định tại Thông tư số 200/TT-BTC ngày 22/12/2014, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty chỉ đánh giá được những khoản đầu tư đối với Công ty niêm yết tại thời điểm 30/06/2024. Đối với các Công ty chưa thực hiện niêm yết, Công ty chưa xác định được định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (Tiếp)

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư của Công ty vào ngày 30/06/2024 như sau:

	Mối quan hệ	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty CP Cơ khí Ngân hàng	Công ty liên kết	TP. Hồ Chí Minh	21%	21%	Thương mại, dịch vụ
- Công ty CP Sản xuất và Thương mại Phương Đông	Công ty liên kết	TP. Hồ Chí Minh	48,68%	48,68%	Sản xuất, Thương mại
- Công ty CP Phát triển nhà G Homes	Đầu tư vào đơn vị khác	TP. Hồ Chí Minh	5,59%	5,59%	Kinh doanh BĐS, xây dựng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn				
- Công ty Cổ phần Glenwood Horeca	21.917.675.506	(1.098.972.850)	15.898.569.500	(1.098.972.850)
- Các khách hàng khác	20.562.000.000	-	14.542.894.000	-
	1.355.675.506	(1.098.972.850)	1.355.675.500	(1.098.972.850)
Cộng	21.917.675.506	(1.098.972.850)	15.898.569.500	(1.098.972.850)

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn				
- Bà Bùi Thị Ngọc Lan (*)	40.000.000.000	-	40.000.000.000	-
	40.000.000.000	-	40.000.000.000	-
Cộng	40.000.000.000	-	40.000.000.000	-

(*) Thỏa thuận cho vay 01/04/2023 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền và bà Bùi Thị Ngọc Lan với giá trị 40.000.000.000 đồng. Biện pháp bảo đảm là thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại 65/1 Khu phố 2, phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức (nay thuộc Thành phố Thủ Đức), thành phố Hồ Chí Minh. Thời gian cho vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân, với lãi suất 12%/năm. Khoản cho vay trên đã thu được toàn bộ gốc và lãi vào ngày 21/07/2024.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

8. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	220.511.250.000	-	220.614.100.000	-
- Ông Lê Văn Giàu (*)	220.511.250.000	-	220.511.250.000	-
- Các khách hàng khác	-	-	102.850.000	-
Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	220.511.250.000	-	220.614.100.000	-

(*) Theo nghị quyết số 1812/NQ-HĐQT ngày 18/12/2023 của HĐQT Công ty, Công ty thực hiện mở rộng quỹ đất, thu mua lại mảnh đất số 579, tờ bản đồ số 54, địa chỉ thửa đất phường Long Phước, quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức), thành phố Hồ Chí Minh và các thửa đất số 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, tờ bản đồ số 11 địa chỉ đất phường Long Phước, quận 9 (nay là Thành phố Thủ Đức), thành phố Hồ Chí Minh của Ông Nguyễn Văn Giàu vào tiền mua đất, thực hiện Theo hợp đồng được công chứng bởi văn phòng công chứng Hoàng Xuân Ngự.

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	8.460.040.274	(3.709.500.000)	7.450.140.000	(3.709.500.000)
- Tạm ứng	30.000.000	-	-	-
- Phải thu lãi dự thu tiền cho vay	997.260.274	-	-	-
- Ký cược, ký quỹ	13.780.000	-	31.140.000	-
- Phải thu khác	7.419.000.000	(3.709.500.000)	7.419.000.000	(3.709.500.000)
Huyện Trương Vỹ	4.441.000.000	(2.220.500.000)	4.441.000.000	(2.220.500.000)
Vũ Thu Hà	2.978.000.000	(1.489.000.000)	2.978.000.000	(1.489.000.000)
Cộng	8.460.040.274	(3.709.500.000)	7.450.140.000	(3.709.500.000)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	TSCĐ HH khác VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ				
01/01/2024	254.511.758	4.782.268.182	88.983.636	5.125.763.576
30/06/2024	254.511.758	4.782.268.182	88.983.636	5.125.763.576
HAO MÒN LŨY KẾ				
01/01/2024	254.511.758	1.395.557.219	88.983.636	1.739.052.613
- Khấu hao trong kỳ	-	331.192.374	-	331.192.374
30/06/2024	254.511.758	1.726.749.593	88.983.636	2.070.244.987
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
01/01/2024	-	3.386.710.963	-	3.386.710.963
30/06/2024	-	3.055.518.589	-	3.055.518.589

- Nguyên giá của Tài sản cố định hữu hình hết khấu hao còn sử dụng tại thời điểm 30/06/2024 là: 343.495.394 đồng.
- Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình thể chấp là 1.983.166.659 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	01/01/2024	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	30/06/2024
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Bất động sản đầu tư cho thuê				
NGUYÊN GIÁ				
- Quyền sử dụng đất	298.551.203.185	-	-	298.551.203.185
- Nhà	142.135.275.709	-	-	142.135.275.709
	156.415.927.476	-	-	156.415.927.476
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
- Nhà	25.859.520.007	2.118.402.618	-	27.977.922.625
	25.859.520.007	2.118.402.618	-	27.977.922.625
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
- Quyền sử dụng đất	272.691.683.178	-	-	270.573.280.560
- Nhà	142.135.275.709	-	-	142.135.275.709
	130.556.407.469	-	-	128.438.004.851

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất <u>VND</u>	Cộng <u>VND</u>
NGUYÊN GIÁ		
01/01/2024	78.826.040.000	78.826.040.000
30/06/2024	78.826.040.000	78.826.040.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN		
01/01/2024	-	-
- Khấu hao trong kỳ	-	-
30/06/2024	-	-
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
01/01/2024	78.826.040.000	78.826.040.000
30/06/2024	78.826.040.000	78.826.040.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Ngắn hạn	949.540.196	949.540.196	912.044.480	912.044.480
- Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất động sản Phát An Gia	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000
- Công ty TNHH Thương mại Xuất Nhập khẩu Hoàng Gia Phát	226.704.500	226.704.500	226.704.500	226.704.500
- Các khách hàng khác	222.835.696	222.835.696	185.339.980	185.339.980
Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	949.540.196	949.540.196	912.044.480	912.044.480

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2024		Số đã thực nộp trong kỳ		Số đã thực nộp trong kỳ		30/06/2024	
	Giá trị VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Giá trị VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Giá trị VND	Số đã thực nộp trong kỳ VND	Giá trị VND	Số đã thực nộp trong kỳ VND
Thuế và các khoản phải nộp	372.696.608	780.891.249	408.913.003	408.913.003	744.674.854	744.674.854	744.674.854	744.674.854
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	58.016.789	38.250.640	94.698.520	94.698.520	1.568.909	1.568.909	1.568.909	1.568.909
Thuế thu nhập cá nhân	430.713.397	819.141.889	503.611.523	503.611.523	746.243.763	746.243.763	746.243.763	746.243.763
Cộng	01/01/2024	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã thực nộp trong kỳ VND	Số đã thực nộp trong kỳ VND	30/06/2024	Số đã thực nộp trong kỳ VND	30/06/2024	Số đã thực nộp trong kỳ VND
Thuế và các khoản phải thu	294.310.871	-	-	-	294.310.871	-	294.310.871	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	294.310.871	-	-	-	294.310.871	-	294.310.871	-
Cộng	294.310.871	-	-	-	294.310.871	-	294.310.871	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

15. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

Nội dung	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm
Vay ngắn hạn	921.600.000	921.600.000	460.800.000	460.800.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam (*)	921.600.000	921.600.000	460.800.000	460.800.000
Vay dài hạn	156.800.000	156.800.000	-	460.800.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam (*)	156.800.000	156.800.000	-	460.800.000
Cộng	1.078.400.000	1.078.400.000	460.800.000	921.600.000
				1.539.200.000

(*) Hợp đồng cấp tín dụng số 0319/22/TSN/GHTD ngày 12/08/2022 giữa Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam và Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền. Giới hạn cấp tín dụng 2.768.000.000 đồng, thời hạn hiệu lực của giới hạn cấp tín dụng là 60 tháng. Tài sản thế chấp là xe ô tô con nhãn hiệu HONGQI CA6520H0EVXC 04 chỗ do Trung Quốc sản xuất, mới 100% thuộc sở hữu của khách hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	-	150.000.000
- Các khoản trích trước khác	-	150.000.000
Cộng	-	150.000.000

17. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	1.376.537.629	1.346.063.029
- Kinh phí công đoàn	53.349.229	58.929.029
- Bảo hiểm xã hội	14.151.225	-
- Bảo hiểm y tế	2.497.275	-
- Bảo hiểm thất nghiệp	1.109.900	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	271.930.000	283.634.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.033.500.000	1.003.500.000
Cộng	1.376.537.629	1.346.063.029

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

18.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
01/01/2023	1.013.501.000.000	(469.161.000)	(23.808.309.790)	42.074.788.984	1.031.298.318.194
- Lãi trong năm trước	-	-	-	35.575.831.273	35.575.831.273
31/12/2023	1.013.501.000.000	(469.161.000)	(23.808.309.790)	77.650.620.257	1.066.874.149.467
01/01/2024	1.013.501.000.000	(469.161.000)	(23.808.309.790)	77.650.620.257	1.066.874.149.467
- Lãi trong kỳ này	-	-	-	5.160.237.694	5.160.237.694
30/06/2024	1.013.501.000.000	(469.161.000)	(23.808.309.790)	82.810.857.951	1.072.034.387.161

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

18.2 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ PHÂN PHỐI CỔ TỨC, CHIA LỢI NHUẬN

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu kỳ	1.013.501.000.000	1.013.501.000.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	1.013.501.000.000	1.013.501.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

18.3 CỔ PHIẾU

	30/06/2024 CP	01/01/2024 CP
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	101.350.100	101.350.100
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	101.350.100	101.350.100
+ Cổ phiếu phổ thông	101.350.100	101.350.100
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	5.666.010	5.666.010
+ Cổ phiếu phổ thông	5.666.010	5.666.010
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	95.684.090	95.684.090
+ Cổ phiếu phổ thông	95.684.090	95.684.090
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<i>Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)</i>	<i>10.000</i>	<i>10.000</i>

19. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND
- Doanh thu kinh doanh Bất động sản đầu tư	9.008.215.353	9.808.388.470
Cộng	9.008.215.353	9.808.388.470

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND
- Chi phí kinh doanh Bất động sản đầu tư	2.867.524.781	2.776.953.177
Cộng	2.867.524.781	2.776.953.177

21. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.996.171.597	8.148.080.329
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	8.164.995.134
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	8.300.004.497
Cộng	1.996.171.597	24.613.079.960

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND
- Chi phí lãi vay	60.845.499	793.511.035
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	163.928.156	-
- Chi phí tài chính khác	-	40.339.694
Cộng	224.773.655	833.850.729

23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND
- Chi phí nhân viên	887.383.252	861.988.364
- Chi phí vật liệu	8.670.259	20.095.221
- Chi phí khấu hao Tài sản cố định	268.192.374	331.192.374
- Thuế, phí và lệ phí	3.500.000	4.000.000
- Chi phí dự phòng	-	171.135.100
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	522.256.531	370.139.185
- Chi phí bằng tiền khác	109.246.432	423.128.686
Cộng	1.799.248.848	2.181.678.930

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

24. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND
- Các khoản khác	31.597.286	-
Cộng	31.597.286	-

25. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND
- Các khoản chi phí khác	984.199.258	3.784.702
Cộng	984.199.258	3.784.702

26. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	5.160.237.694	28.625.200.892
Các khoản chi phí không được khấu trừ	1.047.199.258	66.784.702
- Khấu hao TSCĐ	63.000.000	63.000.000
- Các khoản chi phí	984.199.258	3.784.702
Các khoản thu nhập không chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	6.207.436.952	28.691.985.594
- Chuyển lỗ năm trước	6.207.436.952	20.526.990.460
- Cổ tức lợi nhuận được chia	-	8.164.995.134
Tổng thu nhập chịu thuế trong kỳ	-	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Thuế TNDN phải trả ước tính	-	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các Báo cáo tài chính riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

27. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND
- Chi phí nguyên vật liệu	8.670.259	-
- Chi phí nhân công	887.383.252	861.988.364
- Khấu hao tài sản cố định	2.386.594.992	2.449.594.992
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.271.378.694	1.047.903.127
- Chi phí bằng tiền khác	112.746.432	428.010.524
- Chi phí dự phòng	-	171.135.100
Cộng	4.666.773.629	4.958.632.107

28. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND) (i)	5.160.237.694	28.625.200.892
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong kỳ (CP) (ii)	95.684.090	95.684.090
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	54	299
(i) Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông		
	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND
Lợi nhuận thuần trong kỳ	5.160.237.694	28.625.200.892
ii) Số cổ phiếu bình quân gia quyền đang lưu hành		
	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành đầu kỳ	101.350.100	101.350.100
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành trong kỳ	-	-
Cổ phiếu quỹ	(5.666.010)	(5.666.010)
Tổng số cổ phiếu bình quân gia quyền đang lưu hành	95.684.090	95.684.090

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

29. THÔNG TIN KHÁC

29.1. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc trong kỳ

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND
Thu nhập của các thành viên chủ chốt được hưởng trong kỳ như sau:		
Thu nhập Ban Tổng Giám đốc	149.000.000	132.250.000
Bà Ngô Tố Giao	149.000.000	132.250.000
Thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị	57.000.000	120.450.000
Bùi Đức Nhân	27.000.000	90.450.000
Ngô Tố Giao	30.000.000	30.000.000
Cộng	<u>206.000.000</u>	<u>252.700.000</u>

29.2. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền đã được soát xét.

Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 08 năm 2024

Người lập biểu

Đỗ Nguyễn Tuyết Vân

Kế toán trưởng

Lê Thị Ngọc Ánh

Tổng Giám đốc

Ngô Tố Giao