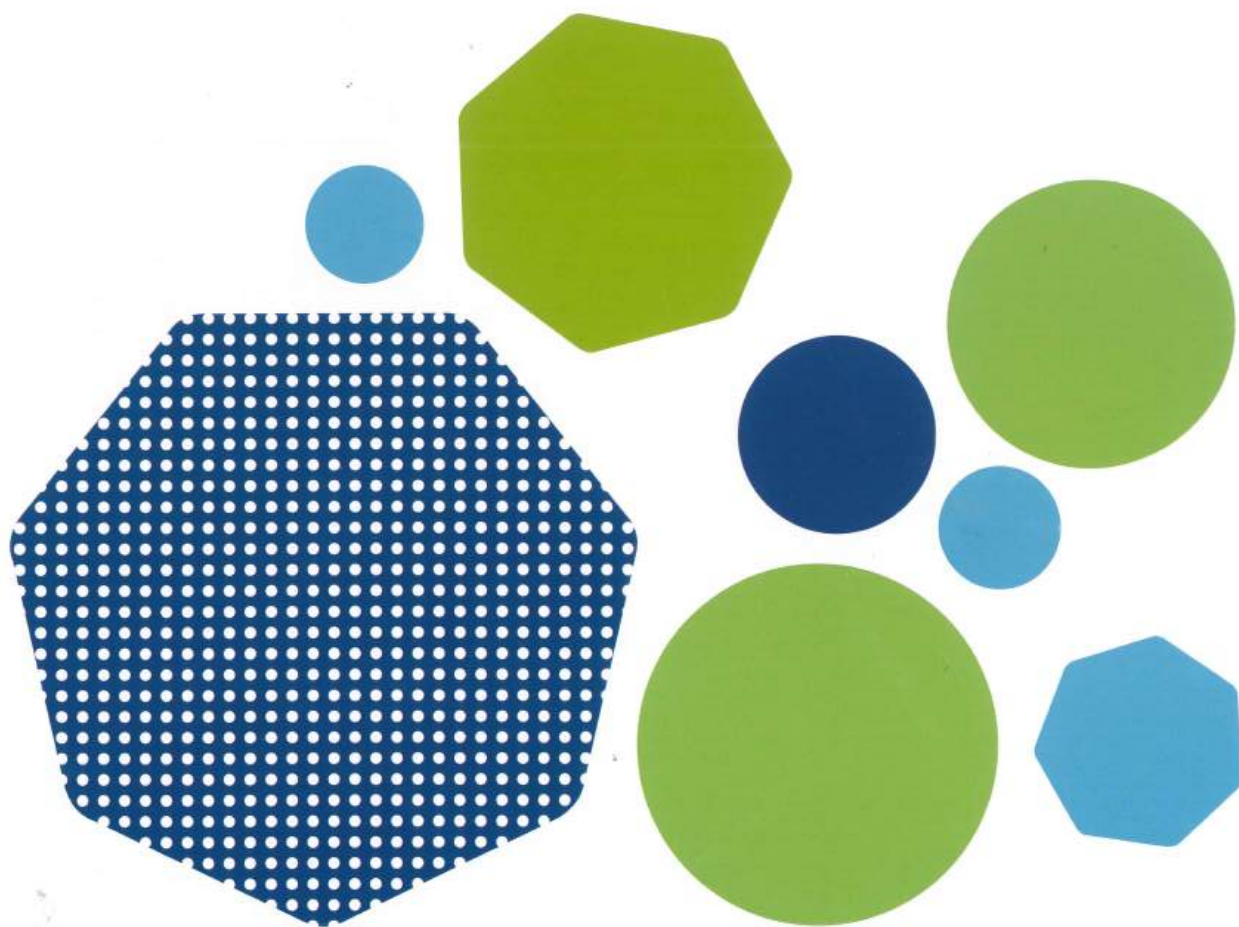


**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG**
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**
CHO KỶ HOẠT ĐỘNG 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30/06/2024



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG**
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**
CHO KỲ HOẠT ĐỘNG 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30/06/2024



MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	11 - 53

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 được gọi là "Công ty") đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2024 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Lê Hà Giang	Chủ tịch
Ông Nguyễn Toàn Thắng	Thành viên độc lập
Ông Nguyễn Đình Thanh	Thành viên độc lập
Ông Đặng Anh Tâm	Thành viên độc lập
Bà Phùng Thị Thanh Giang	Phó chủ tịch

Ban Tổng giám đốc

Ông Nguyễn Mạnh Hà	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 06/05/2024
Ông Lê Quốc Trung	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Thị Hồng Sinh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Trọng Khoa	Phó Tổng Giám đốc	

Ban Kiểm soát

Bà Lưu Thị Thanh Nga	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Mai Hương	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Cẩm Tú	Thành viên

Kế toán trưởng

Bà Đặng Thị Loan

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

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

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY đã được chỉ định soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024 của Công ty.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/06/2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2024, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

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

CÁC CAM KẾT KHÁC

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

Thay mặt và đại diện cho Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Mạnh Hà
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2024

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

Về Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang
Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

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 tiến hành soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được lập ngày 29 tháng 08 năm 2024, từ trang 06 đến trang 53 kèm theo, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30/06/2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2024 và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng trong 6 tháng đầu năm 2024, 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 giữa niên độ.

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã trình bày tại thuyết minh số 10 (1) Phải thu khác - Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng, 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 là 366,4 tỷ đồng. 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”). Tổng vốn đầu tư của dự án được tạm xác định là 1.374,3 tỷ đồng, vốn góp tối thiểu của Công ty Cổ phần Minh Phát không được thấp hơn 50% giá trị tổng vốn đầu tư của Dự án và không thấp hơn nghĩa vụ tài chính về đất của 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. Dự án đã được UBND tỉnh Bình Thuận phê duyệt gia hạn tiến độ sử dụng đất thời hạn 12 tháng kể từ ngày 26/10/2023 và Công ty Minh Phát đang trong quá trình làm việc với UBND tỉnh Bình Thuận để điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án. Tới thời điểm lập Báo cáo này, Công ty Cổ phần Minh Phát vẫn đang tiếp tục làm việc với UBND tỉnh Bình Thuận để hoàn tất thủ tục pháp lý và thực hiện dự án.

Như đã nêu tại thuyết minh số 18 “Thuế và các khoản phải nộp cho nhà nước” - Thuyết minh Báo cáo tài chính, trong năm 2020, Công ty đã nhận được các Quyết định của Cục trưởng Cục Thuế Hà Nội về việc cưỡng chế thuế và thông báo hóa đơn không còn giá trị sử dụng. Quyết định sẽ chấm dứt hiệu lực kể từ ngày Công ty nộp đủ tiền Thuế, tiền phạt chậm nộp thuế. Đến ngày 30/06/2024, Công ty vẫn chưa hoàn thành các nghĩa vụ thuế đã kê khai với cơ quan thuế.

Vấn đề cần nhấn mạnh này không làm thay đổi kết luận kiểm toán của Chúng tôi.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023 đã được soát xét bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Kiểm toán viên này đã đưa ra kết luận ngoại trừ về vấn đề đánh giá tính pháp lý và tính khả thi của dự án, tính hợp lý của số dư đảm bảo thực hiện hợp đồng nguyên tắc với Công ty Cổ phần Minh Phát số tiền 366,4 tỷ VNĐ tại dự án Rivera Park Mũi Né và tính phù hợp của chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi kèm theo vấn đề nhấn mạnh tại báo cáo soát xét số 2.0572/23/TC-AC ngày 29/8/2023.

Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Kiểm toán viên này đã đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ về tính trung thực, hợp lý của số dư đảm bảo thực hiện Hợp đồng nguyên tắc với Công ty Cổ phần Minh Phát và không đánh giá được số tiền chuyển cho Công ty Cổ phần Minh Phát có được sử dụng đúng mục đích cho Dự án hay không. Đồng thời, ngoại trừ 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 số tiền 15.582.894.018 đồng tại báo cáo kiểm toán số 2.0431/24/TC-AC ngày 12/04/2024.



Lê Quang Nghĩa

Phó Tổng Giám đốc

Giấy CNĐKHN kiểm toán số 3660-2021-112-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY

Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30/06/2024

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2024	01/01/2024
			VND	VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.106.238.957.808	1.088.306.277.413
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	1.046.685.378	8.580.880.619
Tiền	111		1.046.685.378	8.580.880.619
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	6.2	1.229.800	1.229.800
Chứng khoán kinh doanh	121		1.425.325	1.425.325
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(195.525)	(195.525)
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		737.489.781.563	720.774.765.904
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	325.208.391.198	322.936.205.738
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	7.383.200.717	11.273.137.027
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	30.528.551.034	20.919.261.337
Phải thu ngắn hạn khác	136	10	450.955.238.343	442.388.124.460
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	12	(76.558.855.003)	(76.843.474.841)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		(26.744.726)	101.512.183
Hàng tồn kho	140	11	359.806.875.164	353.259.470.566
Hàng tồn kho	141		361.097.585.605	354.550.181.007
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1.290.710.441)	(1.290.710.441)
Tài sản ngắn hạn khác	150		7.894.385.903	5.689.930.524
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5	-	12.000.000
Thuế GTGT được khấu trừ	152		7.425.891.147	5.450.887.086
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	18	468.494.756	227.043.438
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		295.026.879.005	295.530.936.542
Các khoản phải thu dài hạn	210		22.060.590.250	22.060.590.250
Phải thu dài hạn khác	216	10	22.060.590.250	22.060.590.250
Tài sản cố định	220		1.544.049.467	2.061.857.003
Tài sản cố định hữu hình	221	13	708.456.843	1.129.102.449
- Nguyên giá	222		17.463.935.595	17.463.935.595
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(16.755.478.752)	(16.334.833.146)
Tài sản cố định thuê tài chính	224	14	835.592.624	932.754.554
- Nguyên giá	225		8.295.428.957	8.295.428.957
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(7.459.836.333)	(7.362.674.403)
Tài sản cố định vô hình	227	15	-	-
- Nguyên giá	228		160.000.000	160.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(160.000.000)	(160.000.000)
Đầu tư tài chính dài hạn	250		270.337.410.000	270.337.410.000
Đầu tư vào công ty con	251	6.3	115.537.410.000	115.537.410.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	6.3	153.800.000.000	153.800.000.000
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253	6.3	26.846.596.000	26.846.596.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	6.3	(26.846.596.000)	(26.846.596.000)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	6.1	1.000.000.000	1.000.000.000
Tài sản dài hạn khác	260		1.084.829.288	1.071.079.289
Chi phí trả trước dài hạn	261	5	1.084.829.288	1.071.079.289
TỔNG TÀI SẢN	270		1.401.265.836.813	1.383.837.213.955

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

Tại ngày 30/06/2024

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2024	01/01/2024
			VND	VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		692.140.441.801	651.256.248.785
Nợ ngắn hạn	310		691.961.947.648	650.924.759.630
Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	102.060.014.028	96.658.633.985
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	14.449.184.058	13.369.053.504
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	70.215.084.888	67.263.564.992
Phải trả người lao động	314		605.379.880	988.049.216
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	584.714.827	16.298.891.461
Phải trả ngắn hạn khác	319	22	201.513.179.590	196.785.827.515
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19	284.315.147.500	241.169.060.524
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	21	18.219.242.877	18.391.678.433
Nợ dài hạn	330		178.494.153	331.489.155
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	19	178.494.153	331.489.155
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		709.125.395.012	732.580.965.170
Vốn chủ sở hữu	410	23	709.125.395.012	732.580.965.170
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
Thặng dư vốn cổ phần	412		1.425.992.965	1.425.992.965
Cổ phiếu quỹ	415		(43.500.000)	(43.500.000)
Quỹ đầu tư phát triển	418		42.696.514.304	42.696.514.304
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		20.954.525.811	20.954.525.811
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		129.091.861.932	152.547.432.090
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		152.547.432.090	133.980.912.305
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(23.455.570.158)	18.566.519.785
TỔNG NGUỒN VỐN	440		1.401.265.836.813	1.383.837.213.955

Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2024

Người lập biểu

Bùi Thị Lâm

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan

Tổng Giám đốc



Nguyễn Mạnh Hà

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2024	Từ 01/01/2023
			đến 30/06/2024	đến 30/06/2023
			VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	22.976.333.772	54.502.868.961
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		22.976.333.772	54.502.868.961
Giá vốn hàng bán	11	25	21.801.814.245	54.191.288.072
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		1.174.519.527	311.580.889
Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	300.104.690	109.970.014.560
Chi phí tài chính	22	27	13.539.906.067	10.794.134.726
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>13.121.056.749</i>	<i>9.918.399.186</i>
Chi phí bán hàng	25	28	-	121.402.030
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	5.919.166.724	55.946.329.529
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(17.984.448.574)	43.419.729.164
Thu nhập khác	31	30	86.783.649	76.092.941
Chi phí khác	32	31	5.557.905.233	2.238.553.954
Lợi nhuận khác	40		(5.471.121.584)	(2.162.461.013)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(23.455.570.158)	41.257.268.151
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	-	7.088.447.679
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(23.455.570.158)	34.168.820.472

Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2024

Người lập biểu

Bùi Thị Lâm

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan

Tổng Giám đốc



Nguyễn Mạnh Hà

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

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2024	Từ 01/01/2023
			đến 30/06/2024	đến 30/06/2023
			VND	VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		(23.455.570.158)	41.257.268.151
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		517.807.536	706.589.497
Các khoản dự phòng	03		(284.619.838)	49.933.684.094
(Lãi) hoạt động đầu tư	05		(300.104.690)	(109.960.681.379)
Chi phí lãi vay	06		13.121.056.749	9.918.399.186
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(10.401.430.401)	(8.144.740.451)
Giảm/(Tăng) các khoản phải thu	09		(8.838.842.132)	(6.868.473.121)
(Tăng) hàng tồn kho	10		(6.547.404.598)	(828.933.965)
(Giảm)/Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(4.781.846.318)	8.185.953.314
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(1.749.999)	121.402.030
Tiền lãi vay đã trả	14		(8.283.536.200)	(19.767.355.722)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1.992.137.633)	(5.806.609.376)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(172.435.556)	(66.300.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(41.019.382.837)	(33.175.057.291)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(3.000.000)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(10.200.000.000)	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		590.710.303	2.300.325.516
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	800.000.000
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		101.385.319	710.915.185
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(9.507.904.378)	3.808.240.701

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

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2024	Từ 01/01/2023
			đến 30/06/2024	đến 30/06/2023
			VND	VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		90.921.406.670	76.988.333.190
Tiền trả nợ gốc vay	34		(47.775.319.694)	(63.591.018.620)
Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		(152.995.002)	(330.739.002)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		42.993.091.974	13.066.575.568
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(7.534.195.241)	(16.300.241.022)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	4	8.580.880.619	20.623.752.156
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	4	1.046.685.378	4.323.511.134

Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2024

Người lập biểu

Bùi Thị Lâm

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan

Tổng Giám đốc



Nguyễn Mạnh Hà

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là Công ty cổ phần được thành lập và 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 của Công ty hiện đặt tại Số 173, đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty đến ngày 30/06/2024 là 515.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm trăm mười lăm tỷ đồng) chia thành 51.500.000 cổ phần với mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần.

Cổ phiếu của công ty hiện đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã cổ phiếu là: LGL.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30/06/2024 là 33 người (tại ngày 31/12/2023 là 31 người).

1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ NGÀNH NGHỀ SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty trong kỳ: Kinh doanh nhà ở và bất động sản.

1.3 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 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 Công ty thường trên 12 tháng.

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

1.4 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY TRONG KỲ ẢNH HƯỞNG ĐẾN BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính giữa niên độ. Trong kỳ, công ty không phát sinh doanh thu bán bất động sản. Doanh thu kỳ này của Công ty chủ yếu từ hoạt động bán hàng hóa cho bên liên quan và doanh thu tiền điện nước từ dịch vụ quản lý tòa nhà đối với bên liên quan.

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

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)

1.5 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

Tại ngày 30/06/2024, Công ty có 01 công ty con 02 công ty liên kết và 02 đơn vị phụ thuộc:

Tên	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty con					
Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô	Số 1 phố Nghĩa Tân, phường Nghĩa Tân, quận Cầu Giấy, Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	52,46%	52,46%	52,46%
Công ty liên kết					
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	P.903, Tầng 9, Tòa nhà Diamond Plaza, 34 Lê Duẩn, Phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản và xây dựng chuyên dụng	48%	48%	48%
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes	VP8, Tầng 24, Số 173 Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, TP.Hà Nội	Dịch vụ quản lý tòa nhà	49%	49%	49%

Đơn vị trực thuộc:

Tại ngày 30/06/2024, Công ty có 01 chi nhánh trực thuộc và 1 văn phòng đại diện

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

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

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty đã được kiểm toán. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023 đã được soát xét.

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

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

2. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

2.1 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

2.2 NĂM TÀI CHÍNH

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm Dương lịch. Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến ngày 30 tháng 6 năm 2024.

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

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

3.1 CƠ SỞ, MỤC ĐÍCH LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Báo cáo tài chính giữa niên độ được lập là Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của văn phòng Công ty bao gồm số liệu của các chi nhánh. Người sử dụng Báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty.

3.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

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

3.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm: tiền mặt, tiền gửi không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Chứng khoán kinh doanh (tiếp)

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

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

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

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

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

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. 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 riêng trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

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

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 kỳ và giảm trực tiếp giá trị đầu tư.

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

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Đầu tư vào Công ty con

Khoản đầu tư được trình bày là khoản đầu tư vào Công ty Con khi Công ty nắm quyền kiểm soát đơn vị được đầu tư. Kiểm soát là quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của một doanh nghiệp hoặc hoạt động kinh doanh nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp hoặc hoạt động kinh doanh đó.

Một khoản đầu tư được coi là nắm được quyền kiểm soát của đơn vị được đầu tư khi Công ty nắm giữ trên 50% quyền sở hữu của đơn vị đó trừ khi quyền sở hữu đó không gắn liền quyền kiểm soát. Nếu Công ty không nắm giữ trên 50% quyền sở hữu của đơn vị khác thì Công ty vẫn có thể có được quyền kiểm soát đơn vị nếu Công ty có:

- (i) Quyền lớn hơn 50% quyền biểu quyết của đơn vị nhờ có một thoả thuận với các nhà đầu tư khác;
- (ii) Quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị theo một quy chế hay một thoả thuận;
- (iii) Quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị theo một quy chế hay một thoả thuận;
- (iv) Quyền bổ nhiệm, bãi miễn đa số thành viên Hội đồng Quản trị (hoặc một bộ phận quản lý tương đương) của đơn vị; hoặc
- (v) Quyền bỏ phiếu quyết định trong các cuộc họp Hội đồng Quản trị (hoặc bộ phận quản lý tương đương) của đơn vị.

Thời điểm ghi nhận ban đầu của khoản đầu tư vào Công ty con được mua trong kỳ là ngày mà Công ty đạt được quyền kiểm soát thực tế đối với đơn vị được đầu tư. Trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty, các khoản đầu tư vào Công ty con được trình bày theo giá gốc (giá mua và các chi phí mua trực tiếp liên quan) trừ đi dự phòng tổn thất đầu tư. Việc lập dự phòng tổn thất đầu tư căn cứ vào giá trị khoản lỗ lũy kế trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty con và có thể được hoàn nhập khi có lãi. Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá đầu tư tài chính được hạch toán vào chi phí tài chính trong kỳ.

Góp vốn liên doanh

Các khoản góp vốn liên doanh là thoả thuận trên cơ sở ký kết hợp đồng mà theo đó Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Cơ sở đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của đơn vị liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên đồng kiểm soát.

Trong trường hợp một công ty thành viên trực tiếp thực hiện hoạt động kinh doanh theo các thoả thuận liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và bất kỳ khoản nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh được hạch toán vào báo cáo tài chính của công ty tương ứng và được phân loại theo bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh. Các khoản công nợ và chi phí phát sinh có liên quan trực tiếp đến phần vốn góp trong phần tài sản đồng kiểm soát được hạch toán trên cơ sở dồn tích. Các khoản thu nhập từ việc bán hàng hoặc sử dụng phần sản phẩm được chia từ hoạt động của liên doanh và phần chi phí phát sinh phải gánh chịu được ghi nhận khi chắc chắn khoản lợi ích kinh tế có được từ các giao dịch này được chuyển tới hoặc chuyển ra khỏi Công ty và các khoản lợi ích kinh tế này có thể được xác định một cách đáng tin cậy.

Các thoả thuận góp vốn liên doanh liên quan đến việc thành lập một cơ sở kinh doanh độc lập trong đó có các bên tham gia góp vốn liên doanh được gọi là cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát.

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

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

- Đối với khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết có cổ phiếu niêm yết trên thị trường hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc trích lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, dự phòng được trích lập với mức trích bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết.

Nếu công ty con, công ty liên doanh, liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá (trừ công ty nhà nước thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật).

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ khi các khoản đầu tư có sự suy giảm so với giá gốc thì Công ty thực hiện trích lập dự phòng.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

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

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.5 CÁC KHOẢN PHẢI THU

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

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

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu nội bộ phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được Công ty trích lập đối với các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ, doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu hồi được, việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua, bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên; hoặc đối với các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn và được hoàn nhập khi thu hồi được nợ.

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

3.6 HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc của hàng tồn kho bao gồm các khoản chi phí để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại, bao gồm: Giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng, hao hụt định mức, và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

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

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho. Giá xuất của hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền sau từng lần nhập.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối kỳ.

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

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.7 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

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

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

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

Đối với các tài sản cố định đã đưa vào sử dụng nhưng chưa có quyết toán chính thức sẽ được tạm ghi tăng nguyên giá tài sản cố định và trích khấu hao, khi có quyết toán chính thức sẽ điều chỉnh lại nguyên giá và khấu hao tương ứng.

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

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

<i>Loại tài sản</i>	<i>Thời gian sử dụng (năm)</i>
- Máy móc, thiết bị	06 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 04 năm

3.8 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ kế toán.

Các chi phí sau đây đã phát sinh trong kỳ kế toán nhưng được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong nhiều kỳ:

- Công cụ dụng cụ xuất dùng;
- Chi phí bán hàng liên quan đến dự án

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

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.9 NỢ PHẢI TRẢ

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

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

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết. Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác);
- Phải trả nội bộ gồm các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

3.10 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Chi phí phải trả của Công ty là các chi phí thực tế đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

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

Việc ghi trích trước chi phí để tạm tính giá vốn của các công trình tuân thủ các nguyên tắc:

Công ty chỉ trích trước chi phí để tạm tính giá vốn cho các công trình/hạng mục đã hoàn thành và được xác định là đã bán trong kỳ. Chi phí trích trước vào giá vốn là các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng. Số chi phí trích trước được tạm tính đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của công trình/hạng mục được xác định đã bán.

3.11 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các kế ước và các hợp đồng vay, nợ thuê tài chính.

Các khoản vay, nợ thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn, nguyên tệ. Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng, khoản vay đến hạn trả trong vòng 12 tháng hoặc một chu kỳ kinh doanh tiếp theo được phân loại là vay ngắn hạn, các khoản có thời gian trả nợ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là khoản vay dài hạn.

3.12 CHI PHÍ ĐI VAY

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

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

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.12 CHI PHÍ ĐI VAY (TIẾP)

Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

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

3.13 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

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

3.14 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản, vật liệu xây dựng và doanh thu cho thuê tài sản

Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- 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 sản phẩm, 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 sản phẩm, 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);
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Khi hợp đồng 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;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

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

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.14 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP (TIẾP)

Doanh thu cung cấp dịch vụ (tiếp)

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- 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.

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

Doanh thu cho thuê

Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê căn hộ và dự án cho thuê xe ô tô được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thiện công việc.

Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Doanh thu xác định tương đối chắc;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.15 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

Giá vốn hàng bán phản ánh giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã xuất bán hoặc đã cung cấp trong kỳ.

Giá vốn của bất động sản chuyển nhượng được xác định theo chi phí ước tính căn cứ trên Tổng mức đầu tư ban đầu và các lần điều chỉnh được phê duyệt của các dự án và chi phí thực tế phát sinh liên quan trực tiếp khác liên quan tới việc đầu tư, xây dựng bất động sản.

Giá vốn hàng bán được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Để đảm bảo nguyên tắc thận trọng, giá vốn hàng bán còn bao gồm các khoản chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho kể cả khi sản phẩm hàng hóa chưa được tiêu thụ; giá trị hàng tồn kho bị hao hụt, mất mát và khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

3.16 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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

3.17 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

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

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

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

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

3.18 BÊN LIÊN QUAN

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

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Công ty gồm:
- Công ty mẹ, các công ty con cùng Tập đoàn, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các công ty liên kết.
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp Báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Tập đoàn kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.

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

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.18 BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	415.697.309	521.053.692
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	630.988.069	8.059.826.927
Cộng	1.046.685.378	8.580.880.619

5. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	-	12.000.000
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	-	12.000.000
Dài hạn	1.084.829.288	1.071.079.289
- Chi phí bán hàng dự án Vũ Trọng Phụng	1.071.079.289	1.071.079.289
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	13.749.999	-
Cộng	1.084.829.288	1.083.079.289

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

6.1. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND
- Trái phiếu Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Chi nhánh Hà Nội (1)	1.000.000.000	(*)	1.000.000.000	(*)
Cộng	1.000.000.000	(*)	1.000.000.000	(*)

(1) Là 1.000 trái phiếu của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hà Nội, giá mua 1.000.000 VND/trái phiếu, thời hạn 07 năm từ 24/9/2019 đến 24/9/2026, lãi suất thả nổi có điều chỉnh định kỳ bằng lãi suất tham chiếu kỳ hạn 12 tháng + 1,2%/năm. Lãi trái phiếu được ngân hàng thanh toán sau định kỳ 1 năm/lần vào ngày 24/9 hàng năm. Toàn bộ trái phiếu được sử dụng để thế chấp cho khoản vay của Công ty tại cùng Ngân hàng.

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

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

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

6.2 CHỨNG KHOÁN KINH DOANH

	30/06/2024		01/01/2024			
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Cổ phiếu Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	1.425.325	1.229.800	(195.525)	1.425.325	1.229.800	(195.525)
Cộng	1.425.325	1.229.800	(195.525)	1.425.325	1.229.800	(195.525)

6.3 ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

	30/06/2024		01/01/2024			
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư vào công ty con	115.537.410.000	-	-	115.537.410.000	-	-
+ Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô	115.537.410.000	-	(*)	115.537.410.000	-	(*)
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	153.800.000.000	-	-	153.800.000.000	-	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	144.000.000.000	-	(*)	144.000.000.000	-	(*)
+ Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	9.800.000.000	-	(*)	9.800.000.000	-	(*)
Đầu tư vào đơn vị khác	26.846.596.000	(26.846.596.000)	-	26.846.596.000	(26.846.596.000)	-
+ 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	296.184.006.000	(26.846.596.000)	(*)	296.184.006.000	(26.846.596.000)	(*)

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

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

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

6.3 ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC (TIẾP)

(*) Tại thời điểm 30/06/2024, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn này để thuyết minh trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ bởi vì chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ của chúng.

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

	30/06/2024		01/01/2024	
	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu
- Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô	1.063.872	52,46%	1.063.872	52,46%
- Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	14.400.000	48,00%	14.400.000	48,00%
- Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	980.000	49,00%	980.000	49,00%
- 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%

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

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

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu các bên liên quan	6.258.827.040	-	4.639.845.102	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	57.846.095	-	51.184.422	-
- Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	5.262.369.606	-	3.878.469.283	-
- 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	490.857.691	-	262.437.749	-
Phải thu các khách hàng khác	318.949.564.158	(64.412.212.813)	318.296.360.636	(64.412.212.813)
- Phải thu bán căn hộ dự án Thành Thái	61.663.982.653	(2.578.911.310)	61.892.402.595	(2.578.911.310)
- Phải thu bán căn hộ dự án Vũ Trọng Phụng	5.253.492.971	(3.937.872.450)	5.701.610.261	(3.937.872.450)
- Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	19.417.027.264	(9.469.253.393)	18.094.502.440	(9.469.253.393)
- 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 Long Giang	6.842.349.375	(6.842.349.375)	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	19.242.360.000	(3.851.621.039)	19.242.360.000	(3.851.621.039)
- Phải thu về chuyển nhượng cổ phần CTCP Minh Phát (1)	154.322.618.000	-	154.322.618.000	-
- Phải thu Bà Nguyễn Thị Minh Ngọc về chuyển nhượng cổ phần/ quyền mua cổ phần CTCP Đầu tư BĐS may thầu Việt Hưng	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
- Các khách hàng khác	18.699.399.038	(16.031.594.564)	18.692.183.108	(16.031.594.564)
Cộng	325.208.391.198	(64.412.212.813)	322.936.205.738	(64.412.212.813)

(1) Phải thu Ông Nguyễn Phan và Ông Phạm Minh Trí tiền chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Minh Phát, với số tiền lần lượt là 39.202.618.000 VND và 115.120.000.000 VND. Các khoản này đã quá hạn thanh toán từ ngày 31/12/2023 và các bên đã ký phụ lục gia hạn, chậm nhất đến 30/09/2024. Khoản phải thu này có tài sản đảm bảo.

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

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

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>	2.949.393.198	(200.000.000)	2.949.393.198	(200.000.000)
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	2.749.393.198	-	2.749.393.198	-
- Ông Nguyễn Toàn Thắng	200.000.000	(200.000.000)	200.000.000	(200.000.000)
<i>Trả trước cho các người bán khác</i>	4.433.807.519	(1.794.845.399)	8.323.743.829	(1.794.845.399)
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Vật liệu Xây dựng An Bình	2.000.000	-	4.045.381.857	-
- Các đối tượng khác	4.431.807.519	(1.794.845.399)	4.278.361.972	(1.794.845.399)
Cộng	7.383.200.717	(1.994.845.399)	11.273.137.027	(1.994.845.399)

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<i>Cho vay bên liên quan</i>	4.702.091.814	(4.702.091.814)	4.702.091.814	(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)
<i>Cho vay tổ chức, cá nhân khác</i>	25.826.459.220	(5.449.704.977)	16.217.169.523	(5.734.324.815)
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang (1)	10.000.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật và 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)	2.658.473.610	(2.658.473.610)
- Bà Nguyễn Thị Huế (2)	8.920.000.000	-	8.920.000.000	-
- Các tổ chức và cá nhân khác	2.831.798.981	(1.375.044.738)	3.222.509.284	(1.659.664.576)
Cộng	30.528.551.034	(10.151.796.791)	20.919.261.337	(10.436.416.629)

(1) Khoản cho vay Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang theo hợp đồng vay số 0406/2024/HĐVT/LGL-LGEC ngày 04/06/2024, thời hạn vay 1 tháng, lãi suất 7%/năm, không có tài sản đảm bảo.

(2) Khoản cho vay bà Nguyễn Thị Huế thời hạn cho vay tới 31/12/2024, lãi suất 12%/năm, có tài sản đảm bảo.

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

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

10. PHẢI THU KHÁC

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	450.955.238.343	-	442.388.124.460	-
Phải thu các bên liên quan	298.477.093	-	298.477.093	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	35.636.000	-	35.636.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	262.841.093	-	262.841.093	-
Phải thu tổ chức, cá nhân khác	450.656.761.250	-	442.089.647.367	-
- Công ty Cổ phần Minh Phát (1)	366.933.000.000	-	366.400.000.000	-
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	3.168.000.000	-	3.168.000.000	-
- Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	81.508.228	-	81.508.228	-
- Phải thu lãi cho vay	2.561.332.839	-	2.362.613.468	-
- Tạm ứng cho các cá nhân (2)	76.774.603.487	-	68.961.216.168	-
- Các khoản phải thu ngắn hạn khác	1.138.316.696	-	1.116.309.503	-
Dài hạn	22.060.590.250	-	22.060.590.250	-
Phải thu các bên liên quan	13.731.380.250	-	13.731.380.250	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang (3)	13.731.380.250	-	13.731.380.250	-
Phải thu tổ chức, cá nhân khác	8.329.210.000	-	8.329.210.000	-
- Ký cược, ký quỹ	8.329.210.000	-	8.329.210.000	-
+ Dự án Rivera Park Càn Thơ	8.279.210.000	-	8.279.210.000	-
+ Ký quỹ thuê tài chính	50.000.000	-	50.000.000	-
Cộng	473.015.828.593	-	464.448.714.710	-

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

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

10. PHẢI THU KHÁC (TIẾP)

(1) Công ty ký Hợp đồng nguyên tắc ("HENT") ngày 15/11/2022 với Công ty Cổ phần 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 VND. Theo các Phụ lục hợp đồng, các bên thống nhất tỷ lệ vốn góp của Công ty Cổ phần Minh Phát là 51%, Công ty là 49%, góp bằng tiền. Giá trị đảm bảo thực hiện HENT đợt 1 là 155.000.000 VND, đợt 2 là 210.000.000 VND và đợt 3 là 5.000.000.000 VND. Tính đến 30/06/2024, Công ty đã thực hiện chuyển tiền 3 đợt cho Công ty Cổ phần Minh Phát với tổng số tiền: 366.933.000.000 đồng. Tại thời điểm Công ty Cổ phần 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 HENT thành vốn góp của Công ty tại Hợp đồng hợp tác thực hiện Dự án.

Ngày 26/10/2023, Dự án đã được UBND tỉnh Bình Thuận phê duyệt về việc gia hạn tiến độ sử dụng đất với thời hạn 12 tháng kể từ ngày 26/10/2023 đối với dự án tại Quyết định số 2255/QĐ-UBND. Ngày 29/12/2023, UBND thành phố Phan Thiết phê duyệt Quy hoạch chi tiết dự án Khu Biệt thự Rivera Park tại Quyết định số 6854/QĐ-UBND. Ngày 29/01/2024, Công ty Cổ phần Minh Phát đã gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận Văn bản đề nghị điều chỉnh Dự án. Ngày 07/02/2024, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận đã có Báo cáo thẩm định Hồ sơ đề nghị chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư của Dự án số 624/BC-SKHĐT gửi UBND tỉnh Bình Thuận xem xét. Ngày 25/06/2024, UBND tỉnh Bình Thuận đã có Công văn số 2338/UBND-KGVXNV gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư cùng Sở Tài Nguyên và Môi trường giao 02 Sở rà soát, đề xuất, tham mưu cho UBND tỉnh hướng xử lý tiếp theo đối với Dự án. Tới thời điểm lập Báo cáo này, Công ty Cổ phần Minh Phát vẫn đang tiếp tục làm việc với tỉnh để hoàn tất thủ tục pháp lý và thực hiện dự án.

(2) Khoản tạm ứng cho các cá nhân để thực hiện các công việc phục vụ Dự án Rivera Park Càn Thơ và các dự án khác.

(3) Khoản góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang theo Hợp đồng 0406/2010/HĐ-HTKD/LGL-LGG ngày 04 tháng 06 năm 2010 và phụ lục số 01/2019/PLHĐ/LGG-LGL ngày 01/07/2019 để thực hiện dự án khu nhà ở cao tầng tại ô đất CC05A - Dự án khu đô thị Việt Hưng - Hà Nội ("Dự án Việt Hưng"). Dự án Việt Hưng đã được gia hạn sử dụng đất 24 tháng kể từ ngày 23/08/2023 theo quyết định số 4216/QĐ-UBND ngày 23/08/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội do nguyên nhân bất khả kháng dịch bệnh Covid-19. Ngày 15/03/2024, UBND Thành phố Hà Nội có Công văn số 2920/VP-ĐT gửi Sở Quy hoạch - Kiến trúc hướng dẫn Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch tại ô đất CC-05A trong Khu đô thị mới Việt Hưng. Tới thời điểm lập báo cáo này, Dự án vẫn đang trong quá trình tiếp tục hoàn thiện các thủ tục pháp lý và trình Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội phê duyệt quy hoạch chi tiết và hoàn thiện hồ sơ pháp lý để triển khai.

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

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

11. HÀNG TỒN KHO

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	67.059.241.935	-	60.511.837.337	-
Dự án Rivera Park Cần Thơ (1)	61.407.780.890	-	55.271.719.856	-
Dự án Việt Hưng	1.483.512.769	-	1.456.854.528	-
Các dự án khác	4.167.948.276	-	3.783.262.953	-
Hàng hóa	1.290.710.441	(1.290.710.441)	1.290.710.441	(1.290.710.441)
Hàng hóa bất động sản	292.747.633.229	-	292.747.633.229	-
Dự án Thành Thái (2)	279.053.516.504	-	279.053.516.504	-
+ Lô A	2.044.268.386	-	2.044.268.386	-
+ Lô C	277.009.248.118	-	277.009.248.118	-
Dự án Vũ Trọng Phụng (3)	13.694.116.725	-	13.694.116.725	-
Cộng	361.097.585.605	(1.290.710.441)	354.550.181.007	(1.290.710.441)

(1) 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 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. Theo báo cáo thẩm định số 2123/BC-SKHĐT, Công ty đang xin điều chỉnh kéo dài thời gian thực hiện thêm 30 tháng kể từ ngày 01/04/2024 đến hết tháng 09/2026. Dự án được UBND quận Ninh Kiều phê duyệt Đề 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 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 tăng 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...

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

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

11. HÀNG TỒN KHO (TIẾP)

(2) 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). Sở tài chính có Công văn số 5604/STC-ĐT về thông báo kết quả thẩm tra chi phí đối với Công trình lô C khu chung cư Thành Thái, Quận 10 là: 289.994.797.053 đồng. 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, Sở tài chính gửi công văn số 4509/STC-ĐT gửi Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh chấp thuận giá trị đầu tư xây dựng 288 căn hộ tại lô C chung cư Thành Thái, phường 14, quận 10.

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

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

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

12. NỢ XẤU

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Các bên liên quan	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)
Các tổ chức và cá nhân khác	72.197.393.027	(71.656.763.189)	72.197.393.027	(71.941.383.027)
- 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 Đồng 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)
- 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	9.469.253.393	(9.469.253.393)	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)	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)	2.578.911.310	(2.578.911.310)
- Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	8.048.137.024	(7.507.507.186)	8.048.137.024	(7.792.127.024)
Cộng	77.099.484.841	(76.558.855.003)	77.099.484.841	(76.843.474.841)

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

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

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
01/01/2024	476.190.476	16.522.662.909	465.082.210	17.463.935.595
30/06/2024	476.190.476	16.522.662.909	465.082.210	17.463.935.595
HAO MÒN LŨY KẾ				
01/01/2024	(476.190.476)	(15.393.560.460)	(465.082.210)	(16.334.833.146)
- Khấu hao trong kỳ	-	(420.645.606)	-	(420.645.606)
30/06/2024	(476.190.476)	(15.814.206.066)	(465.082.210)	(16.755.478.752)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
01/01/2024	-	-	-	-
30/06/2024	-	1.129.102.449	-	1.129.102.449
	-	708.456.843	-	708.456.843

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2024 là 12.421.828.952 đồng (tại ngày 01/01/2024 là 12.353.828.953 đồng).

Giá trị còn lại tại ngày 30/06/2024 của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay là 708.456.843 đồng (tại ngày 01/01/2024 là 1.129.102.449 đồng).

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

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

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	Phương tiện vận tải truyền dẫn <u>VND</u>	Thiết bị dụng cụ quản lý <u>VND</u>	Cộng <u>VND</u>
NGUYÊN GIÁ			
01/01/2024	1.399.131.816	6.896.297.141	8.295.428.957
30/06/2024	<u>1.399.131.816</u>	<u>6.896.297.141</u>	<u>8.295.428.957</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN			
01/01/2024	(466.377.262)	(6.896.297.141)	(7.362.674.403)
- Khấu hao trong kỳ	(97.161.930)	-	(97.161.930)
30/06/2024	<u>(563.539.192)</u>	<u>(6.896.297.141)</u>	<u>(7.459.836.333)</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
01/01/2024	<u>932.754.554</u>	-	<u>932.754.554</u>
30/06/2024	<u>835.592.624</u>	-	<u>835.592.624</u>

15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm Quản lý Bất động sản <u>VND</u>	Cộng <u>VND</u>
NGUYÊN GIÁ		
01/01/2024	160.000.000	160.000.000
30/06/2024	<u>160.000.000</u>	<u>160.000.000</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN		
01/01/2024	(160.000.000)	(160.000.000)
30/06/2024	<u>(160.000.000)</u>	<u>(160.000.000)</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
01/01/2024	-	-
30/06/2024	<u>-</u>	<u>-</u>

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

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

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÁN HẠN

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Phải trả các bên liên quan	24.706.662.035	24.706.662.035	23.839.055.627	23.839.055.627
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	1.834.176.929	1.834.176.929	1.849.406.608	1.849.406.608
- Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	7.132.543.476	7.132.543.476	3.881.259.189	3.881.259.189
- Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	102.499.310	102.499.310	102.499.310	102.499.310
- Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy	3.414.180.081	3.414.180.081	3.282.628.281	3.282.628.281
- Công ty Cổ phần Công nghiệp lạnh Hưng Trí	12.223.262.239	12.223.262.239	14.723.262.239	14.723.262.239
Phải trả các nhà cung cấp khác	77.353.351.993	77.353.351.993	72.819.578.358	72.819.578.358
- Công ty Cổ phần Bất động sản Meco	14.906.802.770	14.906.802.770	14.906.802.770	14.906.802.770
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	9.850.136.734	9.850.136.734	5.027.895.482	5.027.895.482
- Công ty TNHH Bình Yên	9.168.905.012	9.168.905.012	9.218.905.012	9.218.905.012
- Công ty Cổ phần Gỗ An Cường	4.826.959.914	4.826.959.914	4.796.909.788	4.796.909.788
- Các nhà cung cấp khác	38.600.547.563	38.600.547.563	38.869.065.306	38.869.065.306
Cộng	102.060.014.028	102.060.014.028	96.658.633.985	96.658.633.985

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

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

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<i>Trả trước của các bên liên quan</i>	6.451.668	6.451.668	6.451.668	6.451.668
- Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy	6.451.668	6.451.668	6.451.668	6.451.668
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	14.442.732.390	14.442.732.390	13.362.601.836	13.362.601.836
- Người mua trả tiền trước Dự án Thành Thái	2.701.342.291	2.701.342.291	2.701.342.291	2.701.342.291
- Người mua trả tiền trước Dự án Vũ Trọng Phụng	9.311.954.724	9.311.954.724	9.721.824.170	9.721.824.170
- Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	1.490.000.000	1.490.000.000	-	-
- Các khách hàng khác	939.435.375	939.435.375	939.435.375	939.435.375
Cộng	14.449.184.058	14.449.184.058	13.369.053.504	13.369.053.504

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

	01/01/2024		Số phải nộp trong kỳ VND		Số đã thực nộp trong kỳ VND		30/06/2024	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp								
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	47.948.849.398	-	-	1.992.137.633	45.956.711.765			
- Thuế thu nhập cá nhân	1.316.312.849	459.933.953	459.933.953	130.136.986	1.646.109.816			
- Thuế bảo vệ môi trường	45.339.657	-	-	-	45.339.657			
- Các loại thuế khác	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000			
- Phạt chậm nộp thuế	17.950.063.088	5.363.000.861	5.363.000.861	749.140.299	22.563.923.650			
Cộng	67.263.564.992	5.825.934.814	5.825.934.814	2.874.414.918	70.215.084.888			

Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ trong giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024 là 1.382.543.536 đồng

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

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

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP, PHẢI THU NHÀ NƯỚC (TIẾP)

Thuế và các khoản phải thu

- Thuế giá trị gia tăng phải nộp
- Thuế nhà đất, tiền thuế đất

Cộng

01/01/2024	Số phải thu trong kỳ VND	Số đã thực thu trong kỳ VND	30/06/2024
VND	VND	VND	VND
227.043.438	-	-	227.043.438
-	241.451.318	-	241.451.318
227.043.438	241.451.318	-	468.494.756

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 8/6/2020 đến 7/6/2021. QĐ sẽ chấm dứt hiệu lực kể từ ngày Công ty nộp đủ tiền Thuế, tiền phạt chậm nộp thuế.

Đến ngày 30/06/2024, Long Giang 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, theo đó vẫn chưa được thu hồi quyết định cưỡng chế.

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

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

19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Nội dung	30/06/2024		Trong kỳ		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	284.315.147.500	284.315.147.500	91.075.322.220	47.929.235.244	241.169.060.524	241.169.060.524
<i>Vay ngắn hạn</i>	<i>284.009.157.496</i>	<i>284.009.157.496</i>	<i>90.922.327.218</i>	<i>47.776.240.242</i>	<i>240.863.070.520</i>	<i>240.863.070.520</i>
- Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô (1)	1.572.606.731	1.572.606.731	77.606.731	-	1.495.000.000	1.495.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy (2)	16.000.000.000	16.000.000.000	-	-	16.000.000.000	16.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Vạn Xuân (3)	4.338.990.000	4.338.990.000	-	-	4.338.990.000	4.338.990.000
- Công ty Cổ phần Đại Ốc Bách Việt (2)	4.779.220.533	4.779.220.533	-	-	4.779.220.533	4.779.220.533
- Công ty TNHH TBM Sài Gòn Hà Nội (4)	3.978.000.000	3.978.000.000	3.978.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần BDS May Thêu Việt Hưng	1.110.000.000	1.110.000.000	1.110.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội (5)	3.800.000.000	3.800.000.000	3.800.000.000	-	-	-
- Công ty cổ phần tu bổ di tích và thiết bị văn hóa trung ương (2)	240.000.000	240.000.000	240.000.000	-	-	-
- Vay cá nhân (6)	176.283.281.078	176.283.281.078	64.410.890.781	21.246.752.108	133.119.142.405	133.119.142.405
- Ngân hàng Nông Nghiệp và phát triển nông thôn - Chi nhánh Đống Đa Hà Nội (7)	54.601.229.448	54.601.229.448	-	9.157.488.134	63.758.717.582	63.758.717.582
- Ngân hàng thương mại cổ phần Phương Đông - CN Hà Nội (8)	17.305.829.706	17.305.829.706	17.305.829.706	17.372.000.000	17.372.000.000	17.372.000.000
Nợ thuê tài chính ngắn hạn	305.990.004	305.990.004	152.995.002	152.995.002	305.990.004	305.990.004
- Nợ dài hạn đến hạn trả (thời hạn dưới 1 năm)	305.990.004	305.990.004	152.995.002	152.995.002	305.990.004	305.990.004
<i>Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính ngân hàng thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam</i>	<i>305.990.004</i>	<i>305.990.004</i>	<i>152.995.002</i>	<i>152.995.002</i>	<i>305.990.004</i>	<i>305.990.004</i>

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

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

19. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Nội dung	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm
Vay và nợ thuế tài chính dài hạn	178.494.153	178.494.153	-	152.995.002
- Nợ dài hạn (thời hạn trên 1 năm)	178.494.153	178.494.153	-	152.995.002
Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính ngân hàng thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam	178.494.153	178.494.153	-	152.995.002
Cộng	284.493.641.653	284.493.641.653	91.075.322.220	241.500.549.679
Trong đó, vay và nợ với bên liên quan:	20.572.606.731	20.572.606.731	77.606.731	-
- Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô (1)	1.572.606.731	1.572.606.731	77.606.731	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy (2)	16.000.000.000	16.000.000.000	-	-
- Ông Lê Thế Vinh - Bên liên quan của chủ tịch HĐQT	3.000.000.000	3.000.000.000	-	-
				3.000.000.000

(1) Khoản vay theo hợp đồng vay ngày 22/11/2013, lãi suất vay 10,5%/năm. Tài sản đảm bảo là 112.500 cổ phần thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang tại Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô. Tại ngày 02/07/2024, hai bên đã ký với nhau phụ lục số 24/HĐVT2211/2013, gia hạn khoản vay trên đến ngày 31/12/2024, lãi suất điều chỉnh từ ngày 01/01/2024 là 9%/1 năm. Khoản vay trên không có tài sản đảm bảo.

(2) Các khoản hợp tác đầu tư, góp vốn thuộc Dự án Trung tâm Thương mại, dịch vụ, văn phòng và nhà ở tại 69 Vũ Trọng Phụng, quận Thanh Xuân, Hà Nội", theo đó, các bên sẽ được hưởng lợi nhuận sau thuế cố định mà không ảnh hưởng bởi kết quả kinh doanh của dự án.

(3) Khoản vay theo hợp đồng số 04/2011/VX ngày 09/05/2011, không có thời hạn, lãi suất vay 0%/ tháng. Khoản vay trên không có tài sản đảm bảo.

(4) Khoản vay theo hợp đồng số 1801/2024/HĐVT/LGL-TBM ngày 18/01/2024, lãi suất 3,5%/năm. Thời hạn cho vay là 3 tháng, mục đích vay là bổ sung vốn, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. Khoản vay trên không có tài sản đảm bảo.

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

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

19. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)

- (5) Khoản vay theo các Hợp đồng 2504/2024/HĐVT/LGL-RHN ngày 25/04/2024, Hợp đồng số 1506//2024/HĐVT/LGL-RHN ngày 15/06/2024, và hợp đồng số 2126/2024/HĐVT/LGL-RHN ngày 21/06/2024, lãi suất 8,8%-12%, thời hạn vay từ 5-6 tháng. Mục đích vay là bổ sung vốn, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản vay trên không có tài sản đảm bảo.
- (6) 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. Mục đích vay để bổ sung vốn thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản vay trên không có tài sản đảm bảo.
- (7) 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 30/06/2023, hạn mức cấp tín dụng 40.000.000.000 VND, mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh, thời hạn vay và lãi suất vay được quy định theo từng lần nhận nợ. Tài sản bảo đảm là các tài sản thuộc sở hữu của các bên liên quan.
- (8) Vay ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội theo hợp đồng tín dụng số 0050/2023/HDTD-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, thanh toán lương và chi phí BHXH cho các cán bộ công nhân viên. Thời hạn vay và lãi suất vay được quy định theo từng lần nhận nợ. Tài sản đảm bảo là các tài sản thuộc quyền sở hữu của các bên liên quan và hai (02) xe Santafe thuộc tài sản của Công ty.

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

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

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	-	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
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	584.714.827	715.997.443
- Chi phí lãi vay phải trả	502.442.627	502.442.627
- Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	82.272.200	213.554.816
Cộng	584.714.827	16.298.891.461

21. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Quỹ khen thưởng	9.907.949.922	9.907.949.922
- Quỹ phúc lợi	7.862.903.861	7.890.339.417
- Quỹ thưởng ban quản lý, điều hành	448.389.094	593.389.094
Cộng	18.219.242.877	18.391.678.433

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

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

22. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
Phải trả các bên liên quan	23.576.356.344	23.390.035.723
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	-	168.000.000
- Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô	70.573.418	77.606.731
- Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	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	21.632.219.441	21.213.370.123
+ <i>Tạm tính kết quả HTKD dự án Vũ Trọng Phụng</i>	<i>10.645.150.686</i>	<i>10.226.301.368</i>
+ <i>Phải trả lãi vay</i>	<i>10.987.068.755</i>	<i>10.987.068.755</i>
- Thù lao HĐQT, BKS	1.208.888.889	1.208.888.889
- Ông Nguyễn Mạnh Hà	57.904.557	115.399.941
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	177.936.823.246	173.395.791.792
- Tài sản thừa chờ giải quyết	40.674.268	52.279.599
- Kinh phí công đoàn	1.150.571.500	1.155.473.280
- Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	429.489.229	333.397.877
- Kinh phí bảo trì dự án	20.905.591.848	21.274.801.941
- Phí quản lý căn hộ dự án	340.819.015	336.214.195
- Cổ tức phải trả	550.327.510	550.327.510
- CTCP Tu bổ di tích và Thiết bị văn hóa Trung ương	53.402.083.648	52.097.596.461
+ <i>Tạm tính kết quả HTKD dự án Vũ Trọng Phụng</i>	<i>39.476.200.000</i>	<i>39.476.200.000</i>
+ <i>Lãi chậm trả</i>	<i>13.925.883.648</i>	<i>12.621.396.461</i>
- Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt- Phải trả tiền HTKD dự án Vũ Trọng Phụng	10.611.518.428	10.611.518.428
- Công ty Cổ phần Minh Phát	30.553.418	30.553.418
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thương mại Việt Nam- Phải trả tiền HTKD dự án Thành Thái	53.666.574.364	53.666.574.364
- Nhận ký quỹ, ký cược các dự án BĐS	4.060.981.919	4.060.981.919
- Phải trả khách hàng thanh lý HĐ mua căn hộ	13.582.280.809	13.582.280.809
- Lãi vay phải trả các tổ chức, cá nhân khác	13.683.220.867	12.509.036.860
- Phí mượn tài sản của cá nhân để thế chấp	2.344.761.685	1.984.933.639
- Các khoản phải trả ngắn hạn khác	3.137.374.738	1.149.821.492
Cộng	201.513.179.590	196.785.827.515

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

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc VCSH	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		Tổng cộng
	VND	VND					VND	VND	
01/01/2023	515.000.000.000	1.425.992.965	(43.500.000)	42.696.514.304	20.954.525.811	133.980.912.305	714.014.445.385	-	
- Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	18.566.519.785	18.566.519.785	-	
31/12/2023	515.000.000.000	1.425.992.965	(43.500.000)	42.696.514.304	20.954.525.811	152.547.432.090	732.580.965.170	-	
01/01/2024	515.000.000.000	1.425.992.965	(43.500.000)	42.696.514.304	20.954.525.811	152.547.432.090	732.580.965.170	-	
- Lỗ trong kỳ này	-	-	-	-	-	(23.455.570.158)	(23.455.570.158)	-	
30/06/2024	515.000.000.000	1.425.992.965	(43.500.000)	42.696.514.304	20.954.525.811	129.091.861.932	709.125.395.012	-	

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

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

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

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu kỳ	515.000.000.000	515.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	515.000.000.000	515.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

23.3 CỔ PHIẾU

	30/06/2024 CP	01/01/2024 CP
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	51.500.000	51.500.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	51.500.000	51.500.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	51.500.000	51.500.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	2.900	2.900
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	2.900	2.900
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	51.497.100	51.497.100
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	51.497.100	51.497.100
Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	10.000	10.000

24. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND
- Doanh thu bán hàng	14.789.586.777	45.337.728.935
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	8.186.746.995	6.468.577.708
- Doanh thu bán bất động sản	-	2.696.562.318
Cộng	22.976.333.772	54.502.868.961

Doanh thu với các bên liên quan: Được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 34.2

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	14.827.467.860	45.743.576.235
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	6.974.346.385	6.479.089.534
- Giá vốn của bất động sản đã bán	-	1.968.622.303
Cộng	21.801.814.245	54.191.288.072

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

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

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND
- Lãi cho vay, đầu tư trái phiếu	298.719.371	(685.848.042)
+ Lãi cho vay	298.719.371	236.343.737
+ Miễn giảm lãi cho vay		(922.191.779)
- Lãi tiền gửi không kỳ hạn	1.385.319	9.333.181
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	509.764.500
- Lãi chuyển nhượng công ty liên kết	-	110.136.764.921
Cộng	300.104.690	109.970.014.560

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND
- Chi phí lãi vay, lãi đảm bảo thực hiện hợp đồng	13.121.056.749	9.363.221.104
- Chi phí hợp tác kinh doanh	418.849.318	555.178.082
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	-	(321.200)
- Chi phí tài chính khác	-	876.056.740
Cộng	13.539.906.067	10.794.134.726

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

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND
a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	5.919.166.724	55.946.329.529
- Chi phí nhân viên quản lý	3.534.730.775	3.658.469.759
- Chi phí đồ dùng văn phòng	1.250.001	-
- Chi phí khấu hao Tài sản cố định	517.807.536	706.589.497
- Thuế, phí và lệ phí	17.154.799	16.059.778
- (Hoàn nhập)/dự phòng nợ phải thu khó đòi	(284.619.838)	49.934.005.294
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.132.843.451	1.346.941.606
- Chi phí bằng tiền khác	-	284.263.595
b) Các khoản chi phí bán hàng	-	121.402.030
- Chi phí nhân viên	-	121.402.030

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

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

29. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND
- Chi phí nhân công	3.534.730.775	4.326.462.409
- Khấu hao tài sản cố định	517.807.536	706.589.497
- (Hoàn nhập)/dự phòng nợ phải thu khó đòi	(284.619.838)	49.934.005.294
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.125.594.636	8.957.460.182
- Chi phí khác	-	1.419.859.979
Cộng	12.893.513.109	65.344.377.361

30. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND
- Lãi phạt chậm thanh toán	78.542.197	19.795.963
- Khoản nợ không phải trả	-	55.000.000
- Thu nhập khác	8.241.452	1.296.978
Cộng	86.783.649	76.092.941

31. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND
- Phạt do vi phạm hợp đồng	182.304.098	427.044.605
- Lãi chậm trả tiền lợi nhuận HTKD dự án Rivera Park hà Nội	-	1.559.653.309
- Lãi chậm nộp thuế	5.363.000.861	208.004.040
- Các khoản chi phí khác	12.600.274	43.852.000
Cộng	5.557.905.233	2.238.553.954

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

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

32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(23.455.570.158)	41.257.268.151
Trong đó		
<i>Lợi nhuận từ hoạt động SXKD</i>	<i>(23.455.570.158)</i>	<i>54.950.650.461</i>
<i>Lợi nhuận từ hoạt động KD BĐS</i>	<i>-</i>	<i>(13.693.382.310)</i>
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN:	5.363.000.861	(5.305.265.257)
- Các khoản điều chỉnh tăng	5.363.000.861	509.657.282
<i>Lãi chậm nộp thuế, BHXH</i>	<i>5.363.000.861</i>	<i>208.004.040</i>
<i>Chi phí khấu hao xe ô tô trên 1,6 tỷ VND</i>	<i>-</i>	<i>88.091.667</i>
<i>Chi phí không được trừ khác</i>	<i>-</i>	<i>213.561.575</i>
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	(5.814.922.539)
<i>Sử dụng chi phí lãi vay không được trừ các kỳ trước</i>	<i>-</i>	<i>(5.814.922.539)</i>
Thu nhập chịu thuế	(18.092.569.297)	35.952.002.894
Trong đó		
<i>Lợi nhuận từ hoạt động SXKD</i>	<i>(18.092.569.297)</i>	<i>55.435.092.141</i>
<i>Lợi nhuận từ hoạt động KD BĐS</i>	<i>-</i>	<i>(19.483.089.247)</i>
Thu nhập được miễn thuế (cổ tức được chia)	-	(509.764.500)
Thu nhập tính thuế	(18.092.569.297)	35.442.238.394
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	7.088.447.679

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

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

33. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Các thông tin bộ phận về hoạt động kinh doanh của Công ty như sau:

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Để phục vụ vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Công ty được chia thành các lĩnh vực kinh doanh là dịch vụ thương mại, đầu tư tài chính và dịch vụ khác. Công ty lập báo cáo theo các bộ phận kinh doanh này:

Kỳ này

Chi tiêu	Dịch vụ thương mại		Đầu tư tài chính		Dịch vụ khác		Tổng bộ phận đã báo cáo		Loại trừ		Tổng cộng toàn Công ty	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
KẾT QUẢ KINH DOANH												
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	14.789.586.777	-	-	-	8.186.746.995	22.976.333.772	-	22.976.333.772	-	-	-	22.976.333.772
- Doanh thu bán ra bên ngoài	14.789.586.777	-	-	-	8.186.746.995	22.976.333.772	-	22.976.333.772	-	-	-	22.976.333.772
- Doanh thu nội bộ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần	14.789.586.777	-	-	-	8.186.746.995	22.976.333.772	-	22.976.333.772	-	-	-	22.976.333.772
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	14.827.467.860	-	-	-	6.974.346.385	21.801.814.245	-	21.801.814.245	-	-	-	21.801.814.245
Doanh thu tài chính	-	300.104.690	-	300.104.690	-	300.104.690	-	300.104.690	-	-	-	300.104.690
Chi phí tài chính	8.715.472.961	-	-	-	4.824.433.106	13.539.906.067	-	13.539.906.067	-	-	-	13.539.906.067
Chi phí quản lý doanh nghiệp	3.810.095.674	-	-	-	2.109.071.050	5.919.166.724	-	5.919.166.724	-	-	-	5.919.166.724
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(12.563.449.718)	300.104.690	-	300.104.690	(5.721.103.546)	(17.984.448.574)	-	(17.984.448.574)	-	-	-	(17.984.448.574)
Thu nhập khác	55.861.580	-	-	-	30.922.069	86.783.649	-	86.783.649	-	-	-	86.783.649
Chi phí khác	3.577.556.043	-	-	-	1.980.349.190	5.557.905.233	-	5.557.905.233	-	-	-	5.557.905.233
Lợi nhuận khác	(3.521.694.463)	-	-	-	(1.949.427.121)	(5.471.121.584)	-	(5.471.121.584)	-	-	-	(5.471.121.584)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(16.085.144.181)	300.104.690	-	300.104.690	(7.670.530.667)	(23.455.570.158)	-	(23.455.570.158)	-	-	-	(23.455.570.158)

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

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

33. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP)

Kỳ trước

Chi tiêu	Kinh doanh bất động sản		Dịch vụ thương mại		Đầu tư tài chính		Dịch vụ khác		Tổng bộ phận đã báo cáo		Loại trừ		Tổng cộng toàn Công ty	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
KẾT QUẢ KINH DOANH														
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.696.562.318	45.337.728.935	-	6.468.577.708	-	54.502.868.961	-	54.502.868.961	-	54.502.868.961	-	-	-	54.502.868.961
- Doanh thu bán ra bên ngoài	2.696.562.318	45.337.728.935	-	6.468.577.708	-	54.502.868.961	-	54.502.868.961	-	54.502.868.961	-	-	-	54.502.868.961
- Doanh thu nội bộ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần	2.696.562.318	45.337.728.935	-	6.468.577.708	-	51.806.306.643	-	51.806.306.643	-	51.806.306.643	-	-	-	51.806.306.643
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	1.968.622.303	45.743.576.235	-	6.479.089.534	-	54.191.288.072	-	54.191.288.072	-	54.191.288.072	-	-	-	54.191.288.072
Doanh thu tài chính	534.046.327	8.979.005.392	-	1.281.083.007	-	109.970.014.560	-	109.970.014.560	-	109.970.014.560	-	-	-	109.970.014.560
Chi phí tài chính	121.402.030	-	-	-	-	10.794.134.726	-	10.794.134.726	-	10.794.134.726	-	-	-	10.794.134.726
Chi phí bán hàng	2.767.978.400	46.538.458.827	-	6.639.892.302	-	55.946.329.529	-	55.946.329.529	-	55.946.329.529	-	-	-	55.946.329.529
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(2.695.486.742)	(55.923.311.519)	-	(7.931.487.135)	-	43.419.729.164	-	43.419.729.164	-	43.419.729.164	-	-	-	43.419.729.164
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	3.764.744	63.297.239	-	9.030.958	-	76.092.941	-	76.092.941	-	76.092.941	-	-	-	76.092.941
Thu nhập khác	110.753.807	1.862.121.285	-	265.678.862	-	2.238.553.954	-	2.238.553.954	-	2.238.553.954	-	-	-	2.238.553.954
Chi phí khác	(106.989.063)	(1.798.824.046)	-	(256.647.904)	-	(2.162.461.013)	-	(2.162.461.013)	-	(2.162.461.013)	-	-	-	(2.162.461.013)
Lợi nhuận khác	(2.802.475.805)	(57.722.135.565)	-	(8.188.135.039)	-	41.257.268.151	-	41.257.268.151	-	41.257.268.151	-	-	-	41.257.268.151
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(2.802.475.805)	(57.722.135.565)	109.970.014.560	(8.188.135.039)	109.970.014.560	41.257.268.151	-	41.257.268.151	-	41.257.268.151	-	-	-	41.257.268.151

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

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

33. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP)

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

Cuối kỳ

Chỉ tiêu	Dịch vụ thương mại		Đầu tư tài chính		Dịch vụ khác		Tổng bộ phận đã báo cáo		Loại trừ		Tổng cộng toàn Công ty	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tài sản không phân bổ theo bộ phận	-	-	-	-	-	-	1.401.265.836.813	-	-	-	-	1.401.265.836.813
Tổng tài sản	-	-	-	-	-	-	1.401.265.836.813	-	-	-	-	1.401.265.836.813
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận	-	-	-	-	-	-	692.140.441.801	-	-	-	-	692.140.441.801
Tổng nợ phải trả	445.522.389.580	-	-	-	246.618.052.221	-	692.140.441.801	-	-	-	-	692.140.441.801

Đầu kỳ

Chỉ tiêu	Kinh doanh bất động sản		Dịch vụ thương mại		Đầu tư tài chính		Dịch vụ khác		Tổng bộ phận đã báo cáo		Loại trừ		Tổng cộng toàn Công ty	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận	-	-	-	-	-	-	-	-	1.383.837.213.955	-	-	-	-	1.383.837.213.955
Tổng tài sản	-	-	-	-	-	-	-	-	1.383.837.213.955	-	-	-	-	1.383.837.213.955
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận	-	-	-	-	-	-	-	-	651.256.248.785	-	-	-	-	651.256.248.785
Tổng nợ phải trả	-	-	-	-	-	-	-	-	651.256.248.785	-	-	-	-	651.256.248.785

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

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

34. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

34.1 CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan cá nhân

Trong 6 tháng đầu năm 2024, các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng, người phụ trách công bố thông tin và các thành viên thân cận trong gia đình chức trách chủ chốt được xác định là bên liên quan của Công ty.

Danh sách các bên liên quan tổ chức

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	Công ty liên kết
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 Cổ phần Đầu tư BĐS - May thuê Việt Hưng	Bên liên quan của thành viên BKS
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

Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng giám đốc và Kế toán trưởng

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
	VND	VND
Ông Nguyễn Mạnh Hà - Tổng Giám đốc	327.130.000	285.500.000
Ông Lê Quốc Trung - Phó Tổng Giám đốc	251.378.000	230.000.000
Bà Phùng Thị Thanh Giang - Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị	270.500.000	-
Ông Nguyễn Trọng Khoa - Phó Tổng Giám đốc	242.375.000	-
Ông Lê Văn Ký - Trợ lý chủ tịch Hội đồng quản trị	90.500.000	-
Bà Đặng Thị Loan - Kế toán trưởng	162.536.143	158.610.541
	1.559.973.490	904.110.541

Trong 6 tháng đầu năm 2024, ngoại trừ các thành viên nêu trên, các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát khác chưa nhận được lương, thù lao tại Công ty.

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

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

34. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

34.2 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Giao dịch với các bên liên quan

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
	VND	VND
Ông Nguyễn Mạnh Hà - Tổng Giám đốc		
- Phí mượn tài sản	57.904.557	53.669.801
Công ty cổ phần thương mại dịch vụ Nghĩa Đô		
- Chi phí lãi vay phải trả	93.839.381	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes		
- Doanh thu tiền điện, nước	5.905.024.804	4.777.389.392
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera		
- Doanh thu tiền điện, nước	46.393.069	85.672.590
- Chi phí thi công, sửa chữa lô A, B Dự án Thành Thái phải trả	6.551.284.287	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang		
- Chi phí văn phòng phải trả	315.944.841	787.282.095
Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy		
- Chi phí thuê mặt bằng	131.551.800	119.592.545
- Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh dự án Vũ Trọng Phụng	335.079.454	444.142.466
Công ty Cổ phần Công nghiệp lạnh Hưng Trí		
- Lãi chậm thanh toán tiền thi công	-	243.739.439

Cam kết bảo lãnh

Căn cứ các Nghị quyết của Hội đồng quản trị trong năm 2020, 2021, 2023 và 2024, 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 sản xuất kinh doanh. Khoản bảo lãnh được thế chấp bằng xe ô tô 4 chỗ BMW và 2 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

35. THÔNG TIN VỀ HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ về khả năng hoạt động liên tục của Công ty và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

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

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

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


Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng này.

37. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang đã được soát xét.

Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2024

Người lập biểu



Bùi Thị Lâm

Kế toán trưởng



Đặng Thị Loan

Tổng Giám đốc



Nguyễn Mạnh Hà

CHỖ CHỮ

