



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023

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

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
4. Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	11 - 12
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	13 - 46



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con (gọi chung là “Nhóm công ty”).

Khái quát về Công ty

Công ty là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103000552, đăng ký lần đầu ngày 08 tháng 10 năm 2001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Sau đổi thành Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101184201 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 14 tháng 05 năm 2010.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã 15 lần được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp bổ sung Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, trong đó Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 15 ngày 19 tháng 5 năm 2023 về việc thay đổi thông tin người đại diện theo pháp luật.

Trụ sở chính

- Địa chỉ : Số 173, đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại : 024 3795 0595
- Fax : 024 3795 0099

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang	Số nhà 35/11, đường Trần Đình Xu, phường Cầu Kho, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh
Văn phòng đại diện Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang tại Thành phố Cần Thơ	Lô C, Trần Quang Khải, Khu dân cư phường Cái Khế, phường Cái Khế, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ

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

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Lê Hà Giang	Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2021
Bà Phùng Thị Thanh Giang	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2023
Ông Nguyễn Toàn Thắng	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2021
Ông Nguyễn Đình Thanh	Thành viên độc lập	Tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2021
Ông Đặng Anh Tâm	Thành viên độc lập	Tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2021

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Bà Lưu Thị Thanh Nga	Trưởng ban	Tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2021
Bà Nguyễn Thị Mai Hương	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2021
Bà Nguyễn Thị Cẩm Tú	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2021

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Nguyễn Mạnh Hà	Tổng Giám đốc	Ngày 01 tháng 01 năm 2020
Bà Nguyễn Thị Hồng Sinh	Phó Tổng Giám đốc	Ngày 08 tháng 07 năm 2019
Ông Lê Quốc Trung	Phó Tổng Giám đốc	Ngày 08 tháng 07 năm 2019
Ông Nguyễn Trọng Khoa	Phó Tổng Giám đốc	Ngày 12 tháng 09 năm 2023
Bà Đặng Thị Loan	Kế toán trưởng	Ngày 08 tháng 07 năm 2019

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Nguyễn Mạnh Hà - Tổng Giám đốc.

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Nhóm công ty.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Nhóm công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Nhóm công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Mạnh Hà

Ngày 12 tháng 4 năm 2024

Số: 2.0432/24/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang (sau đây gọi tắt là “Công ty”) và các Công ty con (gọi chung là “Nhóm Công ty”), được lập ngày 12 tháng 4 năm 2024, từ trang 06 đến trang 46, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Tại ngày 31/12/2023, Công ty đang theo dõi khoản đặt cọc đảm bảo thực hiện Hợp đồng nguyên tắc (“HĐNT”) với Công ty Cổ phần Minh Phát, số tiền 366.400.000.000 VND (Thuyết minh Báo cáo tài chính số V.6a). Đây là số đặt cọc đã chuyển cho Công ty Cổ phần Minh Phát từ năm 2022 để đảm bảo cho việc 02 bên 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”). Khi Công ty Cổ phần Minh Phát đủ điều kiện huy động vốn theo quy định của pháp luật, các bên thống nhất sẽ chuyển đổi tiền đảm bảo thực hiện HĐNT thành vốn góp của Công ty tại Hợp đồng hợp tác thực hiện Dự án. Tại thời điểm lập

15-02
HÁNH
G TY
M HỮU
VÀ TL
& C
À NỘI
- TP.

báo cáo kiểm toán này, Dự án chưa hoàn thành các thủ tục pháp lý, do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến về tính trung thực, hợp lý của số dư đảm bảo thực hiện HDNT nêu trên và không thể đánh giá liệu số tiền đã chuyển cho Công ty Cổ phần Minh Phát có được sử dụng phục vụ mục đích của Dự án hay không.

Chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để đưa ra ý kiến về chi phí thi công hoàn thiện hạ tầng, các hạng mục phát sinh, sửa chữa, bảo hành dự án Rivera Park Hà Nội và Rivera Park Sài Gòn, Công ty đang trích trước vào “Chi phí phải trả”, ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh năm nay, số tiền 15.582.894.018 VND nhưng chưa có đủ hồ sơ, căn cứ thích hợp (*Thuyết minh Báo cáo tài chính số V.18*).

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN A&C

Chi nhánh Hà Nội



Trần Kim Anh – Thành viên Ban Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán số: 1907-2023-008-1
Người được ủy quyền

Vũ Tuấn Nghĩa - Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán số: 4028-2022-008-1

Hà Nội, ngày 12 tháng 4 năm 2024

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

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.113.307.093.545	1.152.700.178.390
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	9.839.468.213	21.497.759.344
1. Tiền	111		9.839.468.213	21.497.759.344
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		1.229.800	5.320.670.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	1.425.325	5.321.105.325
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(195.525)	(435.325)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		744.495.719.443	767.213.465.749
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	323.054.655.738	331.361.293.443
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	11.273.137.027	7.577.681.241
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	32.519.261.337	25.499.586.852
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	454.390.627.999	459.698.001.159
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(76.843.474.841)	(57.024.609.129)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		101.512.183	101.512.183
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	353.259.470.566	351.579.898.893
1. Hàng tồn kho	141		354.550.181.007	352.870.609.334
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1.290.710.441)	(1.290.710.441)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		5.711.205.523	7.088.384.404
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	33.274.999	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		5.450.887.086	7.088.384.404
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.17	227.043.438	-
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 Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		233.689.826.300	481.831.174.059
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		22.060.590.250	22.165.590.250
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	22.060.590.250	22.165.590.250
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		2.061.857.003	4.253.886.442
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	1.129.102.449	1.102.082.242
<i>Nguyên giá</i>	222		17.528.259.796	15.143.252.524
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(16.399.157.347)	(14.041.170.282)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11	932.754.554	3.151.804.200
<i>Nguyên giá</i>	225		8.295.428.957	11.945.636.229
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		(7.362.674.403)	(8.793.832.029)
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
<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)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.12	-	-
<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)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		167.827.315.760	405.285.637.079
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	166.827.315.760	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
VI. Tài sản dài hạn khác	260		41.740.063.287	50.126.060.288
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	1.079.190.321	1.292.040.898
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.13	4.291.158.337	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.14	36.369.714.629	44.451.873.436
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.346.996.919.845	1.634.531.352.449

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

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 năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		673.065.408.511	976.355.868.376
I. Nợ ngắn hạn	310		672.733.919.356	973.400.115.093
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	96.658.633.985	104.723.053.337
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	13.369.183.104	363.700.279.176
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17	67.585.627.334	68.944.515.730
4. Phải trả người lao động	314		1.201.996.164	1.380.188.703
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	16.298.891.461	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.19	21.656.259.867	22.325.725.228
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20a	197.653.476.911	216.892.971.321
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.21a	239.674.060.524	176.017.672.565
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.22	18.635.790.006	18.830.994.206
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		331.489.155	2.955.753.283
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.20b	-	1.728.410.632
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.21b	331.489.155	758.071.659
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	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 Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 năm	Số đầu năm
D- NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		673.931.511.334	658.175.484.073
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.23	673.931.511.334	658.175.484.073
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		82.176.521.198	66.916.401.876
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		66.863.942.704	66.916.401.876
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		15.312.578.494	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		11.721.457.056	11.225.549.117
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.346.996.919.845	1.634.531.352.449

Người lập biểu

Đỗ Thị Quỳnh Thơ

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan

Lập, ngày 12 tháng 4 năm 2024

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

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	91.321.602.864	207.614.278.633
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		91.321.602.864	207.614.278.633
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	86.402.351.003	196.404.720.041
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		4.919.251.861	11.209.558.592
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	116.683.786.810	103.682.833.232
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	26.935.444.532	52.185.447.175
Trong đó: chi phí lãi vay	23		20.656.365.376	40.352.905.685
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	V.2c	3.449.875.711	1.163.508.818
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	15.774.296.048	1.573.232.793
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	46.926.051.920	30.470.037.598
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		35.417.121.882	31.827.183.076
12. Thu nhập khác	31	VI.7	87.866.328	5.665.081.747
13. Chi phí khác	32	VI.8	8.272.399.277	18.350.825.812
14. Lợi nhuận khác	40		(8.184.532.949)	(12.685.744.065)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		27.232.588.933	19.141.439.011
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.17	10.983.542.647	10.310.566.438
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(378.283.375)	1.801.540.390
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>16.627.329.661</u>	<u>7.029.332.183</u>
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		<u>15.312.578.494</u>	<u>5.431.827.061</u>
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		<u>1.314.751.167</u>	<u>1.597.505.122</u>
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	<u>297</u>	<u>105</u>
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	<u>297</u>	<u>105</u>

Người lập biểu

Đỗ Thị Quỳnh Thơ

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan

Lập, ngày 12 tháng 4 năm 2024



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

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 Thuyết số minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	27.232.588.933	19.141.439.011
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02 V.10-14	9.378.896.556	12.969.330.358
- Các khoản dự phòng	03 V.2;7	19.864.725.912	15.437.254.486
- 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	(112.251.262.853)	(100.587.264.452)
- Chi phí lãi vay	06 VI.4	20.656.365.376	40.352.905.685
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(35.118.686.076)	(12.686.334.912)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	7.388.108.223	(173.387.924.164)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(1.679.571.673)	4.535.610.621
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(1.252.264.145)	(7.096.472.140)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	179.575.578	1.804.907.916
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	5.319.680.000	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(29.220.875.020)	(31.674.835.713)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15 V.17	(14.550.701.262)	(11.647.034.853)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	30.831.185
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17 V.22	(295.204.200)	(474.063.520)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(69.229.938.575)	(230.595.315.580)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(5.000.000)	(1.115.439.221)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	905.000.000	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(20.120.000.000)	(53.510.600.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	13.100.325.515	63.962.143.947
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	800.000.000	290.539.382.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	2.341.311.308	12.165.629.878
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(2.978.363.177)	312.041.116.604

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

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
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
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.21a	187.777.698.370	152.445.050.042
4. Tiền trả nợ gốc vay	34 V.21a	(126.424.401.568)	(230.519.010.456)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35 V.21a	(803.286.181)	(1.055.003.393)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	60.550.010.621	(79.128.963.807)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(11.658.291.131)	2.316.837.217
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60 V.1	21.497.759.344	19.180.922.127
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70 V.1	9.839.468.213	21.497.759.344

Người lập biểu

Đỗ Thị Quỳnh Thơ

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan

Lập, ngày 12 tháng 4 năm 2024



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

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 Nhóm công ty 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 Nhóm công ty thường trên 12 tháng.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của các hoạt động khác của Nhóm công ty không quá 12 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động của Nhóm công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

Trong năm, doanh thu bán bất động sản tiếp tục giảm so với kỳ trước, do Nhóm công ty 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 Nhóm công ty chủ yếu từ hoạt động bán hàng hóa cho bên liên quan. Lợi nhuận năm nay chủ yếu đến từ giao dịch chuyển nhượng khoản đầu tư vào công ty liên kết (Xem thuyết minh V.2 và VI.3).

6. Cấu trúc Nhóm công ty

Nhóm công ty 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

Công ty chỉ đầu tư vào 01 công ty con là Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô có trụ sở chính tại Số 1 phố Nghĩa Tân, phường Nghĩa Tân, quận Cầu Giấy, Hà Nội. Hoạt động kinh doanh chính của công ty con này là Kinh doanh bất động sản. Tại ngày kết thúc năm tài chính, tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty tại công ty con này là 52,46% (số đầu năm là 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 phân 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 Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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%

6c. Công ty liên kết không 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 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%

Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long đã được chuyển nhượng cho Ông Nguyễn Hải Duy vào ngày 03/01/2023, do đó Công ty không hợp nhất kết quả kinh doanh của Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

8. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính, có 40 nhân viên đang làm việc tại các công ty trong Công ty mẹ và công ty con (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 Nhóm công ty 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

Nhóm công ty 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, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 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, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 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.

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

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

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

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 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 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 công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán 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 công ty mẹ và công ty 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 Nhóm công ty, 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 Nhóm công ty 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.

3. Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

4. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Nhóm công ty 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 Nhóm công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

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

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

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

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 Nhóm công ty 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 Nhóm công ty 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 Nhóm công ty 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 kỳ kế toán với Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm công ty. Khi chính sách kế toán của công ty liên kết khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Nhóm công ty 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 Nhóm công ty 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 Nhóm công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

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

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

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

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

- 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 năm 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.

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

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 kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Nhóm công ty 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 Nhóm công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. 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

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

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

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

<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	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 Nhóm công ty 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. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Nhóm công ty 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 Nhóm công ty 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.

11. 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 Nhóm công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

12. 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 phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do Nhóm công ty 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



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

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

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

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 năm 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 nêu trước ngày đạt được quyền kiểm soát Nhóm công ty 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, Nhóm công ty 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 Nhóm công ty 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 Nhóm công ty 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.

13. 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 Nhóm công ty với các đối tác, trong đó: Nhóm công ty 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. Nhóm công ty 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.

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

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

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

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

- 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.

15. **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”.

16. **Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

Doanh thu bán hàng hoá

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

- Nhóm công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa cho người mua.
- Nhóm công ty 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).
- Nhóm công ty 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.
- Nhóm công ty 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 kỳ 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

Doanh thu bán bất động sản mà Nhóm công ty 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, Nhóm công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.

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

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

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

- Nhóm công ty 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.
- Nhóm công ty 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 Nhóm công ty 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 phân 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 Nhóm công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn.

17. 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.

18. 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.

19. 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.

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

CÔNG TY 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

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 bù trừ khi:

- Nhóm công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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
 - Nhóm công ty 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.

20. 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.

21. 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 Nhóm công ty.

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

1. Tiền

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	1.666.529.948	832.875.866
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	8.172.938.265	20.664.883.478
Cộng	<u>9.839.468.213</u>	<u>21.497.759.344</u>

2. Các khoản đầu tư tài chính

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

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (44 cổ phần)	1.425.325	1.311.200	(195.525)	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	-
Cộng	<u>1.425.325</u>	<u>1.229.800</u>	<u>(195.525)</u>	<u>5.321.105.325</u>	<u>8.599.017.900</u>	<u>(435.325)</u>

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

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

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

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	435.325	39.325
Trích lập dự phòng bổ sung	-	396.000
Hoàn nhập dự phòng	(239.800)	-
Số cuối năm	195.525	435.325

Ngày 21/11/2023, Công ty đã giải tỏa 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). Ngày 22/11/2023, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ và ghi nhận lãi chuyển nhượng 1.749.054.400 VND (xem thuyết minh VI.3).

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

Là 1.000 trái phiếu của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, 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. Toàn bộ trái phiếu được sử dụng để thế chấp cho khoản vay của Công ty tại cùng Ngân hàng (Xem thuyết minh V.21a).

2c. Đầu tư vào công ty liên kết

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng
CTCP Đầu tư Rivera	144.000.000.000	9.543.104.652	153.543.104.652	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	3.484.211.108	13.284.211.108	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
Cộng	153.800.000.000	13.027.315.760	166.827.315.760	397.000.001.000	7.285.636.079	404.285.637.079

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

	Số cuối năm		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%

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

	Giá trị phần sở hữu đầu năm	Phần lãi hoặc lỗ trong năm	Giá trị đầu tư giảm trong năm	Giá trị phần sở hữu cuối năm
CTCP Đầu tư Rivera	151.100.909.817	2.442.194.835	-	153.543.104.652
CTCP Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	12.276.530.232	1.007.680.876	-	13.284.211.108
CTCP Xây dựng Hạ Long (*)	240.908.197.030	-	(240.908.197.030)	-
Cộng	404.285.637.079	3.449.875.711	(240.908.197.030)	166.827.315.760

(*) Ngày 3/1/2023, Công ty đã giải chấp toàn bộ 20.800.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long được sử dụng để đảm bảo cho 150.000 trái phiếu phát hành thêm trong năm 2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera và hoàn thành chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hải Duy, ghi nhận lãi chuyển nhượng 110.082.213.929 VND (Xem thuyết minh VI.3).

Tình hình hoạt động của các công ty liên kết

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

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 Nhóm công ty với các công ty liên kết như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera		
Thu hồi cổ tức năm 2020 đã chia	-	2.160.000.000
Doanh thu bán điện	128.188.772	40.283.953
Phải trả lãi ứng trước đảm bảo thực hiện Hợp đồng nguyên tắc	-	6.235.824.657
Hoàn trả tiền hợp tác đầu tư cho Công ty liên kết	-	149.000.000.000
Tiền phạt hợp đồng hợp tác đầu tư	-	1.491.000.000
Bù trừ tiền chuyển nhượng cổ phần Hạ Long với tiền ứng đảm bảo thực hiện HĐ nguyên tắc	9.990.410.959	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes		
Doanh thu bán điện, nước	10.690.681.893	9.889.647.261
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	38.875.721	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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
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)
Cộng	26.846.596.000	(26.846.596.000)	26.846.596.000	(26.846.596.000)

Số lượng cổ phần và tỷ lệ sở hữu của Nhóm công ty tại các đơn vị như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu
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

Nhóm công ty 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

Nhóm Công ty 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.

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

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

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

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	5.089.059.753	4.214.162.186
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	449.214.651	449.214.651
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	51.184.422	51.259.221
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	3.878.469.283	3.003.496.917
Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy	447.753.648	447.753.648
Cá nhân là bên liên quan - Phải thu tiền mua căn hộ Rivera Park Sài Gòn	262.437.749	262.437.749
Phải thu các khách hàng khác	317.965.595.985	327.147.131.257
Phải thu bán căn hộ dự án Thành Thái	61.892.402.595	61.898.070.759
Phải thu bán căn hộ dự án Vũ Trọng Phụng	5.701.610.261	7.237.015.646
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	18.094.502.440	23.901.394.032
Phải thu tiền chuyển nhượng sàn thương mại ⁽ⁱ⁾	9.469.253.393	16.069.253.393
Phải thu tiền bán vật tư	8.058.466.772	7.590.968.457
Phải thu tiền điện, nước	566.782.275	241.172.182
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 Phát triển Thương mại Việt Nam	6.807.724.175	6.807.724.175
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt ⁽ⁱⁱ⁾	19.242.360.000	19.242.360.000
Phải thu về chuyển nhượng cổ phần CTCP Minh Phát ⁽ⁱⁱⁱ⁾	154.322.618.000	155.122.618.000
Phải thu Bà Nguyễn Thị Minh Ngọc về chuyển nhượng cổ phần/quyền mua cổ phần CTCP Đầu tư BĐS may thuê Việt Hưng	5.000.000.000	5.000.000.000
Các khách hàng khác	18.361.418.457	19.394.988.588
Cộng ^(*)	323.054.655.738	331.361.293.443
^(*) Trong đó: Các khoản nợ quá hạn chưa được gia hạn	64.419.475.813	44.581.817.621
Các khoản nợ quá hạn đã được gia hạn	154.322.618.000	155.122.618.000

(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.

Công ty không phát sinh lãi phạt chậm thanh toán phải thu của năm 2023, cùng kỳ năm trước là 5.039.192.559 VND (lãi suất 9,4%/năm) (Xem thuyết minh V.6a).

(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 100% trong năm 2022 (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 115.120.000.000 VND. Các khoản nợ này đã quá hạn thanh toán từ ngày 31/12/2023 và các bên đã ký phụ lục gia hạn, thanh toán chậm nhất đến 31/08/2024.

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

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**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho các bên liên quan	2.949.393.198	2.954.265.566
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	200.000.000	200.000.000
Trả trước cho các người bán khác	8.323.743.829	4.623.415.675
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Vật liệu xây dựng An Bình	4.045.381.857	-
Các nhà cung cấp khác	4.278.361.972	4.623.415.675
Cộng	11.273.137.027	7.577.681.241

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Cho các bên liên quan vay	4.702.091.814	(4.702.091.814)	7.360.565.424	(4.702.091.814)
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)
Ông Mai Thanh Phương - Thành viên HĐQT	-	-	2.658.473.610	-
Cho tổ chức và cá nhân khác vay	27.817.169.523	(5.734.324.815)	18.139.021.428	(2.029.051.205)
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 Mai Thanh Phương	2.658.473.610	(2.658.473.610)	-	-
Ông Trần Văn Khanh	-	-	2.000.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Huế ⁽ⁱ⁾	8.920.000.000	-	-	-
Bà Nguyễn Thị Thu Hương ⁽ⁱⁱ⁾	6.000.000.000	-	6.000.000.000	-
Bà Mai Hoàng Anh ⁽ⁱⁱ⁾	4.500.000.000	-	4.500.000.000	-
Các tổ chức, cá nhân khác	4.322.509.284	(1.659.664.576)	4.222.834.799	(612.864.576)
Cộng	32.519.261.337	(10.436.416.629)	25.499.586.852	(6.731.143.019)

(i) Khoản cho vay thời hạn 03 tháng, lãi suất 3%/năm, không có tài sản đảm bảo.

(ii) 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 525.000 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.

Các khoản cho vay không có tài sản bảo đảm, thời hạn cho vay từ 01 tháng đến 12 tháng, lãi suất từ 10,3%/năm đến 12,1%/năm.

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	3.685.639.093	-	3.665.142.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang - Phải thu khác	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	-	3.168.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	262.841.093	-	168.000.000	-
Phải thu cổ tức	168.000.000	-	-	-
Chi hộ	94.841.093	-	-	-
Ông Nguyễn Mạnh Hà - Tạm ứng	219.162.000	-	293.506.000	-

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

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

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu tổ chức, cá nhân khác	450.704.988.906	-	456.032.859.159	-
Thuế GTGT TSCĐ thuê tài chính	-	-	17.786.225	-
Công ty Cổ phần Minh Phát – Đặt cọc đảm bảo HĐNT (*)	366.400.000.000	-	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	75.308.073.816	-	3.141.305.703	-
Bà Nguyễn Thị Huế - Tạm ứng	29.649.784.062	-	749.897.485	-
Ông Phạm Văn Trường - Tạm ứng	24.342.357.090	-	36.569.535.020	-
Tạm ứng cho các cá nhân khác	21.315.932.664	-	48.201.401.846	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	1.116.309.503	-	1.271.424.652	-
Cộng	454.390.627.999	-	459.698.001.159	-

(*) 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, Phụ lục số 02 ngày 28/12/2022 và Phụ lục số 03 ngày 02/10/2023, 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 và đợt 3 là 5.000.000.000 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 đảm bảo thực hiện HĐNT thành vốn góp của Công ty tại Hợp đồng hợp tác thực hiện Dự án. Đến thời điểm lập BCTC này, Dự án đã được Chủ tịch UBND tỉnh Phan Thiết phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500. Trong năm 2024, CTCP Minh Phát sẽ tiếp tục làm việc với các cơ quan có thẩm quyền để hoàn thành các thủ tục về điều chỉnh GCN đầu tư, cấp phép xây dựng.

6b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu bên liên quan	13.731.380.250	-	13.731.380.250	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang - Góp vốn HTKD (*)	13.731.380.250	-	13.731.380.250	-
Phải thu các tổ chức, cá nhân khác	8.329.210.000	-	8.434.210.000	-
Các khoản ký cược, ký quỹ	8.329.210.000	-	8.434.210.000	-
Dự án Rivera Park Cần Thơ	8.279.210.000	-	8.279.210.000	-
Ký quỹ thuê tài chính	50.000.000	-	155.000.000	-
Cộng	22.060.590.250	-	22.165.590.250	-

(*) 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.

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**7. Nợ xấu**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<i>Các bên liên quan</i>	4.902.091.814	(4.902.091.814)	4.902.091.814	(4.902.091.814)
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)
Ông Nguyễn Toàn Thắng - Thành viên HĐQT	200.000.000	(200.000.000)	200.000.000	(200.000.000)
<i>Các tổ chức và cá nhân khác</i>	72.197.393.027	(71.941.383.027)	52.128.527.315	(52.122.517.315)
Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam	21.700.610.682	(21.700.610.682)	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)	5.586.161.832	(5.586.161.832)
Công ty Cổ phần Địa ốc COMA	956.866.074	(956.866.074)	956.866.074	(956.866.074)
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Đông Dương	235.628.628	(235.628.628)	235.628.628	(235.628.628)
Công ty Cổ phần Long Việt	1.704.662.296	(1.704.662.296)	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)	2.700.617.731	(2.700.617.731)
Công ty Xây dựng số 1	725.814.494	(725.814.494)	725.814.494	(725.814.494)
Công ty Delta	681.210.289	(681.210.289)	681.210.289	(681.210.289)
Công ty Cổ phần Lilama Hà Nội	828.693.477	(828.693.477)	828.693.477	(828.693.477)
Công ty Cầu 12	644.405.913	(644.405.913)	644.405.913	(644.405.913)
Tổng Công ty Vinaconex	288.390.391	(288.390.391)	288.390.391	(288.390.391)
Công ty Cổ phần Xây dựng Long Giang	8.258.536.004	(8.258.536.004)	8.258.536.004	(8.258.536.004)
<i>Phải thu tiền bán hàng</i>	6.842.349.375	(6.842.349.375)	6.842.349.375	(6.842.349.375)
<i>Phải thu tiền cho vay</i>	1.416.186.629	(1.416.186.629)	1.416.186.629	(1.416.186.629)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	3.851.621.039	(3.851.621.039)	3.851.621.039	(3.851.621.039)
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội - Tiền chuyển nhượng sàn thương mại	9.469.253.393	(9.469.253.393)	-	-
Ông Nguyễn Tín - khách hàng mua căn hộ Rivera Park Hà Nội	3.937.872.450	(3.937.872.450)	-	-
Bà Đặng Thị Thùy Trang - khách hàng mua căn hộ Rivera Park Sài Gòn	2.578.911.310	(2.578.911.310)	-	-
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	8.048.137.024	(7.792.127.024)	3.965.308.465	(3.959.298.465)
Cộng	77.099.484.841	(76.843.474.841)	57.030.619.129	(57.024.609.129)

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	57.024.609.129	52.868.096.263
Trích lập dự phòng bổ sung	19.864.965.712	4.156.512.866
Sử dụng dự phòng	(46.100.000)	-
Số cuối năm	76.843.474.841	57.024.609.129

8. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<i>Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang</i>	60.511.837.337	-	56.871.190.165	-
Dự án Rivera Park Cần Thơ ⁽ⁱ⁾	55.271.719.856	-	53.193.359.776	-
Các dự án khác	5.240.117.481	-	3.677.830.389	-
<i>Hàng hóa</i>	1.290.710.441	(1.290.710.441)	1.403.370.771	(1.290.710.441)
<i>Hàng hóa bất động sản</i>	292.747.633.229	-	294.596.048.398	-
Dự án Thành Thái ⁽ⁱⁱ⁾	279.053.516.504	-	278.936.069.370	-
+ Lô A	2.044.268.386	-	2.044.268.386	-
+ Lô C	277.009.248.118	-	276.891.800.984	-

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

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

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án Vũ Trọng Phụng ⁽ⁱⁱⁱ⁾	13.694.116.725	-	15.659.979.028	-
Cộng	354.550.181.007	(1.290.710.441)	352.870.609.334	(1.290.710.441)

(i) Dự án “Tổ hợp Trung tâm Thương mại, văn phòng và nhà ở Rivera Park Cần Thơ” có quy mô 6.228m² để xây nhà ở cao tầng, thương mại dịch vụ, văn phòng, nhà ở biệt thự, nhà ở liền kề và các công trình kỹ thuật. Tiến độ thực hiện dự án dự kiến 27 tháng từ tháng 01/2019 đến hết tháng 03/2021 (bao gồm thực hiện các thủ tục đầu tư, thời gian xây dựng và hoàn thành công trình), tổng vốn đầu tư 561.650.294.000 VND. Dự án được gia hạn thêm thời gian thực hiện 36 tháng kể từ ngày 01/4/2021 đến hết tháng 3/2024. Dự án được UBND quận Ninh Kiều phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và UBND thành phố Cần Thơ phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường đối với Dự án, Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư dự án và yêu cầu chủ đầu tư làm việc để được chấp thuận chủ trương của UBND thành phố Cần Thơ về ranh giới tầng hầm. Các chi phí đã phát sinh là chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí thi công cọc thí nghiệm, nhà mẫu, chi phí tư vấn thiết kế...

(ii) 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 lập 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.

(iii) 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 Tư vấn và Thiết bị văn hóa Trung ương.

9. Chi phí trả trước**9a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	21.274.999	-
Các chi phí khác	12.000.000	-
Cộng	33.274.999	-

9b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	8.111.032	29.559.579
Chi phí bán hàng dự án Vũ Trọng Phụng	1.071.079.289	1.262.481.319
Cộng	1.079.190.321	1.292.040.898

10. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
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	-	-	3.655.207.272	-	3.655.207.272
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.270.200.000)	-	(1.270.200.000)
Số cuối năm	64.324.201	476.190.476	16.522.662.909	465.082.210	17.528.259.796

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

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

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

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	64.324.201	476.190.476	11.412.555.637	465.082.840	12.418.153.154
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	64.324.201	476.190.476	13.035.573.395	465.082.210	14.041.170.282
Khấu hao trong năm	-	-	834.840.665	-	834.840.665
Mua lại TSCĐ thuê tài chính	-	-	1.893.054.710	-	1.893.054.710
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(369.908.310)	-	(369.908.310)
Số cuối năm	64.324.201	476.190.476	15.393.560.460	465.082.210	16.399.157.347
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	-	-	1.102.082.242	-	1.102.082.242
Số cuối năm	-	-	1.129.102.449	-	1.129.102.449
<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 1.350.527.451 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

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	5.049.339.088	6.896.297.141	11.945.636.229
Thuê tài chính trong năm	(3.650.207.272)	-	(3.650.207.272)
Số cuối năm	1.399.131.816	6.896.297.141	8.295.428.957
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	2.007.370.440	6.786.461.589	8.793.832.029
Khấu hao trong năm	352.061.532	109.835.552	461.897.084
Mua lại tài sản cố định thuê tài chính	(1.893.054.710)	-	(1.893.054.710)
Số cuối năm	466.377.262	6.896.297.141	7.362.674.403
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	3.041.968.648	109.835.552	3.151.804.200
Số cuối năm	932.754.554	-	932.754.554

12. Bất động sản đầu tư

Là cơ sở hạ tầng gồm nhà để xe và nhà số 1 Nghĩa Tân, Cầu Giấy, Hà Nội thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô (Công ty con) dùng để cho thuê, đã khấu hao hết.

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Nhóm công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

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

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

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

13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

13a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã ghi nhận

Là tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ của các giao dịch nội bộ Nhóm công ty (Nhóm công ty bán cho Công ty liên kết). Tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh trong năm như sau:

	Số đầu năm	Ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong năm	Số cuối năm
Bán sản thương mại cho Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera năm 2018	1.910.739.954	(90.987.617)	1.819.752.337
Bán cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy năm 2019	2.471.406.000	-	2.471.406.000
Cộng	4.382.145.954	(45.493.808)	4.291.158.337

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

13b. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với khoản chi phí lãi vay không được trừ theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP, số tiền 811.158.269 VND (năm trước: 16.513.551.190 VND).

Theo quy định tại Nghị định số 132/2020/NĐ-CP ngày 05 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ, từ kỳ tính thuế năm 2019 trở đi, phần chi phí lãi vay không được trừ được chuyển sang kỳ tính thuế tiếp theo khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ trong trường hợp tổng chi phí lãi vay phát sinh được trừ của kỳ tính thuế tiếp theo thấp hơn mức quy định. Thời gian chuyển chi phí lãi vay tính liên tục không quá 05 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh chi phí lãi vay không được trừ. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận do ít có khả năng có thu nhập chịu thuế trong tương lai để sử dụng những khoản chi phí lãi vay được chuyển này.

14. Lợi thế thương mại

Là lợi thế thương mại tại CTCP Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô

	Nguyên giá	Số đã phân bổ	Giá trị còn lại
Số đầu năm	80.821.588.067	(36.369.714.631)	44.451.873.436
Phân bổ trong năm	-	(8.082.158.807)	(8.082.158.807)
Số cuối năm	80.821.588.067	(44.451.873.438)	36.369.714.629

15. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	28.866.951.109	35.133.908.264
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	1.849.406.608	809.524.982
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	5.027.895.482	11.864.496.389
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	3.881.259.189	3.903.939.189
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	102.499.310	114.608.385
Công ty Cổ phần TMDV Xuân Thủy	3.282.628.281	3.019.524.681
Công ty Cổ phần Công Nghiệp Lạnh Hưng Trí	14.723.262.239	15.421.814.638
Phải trả các nhà cung cấp khác	67.791.682.876	69.589.145.073
Công ty Cổ phần Bất động sản MECO	14.906.802.770	14.906.802.770
Công ty TNHH Bình Yên	9.218.905.012	9.100.056.386
Các nhà cung cấp khác	43.665.975.094	45.582.285.917
Cộng	96.658.633.985	104.723.053.337

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**16. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước của các bên liên quan</i>	289.880.032	289.880.032
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	283.428.364	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>	13.079.303.072	363.410.399.144
Người mua trả trước Dự án Thành Thái	2.701.342.291	2.701.342.291
Người mua trả trước Dự án Vũ Trọng Phụng	9.721.824.170	18.772.451.821
Ông Nguyễn Hải Duy – Tiền mua cổ phần CTCP Xây dựng Hạ Long (Xem thuyết minh V.2c)	-	341.000.000.000
Các khách hàng khác	656.136.611	936.605.032
Cộng	<u>13.369.183.104</u>	<u>363.700.279.176</u>

17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Giảm khác	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	159.826.850	637.364.262	(614.889.133)	(227.043.438)	182.301.979	227.043.438
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	51.450.915.262	11.189.350.866	(14.550.701.262)	-	48.089.564.866	-
Thuế thu nhập cá nhân	1.874.081.797	981.713.381	(72.297.711)	(1.465.139.723)	1.318.357.744	-
Thuế nhà đất	-	32.271.724	(32.271.724)	-	-	-
Tiền thuế đất	-	2.440.095.087	(2.440.095.087)	-	-	-
Thuế bảo vệ môi trường	45.339.657	-	-	-	45.339.657	-
Thuế môn bài	-	6.000.000	(6.000.000)	-	-	-
Các loại thuế khác	-	13.042.778	(13.042.778)	-	-	-
Phạt chậm nộp thuế	15.414.352.164	2.535.710.924	-	-	17.950.063.088	-
Cộng	<u>68.944.515.730</u>	<u>17.835.549.022</u>	<u>(17.729.297.695)</u>	<u>(1.692.183.161)</u>	<u>67.585.627.334</u>	<u>227.043.438</u>

(*) Trong đó:

Thuế TNDN Nhóm công ty phải nộp cho hoạt động sản xuất kinh doanh	10.983.542.647
Thuế TNDN nộp hộ các bên hợp tác kinh doanh	205.808.219
Cộng	<u>11.189.350.866</u>

Thuế giá trị gia tăng

Nhóm công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Chi tiết thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện tại	10.970.510.447	10.310.566.438
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của kỳ trước	13.032.200	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	<u>10.983.542.647</u>	<u>10.310.566.438</u>

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các công ty trong Nhóm công ty 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.

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

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

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

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

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 31/12/2023, 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).

18. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả các bên liên quan	15.582.894.018	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera - Trích trước chi phí thi công hoàn thiện hạ tầng, các hạng mục phát sinh, sửa chữa (*)	6.066.003.970	-
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang- Trích trước chi phí thi công sửa chữa và bảo hành dự án Rivera Hà Nội (*)	9.516.890.048	-
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	715.997.443	584.714.827
Chi phí lãi vay phải trả	502.442.627	502.442.627
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	213.554.816	82.272.200
Cộng	16.298.891.461	584.714.827

(*) Đến thời điểm lập BCTC này, nhà thầu vẫn chưa xuất hóa đơn cho Công ty và Công ty chưa thanh toán cho nhà thầu.

19. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các bên liên quan	21.455.791.686	21.910.729.771
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)	9.098.761.686	9.553.699.771
Lãi nội bộ chưa thực hiện từ giao dịch bán các khoản đầu tư vào Xuân Thủy (*)	12.357.030.000	12.357.030.000
Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các tổ chức và cá nhân khác	200.468.181	414.995.457
Tiền trả trước về cho thuê bất động sản đầu tư	200.468.181	414.995.457
Cộng	21.656.259.867	22.325.725.228

(*) Tại ngày 31/12/2023, các khoản đầu tư này thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (Công ty liên kết của Nhóm công ty).

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**20. Phải trả khác****20a. Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả các bên liên quan	23.405.858.158	32.305.906.317
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	168.000.000	-
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	21.429.166	21.429.166
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
Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy	21.213.370.123	20.390.137.248
<i>Tạm tính kết quả HTKD dự án Vũ Trọng Phụng</i>	10.226.301.368	9.403.068.493
<i>Phải trả lãi vay</i>	10.987.068.755	10.987.068.755
Thù lao HĐQT, BKS	1.280.888.889	1.392.000.000
Ông Nguyễn Mạnh Hà - Phí mượn tài sản thế chấp	115.399.941	-
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	174.247.618.753	184.587.065.004
Tài sản thừa chờ giải quyết	52.279.599	52.279.599
Kinh phí công đoàn	1.185.395.207	1.117.749.742
Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	333.397.877	134.739.786
Kinh phí bảo trì dự án	21.274.801.941	20.968.110.564
Phí quản lý căn hộ dự án	336.214.195	314.164.632
Cổ tức phải trả	884.660.710	813.822.310
CTCP Tu bổ di tích và Thiết bị văn hóa Trung ương	52.097.596.461	49.055.013.675
- <i>Tạm tính kết quả HTKD DA Vũ Trọng Phụng</i>	39.476.200.000	39.476.200.000
- <i>Lãi chậm trả</i>	12.621.396.461	9.578.813.675
Tạm tính kết quả HTKD DA Vũ Trọng Phụng	10.642.071.846	11.716.071.846
- <i>CTCP Địa ốc Bách Việt</i>	10.611.518.428	10.611.518.428
- <i>CTCP Minh Phát</i>	30.553.418	1.104.553.418
CTCP Đầu tư Phát triển Thương mại Việt Nam – Tạm tính kết quả HTKD DA Thành Thái	53.666.574.364	54.166.574.364
Nhận ký quỹ, ký cược các dự án Bất động sản	4.484.822.919	4.448.951.919
Phải trả khách hàng thanh lý hợp đồng mua căn hộ	13.582.280.809	27.687.743.674
<i>Dự án Vũ Trọng Phụng</i>	10.693.547.409	14.624.028.339
<i>Dự án Thành Thái</i>	2.888.733.400	13.063.715.335
Lãi vay phải trả các tổ chức, cá nhân khác	12.509.036.860	10.427.209.515
Phí mượn tài sản của cá nhân để thế chấp	1.984.933.639	1.639.514.273
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.213.552.326	2.045.119.105
Cộng	197.653.476.911	216.892.971.321

20b. Phải trả dài hạn khác

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

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

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

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

21. Vay và nợ thuê tài chính

21a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Vay ngắn hạn các bên liên quan</i>	<i>19.000.000.000</i>	<i>19.000.000.000</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy ⁽ⁱ⁾	16.000.000.000	16.000.000.000
Ông Lê Thế Vinh - Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT ⁽ⁱⁱⁱ⁾	3.000.000.000	3.000.000.000
<i>Vay ngắn hạn ngân hàng</i>	<i>81.130.717.582</i>	<i>63.717.516.601</i>
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Đông Hà Nội ^(iv)	63.758.717.582	63.717.516.601
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội ^(v)	17.372.000.000	-
<i>Vay ngắn hạn các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>139.237.352.938</i>	<i>92.575.236.960</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Vạn Xuân ⁽ⁱⁱ⁾	4.338.990.000	4.338.990.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt ⁽ⁱ⁾	4.779.220.533	4.779.220.533
Các cá nhân ⁽ⁱⁱⁱ⁾	130.119.142.405	83.457.026.427
<i>Nợ thuê tài chính đến hạn trả (xem thuyết minh số V.21b)</i>	<i>305.990.004</i>	<i>724.919.004</i>
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	305.990.004	547.175.004
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	-	177.744.000
Cộng	239.674.060.524	176.017.672.565

- (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 từ 03 đến 12 tháng, lãi suất từ 4,7% đến 13,5%/năm, không có tài sản đảm bảo. Mục đích vay để bổ sung vốn thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh.
- (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-202300288 ngày 30/6/2023, hạn mức cấp tín dụng 40.000.000.000 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 Mạnh Hà và bà Lương Hoàng Yến, 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 trái phiếu do Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam thuộc sở hữu của Công ty làm tài sản đảm bảo cho khoản vay.
- (v) Vay ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội theo hợp đồng tín dụng số 0050/2023/HĐTĐ-OCB-SME ngày 24/8/2023, hạn mức cấp tín dụng 35.000.000.000 VND, mục đích vay: bổ sung vốn lưu động kinh doanh vật liệu xây dựng thiết bị vệ sinh, thanh toán lương và chi phí BHXH cho cán bộ nhân viên, 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 bà Nguyễn Thị Minh Ngọc, bà Trần Thị Thảo – ông Nguyễn Tiến Thắng, ông Trần Huy Khương – bà Nguyễn Thị Thu Thủy, bà Nguyễn Thúy Hằng. Ngoài ra, còn có 02 xe ô tô Hyundai Santafe thuộc sở hữu của Công ty 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

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

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

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn trong năm như sau:

	Vay bên liên quan		Vay tổ chức, cá nhân khác	Nợ thuê tài chính đến hạn trả	
		Vay ngân hàng			Cộng
Số đầu năm	19.000.000.000	63.717.516.601	92.575.236.960	724.919.004	176.017.672.565
Số tiền vay phát sinh trong năm	-	64.611.252.484	123.166.445.886	-	187.777.698.370
Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	-	-	-	426.582.504	426.582.504
Lãi vay nhập gốc	-	-	2.722.020.157	-	2.722.020.157
Trả nợ trong năm	-	(47.198.051.503)	(79.226.350.065)	(803.286.181)	(127.227.687.749)
Bù trừ ký quỹ	-	-	-	(42.225.323)	(42.225.323)
Số cuối năm	19.000.000.000	81.130.717.582	139.237.352.938	305.990.004	239.674.060.524

21b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

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, thời hạn thuê 48 tháng, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần. Tài sản thuê là các xe ô tô.

Kỳ hạn thanh toán các khoản nợ thuê tài chính dài hạn như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	305.990.004	724.919.004
Trên 1 năm đến 5 năm	331.489.155	758.071.659
Trên 5 năm	-	-
Tổng nợ	637.479.159	1.482.990.663

Chi tiết số phát sinh về các khoản nợ thuê tài chính dài hạn như sau:

	Năm nay
Số đầu năm	758.071.659
Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	(426.582.504)
Số cuối năm	331.489.155

22. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Tăng do trích lập từ lợi nhuận		Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
	Số đầu năm			
Quỹ khen thưởng	10.227.095.695	100.000.000	(175.034.200)	10.152.061.495
Quỹ phúc lợi	8.010.509.417	-	(120.170.000)	7.890.339.417
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	593.389.094	-	-	593.389.094
Cộng	18.830.994.206	100.000.000	(295.204.200)	18.635.790.006

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

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

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

23. Vốn chủ sở hữu

23a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Quý khác						
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quý đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
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	745.161.220.647
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	-	5.431.827.061	7.029.332.183
Công ty con chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(1.639.017.600)
Thù lao HĐQT và BKS	-	-	-	-	-	(2.449.843)	(4.670.000)
Thanh lý Công ty con	-	-	-	-	-	9.264.699.741	(92.371.381.157)
Số cuối năm trước	515.000.000.000	1.425.992.965	(43.500.000)	42.696.514.304	20.954.525.811	66.916.401.876	658.175.484.073
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	658.175.484.073
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	-	15.312.578.494	16.627.329.661
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	(52.459.172)	(100.000.000)
Chia cổ tức, lợi nhuận	-	-	-	-	-	(771.302.400)	(771.302.400)
Số dư cuối năm nay	515.000.000.000	1.425.992.965	(43.500.000)	42.696.514.304	20.954.525.811	82.176.521.198	673.931.511.334

23b. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng 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.

24. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán hợp nhất

Nợ khó đòi đã xử lý	Số cuối năm	Số đầu năm	Nguyên nhân xóa sổ
Bà Cao Thị Nhận	20.700.000	-	Công nợ quá hạn không có khả năng thu hồi
Bà Đỗ Thị Thu Hiền	5.400.000	-	Công nợ quá hạn không có khả năng thu hồi
Bà Trần Thị Thủy Liễu	20.000.000	-	Công nợ quá hạn không có khả năng thu hồi
Cộng	46.100.000	-	

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

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

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

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa	62.435.020.405	100.195.570.515
Doanh thu cung cấp dịch vụ	26.190.020.141	27.428.858.901
Doanh thu bán bất động sản	2.696.562.318	18.373.581.205
Doanh thu bán bất động sản đầu tư	-	61.616.268.012
Cộng	91.321.602.864	207.614.278.633

1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Ngoài các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các công ty liên kết được trình bày ở thuyết minh số V.2c, Nhóm công ty không phát sinh các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan không phải là công ty con, công ty liên kết (năm trước có giao dịch bán hàng hóa cho Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang số tiền 4.655.104.883 VND).

1c. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các đối tác lớn

Công ty phát sinh các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các đối tác lớn như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội		
Doanh thu bán điện, nước	3.926.983.079	3.726.140.912
Doanh thu bán hàng hóa	30.914.010.502	79.355.655.232

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán (*)	63.069.663.901	100.137.332.601
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	21.364.064.799	22.818.088.337
Giá vốn của bất động sản đã bán	1.968.622.303	17.067.197.696
Giá vốn BĐS bán trong năm	1.968.622.303	16.319.409.179
Giá vốn tập hợp bổ sung các năm trước	-	747.788.517
Giá vốn của bất động sản đầu tư	-	56.382.101.407
Cộng	86.402.351.003	196.404.720.041

(*) Trong đó, giá vốn bán hàng hóa cho Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội là 31.084.778.436 VND, lợi nhuận gộp âm 170.767.934 VND (năm trước giá vốn hàng bán cho Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội là 79.198.908.657 VND, lợi nhuận gộp 156.746.575 VND).

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi có kỳ hạn, cho vay	1.586.576.114	5.862.431.400
Lãi đầu tư trái phiếu	68.000.000	67.300.000
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	12.270.541	14.888.180
Lãi ký quỹ	2.675.907.326	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	509.764.500	2.669.764.500
Lãi chuyển nhượng công ty con	-	38.943.289.578
Lãi chuyển nhượng công ty liên kết	110.082.213.929	53.044.478.974
Lãi chuyển nhượng cổ phần tại Công ty liên kết	-	3.080.680.600
Lãi chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh	1.749.054.400	-
Cộng	116.683.786.810	103.682.833.232

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

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

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

4. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay, lãi đảm bảo thực hiện hợp đồng nguyên tắc	19.627.324.280	39.235.125.067
Chi phí hợp tác kinh doanh (lãi suất cố định)	1.029.041.096	1.117.780.618
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh		651.000
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(239.800)	11.280.741.620
Phí chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh	13.505.103	-
Phí mượn tài sản thế chấp (*)	6.263.710.088	551.148.870
Chi phí tài chính khác	2.103.765	-
Cộng	<u>26.935.444.532</u>	<u>52.185.447.175</u>

(*) Trong đó:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
CTCP Tập đoàn Đầu tư Long Giang	2.100.000.000	-
Ông Lê Hà Giang	2.100.000.000	-
Ông Nguyễn Mạnh Hà	115.399.941	87.781.843
Các cá nhân khác	1.948.310.147	1.173.234.050
Cộng	<u>6.263.710.088</u>	<u>1.261.015.893</u>

5. Chi phí bán hàng

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Phí tư vấn, quản lý, môi giới bán căn hộ	12.852.342	112.126.592
Chi phí hỗ trợ lãi suất	-	718.110.159
Chi phí cộng tác viên	31.632.309	222.809.316
Chi phí nhà mẫu	17.948.307	126.422.955
Chi phí dịch vụ mua ngoài	128.969.072	393.763.771
Chi phí thi công hoàn thiện hạ tầng, các hạng mục phát sinh, sửa chữa	6.066.003.970	-
Chi phí thi công sửa chữa và bảo hành dự án Rivera Park Hà Nội	9.516.890.048	-
Cộng	<u>15.774.296.048</u>	<u>1.573.232.793</u>

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	9.211.284.502	7.992.457.158
Chi phí vật liệu quản lý	33.259.912	9.809.970
Chi phí đồ dùng văn phòng	-	371.777.404
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.296.737.749	2.226.637.102
Thuế, phí và lệ phí	125.867.954	115.784.202
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	19.864.965.712	4.156.512.866
Chi phí dịch vụ mua ngoài (*)	7.399.354.317	3.984.963.459
Lợi thế thương mại	8.082.158.807	10.742.693.256
Các chi phí khác	912.422.967	869.402.181
Cộng	<u>46.926.051.920</u>	<u>30.470.037.598</u>

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

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

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

(*) Trong đó, các giao dịch với CTCP Tập đoàn Đầu tư Long Giang gồm:

	<u>Năm nay</u>
Chi phí cung cấp dịch vụ tư vấn, phối hợp tổ chức thực hiện các nội dung, công việc liên quan đến công tác pháp chế năm 2023	840.000.000
Chi phí cung cấp dịch vụ tư vấn, phối hợp tổ chức thực hiện các nội dung, công việc liên quan đến công tác truyền thông năm 2023	780.000.000
Chi phí cung cấp dịch vụ tư vấn, phối hợp tổ chức thực hiện các nội dung, công việc liên quan đến công tác văn phòng năm 2023	984.000.000
Chi phí cung cấp dịch vụ tư vấn, phối hợp tổ chức thực hiện các nội dung, công việc liên quan đến công tác nhân sự năm 2023	1.080.000.000
Cộng	<u>3.684.000.000</u>

7. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	4.708.310	-
Tiền phí chuyển nhượng căn hộ	5.000.000	10.000.000
Lãi phạt chậm thanh toán	21.692.651	5.039.192.559
Khoản nợ không phải trả	55.000.000	-
Thu nhập khác	1.465.367	615.889.188
Cộng	<u>87.866.328</u>	<u>5.665.081.747</u>

8. Chi phí khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Phạt do vi phạm hợp đồng	1.597.670.473	1.145.249.329
Tiền phạt thanh lý Hợp đồng nguyên tắc	-	1.491.000.000
Lãi chậm trả tiền lợi nhuận HTKD dự án Rivera Park Hà Nội	3.042.582.786	9.578.813.675
Phạt vi phạm hành chính	1.111.030	20.574.507
Lãi chậm nộp thuế	2.540.649.291	3.786.077.668
CTCP Đầu tư Rivera thu hồi cổ tức năm 2020 đã chia	-	2.160.000.000
Miễn lãi cho vay (*)	924.269.407	-
Chi phí khác	166.116.290	169.110.633
Cộng	<u>8.272.399.277</u>	<u>18.350.825.812</u>

(*) Công ty miễn giảm toàn bộ số tiền lãi của hợp đồng vay tiền số 2801/2021/HĐVT/LGL-LGSG số tiền 922.191.779 VND cho Công ty TNHH Dịch vụ An ninh LG theo Biên bản làm việc số 01/BBLV/HĐHTKD/LGL-BVLGS ngày 30/6/2023.

9. Lãi trên cổ phiếu

9a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông công ty mẹ	30.606.596.587	5.431.827.061
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Thù lao Hội đồng quản trị, Ban điều hành và Ban kiểm soát	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	30.606.596.587	5.431.827.061
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	<u>594</u>	<u>105</u>

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

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

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

9b. Thông tin khác

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính hợp nhất này.

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nhân công	10.512.018.209	9.195.592.673
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.296.737.749	2.226.637.102
Lợi thế thương mại	8.082.158.807	10.742.693.256
Chi phí dự phòng	19.864.965.712	4.156.512.866
Chi phí dịch vụ mua ngoài	39.074.928.224	32.263.536.113
Chi phí khác	4.754.251.013	6.643.072.485
Cộng	<u>83.585.059.714</u>	<u>65.228.044.495</u>

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

Trong năm, Công ty phát sinh các giao dịch không bằng tiền như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Mua tài sản thông qua nghiệp vụ cho thuê tài chính	-	1.223.960.000
Thu tiền bán cổ phần CTCP Xây dựng Hạ Long qua phương thức đối trừ với tiền bảo đảm thực hiện HĐNT		150.000.000.000
Bù trừ phải thu Ông Nguyễn Hải Duy tiền chuyển nhượng CP Hạ Long với phải trả CTCP Đầu tư Rivera tiền lãi bảo đảm thực hiện HĐNT	9.990.410.959	-
Bù trừ gốc vay phải trả với tiền ký quỹ	42.225.323	-

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

1a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, các thành viên Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công ty không phát sinh giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt. Các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Ông Lê Hà Giang - Chủ tịch HĐQT		
Phí mượn tài sản thế chấp	2.100.000.000	-
Ông Lê Thế Vinh - Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT		
Chi phí lãi vay phải trả cá nhân	359.999.996	359.999.996

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

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

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

	Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Mạnh Hà - Tổng Giám đốc		
Hoàn ứng	74.344.000	23.190.000
Trả gốc vay cho cá nhân	-	5.276.060.942
Lãi cho vay phải thu cá nhân	-	221.609.844
Chi phí lãi vay phải trả cá nhân	-	(15.676.716)
Phí mượn tài sản	115.399.941	87.781.843

Cam kết bảo lãnh

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm cho các khoản vay của Công ty (xem thuyết minh số V.21a).

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.4, V.5, V.6, V.7, V.20a và V.21a.

Các khoản công nợ phải thu các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	Chức danh	Tiền lương	Thưởng	Cộng thu nhập
Năm nay				
Bà Phùng Thị Thanh Giang	Phó Chủ tịch HĐQT	405.000.000	2.000.000	407.000.000
Ông Nguyễn Mạnh Hà	Tổng Giám đốc	537.000.000	2.000.000	563.000.000
Bà Nguyễn Thị Hồng Sinh	Phó Tổng Giám đốc	419.100.000	2.000.000	421.100.000
Ông Lê Quốc Trung	Phó Tổng Giám đốc	418.500.000	2.000.000	420.500.000
Ông Nguyễn Trọng Khoa	Phó Tổng Giám đốc	103.565.000	500.000	104.065.000
Bà Đặng Thị Loan	Kế toán trưởng	310.169.922	2.000.000	312.169.922
Cộng		2.193.334.922	8.000.000	2.227.834.922

Năm trước

Ông Nguyễn Mạnh Hà	Tổng Giám đốc	474.993.711	53.025.000	528.018.711
Bà Nguyễn Thị Hồng Sinh	Phó Tổng Giám đốc	460.617.207	63.000.000	523.617.207
Ông Lê Quốc Trung	Phó Tổng Giám đốc	460.617.207	33.000.000	493.617.207
Bà Đặng Thị Loan	Kế toán trưởng	322.288.727	36.010.000	358.298.727
Cộng		1.718.516.852	185.035.000	1.903.551.852

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát không hưởng lương, thù lao tại nhóm Công ty.

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

Các bên liên quan khác với Nhóm công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long	Công ty liên kết (Đến ngày 03/01/2023)
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
Công ty TNHH Tư vấn Đại học Xây dựng	Bên liên quan của thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến trúc Đô thị Hà Nội - UAC	Bên liên quan của thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Công nghiệp lạnh Hưng Trí	Bên liên quan của thành viên HĐQT

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

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

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

Bên liên quan khác

Mối quan hệ

Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang

Bên liên quan của thành viên BKS

Giao dịch với các bên liên quan khác

Ngoài các giao dịch phát sinh với các công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.2c cũng như các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan khác không phải là công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Nhóm công ty còn phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang		
Thu hồi tiền góp vốn Dự án Xuân Thủy	-	10.000.000.000
Chi phí văn phòng phải trả	1.992.276.940	2.018.250.093
Phí mượn tài sản	2.100.000.000	-
Chi phí cung cấp dịch vụ tư vấn, phối hợp tổ chức thực hiện các nội dung, công việc liên quan đến công tác pháp chế, truyền thông, văn phòng và nhân sự	3.684.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy		
Chi phí thuê mặt bằng, điện nước	239.185.091	382.696.152
Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh dự án Vũ Trọng Phụng	823.232.877	828.493.149
Công ty TNHH Tư vấn Đại học Xây dựng		
Chi phí lập hồ sơ kiến trúc công trình	-	341.727.273
Công ty Cổ phần Công nghiệp lạnh Hưng Trí		
Chi phí thi công hệ thống điều hòa không khí	-	544.546.957
Lãi chậm thanh toán tiền thi công	1.230.057.867	733.576.455
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang		
Doanh thu bán hàng hóa	-	4.655.104.883
Chi phí thi công công trình	771.362.637	6.999.224.856
Mua hàng hóa	11.856.477.336	-
Lãi vay phải trả Công ty liên kết	-	357.134

Giá hàng hóa, dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan khác là giá thỏa thuận. Việc mua hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan khác được thực hiện theo giá thỏa thuận.

Cam kết bảo lãnh

Căn cứ các Nghị quyết của Hội đồng quản trị trong năm 2020, 2021 và 2023, Công ty đã chấp thuận cấp các bảo lãnh cho các bên liên quan bao gồm:

- Bảo lãnh nghĩa vụ thanh toán của Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes liên quan tới hợp đồng tín dụng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đống Đa để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản bảo lãnh được thế chấp bằng Xe ô tô 4 chỗ BMW và 02 xe Toyota Lancruiser thuộc sở hữu hợp pháp của Công ty.
- Bảo lãnh cho nghĩa vụ thanh toán của các cá nhân Ông Mai Hoàng Anh, Bà Nguyễn Thị Thu Hương và Bà Đỗ Thị Quỳnh Thơ bằng 580.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô thuộc quyền sở hữu của Công ty cho khoản vay của cá nhân tại Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô. (Xem thuyết minh V.2c).

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.4, V.5, V.6, V.7, V.15, V.16, V.20a và V.21a.

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

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

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

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền.

2. Thông tin về bộ phận

Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh do các hoạt động kinh doanh của Nhóm công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ cho các thị trường khác nhau.

2a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Nhóm công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực bán bất động sản.
- Lĩnh vực kinh doanh thương mại.
- Lĩnh vực đầu tư tài chính (cho vay, đầu tư trái phiếu và đầu tư dài hạn khác).
- Lĩnh vực khác.

Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm công ty như sau:

	Lĩnh vực bán bất động sản	Lĩnh vực thương mại	Lĩnh vực đầu tư tài chính	Các lĩnh vực khác	Cộng
Năm nay					
Doanh thu thuần về bán hàng và CCDV ra ngoài	2.696.562.318	62.435.020.405	-	26.190.020.141	91.321.602.864
Doanh thu đầu tư tài chính	-	-	113.995.608.943	-	113.995.608.943
Giá vốn	(1.968.622.303)	(63.069.663.901)	-	(21.364.064.799)	(86.402.351.003)
Chi phí lãi vay và lãi phân chia HTKD	(20.656.365.376)	-	-	-	(20.656.365.376)
Chi phí đầu tư tài chính	-	-	239.800	-	239.800
Chi phí bán hàng	(15.774.296.048)	-	-	-	(15.774.296.048)
Thu nhập khác hoạt động bất động sản	26.692.651	-	-	-	26.692.651
KQKD theo bộ phận	(35.676.028.758)	(634.643.496)	113.995.848.743	4.825.955.342	82.511.131.831
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(46.926.051.920)
Lãi TGNH không kỳ hạn					2.688.177.867
Chi phí tài chính khác					(6.279.318.956)
Phản lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	-	-	3.449.875.711	-	3.449.875.711
Thu nhập khác					61.173.677
Chi phí khác					(8.272.399.277)
Chi phí thuế TNDN hiện hành					(10.983.542.647)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					378.283.375
Lợi nhuận sau thuế TNDN					16.627.329.661
Tổng chi phí mua TSCĐ/ TS dài hạn khác					5.000.000
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ CPTT dài hạn					1.296.737.749
Năm trước					
Doanh thu thuần về bán hàng và CCDV ra ngoài	79.989.849.217	100.195.570.515	-	27.428.858.901	207.614.278.633
Doanh thu đầu tư tài chính	-	-	103.667.945.052	-	103.667.945.052
Giá vốn	(73.449.299.103)	(100.137.332.601)	-	(22.818.088.337)	(196.404.720.041)
Chi phí lãi vay và lãi phân chia HTKD	(40.352.905.685)	-	-	-	(40.352.905.685)
Chi phí đầu tư tài chính	-	-	(11.280.741.620)	-	(11.280.741.620)

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

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

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

	Lĩnh vực bán bất động sản	Lĩnh vực thương mại	Lĩnh vực đầu tư tài chính	Các lĩnh vực khác	Cộng
Chi phí bán hàng	(1.573.232.793)	-	-	-	(1.573.232.793)
Chi phí khác hoạt động tài chính	-	-	(2.160.000.000)	-	(2.160.000.000)
Thu nhập khác hoạt động bất động sản	5.049.192.559	-	-	-	5.049.192.559
KQKD theo bộ phận	(30.336.395.805)	58.237.914	90.227.203.432	4.610.770.564	64.559.816.105
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(30.470.037.598)
Lãi TGNH không kỳ hạn					14.888.180
Chi phí tài chính khác					(551.799.870)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	-	-	1.163.508.818	-	1.163.508.818
Thu nhập khác					615.889.188
Chi phí khác					(16.190.825.812)
Chi phí thuế TNDN hiện hành					(10.310.566.438)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					(1.801.540.390)
Lợi nhuận sau thuế TNDN					7.029.332.183
Tổng chi phí mua TSCĐ/ TS dài hạn khác					1.399.131.818
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ CPTT dài hạn					2.424.908.520

Tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm công ty như sau:

	Lĩnh vực bán bất động sản	Lĩnh vực thương mại	Lĩnh vực đầu tư tài chính	Các lĩnh vực khác	Cộng
Số cuối năm					
Tài sản trực tiếp bộ phận	835.973.224.869	8.558.865.845	378.822.085.134	2.905.422.807	1.226.259.598.655
Tài sản phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					120.737.321.190
Tổng tài sản					1.346.996.919.845
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	474.445.256.272	3.881.259.189	-	3.721.341.786	482.047.857.247
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					191.017.551.264
Tổng nợ phải trả					673.065.408.511
Số đầu năm					
Tài sản trực tiếp bộ phận	911.915.814.809	8.204.102.659	621.948.177.634	3.692.422.747	1.545.760.517.849
Tài sản phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					88.770.834.600
Tổng tài sản					1.634.531.352.449
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	433.801.781.970	3.903.939.189	341.000.000.000	3.448.297.698	782.154.018.857
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					194.201.849.519
Tổng nợ phải trả					976.355.868.376

2b. Thông tin về khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động của Nhóm công ty chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

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

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

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

3. 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 12 tháng 4 năm 2024

Người lập biểu

Đỗ Thị Quỳnh Thơ

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan



Nguyễn Mạnh Hà



**Now,
for tomorrow**

A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.

www.a-c.com.vn

Head Office : 02 Truong Son St., Ward 2, Tan Binh Dist., Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 (028) 3547 2972 kttv@a-c.com.vn

Branch in Ha Noi : 40 Giang Vo St., Dong Da Dist., Ha Noi City, Vietnam

Tel: +84 (024) 3736 7879 kttv.hn@a-c.com.vn

Branch in Nha Trang : Lot STH 06A.01, St. No.13, Le Hong Phong II Urban Area, Phuoc Hai Ward, Nha Trang City, Vietnam

Tel: +84 (0258) 246 5151 kttv.nt@a-c.com.vn

Branch in Can Tho : I5-13 Vo Nguyen Giap St., Cai Rang Dist., Can Tho City, Vietnam

Tel: +84 (0292) 376 4995 kttv.ct@a-c.com.vn