

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ IV/2024



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2024

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>810.727.503.406</b>	<b>1.113.307.093.545</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>6.741.425.568</b>	<b>9.839.468.213</b>
1. Tiền	111		6.741.425.568	9.839.468.213
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>1.425.325</b>	<b>1.229.800</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	1.425.325	1.425.325
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	-	(195.525)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>292.928.296.750</b>	<b>744.495.719.443</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	265.005.572.489	323.054.655.738
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	8.102.024.060	11.273.137.027
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	25.403.548.211	32.519.261.337
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	73.956.863.786	454.390.627.999
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(79.512.967.070)	(76.843.474.841)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	-	26.744.726	101.512.183
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.8</b>	<b>503.462.137.609</b>	<b>353.259.470.566</b>
1. Hàng tồn kho	141		504.752.848.050	354.550.181.007
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1.290.710.441)	(1.290.710.441)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>7.594.218.154</b>	<b>5.711.205.523</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	286.655.478	33.274.999
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		6.617.719.382	5.450.887.086
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.17	689.843.294	227.043.438
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2024

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>553.752.310.643</b>	<b>233.689.826.300</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>342.427.307.500</b>	<b>22.060.590.250</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	342.427.307.500	22.060.590.250
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>987.377.159</b>	<b>2.061.857.003</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	287.811.237	1.129.102.449
Nguyên giá	222		17.052.069.320	17.528.259.796
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(16.764.258.083)	(16.399.157.347)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11	699.565.922	932.754.554
Nguyên giá	225		8.295.428.957	8.295.428.957
Giá trị hao mòn lũy kế	226		(7.595.863.035)	(7.362.674.403)
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
Nguyên giá	228		160.000.000	160.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(160.000.000)	(160.000.000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.12</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Nguyên giá	231		2.577.018.894	2.577.018.894
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(2.577.018.894)	(2.577.018.894)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>176.748.715.655</b>	<b>167.827.315.760</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	176.748.715.655	166.827.315.760
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2d	26.846.596.000	26.846.596.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2d	(26.846.596.000)	(26.846.596.000)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2b	-	1.000.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>33.588.910.329</b>	<b>41.740.063.287</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	1.101.183.787	1.079.190.321
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.13	4.200.170.720	4.291.158.337
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269	V.14	28.287.555.822	36.369.714.629
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.364.479.814.049</b>	<b>1.346.996.919.845</b>

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2024

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>744.752.945.213</b>	<b>673.065.408.511</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>673.577.446.062</b>	<b>672.733.919.356</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	97.374.537.067	96.658.633.985
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	7.849.016.540	13.369.183.104
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17	68.206.008.082	67.585.627.334
4. Phải trả người lao động	314		1.042.683.514	1.201.996.164
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	1.180.681.094	16.298.891.461
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.19	21.581.075.421	21.656.259.867
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20a	207.721.233.940	197.653.476.911
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.21a	250.249.128.069	239.674.060.524
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.22	18.373.082.335	18.635.790.006
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>71.175.499.151</b>	<b>331.489.155</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.20b	-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.21b	71.175.499.151	331.489.155
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2024

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>619.726.868.836</b>	<b>673.931.511.334</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.23</b>	<b>619.726.868.836</b>	<b>673.931.511.334</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		515.000.000.000	515.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		515.000.000.000	515.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.425.992.965	1.425.992.965
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(43.500.000)	(43.500.000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		42.696.514.304	42.696.514.304
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		20.954.525.811	20.954.525.811
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		26.889.022.255	82.176.521.198
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		79.642.921.198	66.863.942.704
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(52.753.898.943)	15.312.578.494
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		12.804.313.501	11.721.457.056
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.364.479.814.049</b>	<b>1.346.996.919.845</b>

Người lập biểu

Nguyễn Thị Huyền

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan

Lập, ngày 21 tháng 01 năm 2025

Tổng Giám đốc



Nguyễn Mạnh Hà

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

Địa chỉ: Số nhà 173, đường Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Hà Nội  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV/2024

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
				Quý IV/2024	Quý IV/2023	Năm 2024	Năm 2023
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	17.266.819.915	11.730.866.775	102.592.491.503	91.321.602.864
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.1				
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		17.266.819.915	11.730.866.775	102.592.491.503	91.321.602.864
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.2	16.685.728.591	10.514.878.023	96.940.181.342	86.402.351.003
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		581.091.324	1.215.988.752	5.652.310.161	4.919.251.861
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1.779.365.016	5.735.803.496	2.961.328.449	116.683.786.810
7.	Chi phí tài chính	22	VI.4	9.598.079.861	10.958.895.823	30.131.465.993	26.935.444.532
	<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		9.598.079.861	5.660.648.515	28.303.116.473	20.656.365.376
14.	Phản lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	45		3.578.311.895	4.657.177	9.921.399.895	3.449.875.711
8.	Chi phí bán hàng	24		-	15.652.894.018		15.774.296.048
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.5	6.859.673.850	(10.711.153.637)	28.929.258.248	46.926.051.920
10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(10.518.985.476)	(8.944.186.779)	(40.525.685.736)	35.417.121.882
11.	Thu nhập khác	31	VI.6	34.201.293	(719.100.931)	133.815.969	87.866.328
12.	Chi phí khác	32	VI.7	3.592.698.580	5.036.206.397	10.211.758.506	8.272.399.277
13.	Lợi nhuận khác	40		(3.558.497.287)	(5.755.307.328)	(10.077.942.537)	(8.184.532.949)
15.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(14.077.482.763)	(14.699.494.107)	(50.603.628.273)	27.232.588.933
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.20	(15.281.472)	3.086.068.756	976.426.608	10.983.542.647
17.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		22.746.904	22.746.904	90.987.617	(378.283.375)
18.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(14.084.948.195)	(17.808.309.767)	(51.671.042.498)	16.627.329.661
19.	Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ			(14.160.032.671)	(18.072.470.660)	(52.753.898.943)	15.312.578.494
20.	Lợi nhuận sau thuế cổ đông không kiểm soát			75.084.476	264.160.893	1.082.856.445	1.314.751.167
21.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu			(275)	(351)	(1.024)	297

Hà Nội, ngày 21 tháng 01 năm 2025

Kế toán trưởng

Người lập biểu

Đặng Thị Loan

Nguyễn Thị Huyền





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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2024

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<strong>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</strong>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(50.551.169.101)	27.232.588.933
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.10-14	9.156.638.651	9.378.896.556
- Các khoản dự phòng	03	V.2;7	(2.669.492.229)	19.864.725.912
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3	(8.181.818)	(112.251.262.853)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	28.303.116.473	20.656.365.376
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(15.769.088.024)	(35.118.686.076)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(73.094.665.524)	7.388.108.223
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(150.202.667.043)	(1.679.571.673)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		2.109.394.052	(1.252.264.145)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		179.575.578	179.575.578
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	5.319.680.000
- Tiền lãi vay đã trả	14		(23.748.885.163)	(29.220.875.020)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.17	(8.675.367.587)	(14.550.701.262)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		4.880.943.417	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.22	(482.877.670)	(295.204.200)
<strong>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</strong>	<strong>20</strong>		<strong>(264.803.637.964)</strong>	<strong>(69.229.938.575,00)</strong>
<strong>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</strong>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		-	(5.000.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		8.181.818	905.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(11.000.000.000)	(20.120.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		8.797.676.783	13.100.325.515
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	800.000.000
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		179.628.559.964	2.341.311.308
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.240.119.205	-
<strong>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</strong>	<strong>30</strong>		<strong>179.674.537.770</strong>	<strong>(2.978.363.177,00)</strong>

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2024

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.21a	191.606.496.810	187.777.698.370
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.21a	(109.269.449.257)	(126.424.401.568)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	V.21a	(305.990.004)	(803.286.181)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>82.031.057.549</i>	<i>60.550.010.621,00</i>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>(3.098.042.645,00)</b>	<b>(11.658.291.131,00)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>9.839.468.213</b>	<b>21.497.759.344</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>6.741.425.568</b>	<b>9.839.468.213,00</b>

Người lập biểu

Nguyễn Thị Huyền

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan

Lập, ngày 21 tháng 01 năm 2025



Nguyễn Mạnh Hà



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV/2024

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

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

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

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

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

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

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

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

Trong năm, doanh thu bán bất động sản tiếp tục giảm so với kỳ trước, do Nhóm công ty chỉ còn bán một số căn tại Dự án Rivera Park số 69 Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Doanh thu của Nhóm công ty chủ yếu từ hoạt động bán hàng hóa cho bên liên quan. Lợi nhuận năm nay chủ yếu đến từ giao dịch chuyển nhượng khoản đầu tư vào công ty liên kết (Xem thuyết minh V.2 và VI.3).

#### 6. Cấu trúc Nhóm công ty

Nhóm công ty bao gồm Công ty mẹ và 01 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

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

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

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

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

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	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%	48%



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV/2024

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes	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%	49%

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

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

## 8. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, có 40 nhân viên đang làm việc tại các công ty trong Công ty mẹ và công ty con.

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

### 1. Năm tài chính

Năm tài chính của Nhóm công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

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

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

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

### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Nhóm công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

### 2. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính của công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi xác định quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc năm tài chính.



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV/2024

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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

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

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

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

### 3. Tiền

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

### 4. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

#### *Các khoản cho vay*

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

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

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



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV/2024

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm công ty. Khi chính sách kế toán của công ty liên kết khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Nhóm công ty thì Báo cáo tài chính của công ty liên kết sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

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

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

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

Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của đơn vị được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại đơn vị và vốn chủ sở hữu thực có tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Nhóm công ty tại đơn vị đó.

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

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

## **5. Các khoản phải thu**

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

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Nhóm công ty và người mua là đơn vị độc lập với Nhóm công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

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

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

## **6. Hàng tồn kho**

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV/2024

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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

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

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

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

## 7. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Nhóm công ty chủ yếu là chi phí dự án và chi phí công cụ dụng cụ. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

### *Chi phí dự án*

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

### *Công cụ, dụng cụ*

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

## 8. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Nhóm công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

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

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

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

## 9. Tài sản cố định thuê tài chính

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



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV/2024

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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

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

## 10. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

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

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

Việc hợp nhất kinh doanh được kế toán theo phương pháp mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm: giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do Nhóm công ty phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày nắm giữ quyền kiểm soát.

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



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV/2024

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của các cổ đông không kiểm soát trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng được ghi nhận.

## 13. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

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

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

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

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

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Nhóm công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

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

## 15. Vốn chủ sở hữu

### *Vốn góp của chủ sở hữu*

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

### *Thặng dư vốn cổ phần*

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV/2024

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

## **Cổ phiếu quỹ**

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

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

### **Doanh thu bán hàng hóa**

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

- Nhóm công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa cho người mua.
- Nhóm công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Nhóm công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

### **Doanh thu cung cấp dịch vụ**

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

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

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

### **Doanh thu bán bất động sản**

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

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

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

### **Tiền lãi**

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

### **Cổ tức và lợi nhuận được chia**

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Nhóm công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn.



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV/2024

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

---

### 17. Chi phí đi vay

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

### 18. Các khoản chi phí

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

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

### 19. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

#### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

#### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

### 20. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV/2024

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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

## 21. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

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

### 1. Tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	1.406.342.468	1.666.529.948
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	5.335.083.100	8.172.938.265
<b>Cộng</b>	<b><u>6.741.425.568</u></b>	<b><u>9.839.468.213</u></b>

### 2. Các khoản đầu tư tài chính

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

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (44 cổ phần)	1.425.325	1.425.325	-	1.425.325	1.299.800	(195.525)
<b>Cộng</b>	<b><u>1.425.325</u></b>	<b><u>1.425.325</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>1.425.325</u></b>	<b><u>1.229.800</u></b>	<b><u>(195.525)</u></b>

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	195.525	435.325
Trích lập dự phòng bổ sung	-	-
Hoàn nhập dự phòng	(195.525)	(239.800)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>195.525</u></b>

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

Là 1.000 trái phiếu của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, giá mua 1.000.000 VND/trái phiếu, thời hạn 07 năm từ 24/9/2019 đến 24/9/2026, lãi suất thả nổi có điều chỉnh định kỳ bằng lãi suất tham chiếu kỳ hạn 12 tháng + 1,2%/năm. Lãi trái phiếu được ngân hàng thanh toán sau định kỳ 01 năm/lần vào ngày 24 tháng 9 hàng năm. Toàn bộ trái phiếu đã được Ngân hàng mua lại ngày 24/09/2024.



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV/2024**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****2c. Đầu tư vào công ty liên kết**

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng
CTCP Đầu tư Rivera	144.000.000.000	18.712.996.194	162.712.996.194	144.000.000.000	9.543.104.652	153.543.104.652
CTCP Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	9.800.000.000	4.235.719.461	14.035.719.461	9.800.000.000	3.484.211.108	13.284.211.108
<b>Cộng</b>	<b>153.800.000.000</b>	<b>22.948.715.655</b>	<b>176.748.715.655</b>	<b>153.800.000.000</b>	<b>13.027.315.760</b>	<b>166.827.315.760</b>

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

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

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

	Giá trị phần sở hữu đầu năm	Phần lãi hoặc lỗ trong năm	Giá trị đầu tư giảm trong năm	Giá trị phần sở hữu cuối năm
CTCP Đầu tư Rivera	153.543.104.652	9.169.891.542	-	162.712.996.194
CTCP Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	13.284.211.108	751.508.353	-	14.035.719.461
<b>Cộng</b>	<b>166.827.315.760</b>	<b>9.921.399.895</b>	<b>=</b>	<b>176.748.715.655</b>

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

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

**Giao dịch với các công ty liên kết**

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

	Kỳ này	Năm trước
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	49.937.352	109.652.506
Chi phí thi công công trình	6.551.284.287	
Chi phí mua hàng hóa dịch vụ	17.820.000	
Công ty CP đầu tư Rivera cho vay tiền	6.250.000.000	
<b>Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes</b>		
Doanh thu bán điện, nước	11.725.749.126	8.992.066.218
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà		40.304.225

**2d. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

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



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV/2024

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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

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

## Giá trị hợp lý

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

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

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

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>5.853.994.704</b>	<b>5.089.059.753</b>
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	-	449.214.651
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	5.533.710.860	3.878.469.283
Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy	-	447.753.648
Cá nhân là bên liên quan - Phải thu tiền mua căn hộ Rivera Park Sài Gòn	262.437.749	262.437.749
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>	<b>259.151.577.785</b>	<b>317.965.595.985</b>
Phải thu bán căn hộ dự án Thành Thái	62.023.511.338	61.892.402.595
Phải thu bán căn hộ dự án Vũ Trọng Phụng	4.980.010.669	5.701.610.261
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	17.322.755.150	18.094.502.440
Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam	21.700.610.682	21.700.610.682
Công ty Cổ phần Xây dựng Long Giang	6.842.349.375	6.842.349.375
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Việt Nam	6.807.724.175	6.807.724.175
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt <sup>(i)</sup>	19.242.360.000	19.242.360.000
Phải thu về chuyển nhượng cổ phần CTCP Minh Phát <sup>(ii)</sup>	101.562.618.000	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 thuê Việt Hưng	-	5.000.000.000
Các khách hàng khác	18.669.638.396	18.361.418.457
<b>Cộng</b>	<b><u>265.005.572.489</u></b>	<b><u>323.054.655.738</u></b>

(i) Phải thu Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt về chuyển nhượng cổ phần CTCP Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai theo Hợp đồng ngày 28/09/2020. Khoản nợ đã quá hạn từ tháng 10/2020 và đã được Công ty trích lập dự phòng 100% trong năm 2022.

(ii) Phải thu Ông Nguyễn Phan và Ông Phạm Minh Trí tiền chuyển nhượng cổ phần CTCP Minh Phát, với số tiền lần lượt là 39.202.618.000 VND và 115.120.000.000 VND. Các khoản nợ này đã quá hạn thanh toán từ ngày 31/12/2023 và các bên đã ký phụ lục gia hạn, thanh toán chậm nhất đến 31/12/2024. Đến ngày lập báo cáo, Công ty đã thu hồi hết công nợ.



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV/2024

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

### 4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>	<b>2.949.393.198</b>	<b>2.949.393.198</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	2.749.393.198	2.749.393.198
Ông Nguyễn Toàn Thắng - Thành viên HĐQT	200.000.000	200.000.000
<i>Trả trước cho các người bán khác</i>	<b>5.152.630.862</b>	<b>8.323.743.829</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Vật liệu xây dựng An Bình	2.000.000	4.045.381.857
Các nhà cung cấp khác	5.150.630.862	4.278.361.972
<b>Cộng</b>	<b><u>8.102.024.060</u></b>	<b><u>11.273.137.027</u></b>

### 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Cho các bên liên quan vay</i>	<b>4.702.091.814</b>	<b>(4.702.091.814)</b>	<b>4.702.091.814</b>	<b>(4.702.091.814)</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	4.702.091.814	(4.702.091.814)	4.702.091.814	(4.702.091.814)
<i>Cho tổ chức và cá nhân khác vay</i>	<b>20.701.456.397</b>	<b>(5.036.840.401)</b>	<b>27.817.169.523</b>	<b>(5.734.324.815)</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng Long Giang	1.416.186.629	(1.416.186.629)	1.416.186.629	(1.416.186.629)
Ông Mai Thanh Phương	2.658.473.610	(2.658.473.610)	2.658.473.610	(2.658.473.610)
Bà Nguyễn Thị Huế <sup>(i)</sup>	-	-	8.920.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Thu Hương <sup>(ii)</sup>	6.000.000.000	-	6.000.000.000	-
Bà Mai Hoàng Anh <sup>(ii)</sup>	4.500.000.000	-	4.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kỹ thuật Long Giang <sup>(iii)</sup>	1.451.963.657	-	-	-
Các tổ chức, cá nhân khác	4.674.832.501	(962.180.162)	4.322.509.284	(1.659.664.576)
<b>Cộng</b>	<b><u>25.403.548.211</u></b>	<b><u>(9.738.932.215)</u></b>	<b><u>32.519.261.337</u></b>	<b><u>(10.436.416.629)</u></b>

(i) Khoản cho vay thời hạn 12 tháng, lãi suất 12%/năm, không có tài sản đảm bảo.

(ii) Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô (Công ty con) cho vay cá nhân có thời hạn 6 tháng, lãi suất 9%/năm, tài sản thế chấp là 525.000 cổ phần CTCP Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang.

(iii) Khoản cho vay thời hạn 01 tháng, lãi suất 7%/năm, không có tài sản đảm bảo.

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

### 6. Phải thu khác

#### 6a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<b>298.477.093</b>	-	<b>3.685.639.093</b>	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang - Phải thu khác	35.636.000	-	35.636.000	-
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang - Phải thu cổ tức	-	-	3.168.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	262.841.093	-	262.841.093	-

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV/2024**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ông Nguyễn Mạnh Hà - Tạm ứng	-	-	219.162.000	-
<b>Phải thu tổ chức, cá nhân khác</b>	<b>73.658.386.693</b>	-	<b>450.704.988.906</b>	-
Công ty Cổ phần Minh Phát – Đặt cọc đảm bảo HĐNT (*)	-	-	366.400.000.000	-
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội - Phải thu lãi phạt chậm thanh toán	81.508.228	-	81.508.228	-
Phải thu về lãi cho vay	3.892.215.804	-	2.964.335.009	-
Bà Nguyễn Thị Huế - Tạm ứng	25.140.929.934	-	29.649.784.062	-
Ông Phạm Văn Trường - Tạm ứng	11.601.984.849	-	24.342.357.090	-
Tạm ứng cho các cá nhân khác	30.862.658.457	-	21.315.932.664	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	2.079.089.421	-	5.951.071.853	-
<b>Cộng</b>	<b><u>73.956.863.786</u></b>	-	<b><u>454.390.627.999</u></b>	-

(\*) Công ty ký Hợp đồng nguyên tắc (“HĐNT”) ngày 15/11/2022 với CTCP Minh Phát để đảm bảo cho việc sẽ giao kết Hợp đồng hợp tác đầu tư thực hiện Dự án Khu biệt thự Rivera Park Mũi Né tại phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận (“Dự án”). Tổng vốn đầu tư của Dự án được tạm xác định là 1.374.300.000.000 VND. Theo Phụ lục số 01 ngày 15/11/2022, Phụ lục số 02 ngày 28/12/2022 và Phụ lục số 03 ngày 02/10/2023, các bên thống nhất tỷ lệ vốn góp của CTCP Minh Phát là 51%, Công ty là 49%, trong đó, Công ty góp bằng tiền. Giá trị bảo đảm thực hiện HĐNT đợt 1 là 155.000.000.000 VND, đợt 2 là 210.000.000.000 VND và đợt 3 là 5.000.000.000 VND. Tại thời điểm CTCP Minh Phát đủ điều kiện huy động vốn theo quy định của pháp luật, các bên thống nhất chuyển đổi tiền bảo đảm thực hiện HĐNT thành vốn góp của Công ty tại Hợp đồng hợp tác thực hiện Dự án. Đến thời điểm lập BCTC này, Dự án chưa đạt tiến độ Công ty đã thu hồi toàn bộ số tiền đặt cọc đảm bảo thực hiện hợp đồng nêu trên.

**6b. Phải thu dài hạn khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu bên liên quan</b>	<b>334.098.097.500</b>	-	<b>13.731.380.250</b>	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang - Góp vốn HTKD (*)	334.098.097.500	-	13.731.380.250	-
<b>Phải thu các tổ chức, cá nhân khác</b>	<b>8.329.210.000</b>	-	<b>8.329.210.000</b>	-
Các khoản ký cược, ký quỹ	8.329.210.000	-	8.329.210.000	-
Dự án Rivera Park Cần Thơ	8.279.210.000	-	8.279.210.000	-
Ký quỹ thuê tài chính	50.000.000	-	50.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>342.427.307.500</u></b>	-	<b><u>22.060.590.250</u></b>	-

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



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV/2024

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

**7. Nợ xấu**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<i>Các bên liên quan</i>	<b>4.902.091.814</b>	<b>(4.902.091.814)</b>	<b>4.902.091.814</b>	<b>(4.902.091.814)</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	4.702.091.814	(4.702.091.814)	4.702.091.814	(4.702.091.814)
Ông Nguyễn Toàn Thắng - Thành viên HĐQT	200.000.000	(200.000.000)	200.000.000	(200.000.000)
<i>Các tổ chức và cá nhân khác</i>	<b>74.866.885.256</b>	<b>(74.610.875.256)</b>	<b>72.197.393.027</b>	<b>(71.941.383.027)</b>
Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam	21.700.610.682	(21.700.610.682)	21.700.610.682	(21.700.610.682)
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kỹ thuật Việt Nam	5.586.161.832	(5.586.161.832)	5.586.161.832	(5.586.161.832)
Công ty Cổ phần Địa ốc COMA	956.866.074	(956.866.074)	956.866.074	(956.866.074)
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Đông Dương	235.628.628	(235.628.628)	235.628.628	(235.628.628)
Công ty Cổ phần Long Việt	1.704.662.296	(1.704.662.296)	1.704.662.296	(1.704.662.296)
Công ty CP 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 CP 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 - Tiên chuyển nhượng sản thương mại	9.219.253.393	(9.219.253.393)	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	10.967.629.253	(10.711.619.253)	8.048.137.024	(7.792.127.024)
<b>Cộng</b>	<b><u>79.768.977.070</u></b>	<b><u>(79.512.967.070)</u></b>	<b><u>77.099.484.841</u></b>	<b><u>(76.843.474.841)</u></b>

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	76.843.474.841	57.024.609.129
Trích lập dự phòng bổ sung	3.625.515.192	19.864.965.712
Hoàn nhập dự phòng	(543.158.387)	(46.100.000)
Sử dụng dự phòng	(412.864.576)	
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>79.512.967.070</u></b>	<b><u>76.843.474.841</u></b>



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV/2024**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****8. Hàng tồn kho**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<i>Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang</i>	<b>212.668.046.794</b>	-	<b>60.511.837.337</b>	-
Dự án Rivera Park Cần Thơ <sup>(i)</sup>	90.611.461.058	-	55.271.719.856	-
Các dự án khác	122.056.585.736	-	5.240.117.481	-
<b>Hàng hóa</b>	<b>1.290.710.441</b>	<b>(1.290.710.441)</b>	<b>1.290.710.441</b>	<b>(1.290.710.441)</b>
<b>Hàng hóa bất động sản</b>	<b>290.794.090.815</b>	-	<b>292.747.633.229</b>	-
Dự án Thành Thái <sup>(ii)</sup>	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 <sup>(iii)</sup>	11.740.574.311	-	13.694.116.725	-
<b>Cộng</b>	<b>504.752.848.050</b>	<b>(1.290.710.441)</b>	<b>354.550.181.007</b>	<b>(1.290.710.441)</b>

(i) Dự án “Tổ hợp Trung tâm Thương mại, văn phòng và nhà ở Rivera Park Cần Thơ” có quy mô 6.228m<sup>2</sup> để xây nhà ở cao tầng, thương mại dịch vụ, văn phòng, nhà ở biệt thự, nhà ở liền kề và các công trình kỹ thuật. Tiến độ thực hiện dự án dự kiến 27 tháng từ tháng 01/2019 đến hết tháng 03/2021 (bao gồm thực hiện các thủ tục đầu tư, thời gian xây dựng và hoàn thành công trình), tổng vốn đầu tư 561.650.294.000 VND. Dự án được UBND quận Ninh Kiều phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và UBND thành phố Cần Thơ phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường đối với Dự án, Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư dự án và yêu cầu chủ đầu tư làm việc để được chấp thuận chủ trương của UBND thành phố Cần Thơ về ranh giới tầng hầm. Các chi phí đã phát sinh là chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí thi công cọc thí nghiệm, nhà mẫu, chi phí tư vấn thiết kế...

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

Tòa nhà chung cư lô C dự án Thành Thái (288 căn hộ kèm cơ sở hạ tầng) đã được cam kết bán toàn bộ cho Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích quận 10 theo Hợp đồng mua bán ngày 13/12/2018, giá trị hợp đồng tạm tính là 252 tỷ VND (bao gồm thuế GTGT). 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 ngày 08/07/2024 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.

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

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	15.158.330	21.274.999
Các chi phí khác	271.497.148	12.000.000
<b>Cộng</b>	<b>286.655.478</b>	<b>33.274.999</b>



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV/2024**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****9b. Chi phí trả trước dài hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	-	8.111.032
Chi phí bán hàng dự án Vũ Trọng Phụng	1.101.183.787	1.071.079.289
<b>Cộng</b>	<b><u>1.101.183.787</u></b>	<b><u>1.079.190.321</u></b>

**10. Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu năm	64.324.201	476.190.476	16.522.662.909	465.082.210	17.528.259.796
Mua lại TSCĐ thuê tài chính	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	(476.190.476)	-	-	(476.190.476)
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>64.324.201</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>16.522.662.909</u></b>	<b><u>465.082.210</u></b>	<b><u>17.052.069.320</u></b>
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	64.324.201	476.190.476	11.412.555.637	465.082.840	12.418.153.154
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>					
Số đầu năm	64.324.201	476.190.476	15.393.560.460	465.082.210	16.399.157.347
Khấu hao trong năm	-	-	841.291.212	-	841.291.212
Mua lại TSCĐ thuê tài chính	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	(476.190.476)	-	-	(476.190.476)
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>64.324.201</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>16.234.851.672</u></b>	<b><u>465.082.210</u></b>	<b><u>16.764.258.083</u></b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	-	-	1.129.102.449	-	1.129.102.449
<b>Số cuối năm</b>	-	-	<b><u>287.811.237</u></b>	=	<b><u>287.811.237</u></b>
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

Một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại theo sổ sách là 1.350.527.451 VND đã được thế chấp, cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng.

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

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	1.399.131.816	6.896.297.141	8.295.428.957
Thuê tài chính trong năm	-	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>1.399.131.816</u></b>	<b><u>6.896.297.141</u></b>	<b><u>8.295.428.957</u></b>
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu năm	466.377.262	6.896.297.141	7.362.674.403
Khấu hao trong năm	233.188.632	-	233.188.632
Mua lại tài sản cố định thuê tài chính	-	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>699.565.894</u></b>	<b><u>6.896.297.141</u></b>	<b><u>7.595.863.035</u></b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV/2024**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

	<b>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</b>	<b>Thiết bị, dụng cụ quản lý</b>	<b>Cộng</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	932.754.554	-	932.754.554
Số cuối năm	<u>699.565.922</u>	=	<u>699.565.922</u>

**12. Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

	<b>Số đầu năm</b>	<b>Ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong năm</b>	<b>Số cuối năm</b>
Bán sản thương mại cho Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera năm 2018	1.819.752.337	(90.987.617)	1.728.764.720
Bán cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy năm 2019	2.471.406.000		2.471.406.000
<b>Cộng</b>	<u>4.291.158.337</u>	<u>(90.987.617)</u>	<u>4.200.170.720</u>

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

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

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

**14. Lợi thế thương mại**

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

	<b>Nguyên giá</b>	<b>Số đã phân bổ</b>	<b>Giá trị còn lại</b>
Số đầu năm	80.821.588.067	(44.451.873.438)	36.369.714.629
Phân bổ trong năm	-	(8.082.158.807)	(8.082.158.807)
<b>Số cuối năm</b>	<u>80.821.588.067</u>	<u>(52.534.032.245)</u>	<u>28.287.555.822</u>



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV/2024**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****15. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b><i>Phải trả các bên liên quan</i></b>	<b>23.916.978.317</b>	<b>28.866.951.109</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	5.637.217.747	1.849.406.608
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	-	5.027.895.482
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	3.899.079.189	3.881.259.189
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	111.687.261	102.499.310
Công ty Cổ phần TMDV Xuân Thủy	3.545.731.881	3.282.628.281
Công ty Cổ phần Công Nghiệp Lạnh Hưng Trí	10.723.262.239	14.723.262.239
<b><i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i></b>	<b>73.457.558.750</b>	<b>67.791.682.876</b>
Công ty Cổ phần Bất động sản MECO	14.906.802.770	14.906.802.770
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	4.471.867.745	-
Công ty TNHH Bình Yên	9.018.905.012	9.218.905.012
Các nhà cung cấp khác	45.059.983.223	43.665.975.094
<b>Cộng</b>	<b><u>97.374.537.067</u></b>	<b><u>96.658.633.985</u></b>

**16. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b><i>Trả trước của các bên liên quan</i></b>	<b>-</b>	<b>289.880.032</b>
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	-	283.428.364
Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy	-	6.451.668
<b><i>Trả trước của các khách hàng khác</i></b>	<b>7.849.016.540</b>	<b>13.079.303.072</b>
Người mua trả trước Dự án Thành Thái	2.701.342.291	2.701.342.291
Người mua trả trước Dự án Vũ Trọng Phụng	2.176.527.317	9.721.824.170
Các khách hàng khác	2.971.146.932	656.136.611
<b>Cộng</b>	<b><u>7.849.016.540</u></b>	<b><u>13.369.183.104</u></b>

**17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước****17a. Thuế và các khoản phải nộp**

	Số đầu năm	Phát sinh trong năm		Số cuối năm	
		Phải nộp	Số phải nộp		Số đã thực nộp
Thuế GTGT hàng bán nội địa	182.301.979	737.190.432	(366.071.245)	-	553.421.166
Thuế thu nhập doanh nghiệp	48.086.564.866	979.426.608	(8.675.367.587)	-	40.390.623.887
Thuế thu nhập cá nhân	1.318.357.744	1.128.342.683	(166.065.522)	-	2.280.634.905
Thuế nhà đất	-	-	-	-	-
Tiền thuê đất	-	2.509.088.257	(1.734.909.469)	-	774.178.788
Thuế bảo vệ môi trường	45.339.657	-	-	-	45.339.657
Thuế môn bài	3.000.000	3.000.000	(6.000.000)	-	-
Các loại thuế khác	-	37.900.510	(37.900.510)	-	-
Phạt chậm nộp thuế	17.950.063.088	7.088.705.585	(876.958.994)	-	24.161.809.679
<b>Cộng</b>	<b><u>67.585.627.334</u></b>	<b><u>12.483.654.075</u></b>	<b><u>(11.863.273.327)</u></b>	<b><u>≡</u></b>	<b><u>68.206.008.082</u></b>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV/2024

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

**17b. Thuế và các khoản phải thu**

	Số đầu năm	Phát sinh trong năm		Số cuối năm
	Phải thu	Số phải thu	Số đã thu	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	227.043.438	462.799.856	-	689.843.294
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	762.493.728	762.493.728	-
<b>Cộng</b>	<b><u>227.043.438</u></b>	<b><u>1.225.293.584</u></b>	<b><u>762.493.728</u></b>	<b><u>689.843.294</u></b>

**Thuế giá trị gia tăng**

Nhóm công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 8%-10%.

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

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

**Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

**Thông tin khác**

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

Đến ngày 31/12/2024, Công ty vẫn chưa hoàn thành các nghĩa vụ thuế đã kê khai với cơ quan thuế đối với các khoản thuế TNDN, thuế TNCN và các khoản phạt chậm nộp thuế. Công ty sẽ làm việc với Cục thuế Hà Nội về lý do chưa hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế vào Ngân sách Nhà nước để đề nghị Cục thuế Hà Nội khoan nợ thuế, thu hồi quyết định cưỡng chế. Hiện tại, Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh vẫn chưa phê duyệt giá trị đầu tư xây dựng công trình Tòa nhà chung cư Lô C dự án Thành Thái, do đó, Công ty chưa được Bên Mua thanh toán theo thỏa thuận hợp đồng (*xem thêm Thuyết minh V.8*).

**18. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	-	<b>15.582.894.018</b>
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
<b>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>1.180.681.094</b>	<b>715.997.443</b>
Chi phí lãi vay phải trả	584.714.827	502.442.627
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	595.966.267	213.554.816
<b>Cộng</b>	<b><u>1.180.681.094</u></b>	<b><u>16.298.891.461</u></b>



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV/2024**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****19. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b><i>Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các bên liên quan</i></b>	<b>21.000.853.601</b>	<b>21.455.791.686</b>
Lãi nội bộ chưa thực hiện từ giao dịch bán sản phẩm thương mại Dự án Thành Thái cho Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (Công ty liên kết)	8.643.823.601	9.098.761.686
Lãi nội bộ chưa thực hiện từ giao dịch bán các khoản đầu tư vào Xuân Thủy (*)	12.357.030.000	12.357.030.000
<b><i>Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các tổ chức và cá nhân khác</i></b>	<b>580.221.820</b>	<b>200.468.181</b>
Tiền trả trước về cho thuê bất động sản đầu tư	580.221.820	200.468.181
<b>Cộng</b>	<b><u>21.581.075.421</u></b>	<b><u>21.656.259.867</u></b>

(\*) Tại ngày 31/12/2024, các khoản đầu tư này thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (Công ty liên kết của Nhóm công ty).

**20. Phải trả khác**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b><i>Phải trả các bên liên quan</i></b>	<b>24.690.889.344</b>	<b>23.405.858.158</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	701.917.811	168.000.000
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	-	21.429.166
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	600.931.507	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	21.887.211.223	21.213.370.123
<i>Tạm tính kết quả HTKD dự án Vũ Trọng Phụng</i>	<i>10.900.142.468</i>	<i>10.226.301.368</i>
<b><i>Phải trả lãi vay</i></b>	<b>10.987.068.755</b>	<b>10.987.068.755</b>
Thù lao HĐQT, BKS	1.364.888.889	1.280.888.889
Ông Nguyễn Mạnh Hà - Phí mượn tài sản thế chấp	120.169.875	115.399.941
<b><i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i></b>	<b>183.030.344.596</b>	<b>174.247.618.753</b>
Tài sản thừa chờ giải quyết	40.674.268	52.279.599
Kinh phí công đoàn	1.226.880.856	1.185.395.207
Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	111.821.603	333.397.877
Kinh phí bảo trì dự án	20.706.128.078	21.274.801.941
Phí quản lý căn hộ dự án	355.086.235	336.214.195
Cổ tức phải trả	974.615.110	884.660.710
CTCP Tu bổ di tích và Thiết bị văn hóa Trung ương	54.813.605.908	52.097.596.461
- <i>Tạm tính kết quả HTKD DA Vũ Trọng Phụng</i>	<i>39.476.200.000</i>	<i>39.476.200.000</i>
- <i>Lãi chậm trả</i>	<i>15.337.405.908</i>	<i>12.621.396.461</i>
<i>Tạm tính kết quả HTKD DA Vũ Trọng Phụng</i>	<i>10.642.071.846</i>	<i>10.642.071.846</i>
- <i>CTCP Địa ốc Bách Việt</i>	<i>10.611.518.428</i>	<i>10.611.518.428</i>
- <i>CTCP Minh Phát</i>	<i>30.553.418</i>	<i>30.553.418</i>
CTCP Đầu tư Phát triển Thương mại Việt Nam – Tạm tính kết quả HTKD DA Thành Thái	53.666.574.364	53.666.574.364
Nhận ký quỹ, ký cược các dự án Bất động sản	4.718.634.759	4.484.822.919
Phải trả khách hàng thanh lý hợp đồng mua căn hộ	13.582.280.809	13.582.280.809
<i>Dự án Vũ Trọng Phụng</i>	<i>10.693.547.409</i>	<i>10.693.547.409</i>
<i>Dự án Thành Thái</i>	<i>2.888.733.400</i>	<i>2.888.733.400</i>
Lãi vay phải trả các tổ chức, cá nhân khác	16.321.009.036	12.509.036.860



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV/2024**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phí mượn tài sản của cá nhân để thế chấp	3.684.450.437	1.984.933.639
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	2.186.511.287	1.213.552.326
<b>Cộng</b>	<b><u>207.721.233.940</u></b>	<b><u>197.653.476.911</u></b>

**21. Vay và nợ thuê tài chính****21a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Vay ngắn hạn các bên liên quan</i>	<i>19.000.000.000</i>	<i>19.000.000.000</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy <sup>(i)</sup>	16.000.000.000	16.000.000.000
Ông Lê Thế Vinh - Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT <sup>(ii)</sup>	3.000.000.000	3.000.000.000
<i>Vay ngắn hạn ngân hàng</i>	<i>50.710.864.094</i>	<i>81.130.717.582</i>
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Đông Hà Nội <sup>(iii)</sup>	43.482.856.576	63.758.717.582
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội <sup>(iv)</sup>	7.228.007.518	17.372.000.000
<i>Vay ngắn hạn các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>180.232.273.971</i>	<i>139.237.352.938</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Vạn Xuân <sup>(v)</sup>	4.338.990.000	4.338.990.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt <sup>(i)</sup>	4.779.220.533	4.779.220.533
Công ty TNHH TBM Sài Gòn – Hà Nội	3.978.000.000	
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	24.090.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	6.250.000.000	
Vay tổ chức khác	1.960.000.000	
Vay ngắn hạn các cá nhân <sup>(ii)</sup>	134.836.063.438	130.119.142.405
<i>Nợ thuê tài chính đến hạn trả (xem thuyết minh số V.21b)</i>	<i>305.990.004</i>	<i>305.990.004</i>
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	305.990.004	305.990.004
<b>Cộng</b>	<b><u>250.249.128.069</u></b>	<b><u>239.674.060.524</u></b>

- (i) Các khoản nhận góp vốn hợp tác kinh doanh để thực hiện “Dự án Trung tâm Thương mại, dịch vụ, văn phòng và nhà ở tại 69 Vũ Trọng Phụng, quận Thanh Xuân, Hà Nội”, ký kết với các đối tác, trong đó, các đối tác góp vốn cho Công ty quản lý và hưởng lợi nhuận cố định, không phụ thuộc vào lợi nhuận thực tế của cả dự án.
- (ii) Các khoản vay cá nhân theo các hợp đồng vay có thời gian vay từ 03 đến 12 tháng, lãi suất từ 3% đến 13,5%/năm, không có tài sản đảm bảo. Mục đích vay để bổ sung vốn thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh.
- (iii) 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-202401041 ngày 30/12/2024, hạn mức cấp tín dụng 31.500.000.000 VND, mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ SXKD, thời hạn vay và lãi suất vay được quy định theo từng lần nhận nợ. Tài sản bảo đảm là các quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Ông Lê Hà Giang và Bà Ngô Thị Thanh Hòa, của Ông Nguyễn Mạnh Hà và bà Lương Hoàng Yến, cùng các cá nhân khác. Ngoài ra, còn có 10.000.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang – mã chứng khoán LGL thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang và 10.000.000 cổ phiếu mã LGL thuộc sở hữu của Ông Lê Hà Giang làm tài sản đảm bảo cho khoản vay.
- (iv) Vay ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội theo hợp đồng tín dụng số 0050/2023/HĐTD-OCB-SME ngày 24/8/2023, hạn mức cấp tín dụng 35.000.000.000 VND, mục đích vay: bổ sung vốn lưu động kinh doanh vật liệu xây dựng thiết bị vệ sinh, thanh toán lương và chi phí BHXH cho cán bộ nhân viên, thời hạn vay và lãi suất vay được quy định theo từng lần nhận nợ.
- (v) Khoản vay theo hợp đồng số 04/2011/VX ngày 09 tháng 5 năm 2011, không có thời hạn, lãi suất vay 0%/tháng.



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV/2024

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

### 21b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

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

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

	Năm nay
Số đầu năm	331.489.155
Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	(305.990.004)
Vay dài hạn các cá nhân	71.150.000.000
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>71.175.499.151</u></b>

### 22. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong kỳ	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	10.152.061.495	-	(108.789.764)	10.143.271.730
Quỹ phúc lợi	7.890.339.417	-	(374.087.906)	7.636.421.511
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	593.389.094	-	-	593.389.094
<b>Cộng</b>	<b><u>18.635.790.006</u></b>	<b>=</b>	<b><u>(482.877.670)</u></b>	<b><u>18.373.082.335</u></b>



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV/2024

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

**23. Vốn chủ sở hữu**

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số đầu năm trước	515.000.000.000	1.425.992.965	(43.500.000)	42.696.514.304	20.954.525.811	66.916.401.876	11.225.549.117	658.175.484.073
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	-	15.312.578.494	1.314.751.167	16.627.329.661
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	(52.459.172)	(47.540.828)	(100.000.000)
Chia cổ tức, lợi nhuận	-	-	-	-	-	-	(771.302.400)	(771.302.400)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>515.000.000.000</b>	<b>1.425.992.965</b>	<b>(43.500.000)</b>	<b>42.696.514.304</b>	<b>20.954.525.811</b>	<b>82.176.521.198</b>	<b>11.721.457.056</b>	<b>673.931.511.334</b>
Số dư đầu năm nay	515.000.000.000	1.425.992.965	(43.500.000)	42.696.514.304	20.954.525.811	82.176.521.198	11.721.457.056	673.931.511.334
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	-	(52.753.898.943)	1.082.856.445	(51.671.042.498)
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	(52.459.172)	(47.540.828)	(100.000.000)
Chia cổ tức, lợi nhuận	-	-	-	-	-	(2.481.140.828)	47.540.828	(2.433.600.000)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>515.000.000.000</b>	<b>1.425.992.965</b>	<b>(43.500.000)</b>	<b>42.696.514.304</b>	<b>20.954.525.811</b>	<b>26.889.022.255</b>	<b>12.804.313.501</b>	<b>619.726.868.836</b>

**23b. Cổ phiếu**

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV/2024

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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

### 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa	88.039.686.339	62.435.020.405
Doanh thu cung cấp dịch vụ	357.688.036	15.013.669.500
Doanh thu bán bất động sản	7.047.698.943	7.663.398.403
Doanh thu bán bất động sản đầu tư	7.147.418.185	6.209.514.556
<b>Cộng</b>	<b><u>102.592.491.503</u></b>	<b><u>91.321.602.864</u></b>

### 2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán	70.516.863.290	63.069.663.901
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	16.940.461.748	18.170.765.870
Giá vốn của bất động sản đã bán	6.973.768.047	5.161.921.232
Giá vốn của bất động sản đầu tư	2.509.088.257	-
<b>Cộng</b>	<b><u>96.940.181.342</u></b>	<b><u>86.402.351.003</u></b>

### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi có kỳ hạn, cho vay	2.885.445.030	1.654.576.114
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	75.883.419	12.270.541
Lãi ký quỹ	-	2.675.907.326
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	509.764.500
Lãi chuyển nhượng công ty liên kết	-	110.082.213.929
Lãi chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh	-	1.749.054.400
<b>Cộng</b>	<b><u>2.961.328.449</u></b>	<b><u>116.683.786.810</u></b>

### 4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay, lãi đảm bảo thực hiện hợp đồng nguyên tắc	25.334.991.885	39.235.125.067
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	-	(13.318.619.450)
Phí mượn tài sản thế chấp (*)	3.954.172.732	1.018.938.915
Chi phí tài chính khác	842.301.376	-
<b>Cộng</b>	<b><u>30.131.465.993</u></b>	<b><u>26.935.444.532</u></b>

### 5. Chi phí bán hàng

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



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV/2024**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Chi phí cho nhân viên	14.463.602.196	9.211.284.502
Chi phí vật liệu quản lý	54.756.206	33.259.912
Chi phí đồ dùng văn phòng	2.500.002	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	786.427.497	1.296.737.749
Thuế, phí và lệ phí	93.241.779	125.867.954
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	19.864.965.712
Chi phí dịch vụ mua ngoài (*)	5.163.088.596	7.399.354.317
Lợi thế thương mại	-	8.082.158.807
Các chi phí khác	8.365.641.972	912.422.967
<b>Cộng</b>	<b><u>28.929.258.248</u></b>	<b><u>46.926.051.920</u></b>

**7. Thu nhập khác**

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	8.181.818	4.708.310
Tiền phí chuyển nhượng căn hộ	-	5.000.000
Lãi phạt chậm thanh toán	112.050.754	21.692.651
Khoản nợ không phải trả	13.583.397	55.000.000
Tiền thuế được giảm	-	-
Thu nhập khác	-	1.465.367
<b>Cộng</b>	<b><u>133.815.969</u></b>	<b><u>87.866.328</u></b>

**8. Chi phí khác**

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Lỗ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	1.597.670.473
Phạt do vi phạm hợp đồng	366.611.538	-
Tiền phạt thanh lý Hợp đồng nguyên tắc	-	3.042.582.786
Lãi chậm trả tiền lợi nhuận HTKD dự án Rivera Park Hà Nội	2.716.009.447	-
Phạt vi phạm hành chính	7.104.293.394	1.111.030
Lãi chậm nộp thuế	-	2.540.649.291
Giảm lãi phải thu về cho vay	24.844.127	924.269.407
Chi phí khác	-	166.116.290
<b>Cộng</b>	<b><u>10.211.758.506</u></b>	<b><u>8.272.399.277</u></b>

**9. Lãi trên cổ phiếu****9a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu**

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông công ty mẹ	(52.753.898.943)	15.312.578.494
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Thù lao Hội đồng quản trị, Ban điều hành và Ban kiểm soát	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	(52.753.898.943)	15.312.578.494
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	51.497.100	51.497.100
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b><u>(1024)</u></b>	<b><u>297</u></b>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV/2024

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

### 9b. Thông tin khác

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

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

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

### 11. Giải trình kết quả kinh hợp nhất doanh Quý IV/2024

Kết quả kinh doanh hợp nhất Quý IV năm 2024: âm 14,1 tỷ đồng, giảm 3,7 tỷ, tương đương giảm 21% so với lợi nhuận sau thuế Quý IV năm 2023 (lợi nhuận sau thuế Quý IV/2023 là 17,8 tỷ). chủ yếu do các nguyên nhân sau:

- Doanh thu tài chính Quý IV/2024 là 1,8 tỷ, giảm 4 tỷ tương đương giảm 69%
- Chi phí tài chính Quý IV/2024 là 9,6 tỷ, giảm 1,4 tỷ tương đương giảm 12%
- Phần lãi trong công ty liên kết Quý IV/2024 là 3,6 tỷ, tăng 3,6 tỷ so với Quý IV/2023
- Năm 2024 không phát sinh chi phí bán hàng. Chi phí bán hàng năm 2023 là: 15,6 tỷ
- Chi phí quản lý doanh nghiệp Quý IV/2024 là 6,8 tỷ, tăng 17,5 tỷ so với Quý IV/2023
- Lợi nhuận khác Quý IV/2024 âm 3,6 tỷ giảm 2,2 tỷ so với Quý IV/2023

Lập. ngày 22 tháng 01 năm 2025

Người lập biểu

Nguyễn Thị Huyền

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan

Tổng giám đốc

Nguyễn Mạnh Hà