



# BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ I/2023

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG

Địa chỉ: Số 173, đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1/2023

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

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.137.776.343.593</b>	<b>1.152.700.178.390</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>1.984.271.483</b>	<b>21.497.759.344</b>
1. Tiền	111		1.984.271.483	21.497.759.344
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>5.320.670.000</b>	<b>5.320.670.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	5.321.105.325	5.321.105.325
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(435.325)	(435.325)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>765.227.472.205</b>	<b>767.213.465.749</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	324.653.452.021	331.361.293.443
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	7.555.429.779	7.577.681.241
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133	V.5	5.264.038	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.6	23.699.261.336	25.499.586.852
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	466.237.161.977	459.698.001.159
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.8	(57.024.609.129)	(57.024.609.129)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		101.512.183	101.512.183
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.9</b>	<b>358.087.088.128</b>	<b>351.579.898.893</b>
1. Hàng tồn kho	141		359.377.798.569	352.870.609.334
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1.290.710.441)	(1.290.710.441)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>7.156.841.777</b>	<b>7.088.384.404</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		7.156.841.777	7.088.384.404
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.19	-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG**

Địa chỉ: Số 173, đường Xuân Thù, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1/2023**

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

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>481.443.252.902</b>	<b>481.831.174.059</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>22.123.590.250</b>	<b>22.165.590.250</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	22.123.590.250	22.165.590.250
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>3.884.901.483</b>	<b>4.253.886.442</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	1.841.844.763	1.102.082.242
<i>Nguyên giá</i>	222		16.413.452.524	15.143.252.524
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(14.571.607.761)	(14.041.170.282)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11	2.043.056.720	3.151.804.200
<i>Nguyên giá</i>	225		10.677.436.229	11.945.636.229
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		(8.634.379.509)	(8.793.832.029)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.12	-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		160.000.000	160.000.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(160.000.000)	(160.000.000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.13</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<i>Nguyên giá</i>	231		2.577.018.894	2.577.018.894
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(2.577.018.894)	(2.577.018.894)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.14	-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>406.862.871.645</b>	<b>405.285.637.079</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	405.862.871.645	404.285.637.079
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2d	26.846.596.000	26.846.596.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2d	(26.846.596.000)	(26.846.596.000)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2b	1.000.000.000	1.000.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>48.571.889.524</b>	<b>50.126.060.288</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	1.417.206.272	1.292.040.898
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.15	4.723.349.518	4.382.145.954
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269	V.16	42.431.333.734	44.451.873.436
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.619.219.596.495</b>	<b>1.634.531.352.449</b>

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG

Địa chỉ: Số 173, đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1/2023

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

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>959.873.232.254</b>	<b>976.355.868.376</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>957.038.071.471</b>	<b>973.400.115.093</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.17a	97.406.400.923	104.723.053.337
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.18	370.837.183.862	363.700.279.176
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.19	69.038.286.166	68.944.515.730
4. Phải trả người lao động	314		1.204.948.700	1.380.188.703
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.20	591.182.879	584.714.827
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.21	22.035.086.155	22.325.725.228
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.22a	206.384.020.748	216.892.971.321
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.23a	170.807.426.033	176.017.672.565
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.24	18.733.536.006	18.830.994.206
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2.835.160.783</b>	<b>2.955.753.283</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.17b	-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.22b	1.728.410.632	1.728.410.632
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.23b	637.479.159	758.071.659
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.25	469.270.992	469.270.992
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG

Địa chỉ: Số 173, đường Xuân Thù, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1/2023

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>659.346.364.241</b>	<b>658.175.484.073</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.26</b>	<b>659.346.364.241</b>	<b>658.175.484.073</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		515.000.000.000	515.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		515.000.000.000	515.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.425.992.965	1.425.992.965
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(43.500.000)	(43.500.000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		42.696.514.304	42.696.514.304
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		20.954.525.811	20.954.525.811
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		66.991.641.081	66.916.401.876
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		66.422.260.034	61.484.574.815
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		569.381.047	5.431.827.061
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		12.321.190.079	11.225.549.117
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.619.219.596.495</b>	<b>1.634.531.352.449</b>

Lập, ngày 27 tháng 04 năm 2023

Người lập biểu

Lê Bích Thủy

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan

Tổng Giám đốc



Nguyễn Mạnh Hà

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG

Địa chỉ: Số 173, đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1/2023

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

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

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	10.802.096.551	52.287.179.136
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		10.802.096.551	52.287.179.136
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	6.398.260.669	45.393.844.308
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		4.403.835.882	6.893.334.828
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	808.398.290	2.091.646.044
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	1.696.901.201	4.015.242.449
Trong đó: chi phí lãi vay	23		40.223.716.678	51.097.760.462
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	V.2c	1.577.234.566	1.074.266.935
9. Chi phí bán hàng	25		-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	3.776.196.763	4.174.111.701
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1.316.370.775	1.869.893.658
12. Thu nhập khác	31	VI.6	74.795.963	1.334.016.890
13. Chi phí khác	32	VI.7	259.657.355	20.708.832
14. Lợi nhuận khác	40		(184.861.392)	1.313.308.058
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1.131.509.383	3.183.201.716
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		301.832.778	1.003.496.960
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		22.746.904	22.746.904
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>806.929.700</u>	<u>2.156.957.852</u>
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		<u>563.570.139</u>	<u>1.325.549.934</u>
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		<u>243.359.561</u>	<u>831.407.918</u>
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	<u>11</u>	<u>13</u>
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.8	<u>11</u>	<u>13</u>

Người lập biểu

Lê Bích Thủy

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan

Lập, ngày 27 tháng 04 năm 2023

Tổng Giám đốc



Nguyễn Mạnh Hà

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG

Địa chỉ: Số 173, đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1/2023

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

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(2.866.000.266)	3.183.201.716
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.10;16	5.052.059.110	11.729.574.516
- Các khoản dự phòng	03	V.2a;7		8.800
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3	(99.778.715.686)	(126.121.076.607)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	40.223.716.678	2.726.281.250
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(57.368.940.165)	(108.482.010.325)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		48.229.558.622	37.370.823.511
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(6.507.189.235)	(6.374.278.552)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		2.191.128.083	(35.383.127.131)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(125.165.374)	(500.744.648)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(50.788.097.711)	1.845.071.295
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.19	(1.036.552.284)	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	V.24	-	699.323.484
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.24	(97.458.200)	(336.660.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(65.502.716.263)</b>	<b>(111.161.602.366)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(65.568.992.200)	2.088.549.088
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	64.795.909.091
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(53.510.600.000)	(142.392.470.202)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		(147.677.129.436)	107.733.275.958
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(80.130.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		308.185.930.208	141.574.366.666
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		12.165.629.878	15.439.789.379
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>53.594.838.450</b>	<b>109.109.419.980</b>

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG

Địa chỉ: Số 173, đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1/2023

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Năm nay		Năm trước	
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>					
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-		-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-		-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.23a	223.968.403.801		234.226.783.988
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.23a	(230.519.010.456)		(239.401.321.361)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	V.23a	(1.055.003.393)		(894.485.712)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-		-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(7.605.610.048)</b>		<b>(6.069.023.085)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>(19.513.487.861)</b>		<b>(8.121.205.471)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>21.497.759.344</b>		<b>19.180.922.127</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-		-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>1.984.271.483</b>		<b>11.059.716.656</b>
			-		0

Người lập biểu

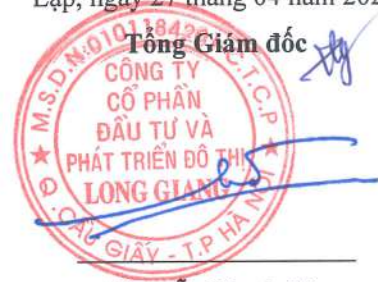
Lê Bích Thủy

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan

Lập, ngày 27 tháng 04 năm 2023

Tổng Giám đốc



Nguyễn Mạnh Hà



# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG

Địa chỉ: Số 173, đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1/2023

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang (sau đây gọi tắt là “Công ty” hay “Công ty mẹ”) là công ty cổ phần.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh nhà ở và bất động sản.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh nhà ở và bất động sản.

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Tập đoàn bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Tập đoàn thường trên 12 tháng.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của các hoạt động khác của Tập đoàn không quá 12 tháng.

#### 5. Đặc điểm hoạt động của Tập đoàn trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

Trong kỳ, doanh thu bán bất động sản tiếp tục giảm so với kỳ trước, do Tập đoàn chỉ còn bán một số căn tại Dự án Rivera Park số 69 Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Doanh thu của Tập đoàn chủ yếu từ hoạt động bán hàng hóa.

#### 6. Cấu trúc Tập đoàn

Tại ngày 31/03/2023, Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 01 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

##### 6a. Danh sách Công ty con được hợp nhất

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô	Số 1 phố Nghĩa Tân, phường Nghĩa Tân, quận Cầu Giấy, Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	52,46%	52,46%	52,46%	52,46%

##### Tình hình hoạt động của công ty con

Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với kỳ trước.

##### 6b. Danh sách các Công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	Tầng 1, Tòa Nhà Packsimex, 52 Đông Du, phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản và xây dựng chuyên dụng	48%	48%	48%	48%

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG

Địa chỉ: Số 173, đường Xuân Thù, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1/2023

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes	Tầng 3, Lô A và Lô B Tòa nhà Rivera Park Sài Gòn, 7/28 Thành Thái, phường 14, quận 10, TP Hồ Chí Minh	Dịch vụ quản lý tòa nhà	49%	49%	49%	49%
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long	Chung cư và dịch vụ sau đường bao biển Lán bè - Cột 8 - đường Điện Biên Phủ, phường Hồng Hải, TP Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	Kinh doanh bất động sản	40%	40%	40%	40%

## 7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này.

## 8. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính, có 42 nhân viên đang làm việc tại các công ty trong Tập đoàn (số đầu năm là 42 nhân viên).

## II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

### 1. Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

## III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

### 2. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính của các công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi xác định quyền kiểm soát có

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG

Địa chỉ: Số 173, đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1/2023

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc năm tài chính.

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

Báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một năm tài chính và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các công ty trong cùng Tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này phải được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lãi hoặc lỗ trong kết quả kinh doanh và tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày ở khoản mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất (thuộc phần vốn chủ sở hữu). Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Khi Tập đoàn thoái một phần vốn tại công ty con, nếu sau khi thoái vốn Tập đoàn mất quyền kiểm soát và công ty con trở thành công ty liên doanh, liên kết: khoản đầu tư còn lại được trình bày ở khoản mục “Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết” trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu và kết quả của việc thoái vốn được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Trường hợp công ty con huy động thêm vốn góp từ các chủ sở hữu, nếu tỷ lệ vốn góp thêm của các bên không tương ứng với tỷ lệ hiện hành thì phần chênh lệch giữa số vốn góp thêm của Tập đoàn và phần sở hữu tăng thêm trong tài sản thuần của công ty con được ghi nhận vào khoản mục “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

### 3. Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

### 4. Các khoản đầu tư tài chính

#### *Chứng khoán kinh doanh*

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

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

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

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG

Địa chỉ: Số 173, đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1/2023

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh được xác định như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết trên thị trường chứng khoán: giá đóng cửa tại ngày gần nhất có giao dịch tính đến thời điểm kết thúc năm tài chính.
- Đối với cổ phiếu đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCOM): giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm kết thúc năm tài chính do Sở Giao dịch chứng khoán công bố.

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

Lãi hoặc lỗ từ việc chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động.

### ***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Tập đoàn có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn chỉ bao gồm trái phiếu nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

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

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

### ***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 của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

### ***Các khoản đầu tư vào công ty liên kết***

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. 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 doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó, khoản đầu tư vào công ty liên kết được thể hiện trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo chi phí đầu tư ban đầu và điều chỉnh cho các thay đổi trong phần lợi ích trên tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày đầu tư. Nếu lợi ích của Tập đoàn trong khoản lỗ của công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư thì giá trị khoản đầu tư được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là bằng không trừ khi Tập đoàn có các nghĩa vụ thực hiện thanh toán thay cho công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng năm tài chính với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn. Khi chính sách kế toán của công ty liên kết khác với chính sách kế toán áp dụng

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG

Địa chỉ: Số 173, đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1/2023

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty liên kết sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các công ty liên kết được loại trừ tương ứng với phần thuộc về Tập đoàn khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

### *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 Tập đoàn 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 được ghi nhận doanh thu.

*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 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 đơn vị được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại đơn vị và vốn chủ sở hữu thực có tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Tập đoàn tại đơn vị đó.

Đối với các khoản đầu tư vào các đơn vị đã ngừng hoạt động/ bị đóng mã số thuế, hoặc đang làm thủ tục giải thể, mức trích lập dự phòng bằng 100% giá trị ghi sổ của khoản đầu tư.

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.

## 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 là phải thu khách hàng và phải thu khác 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 Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

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

## 6. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG

Địa chỉ: Số 173, đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1/2023

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

## 7. Chi phí 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 năm tài chính. Chi phí trả trước của Tập đoàn chủ yếu là chi phí dự án và chi phí công cụ dụng cụ. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

### *Chi phí dự án*

Chi phí dự án bao gồm các chi phí phát sinh cho việc bán dự án: chi phí nhà mẫu, chi phí tư vấn, quản lý, môi giới bán hàng, chi phí cộng tác viên kinh doanh được phân bổ vào chi phí tương ứng với doanh thu bán căn hộ của dự án.

### *Công cụ, dụng cụ*

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

## 8. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn 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. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

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

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	25
Máy móc và thiết bị	05
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 – 06
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 05

## 9. Tài sản cố định thuê tài chính

Thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người đi thuê. Tài sản cố định thuê tài chính được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định thuê tài chính là giá thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu của hợp đồng thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Tỷ lệ chiết khấu để tính giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu cho việc thuê tài sản là lãi suất ngầm định trong hợp đồng thuê tài sản hoặc lãi suất ghi trong hợp đồng. Trong trường hợp không thể xác định được lãi suất ngầm định trong hợp đồng thuê thì sử dụng lãi suất tiền vay tại thời điểm khởi đầu việc thuê tài sản.

Tài sản cố định thuê tài chính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Trong trường hợp không chắc chắn Tập đoàn sẽ có quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê thì tài sản cố định sẽ được khấu hao theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian thuê và thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định thuê tài chính như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 – 06
Thiết bị, dụng cụ quản lý	12

**10. Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn 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 năm trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

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

Tài sản cố định vô hình của Tập đoàn gồm:

***Quyền sử dụng đất***

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn 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.

***Chương trình phần mềm máy tính***

Phần mềm quản lý kinh doanh bất động sản được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 05 năm.

**11. Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư là cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Tập đoàn được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, 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.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính là 25 năm.

**12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

**13. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại**

Việc hợp nhất kinh doanh được kế toán theo phương pháp mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm: giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG

Địa chỉ: Số 173, đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1/2023

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do Tập đoàn phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày nắm giữ quyền kiểm soát.

Đối với giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, giá phí hợp nhất kinh doanh được tính là tổng của giá phí khoản đầu tư tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con cộng với giá phí khoản đầu tư của những lần trao đổi trước đã được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con. Chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát Tập đoàn không có ảnh hưởng đáng kể với công ty con và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp giá gốc. Nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát, Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu thì phần chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh và phần chênh lệch giữa giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận trực tiếp vào khoản mục "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Phần chênh lệch cao hơn của giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con được ghi nhận là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và nợ tiềm tàng được ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con vượt quá giá phí hợp nhất kinh doanh thì phần chênh lệch được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong 10 năm. Khi có bằng chứng cho thấy lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ thì số phân bổ trong năm là số tổn thất phát sinh.

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 các cổ đông không kiểm soát trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng được ghi nhận.

## 14. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

### *Hợp đồng hợp tác kinh doanh chia lợi nhuận cố định*

Các hợp đồng hợp tác kinh doanh của Tập đoàn với các đối tác, trong đó: Tập đoàn là bên nhận và theo dõi vốn góp của đối tác; các đối tác được hưởng một khoản lợi nhuận cố định mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của hợp đồng. Trường hợp này mặc dù hình thức pháp lý của hợp đồng là hợp đồng hợp tác kinh doanh nhưng bản chất là hợp đồng vay. Tập đoàn ghi nhận trên Báo cáo tài chính hợp nhất như sau:

- Ghi nhận toàn bộ doanh thu, chi phí và lợi nhuận sau thuế của hoạt động hợp tác kinh doanh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của mình.
- Khoản nhận vốn góp từ các đối tác được phản ánh là khoản đi vay.
- Khoản phân chia kết quả cho các đối tác (được tính trên cơ sở số vốn góp, thời gian góp vốn và tỷ lệ lãi suất cố định) được phản ánh là chi phí tài chính trong năm.

## 15. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ,



# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG

Địa chỉ: Số 173, đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1/2023

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.

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

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

## 16. **Vốn chủ sở hữu**

### *Vốn góp của chủ sở hữu*

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

### *Thặng dư vốn cổ phần*

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc 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.

### *Cổ phiếu quỹ*

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

## 17. **Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

### *Doanh thu bán hàng hóa*

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Tập đoàn đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa cho người mua.
- Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại hàng hóa 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 hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Tập đoàn đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Tập đoàn đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.

### *Doanh thu bán bất động sản*

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG

Địa chỉ: Số 173, đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1/2023

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Doanh thu bán bất động sản mà Tập đoàn là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- 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.
- 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.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Tập đoàn đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Tập đoàn thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

## **Tiền lãi**

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

## **Cổ tức và lợi nhuận được chia**

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tập đoàn được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn.

## **18. Chi phí đi vay**

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

## **19. Các khoản chi phí**

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

## **20. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

### **Thuế thu nhập hiện hành**

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

### **Thuế thu nhập hoãn lại**

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

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

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG

Địa chỉ: Số 173, đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1/2023

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

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

## 21. 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. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

## 22. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

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

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

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

### 1. Tiền

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	469.100.876	832.875.866
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.515.170.607	20.664.883.478
<b>Cộng</b>	<b><u>1.984.271.483</u></b>	<b><u>21.497.759.344</u></b>

### 2. Các khoản đầu tư tài chính

#### 2a. Chứng khoán kinh doanh (cổ phiếu niêm yết)

	<u>Số cuối kỳ</u>			<u>Số đầu năm</u>		
	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>	<u>Dư phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>	<u>Dư phòng</u>
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (44 cổ phần)	1.425.325	990.000	(435.325)	1.425.325	990.000	(435.325)
CTCP Thương mại và Vận tải Petrolimex Hà Nội (339.843 cổ phần)	5.319.680.000	8.598.027.900	-	5.319.680.000	8.598.027.900	-
<b>Cộng</b>	<b><u>5.321.105.325</u></b>	<b><u>8.599.017.900</u></b>	<b><u>(435.325)</u></b>	<b><u>5.321.105.325</u></b>	<b><u>8.599.017.900</u></b>	<b><u>(435.325)</u></b>

Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh như sau:

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG

Địa chỉ: Số 173, đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1/2023

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Kỳ này	Năm trước
Số đầu năm	435.325	39.325
Trích lập dự phòng bổ sung	-	396.000
Hoàn nhập dự phòng	-	-
Số cuối năm	<u>435.325</u>	<u>435.325</u>

Toàn bộ cổ phần CTCP Thương mại và Vận tải Petrolimex Hà Nội được sử dụng để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang (bên liên quan) (Xem thuyết minh VIII.1).

## 2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (dài hạn)

Là trái phiếu của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hà Nội. Công ty đầu tư 1.000 trái phiếu của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hà Nội, giá mua 1.000.000 VND/trái phiếu, thời hạn 07 năm từ 24/9/2019 đến 24/9/2026, lãi suất thả nổi có điều chỉnh định kỳ bằng lãi suất tham chiếu kỳ hạn 12 tháng + 1,2%/năm. Lãi trái phiếu được ngân hàng thanh toán sau định kỳ 01 năm/lần vào ngày 24 tháng 9 hàng năm.

## 2c. Đầu tư vào công ty liên kết

	Giá gốc	Số cuối kỳ Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng	Giá gốc	Số đầu năm Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng
CTCP Đầu tư Rivera	144.000.000.000	8.423.915.763	152.423.915.763	144.000.000.000	7.100.909.817	151.100.909.817
CTCP Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	9.800.000.000	2.730.758.852	12.530.758.852	9.800.000.000	2.476.530.232	12.276.530.232
CTCP Xây dựng Hạ Long	243.200.001.000	(2.291.803.970)	240.908.197.030	243.200.001.000	(2.291.803.970)	240.908.197.030
Cộng	<u>397.000.001.000</u>	<u>8.862.870.645</u>	<u>405.862.871.645</u>	<u>397.000.001.000</u>	<u>7.285.636.079</u>	<u>404.285.637.079</u>

Số lượng cổ phần và tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn tại các Công ty liên kết như sau:

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu
CTCP Đầu tư Rivera	14.400.000	48,00%	14.400.000	48,00%
CTCP Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	980.000	49,00%	980.000	49,00%
CTCP Xây dựng Hạ Long	20.800.000	40,00%	20.800.000	40,00%

Giá trị phần sở hữu của Tập đoàn tại các công ty liên kết như sau:

	Giá trị phần sở hữu đầu năm	Phần lãi hoặc lỗ trong kỳ	Tăng do chuyển từ Công ty con	Giá trị đầu tư giảm trong kỳ	Giá trị phần sở hữu cuối kỳ
CTCP Đầu tư Rivera	151.100.909.817	1.323.005.946	-	-	152.423.915.763
CTCP Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	12.276.530.232	254.228.620	-	-	12.530.758.852
CTCP Xây dựng Hạ Long	240.908.197.030	-	-	-	240.908.197.030
Cộng	<u>404.285.637.079</u>	<u>1.577.234.566</u>	=	=	<u>405.862.871.645</u>

### Tình hình hoạt động của các công ty liên kết

Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long: Hoạt động chủ yếu trong năm là cho vay dài hạn. Công ty chưa thực hiện hoạt động sản xuất, kinh doanh.

Các công ty liên kết khác đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG

Địa chỉ: Số 173, đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1/2023

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

*Giao dịch với các công ty liên kết*

Các giao dịch trọng yếu giữa Tập đoàn với các công ty liên kết như sau:

	<u>Kỳ này</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera</b>		
Cổ tức được chia	-	-
Thu hồi cổ tức năm 2020 đã chia	-	2.160.000.000
Doanh thu bán điện	57.703.906	40.283.953
Phải trả lãi ứng trước đảm bảo thực hiện Hợp đồng nguyên tắc (Xem thuyết minh V.22)	-	6.235.824.657
Hoàn trả tiền hợp tác đầu tư cho Công ty liên kết	-	149.100.000.000
Tiền phạt hợp đồng hợp tác đầu tư	-	1.491.000.000
Hoàn trả tiền chuyển thừa chuyển nhượng sản thương mại Dự án Vũ Trọng Phụng	-	-
<b>Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes</b>		
Cổ tức được chia	-	-
Doanh thu bán điện, nước	1.997.966.023	9.889.647.261
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	-	593.118.845
Mua hàng hóa của Công ty liên kết	-	19.897.432.040
Lãi vay phải trả Công ty liên kết	-	143.432.877

## 2d. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
Công ty Cổ phần Long Giang TSQ	10.000.000.000	(10.000.000.000)	10.000.000.000	(10.000.000.000)
Công ty Cổ phần Cung cấp Giải pháp kỹ thuật	3.000.000.000	(3.000.000.000)	3.000.000.000	(3.000.000.000)
Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Descon	13.846.596.000	(13.846.596.000)	13.846.596.000	(13.846.596.000)
<b>Cộng</b>	<b><u>26.846.596.000</u></b>	<b><u>(26.846.596.000)</u></b>	<b><u>26.846.596.000</u></b>	<b><u>(26.846.596.000)</u></b>

Số lượng cổ phần và tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn tại các đơn vị như sau:

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Số lượng cổ phần</u>	<u>Tỷ lệ sở hữu</u>	<u>Số lượng cổ phần</u>	<u>Tỷ lệ sở hữu</u>
Công ty Cổ phần Long Giang TSQ	1.000.000	10,00%	1.000.000	10,00%
Công ty Cổ phần Cung cấp Giải pháp kỹ thuật	300.000		300.000	
Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Descon	525.060	1,47%	525.060	1,47%

### **Giá trị hợp lý**

Tập đoàn chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư không có giá niêm yết, do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

### **Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Tập đoàn đã trích lập dự phòng 100% đối với các khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Long Giang TSQ, Công ty Cổ phần Cung cấp Giải pháp kỹ thuật và Công ty Cổ phần Xây dựng công nghiệp Descon, do các công ty này đang ngừng hoạt động/bị đóng mã số thuế, hoặc đang làm thủ tục giải thể.

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG**

Địa chỉ: Số 173, đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1/2023**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

	<u>Kỳ này</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	<b>26.846.596.000</b>	15.566.250.380
Trích lập dự phòng bổ sung	-	11.280.345.620
Sử dụng dự phòng	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>26.846.596.000</u></b>	<b><u>26.846.596.000</u></b>

**3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>4.226.683.391</b>	<b>4.214.162.186</b>
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	449.214.651	449.214.651
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	64.162.992	64.162.992
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	3.003.114.351	3.003.114.351
Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy	447.753.648	447.753.648
Các cá nhân là bên liên quan - Phải thu tiền mua căn hộ	262.437.749	262.437.749
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>	<b>320.426.768.630</b>	<b>327.147.131.257</b>
Phải thu bán căn hộ dự án Thành Thái	61.898.070.759	61.898.070.759
Phải thu bán căn hộ dự án Vũ Trọng Phụng	6.571.657.990	7.237.015.646
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	19.596.440.882	23.901.394.032
Phải thu tiền chuyển nhượng sàn thương mại <sup>(i)</sup>	16.069.253.393	16.069.253.393
Phải thu tiền bán vật tư	3.286.015.307	7.590.968.457
Phải thu tiền điện, nước	241.172.182	241.172.182
Các khoản khác	-	-
Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam	21.700.610.682	21.700.610.682
Công ty Cổ phần Xây dựng Long Giang	6.842.349.375	6.842.349.375
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt <sup>(ii)</sup>	19.242.360.000	19.242.360.000
Phải thu về chuyển nhượng cổ phần CTCP Minh Phát <sup>(iii)</sup>	154.322.618.000	155.122.618.000
Phải thu về chuyển nhượng cổ phần/quyền mua cổ phần CTCP Đầu tư BĐS may thuê Việt Hưng <sup>(iv)</sup>	5.000.000.000	5.000.000.000
Các khách hàng khác	25.252.660.942	26.202.712.763
<b>Cộng</b>	<b><u>324.653.452.021</u></b>	<b><u>331.361.293.443</u></b>

- (i) Phải thu Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội về giá trị chuyển nhượng sàn thương mại tại Dự án Rivera Park Hà Nội theo Hợp đồng chuyển nhượng tài sản năm 2018 và Biên bản bàn giao tài sản ngày 15 tháng 11 năm 2019, có tổng giá trị hợp đồng chuyển nhượng 204.156.756.003 VND, giá trị quyết toán hợp đồng chuyển nhượng được xác định theo giá trị quyết toán các mục chi phí sau khi được kiểm toán và diện tích tài sản nhận bàn giao thực tế. Theo quy định của hợp đồng, Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội phải thanh toán đến 90% giá trị tạm tính, chậm nhất đến ngày 15 tháng 12 năm 2019. Tuy nhiên, Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội chưa thực hiện thanh toán theo điều khoản hợp đồng.
- (ii) Phải thu Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt về chuyển nhượng cổ phần CTCP Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai theo Hợp đồng ngày 28/09/2020. Khoản nợ đã quá hạn từ tháng 10/2020 và đã được Công ty trích lập dự phòng trong năm nay (Xem thuyết minh V.7).
- (iii) Phải thu Ông Nguyễn Phan và Ông Phạm Minh Trí tiền chuyển nhượng cổ phần CTCP Minh Phát, với số tiền lần lượt là 39.202.618.000 VND và 115.920.000.000 VND. Thời hạn thanh toán chậm nhất đến ngày 31/12/2022: 562.618.000 VND; 31/05/2023: 19.320.000.000 VND; 31/07/2023: 57.960.000.000 VND; 30/11/2023: 19.320.000.000 VND và 30/12/2023: 57.960.000.000 VND.
- (iv) Số dư cuối năm về chuyển nhượng quyền mua cổ phần CTCP Đầu tư BĐS May thuê Việt Hưng cho Bà Nguyễn Thị Minh Ngọc, số tiền 5.000.000.000 VND theo các biên bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền mua ngày 28/12/2022 (Xem thuyết minh V.4).

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG**

Địa chỉ: Số 173, đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1/2023

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>	<i>2.954.265.566</i>	<i>2.954.265.566</i>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	2.749.393.198	2.749.393.198
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes		4.872.368
Ông Nguyễn Toàn Thắng - Thành viên HĐQT	4.872.368	200.000.000
<i>Trả trước cho các người bán khác</i>	<i>4.601.164.213</i>	<i>4.623.415.675</i>
Các nhà cung cấp khác	4.601.164.213	4.623.415.675
<b>Cộng</b>	<b><u>7.555.429.779</u></b>	<b><u>7.577.681.241</u></b>

**5. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Cho các bên liên quan vay</i>	<i>4.702.091.814</i>	<i>(4.702.091.814)</i>	<i>4.702.091.814</i>	<i>(4.702.091.814)</i>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	4.702.091.814	(4.702.091.814)	4.702.091.814	(4.702.091.814)
<i>Cho tổ chức và cá nhân khác vay</i>	<i>18.997.169.522</i>	<i>(2.029.051.205)</i>	<i>20.797.495.039</i>	<i>(2.029.051.205)</i>
Công ty Cổ phần Xây dựng Long Giang	1.416.186.629	(1.416.186.629)	1.416.186.629	(1.416.186.629)
Ông Trần Văn Khanh <sup>(ii)</sup>	500.000.000		2.000.000.000	
Ông Mai Thanh Phương <sup>(i)</sup>	2.658.473.610	-	2.658.473.610	-
Bà Mai Hoàng Anh <sup>(iii)</sup>	4.500.000.000	-	4.500.000.000	-
Cho vay cá nhân tại CTCP TMDV Nghĩa Đô (Công ty con) <sup>(iii)</sup>	6.000.000.000	-	6.000.000.000	-
Các tổ chức, cá nhân khác	3.922.509.284	(612.864.576)	4.222.834.799	(612.864.576)
<b>Cộng</b>	<b><u>23.699.261.336</u></b>	<b><u>(6.731.143.019)</u></b>	<b><u>25.499.586.852</u></b>	<b><u>(6.731.143.019)</u></b>

(i) Khoản cho vay thời hạn 12 tháng, lãi suất 0%/năm, được đảm bảo bằng 404.000 cổ phần Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang (“Long Giang E&C”) thuộc sở hữu của Ông Nguyễn Bình Khiêm.

(ii) Khoản cho vay thời hạn 03 tháng, lãi suất 0%/năm, được đảm bảo bằng 105.300 cổ phần của Long Giang E&C thuộc sở hữu của Ông Nguyễn Bình Khiêm.

(iii) Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô (Công ty con) cho vay cá nhân có thời hạn 6 tháng, lãi suất 9%/năm, tài sản thế chấp là 250.000 cổ phần CTCP Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang.

**6. Phải thu khác****6a. Phải thu ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>558.556.549</i>	<i>-</i>	<i>3.665.142.000</i>	<i>-</i>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	35.636.000	-	35.636.000	-
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang - Phải thu cổ tức	-	-	3.168.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera - Phải thu cổ tức	168.000.000	-	168.000.000	-
Ông Nguyễn Mạnh Hà - TGD	354.920.549	-	293.506.000	-
<i>Tạm ứng</i>	<i>354.920.549</i>	<i>-</i>	<i>293.506.000</i>	<i>-</i>

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG**

Địa chỉ: Số 173, đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1/2023**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu các tổ chức, cá nhân khác</b>	<b>465.678.605.428</b>	-	<b>456.032.859.159</b>	-
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang - Cổ tức	3.168.000.000	-	-	-
Thuế GTGT TSCĐ thuê tài chính	3.555.197	-	17.786.225	-
Công ty Cổ phần Minh Phát - Góp vốn hợp tác kinh doanh <sup>(i)</sup>	365.000.000.000	-	365.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội - Phải thu lãi phạt chậm thanh toán	81.508.228	-	1.081.508.228	-
Phải thu về lãi cho vay	3.167.055.683	-	3.141.305.703	-
Tạm ứng	92.886.045.276	-	85.520.834.351	-
Dự án Vũ Trọng Phụng	-	-	-	-
Dự án Thành Thái	1.218.564.135	-	1.325.275.160	-
Dự án Cái Khế	27.406.085.118	-	31.667.834.286	-
Dự án Việt Hưng	-	-	-	-
Dự án Phan Thiết	-	-	-	-
Dự án khác	64.261.396.023	-	52.527.724.905	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	1.372.441.044	-	1.271.424.652	-
<b>Cộng</b>	<b><u>466.237.161.977</u></b>	<b>=</b>	<b><u>459.698.001.159</u></b>	<b>-</b>

- (i) Công ty ký Hợp đồng nguyên tắc (“HĐNT”) ngày 15/11/2022 với CTCP Minh Phát để đảm bảo cho việc sẽ giao kết Hợp đồng hợp tác đầu tư thực hiện Dự án Khu biệt thự Rivera Park Mũi Né tại phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận (“Dự án”). Tổng vốn đầu tư của Dự án được tạm xác định là 1.374.300.000.000 VND. Theo Phụ lục số 01 ngày 15/11/2022 và Phụ lục số 02 ngày 28/12/2022, các bên thống nhất tỷ lệ vốn góp của CTCP Minh Phát là 51%, Công ty là 49%, trong đó, Công ty góp bằng tiền. Giá trị bảo đảm thực hiện HĐNT đợt 1 là 155.000.000.000 VND, đợt 2 là 210.000.000.000 VND. Tại thời điểm CTCP Minh Phát đủ điều kiện huy động vốn theo quy định của pháp luật, các bên thống nhất chuyển đổi tiền bảo đảm thực hiện HĐNT thành vốn góp của Công ty tại Hợp đồng hợp tác thực hiện Dự án.

**6b. Phải thu dài hạn khác**

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu bên liên quan</b>	<b>13.731.380.250</b>	-	<b>13.731.380.250</b>	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang - Góp vốn HTKD <sup>(*)</sup>	13.731.380.250	-	13.731.380.250	-
<b>Phải thu các tổ chức, cá nhân khác</b>	<b>8.392.210.000</b>	-	<b>8.434.210.000</b>	-
Các khoản ký cược, ký quỹ	8.392.210.000	-	8.434.210.000	-
Dự án Rivera Park Cần Thơ	8.279.210.000	-	8.279.210.000	-
Ký quỹ thuê tài chính	113.000.000	-	155.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>22.123.590.250</u></b>	<b>=</b>	<b><u>22.165.590.250</u></b>	<b>-</b>

- (\*) Góp vốn hợp tác kinh doanh theo Hợp đồng 0406/2010/HĐ-HTKD/LGL-LGG ngày 04 tháng 6 năm 2010 và phụ lục số 01/2019/PLHĐ/LGG-LGL ngày 01/7/2019 để thực hiện dự án khu nhà ở cao tầng tại ô đất CC05A - dự án khu đô thị Việt Hưng - Hà Nội.

**7. Nợ xấu**

Các khoản nợ xấu sau đây đều không có khả năng thu hồi và đã được trích dự phòng 100%

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Các bên liên quan</b>	<b>4.902.091.814</b>	<b>4.902.091.814</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	4.702.091.814	4.702.091.814



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG**

Địa chỉ: Số 173, đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1/2023

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Nguyễn Toàn Thắng - Thành viên HĐQT	200.000.000	200.000.000
<i>Các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>52.122.517.315</i>	<i>52.122.517.315</i>
Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam	21.700.610.682	21.700.610.682
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kỹ thuật Việt Nam	5.586.161.832	5.586.161.832
Công ty Cổ phần Địa ốc COMA	956.866.074	956.866.074
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Đông Dương	235.628.628	235.628.628
Công ty Cổ phần Long Việt	1.704.662.296	1.704.662.296
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội	2.700.617.731	2.700.617.731
Công ty Xây dựng số 1	725.814.494	725.814.494
Công ty Delta	681.210.289	681.210.289
Công ty Cổ phần Lilama Hà Nội	828.693.477	828.693.477
Công ty Cầu 12	644.405.913	644.405.913
Tổng Công ty Vinaconex	288.390.391	288.390.391
Công ty Cổ phần Xây dựng Long Giang	8.258.536.004	8.258.536.004
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	3.851.621.039	3.851.621.039
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	3.959.298.465	3.959.298.465
<b>Cộng</b>	<b><u>57.024.609.129</u></b>	<b><u>57.024.609.129</u></b>

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu và cho vay khó đòi như sau:

	<u>Kỳ này</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	57.024.609.129	52.868.096.263
Trích lập dự phòng bổ sung	-	4.156.512.866
Hoàn nhập dự phòng	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>57.024.609.129</u></b>	<b><u>57.024.609.129</u></b>

**8. Hàng tồn kho**

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<i>Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang</i>	65.335.521.483	-	56.871.190.165	-
Dự án Rivera Park Cần Thơ	53.455.312.728	-	53.193.359.776	-
Các dự án khác	11.880.208.755	-	3.677.830.389	-
<b>Hàng hóa</b>	<b>1.403.370.771</b>	<b>(1.290.710.441)</b>	<b>1.403.370.771</b>	<b>(1.290.710.441)</b>
<b>Hàng hóa bất động sản</b>	<b>292.638.906.315</b>	<b>-</b>	<b>294.596.048.398</b>	<b>-</b>
Dự án Thành Thái <sup>(i)</sup>	278.944.789.590	-	278.936.069.370	-
+ Lô A	2.044.268.386	-	2.044.268.386	-
+ Lô C	276.900.521.204	-	276.891.800.984	-
Dự án Vũ Trọng Phụng <sup>(ii)</sup>	13.694.116.725	-	15.659.979.028	-
<b>Cộng</b>	<b><u>359.377.798.569</u></b>	<b><u>(1.290.710.441)</u></b>	<b><u>352.870.609.334</u></b>	<b><u>(1.290.710.441)</u></b>

<sup>(i)</sup> Dự án đầu tư xây dựng chung cư Thành Thái theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0104/HTKD/LGL – VIE “V/v Hợp tác thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Chung cư Thành Thái tại Khu đất B29 số 7/28 đường Thành Thái, phường 14, quận 10, TP. Hồ Chí Minh” ngày 01 tháng 4 năm 2014 ký giữa Công ty với Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Việt Nam – Vietradico.

Tòa nhà chung cư lô C dự án Thành Thái (288 căn hộ kèm cơ sở hạ tầng) đã được cam kết bán toàn bộ cho Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích quận 10 theo Hợp đồng mua bán ngày 13/12/2018, giá trị hợp đồng tạm tính là 252 tỷ VND (bao gồm thuế GTGT). Giá trị chính thức của hợp đồng sẽ được điều chỉnh lại sau khi được Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh phê duyệt. Đến thời điểm phát hành báo cáo tài chính này, Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh vẫn chưa phê duyệt giá trị đầu tư xây dựng công trình.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG

Địa chỉ: Số 173, đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1/2023

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

- (ii) Dự án công trình xây dựng khu văn phòng, dịch vụ và nhà ở tại 69 Vũ Trọng Phụng theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 396A/HTKD “V/v hợp tác thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu văn phòng, dịch vụ và nhà ở tại 69 Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân, Hà Nội” ngày 15 tháng 10 năm 2009 ký giữa Công ty với Công ty Cổ phần Tu bổ di tích và Thiết bị văn hóa Trung ương.

### 9. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí công cụ, dụng cụ	38.686.549	29.559.579
Chi phí bán hàng dự án Vũ Trọng Phụng	1.378.519.723	1.262.481.319
<b>Cộng</b>	<b><u>1.417.206.272</u></b>	<b><u>1.292.040.898</u></b>

### 10. Tài sản cố định hữu hình

	<b>Nhà cửa, vật kiến trúc</b>	<b>Máy móc và thiết bị</b>	<b>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</b>	<b>Thiết bị, dụng cụ quản lý</b>	<b>Cộng</b>
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu năm	64.324.201	476.190.476	14.137.655.637	465.082.210	15.143.252.524
Mua lại TSCĐ thuê tài chính			1.270.200.000		1.270.200.000
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>64.324.201</u></b>	<b><u>476.190.476</u></b>	<b><u>15.407.855.637</u></b>	<b><u>465.082.210</u></b>	<b><u>16.413.452.524</u></b>
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	64.324.201	476.190.476	11.480.555.637	465.082.840	
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>					
Số đầu năm	64.324.201	476.190.476	13.035.573.395	465.082.210	14.041.170.282
Khấu hao trong kỳ	-	-	181.712.501	-	181.712.501
Mua lại TSCĐ thuê tài chính			348.724.978		348.724.978
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>64.324.201</u></b>	<b><u>476.190.476</u></b>	<b><u>13.566.010.874</u></b>	<b><u>465.082.210</u></b>	<b><u>14.571.607.761</u></b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	-	-	1.102.082.242	-	1.102.082.242
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>=</b>	<b>=</b>	<b><u>1.841.844.763</u></b>	<b>=</b>	<b><u>1.841.844.763</u></b>
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

Một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại theo sổ sách là 1.040.697.485 VND đã được thế chấp, cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng.

### 11. Tài sản cố định thuê tài chính

	<b>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</b>	<b>Thiết bị, dụng cụ quản lý</b>	<b>Cộng</b>
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	5.049.339.088	6.896.297.141	11.945.636.229
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(1.268.200.000)		(1.268.200.000)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>3.781.139.088</u></b>	<b><u>6.896.297.141</u></b>	<b><u>10.677.436.229</u></b>
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu năm	2.007.370.440	6.786.461.589	8.793.832.029
Khấu hao trong kỳ	189.272.458		189.272.458
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(348.724.978)		(348.724.978)

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG

Địa chỉ: Số 173, đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1/2023

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

## 10. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn 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 năm trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

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

Tài sản cố định vô hình của Tập đoàn gồm:

### *Quyền sử dụng đất*

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn 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.

### *Chương trình phần mềm máy tính*

Phần mềm quản lý kinh doanh bất động sản được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 05 năm.

## 11. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Tập đoàn được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, 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.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính là 25 năm.

## 12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

## 13. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Việc hợp nhất kinh doanh được kế toán theo phương pháp mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm: giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG**

Địa chỉ: Số 173, đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1/2023**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****15. Lợi thế thương mại**

	<b>CTCP Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô</b>	<b>Cộng</b>
<b>Nguyên giá</b>		
Số đầu năm	80.821.588.067	80.821.588.067
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>80.821.588.067</u></b>	<b><u>80.821.588.067</u></b>
<b>Số đã phân bổ</b>		
Số đầu năm	36.369.714.631	36.369.714.631
Phân bổ trong kỳ	2.020.539.702	2.020.539.702
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>38.390.254.333</u></b>	<b><u>38.390.254.333</u></b>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Số đầu năm	44.451.873.436	44.451.873.436
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>42.431.333.734</u></b>	<b><u>42.431.333.734</u></b>

**16. Phải trả người bán****16a. Phải trả người bán ngắn hạn**

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>20.970.307.358</b>	<b>35.133.908.264</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	74.524.982	809.524.982
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	-	11.864.496.389
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	3.903.939.189	3.903.939.189
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	114.608.385	114.608.385
Công ty Cổ phần TMDV Xuân Thủy	3.019.524.681	3.019.524.681
Công ty Cổ phần Công Nghiệp Lạnh Hưng Trí	13.857.710.121	15.421.814.638
<b>Phải trả các nhà cung cấp khác</b>	<b>76.436.093.565</b>	<b>69.589.145.073</b>
Công ty Cổ phần Long Giang TSQ	3.087.294.481	3.087.294.481
Công ty Cổ phần Xây dựng Long Giang	4.057.742.745	4.057.742.745
Công ty Cổ phần Gỗ An Cường	4.766.859.662	5.270.511.716
Công ty TNHH Bình Yên	9.100.056.386	9.100.056.386
Công ty Cổ phần Bất động sản MECO	14.906.802.770	14.906.802.770
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	8.926.351.552	
Các nhà cung cấp khác	31.590.985.969	33.166.736.975
<b>Cộng</b>	<b><u>97.406.400.923</u></b>	<b><u>104.723.053.337</u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG**

Địa chỉ: Số 173, đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1/2023**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****17. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước của các bên liên quan</i>	<b>6.451.668</b>	<b>289.880.032</b>
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	-	283.428.364
Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy	6.451.668	6.451.668
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	<b>370.830.732.194</b>	<b>363.410.399.144</b>
Tiền nhận trước bán căn hộ dự án Thành Thái	2.701.342.291	2.701.342.291
Tiền nhận trước bán căn hộ dự án Vũ Trọng Phụng	16.199.543.569	18.772.451.821
Ông Nguyễn Hải Duy – Tiền mua cổ phần CTCP Xây dựng Hạ Long (*)	350.990.410.959	341.000.000.000
Các khách hàng khác	939.435.375	936.605.032
<b>Cộng</b>	<b><u>370.837.183.862</u></b>	<b><u>363.700.279.176</u></b>

(\*) Ông Duy đã thanh toán 100% giá trị chuyển nhượng theo hợp đồng ngày 19/5/2022, số tiền 341.000.000.000 VND và chi phí để đảm bảo đáp ứng điều kiện thực hiện hợp đồng.

**18. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phải nộp trong kỳ</u>	<u>Số đã nộp trong kỳ</u>	<u>Số cuối kỳ</u>
Thuế GTGT hàng bán nội địa	159.826.850	87.831.957	(159.843.919)	87.814.888
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	51.450.915.262	301.832.779	(1.036.552.284)	50.713.195.757
Thuế thu nhập cá nhân	1.874.081.797	312.826.580	(16.976.891)	2.169.931.486
Tiền thuê đất		599.391.102		599.391.102
Thuế bảo vệ môi trường	45.339.657		-	45.339.657
Thuế môn bài		6.000.000	(6.000.000)	3.000.000
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	15.414.352.164	13.077.778	(7.816.666)	15.419.613.276
<b>Cộng</b>	<b><u>68.944.515.730</u></b>	<b><u>1.320.960.196</u></b>	<b><u>(1.227.189.760)</u></b>	<b><u>69.038.286.166</u></b>

(\*) Trong đó:

Thuế TNDN Tập đoàn phải nộp cho hoạt động sản xuất kinh doanh	301.832.779
Thuế TNDN nộp hộ các bên hợp tác kinh doanh	-
<b>Cộng</b>	<b><u>301.832.779</u></b>

**Thuế giá trị gia tăng**

Tập đoàn nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10%.

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Các công ty trong Tập đoàn phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các công ty trong Tập đoàn được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

**Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG

Địa chỉ: Số 173, đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1/2023

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

## Thông tin khác

Trong năm 2020, Công ty đã nhận được các Quyết định số 16221/QĐ-CT-QLN ngày 30/3/2020 và Quyết định số 45539/QĐ-CT-QLN ngày 3/6/2020 của Cục trưởng Cục thuế Hà Nội về việc cưỡng chế thuế và thông báo hóa đơn không còn giá trị sử dụng, theo đó, cơ quan thuế thông báo hóa đơn của Công ty không còn giá trị sử dụng kể từ ngày 08 tháng 6 năm 2020 đến ngày 07 tháng 6 năm 2021 và Quyết định này sẽ chấm dứt hiệu lực kể từ ngày Công ty nộp đủ tiền thuế, tiền phạt tiền chậm nộp tiền thuế, tiền chậm nộp tiền phạt vào Ngân sách Nhà nước.

Đến ngày 31/03/2023, Công ty vẫn chưa hoàn thành các nghĩa vụ thuế đã kê khai với cơ quan thuế đối với các khoản thuế TNDN, thuế TNCN và các khoản phạt chậm nộp thuế. Công ty sẽ làm việc với Cục thuế Hà Nội về lý do chưa hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế vào Ngân sách Nhà nước để đề nghị Cục thuế Hà Nội khoan nợ thuế, thu hồi quyết định cưỡng chế. Hiện tại, Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh vẫn chưa phê duyệt giá trị đầu tư xây dựng công trình Tòa nhà chung cư Lô C dự án Thành Thái, do đó, Công ty chưa được Bên Mua thanh toán theo thỏa thuận hợp đồng (xem thêm Thuyết minh V.8).

## 19. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí lãi vay phải trả	502.442.627	502.442.627
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	88.740.252	82.272.200
<b>Cộng</b>	<b><u>591.182.879</u></b>	<b><u>584.714.827</u></b>

## 20. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các bên liên quan</b>	<b>21.796.995.250</b>	<b>21.910.729.771</b>
Lãi nội bộ chưa thực hiện từ giao dịch bán sản phẩm thương mại Dự án Thành Thái cho Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (Công ty liên kết) <sup>(*)</sup>	9.439.965.250	9.553.699.771
Lãi nội bộ chưa thực hiện từ giao dịch bán các khoản đầu tư vào Rivera Hà Nội và Xuân Thủy <sup>(*)</sup>	12.357.030.000	12.357.030.000
<b>Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>238.090.905</b>	<b>414.995.457</b>
Tiền trả trước về cho thuê bất động sản đầu tư	238.090.905	414.995.457
<b>Cộng</b>	<b><u>22.035.086.155</u></b>	<b><u>22.325.725.228</u></b>

<sup>(\*)</sup> Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023, các khoản đầu tư này thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (Công ty liên kết của Tập đoàn).

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG**

Địa chỉ: Số 173, đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1/2023

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

**21. Phải trả khác****21a. Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<b>22.364.907.287</b>	<b>32.305.906.317</b>
Công ty CP Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang		21.429.166
<i>Phải trả lãi vay</i>		13.854.166
<i>Phải trả khác</i>		7.575.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	591.000.000	10.486.569.864
<i>Phải trả tiền lãi đặt cọc đảm bảo HĐNT</i>		9.895.569.864
<i>Tiền phạt chậm tiến độ HĐNT</i>	591.000.000	591.000.000
CTCP Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	15.770.039	15.770.039
<i>Phải trả lãi vay</i>	14.630.712	14.630.712
<i>Phải trả khác</i>	1.139.327	1.139.327
Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy	20.390.137.248	20.390.137.248
<i>Tạm tính kết quả HTKD dự án Vũ Trọng Phụng</i>	9.403.068.493	9.403.068.493
<i>Phải trả lãi vay<sup>(ii)</sup></i>	10.987.068.755	10.987.068.755
Thù lao HĐQT, BKS	1.368.000.000	1.392.000.000
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<b>184.019.113.461</b>	<b>184.587.065.004</b>
Tài sản thừa chờ giải quyết	52.279.599	52.279.599
Kinh phí công đoàn	1.130.530.791	1.117.749.742
Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	180.380.890	134.739.786
Kinh phí bảo trì dự án	21.083.616.331	20.968.110.564
Phí quản lý căn hộ dự án	325.606.675	314.164.632
Cổ tức phải trả	813.822.310	813.822.310
Công ty CP Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	21.429.166	
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	103.392.473	103.392.473
Tạm tính kết quả hợp đồng HTKD	104.254.292.792	104.254.292.792
<i>Công ty Cổ phần Tu bổ di tích và Thiết bị văn hóa Trung ương (DA Vũ Trọng Phụng)</i>	39.476.200.000	39.476.200.000
<i>Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt (DA Vũ Trọng Phụng)</i>	10.611.518.428	10.611.518.428
<i>Công ty Cổ phần Minh Phát (DA Vũ Trọng Phụng)</i>	1.024.553.418	1.104.553.418
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thương Mại Việt Nam (DA Thành Thái)</i>	53.666.574.364	54.166.574.364
Công ty Cổ phần Tu bổ di tích và Thiết bị văn hóa Trung ương - Lãi chậm trả tiền lợi nhuận hợp tác kinh doanh dự án Rivera Park Hà Nội	9.578.813.675	9.578.813.675
Nhận ký quỹ, ký cược các dự án Bất động sản	4.448.951.919	4.448.951.919
Tiền phải trả khách hàng khi thanh lý hợp đồng mua căn hộ	27.687.743.674	27.687.743.674
<i>Dự án Vũ Trọng Phụng</i>	13.063.715.335	14.624.028.339
<i>Dự án Thành Thái</i>	14.624.028.339	13.063.715.335
Lãi vay phải trả các tổ chức, cá nhân khác	10.392.332.414	10.427.209.515
Phí mượn tài sản của cá nhân để thế chấp	1.391.805.027	1.639.514.273
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	2.029.562.307	2.045.119.105
<b>Cộng</b>	<b><u>206.384.020.748</u></b>	<b><u>216.892.971.321</u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG**

Địa chỉ: Số 173, đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1/2023**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****21b. Phải trả dài hạn khác**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty TNHH Long Thịnh - Góp vốn dự án Cần Thơ	458.599.632	458.599.632
Các cá nhân khác - Góp vốn dự án 69 Vũ Trọng Phụng	1.269.811.000	1.269.811.000
<b>Cộng</b>	<b><u>1.728.410.632</u></b>	<b><u>1.728.410.632</u></b>

**22. Vay và nợ thuê tài chính****22a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Vay ngắn hạn phải trả các bên liên quan</b>	<b>19.000.000.000</b>	<b>19.000.000.000</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy <sup>(i)</sup>	16.000.000.000	16.000.000.000
Bên liên quan khác <sup>(iii)</sup>	3.000.000.000	3.000.000.000
<b>Vay ngắn hạn ngân hàng Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Đông Hà Nội <sup>(iv)</sup></b>	<b>63.224.467.986</b>	<b>63.717.516.601</b>
<b>Vay ngắn hạn các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>88.309.053.544</b>	<b>92.575.236.960</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Vạn Xuân <sup>(ii)</sup>	4.338.990.000	4.338.990.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt <sup>(i)</sup>	4.779.220.533	4.779.220.533
Các cá nhân <sup>(iii)</sup>	79.190.843.011	83.457.026.427
<b>Nợ thuê tài chính đến hạn trả (xem thuyết minh số V.23b)</b>	<b>273.904.503</b>	<b>724.919.004</b>
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	229.492.503	547.175.004
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	44.412.000	177.744.000
<b>Cộng</b>	<b><u>170.807.426.033</u></b>	<b><u>176.017.672.565</u></b>

- (i) Các khoản nhận góp vốn hợp tác kinh doanh để thực hiện “Dự án Trung tâm Thương mại, dịch vụ, văn phòng và nhà ở tại 69 Vũ Trọng Phụng, quận Thanh Xuân, Hà Nội”, ký kết với các đối tác, trong đó, các đối tác góp vốn cho Công ty quản lý và hưởng lợi nhuận cố định, không phụ thuộc vào lợi nhuận thực tế của cả dự án.
- (ii) Khoản vay theo hợp đồng số 04/2011/VX ngày 09 tháng 5 năm 2011, không có thời hạn, lãi suất vay 0%/tháng.
- (iii) Các khoản vay cá nhân theo các hợp đồng vay có thời gian vay 12 tháng, lãi suất 12%/năm, không có tài sản đảm bảo. Mục đích vay để bổ sung vốn thực hiện đầu tư dự án Rivera Park Sài Gòn và dự án Rivera Park Hà Nội.
- (iv) Vay ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Đông Hà Nội theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 1420-LAV-202100299 ngày 24/9/2021, hạn mức cấp tín dụng 64.000.000.000 VND, mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ SXKD, thời hạn vay và lãi suất vay được quy định theo từng lần nhận nợ. Tài sản bảo đảm là các quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Ông Lê Hà Giang và Bà Ngô Thị Thanh Hòa, của Ông Nguyễn Quốc Chinh và Bà Nguyễn Thị Thanh Hà, cùng các cá nhân khác. Ngoài ra, còn có 10.000.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang – mã chứng khoán LGL thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang và 10.000.000 cổ phiếu mã LGL thuộc sở hữu của Ông Lê Hà Giang, 1.000.000 cổ phiếu mã LGL thuộc sở hữu của Bà Ngô Thị Thu Hiền hiện đang được lưu ký tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn – Hà Nội làm tài sản đảm bảo cho khoản vay.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG**

Địa chỉ: Số 173, đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1/2023**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****22b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Nợ thuê tài chính</b>	<b>637.479.159</b>	<b>758.071.659</b>
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam <sup>(i)</sup>	637.479.159	758.071.659
<b>Cộng</b>	<b><u>637.479.159</u></b>	<b><u>758.071.659</u></b>

- (i) Các khoản nợ thuê tài chính theo hợp đồng cho thuê tài chính năm 2022 với Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh TP Hồ Chí Minh và hợp đồng năm 2019 với Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, thời hạn thuê 48 tháng, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần. Tài sản thuê là các xe ô tô.

**23. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	Số đầu năm	Tăng khác	Chi quỹ trong kỳ	Số cuối kỳ
Quỹ khen thưởng	10.227.095.695	-		10.907.070.130
Quỹ phúc lợi	8.010.509.417	-	(97.458.200)	7.233.076.782
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	593.389.094	-	-	593.389.094
<b>Cộng</b>	<b><u>18.830.994.206</u></b>	<b>=</b>	<b><u>(97.458.200)</u></b>	<b><u>18.733.536.006</u></b>

**24. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

Là thuế thu nhập hoãn lại phải trả đối với khoản Dự phòng đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long (công ty liên kết). Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả là 20%.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG**

Địa chỉ: Số 173, đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I/2023

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

**25. Vốn chủ sở hữu****25a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu		Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác		Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
		Thặng dư vốn cổ phần			thuộc vốn chủ sở hữu				
Số đầu năm trước	515.000.000.000	1.425.992.965	(43.500.000)	42.696.514.304	20.954.525.811	-	52.222.324.917	112.905.362.650	745.161.220.647
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	-	-	5.431.827.061	1.597.505.122	7.029.332.183
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	-	(2.449.843)	(1.639.017.600)	(1.639.017.600)
Thù lao HĐQT và BKS	-	-	-	-	-	-	9.264.699.741	(2.220.157)	(4.670.000)
Thanh lý Công ty con	-	-	-	-	-	-	(101.636.080.898)	(92.371.381.157)	(92.371.381.157)
<b>Số cuối năm trước</b>	<b>515.000.000.000</b>	<b>1.425.992.965</b>	<b>(43.500.000)</b>	<b>42.696.514.304</b>	<b>20.954.525.811</b>	<b>-</b>	<b>66.916.401.876</b>	<b>11.225.549.117</b>	<b>658.175.484.073</b>
Số dư đầu năm nay	515.000.000.000	1.425.992.965	(43.500.000)	42.696.514.304	20.954.525.811	-	66.916.401.876	11.225.549.117	658.175.484.073
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	-	-	563.570.139	243.359.561	806.929.700
Công ty con chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Thù lao HĐQT và BKS	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tăng/giảm khác trong kỳ	-	-	-	-	-	-	(488.330.934)	852.281.401	363.950.467
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>515.000.000.000</b>	<b>1.425.992.965</b>	<b>(43.500.000)</b>	<b>42.696.514.304</b>	<b>20.954.525.811</b>	<b>-</b>	<b>66.991.641.081</b>	<b>12.321.190.079</b>	<b>659.346.364.241</b>

**25b. Cổ phiếu**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đang ký phát hành	51.500.000	51.500.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã phát hành	51.500.000	51.500.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông được mua lại	2.900	2.900
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	51.497.100	51.497.100

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG

Địa chỉ: Số 173, đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I/2023

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

### 26. Lãi trên cổ phiếu

#### 26a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Số năm nay	Số năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông công ty mẹ	563.570.139	1.325.549.934
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	563.570.139	1.325.549.934
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	51.497.100	51.497.100
Lãi cơ bản/ suy giảm trên cổ phiếu	11	26

#### 26b. Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ

	Năm nay	Năm trước
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	51.497.100	51.497.100
Ảnh hưởng của việc tăng vốn từ lợi nhuận	0	0
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ.	<u>51.497.100</u>	<u>51.497.100</u>

### 27. Giải trình kết quả kinh hợp nhất doanh Quý I/2023

Theo báo cáo tài chính hợp nhất Quý I/2023, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý I/2023 là 806.929.700 đồng, giảm 1.350.028.152 đồng tương đương giảm 79% so với Quý I/2022 (lợi nhuận hợp nhất sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý I/2022 là 2.156.957.852 đồng). Nguyên nhân do lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp hàng hóa dịch vụ Quý I/2023 đạt 4.403.835.882 đồng giảm 2.489.498.946 đồng so với Quý I/2022. Doanh thu hoạt động tài chính Quý I/2023 là 808.398.290 đồng, giảm 1.283.247.754 đồng so với Quý I/2022. Chi phí tài chính Quý I/2023 là 1.696.901.201 đồng, giảm 2.318.341.248 đồng so với Quý I/2022; Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kế Quý I/2023 là 1.577.234.566 đồng, tăng 502.967.631 đồng so với Quý I/2022. Chi phí quản lý doanh nghiệp Quý I/2023 là 3.776.196.763 đồng, giảm 397.914.938 đồng so với Quý I/2022. Lợi nhuận khác Quý I/2023 là (184.861.392) đồng, giảm 1.498.169.450 đồng so với Quý I/2022; Thuế TNDN phải nộp Quý I/2023 là 301.832.778 đồng, giảm 701.664.182 đồng so với Quý I/2022; nên dẫn tới kết quả như trên.

### 28. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Lập, ngày 27 tháng 4 năm 2023

Người lập biểu

Lê Bích Thủy

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan

Tổng giám đốc



Nguyễn Mạnh Hà