

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ  
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2024**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ  
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2024**

---

*Tháng 3 năm 2025*

**MỤC LỤC**

| <b><u>NỘI DUNG</u></b>               | <b><u>TRANG</u></b> |
|--------------------------------------|---------------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC        | 2 - 3               |
| BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP            | 4 - 5               |
| BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN                 | 6 - 7               |
| BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | 8                   |
| BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ           | 9 - 10              |
| THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH        | 11 - 53             |

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang (sau đây được gọi là "Công ty") đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

#### **Hội đồng Quản trị**

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

#### **Ban Tổng Giám đốc**

|                         |                   |                            |
|-------------------------|-------------------|----------------------------|
| Ông Nguyễn Mạnh Hà      | Tổng Giám đốc     | Miễn nhiệm ngày 28/02/2025 |
| Ông Lê Quốc Trung       | Phó Tổng Giám đốc | Miễn nhiệm ngày 06/05/2024 |
| Bà Nguyễn Thị Hồng Sinh | Phó Tổng Giám đốc |                            |
| Ông Nguyễn Trọng Khoa   | Phó Tổng Giám đốc |                            |

#### **Ban Kiểm soát**

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

#### **Kế toán trưởng**

Bà Đặng Thị Loan

### **CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

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

#### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)**

### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)**

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

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

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

### **CÁC CAM KẾT KHÁC**

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



**Nguyễn Mạnh Hà**  
**Tổng Giám đốc**

*Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2025*

Số: 454/2025/UHY-BCKT

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**Kính gửi:** Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang

Chúng tôi đã tiến hành Kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 29 tháng 3 năm 2025, từ trang 06 đến trang 53 kèm theo, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính kèm theo.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

### Vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã nêu tại thuyết minh số 18 “Thuế và các khoản phải nộp cho nhà nước” - Thuyết minh Báo cáo tài chính, trong năm 2020, Công ty đã nhận được các Quyết định của Cục trưởng Cục Thuế Hà Nội về việc cưỡng chế thuế và thông báo hóa đơn không còn giá trị sử dụng. Quyết định sẽ chấm dứt hiệu lực kể từ ngày Công ty nộp đủ tiền Thuế, tiền phạt chậm nộp thuế. Đến ngày 31/12/2024, Công ty vẫn chưa hoàn thành các nghĩa vụ thuế đã kê khai với cơ quan thuế.

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

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Kiểm toán viên này đã đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ về tính trung thực, hợp lý của số dư đảm bảo thực hiện Hợp đồng nguyên tắc với Công ty Cổ phần Minh Phát và không đánh giá được số tiền chuyển cho Công ty Cổ phần Minh Phát có được sử dụng đúng mục đích cho Dự án hay không. Đồng thời, ngoại trừ về chi phí thi công hoàn thiện hạ tầng, các hạng mục phát sinh, sửa chữa, bảo hành dự án Rivera Park Hà Nội và Rivera Park Sài Gòn số tiền 15.582.894.018 đồng tại báo cáo kiểm toán số 2.0431/24/TC-AC ngày 12/04/2024.



**Lê Quang Nghĩa**  
**Phó Tổng Giám đốc**

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

Thay mặt và đại diện cho

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY**

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2025

**Nguyễn Thị Thùy Trang**

**Kiểm toán viên**

Giấy CNĐKHN kiểm toán số 4710-2023-112-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31/12/2024

| TÀI SẢN                                      | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2024<br>VND        | 01/01/2024<br>VND        |
|----------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                      | <b>100</b> |             | <b>673.993.152.613</b>   | <b>1.088.306.277.413</b> |
| Tiền và các khoản tương đương tiền           | 110        | 4           | 5.677.043.366            | 8.580.880.619            |
| Tiền                                         | 111        |             | 5.677.043.366            | 8.580.880.619            |
| Đầu tư tài chính ngắn hạn                    | 120        | 6.2         | 1.425.325                | 1.229.800                |
| Chứng khoán kinh doanh                       | 121        |             | 1.425.325                | 1.425.325                |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh     | 122        |             | -                        | (195.525)                |
| <b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>           | <b>130</b> |             | <b>275.365.156.208</b>   | <b>720.774.765.904</b>   |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng             | 131        | 7           | 264.970.532.489          | 322.936.205.738          |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn             | 132        | 8           | 8.102.024.060            | 11.273.137.027           |
| Phải thu về cho vay ngắn hạn                 | 135        | 9           | 63.303.548.211           | 20.919.261.337           |
| Phải thu ngắn hạn khác                       | 136        | 10          | 18.505.610.487           | 442.388.124.460          |
| Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi | 137        | 12          | (79.597.586.908)         | (76.843.474.841)         |
| Tài sản thiếu chờ xử lý                      | 139        |             | 81.027.869               | 101.512.183              |
| <b>Hàng tồn kho</b>                          | <b>140</b> | <b>11</b>   | <b>385.604.016.413</b>   | <b>353.259.470.566</b>   |
| Hàng tồn kho                                 | 141        |             | 386.894.726.854          | 354.550.181.007          |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho               | 149        |             | (1.290.710.441)          | (1.290.710.441)          |
| <b>Tài sản ngắn hạn khác</b>                 | <b>150</b> |             | <b>7.345.511.301</b>     | <b>5.689.930.524</b>     |
| Chi phí trả trước ngắn hạn                   | 151        | 5           | 15.158.330               | 12.000.000               |
| Thuế GTGT được khấu trừ                      | 152        |             | 6.640.509.677            | 5.450.887.086            |
| Thuế và các khoản khác phải thu Nhà          | 153        | 18          | 689.843.294              | 227.043.438              |
| <b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                       | <b>200</b> |             | <b>721.559.109.604</b>   | <b>295.530.936.542</b>   |
| <b>Các khoản phải thu dài hạn</b>            | <b>210</b> |             | <b>456.738.590.250</b>   | <b>22.060.590.250</b>    |
| Phải thu dài hạn khác                        | 216        | 10          | 456.738.590.250          | 22.060.590.250           |
| <b>Tài sản cố định</b>                       | <b>220</b> |             | <b>987.377.159</b>       | <b>2.061.857.003</b>     |
| Tài sản cố định hữu hình                     | 221        | 13          | 287.811.237              | 1.129.102.449            |
| - Nguyên giá                                 | 222        |             | 16.987.745.119           | 17.463.935.595           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                     | 223        |             | (16.699.933.882)         | (16.334.833.146)         |
| Tài sản cố định thuê tài chính               | 224        | 14          | 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)          |
| Tài sản cố định vô hình                      | 227        | 15          | -                        | -                        |
| - Nguyên giá                                 | 228        |             | 160.000.000              | 160.000.000              |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                     | 229        |             | (160.000.000)            | (160.000.000)            |
| <b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>              | <b>250</b> |             | <b>262.731.958.408</b>   | <b>270.337.410.000</b>   |
| Đầu tư vào công ty con                       | 251        | 6.3         | -                        | 115.537.410.000          |
| Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết      | 252        | 6.3         | 262.731.958.408          | 153.800.000.000          |
| Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác           | 253        | 6.3         | 26.846.596.000           | 26.846.596.000           |
| Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn            | 254        | 6.3         | (26.846.596.000)         | (26.846.596.000)         |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn              | 255        | 6.1         | -                        | 1.000.000.000            |
| <b>Tài sản dài hạn khác</b>                  | <b>260</b> |             | <b>1.101.183.787</b>     | <b>1.071.079.289</b>     |
| Chi phí trả trước dài hạn                    | 261        | 5           | 1.101.183.787            | 1.071.079.289            |
| <b>TỔNG TÀI SẢN</b>                          | <b>270</b> |             | <b>1.395.552.262.217</b> | <b>1.383.837.213.955</b> |

Các Thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)**  
Tại ngày 31/12/2024

| NGUỒN VỐN                                       | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2024               | 01/01/2024               |
|-------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                 |            |             | VND                      | VND                      |
| <b>NỢ PHẢI TRẢ</b>                              | <b>300</b> |             | <b>718.492.564.661</b>   | <b>651.256.248.785</b>   |
| <b>Nợ ngắn hạn</b>                              | <b>310</b> |             | <b>647.317.065.510</b>   | <b>650.924.759.630</b>   |
| Phải trả người bán ngắn hạn                     | 311        | 16          | 95.280.709.508           | 96.658.633.985           |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn               | 312        | 17          | 7.848.976.540            | 13.369.053.504           |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước             | 313        | 18          | 67.014.552.730           | 67.263.564.992           |
| Phải trả người lao động                         | 314        |             | 842.726.514              | 988.049.216              |
| Chi phí phải trả ngắn hạn                       | 315        | 20          | 1.180.681.094            | 16.298.891.461           |
| Phải trả ngắn hạn khác                          | 319        | 22          | 206.901.946.818          | 196.785.827.515          |
| Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn               | 320        | 19          | 250.109.711.779          | 241.169.060.524          |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi                       | 322        | 21          | 18.137.760.527           | 18.391.678.433           |
| <b>Nợ dài hạn</b>                               | <b>330</b> |             | <b>71.175.499.151</b>    | <b>331.489.155</b>       |
| Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                | 338        | 19          | 71.175.499.151           | 331.489.155              |
| <b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                           | <b>400</b> |             | <b>677.059.697.556</b>   | <b>732.580.965.170</b>   |
| <b>Vốn chủ sở hữu</b>                           | <b>410</b> | <b>23</b>   | <b>677.059.697.556</b>   | <b>732.580.965.170</b>   |
| Vốn góp của chủ sở hữu                          | 411        |             | 515.000.000.000          | 515.000.000.000          |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết        | 411a       |             | 515.000.000.000          | 515.000.000.000          |
| Thặng dư vốn cổ phần                            | 412        |             | 1.425.992.965            | 1.425.992.965            |
| Cổ phiếu quỹ                                    | 415        |             | (43.500.000)             | (43.500.000)             |
| Quỹ đầu tư phát triển                           | 418        |             | 42.696.514.304           | 42.696.514.304           |
| Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu                   | 420        |             | 20.954.525.811           | 20.954.525.811           |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối               | 421        |             | 97.026.164.476           | 152.547.432.090          |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | 421a       |             | 152.547.432.090          | 133.980.912.305          |
| - LNST chưa phân phối năm nay                   | 421b       |             | (55.521.267.614)         | 18.566.519.785           |
| <b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>                           | <b>440</b> |             | <b>1.395.552.262.217</b> | <b>1.383.837.213.955</b> |

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2025

Người lập biểu

Nguyễn Thị Huyền

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan

Tổng Giám đốc



Nguyễn Mạnh Hà

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

| Chỉ tiêu                                     | Mã số | Thuyết minh | Năm 2024<br>VND  | Năm 2023<br>VND |
|----------------------------------------------|-------|-------------|------------------|-----------------|
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ       | 01    | 24          | 44.908.822.785   | 79.877.436.467  |
| Các khoản giảm trừ doanh thu                 | 02    |             | -                | -               |
| Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10    |             | 44.908.822.785   | 79.877.436.467  |
| Giá vốn hàng bán                             | 11    | 25          | 43.955.606.418   | 80.296.094.166  |
| Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp        | 20    |             | 953.216.367      | (418.657.699)   |
| Doanh thu hoạt động tài chính                | 21    | 26          | 2.822.270.609    | 116.347.632.322 |
| Chi phí tài chính                            | 22    | 27          | 30.064.573.151   | 26.922.301.502  |
| Trong đó: Chi phí lãi vay                    | 23    |             | 29.222.467.300   | 20.643.222.346  |
| Chi phí bán hàng                             | 25    | 28          | -                | 15.774.296.048  |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp                 | 26    | 28          | 22.019.061.053   | 36.248.100.684  |
| Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh      | 30    |             | (48.308.147.228) | 36.984.276.389  |
| Thu nhập khác                                | 31    | 30          | 133.815.969      | 83.066.382      |
| Chi phí khác                                 | 32    | 31          | 7.346.936.355    | 8.268.028.007   |
| Lợi nhuận khác                               | 40    |             | (7.213.120.386)  | (8.184.961.625) |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế            | 50    |             | (55.521.267.614) | 28.799.314.764  |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành                  | 51    | 32          | -                | 10.232.794.979  |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại                   | 52    |             | -                | -               |
| Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp     | 60    |             | (55.521.267.614) | 18.566.519.785  |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu                     | 70    | 33          | (1.078)          | 361             |
| Lãi suy giảm trên cổ phiếu                   | 71    | 34          | (1.078)          | 361             |

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2025

Người lập biểu

Nguyễn Thị Huyền

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan

Tổng Giám đốc



Nguyễn Mạnh Hà

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
**(Theo phương pháp gián tiếp)**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

| Chỉ tiêu                                                                                 | Mã số | Thuyết minh | Năm 2024<br>VND  | Năm 2023<br>VND   |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|------------------|-------------------|
| <b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                                           |       |             |                  |                   |
| <b>Lợi nhuận trước thuế</b>                                                              | 01    |             | (55.521.267.614) | 28.799.314.764    |
| <b>Điều chỉnh cho các khoản</b>                                                          |       |             |                  |                   |
| Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT                                                                   | 02    |             | 1.074.479.844    | 1.243.829.419     |
| Các khoản dự phòng                                                                       | 03    |             | 3.166.781.118    | 19.864.725.912    |
| (Lãi) hoạt động đầu tư                                                                   | 05    |             | (3.005.639.508)  | (111.912.354.878) |
| Chi phí lãi vay                                                                          | 06    |             | 30.064.768.676   | 20.643.222.346    |
| <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>                     | 08    |             | (24.220.877.484) | (41.361.262.437)  |
| Giảm các khoản phải thu                                                                  | 09    |             | 1.924.851.548    | 10.019.149.273    |
| (Tăng) hàng tồn kho                                                                      | 10    |             | (32.344.545.847) | (1.679.571.673)   |
| Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải trả) | 11    |             | (8.534.578.280)  | 430.696.430       |
| (Tăng)/giảm chi phí trả trước                                                            | 12    |             | (33.262.828)     | 179.402.030       |
| Giảm chứng khoán kinh doanh                                                              | 13    |             | -                | 5.319.680.000     |
| Tiền lãi vay đã trả                                                                      | 14    |             | (26.252.796.500) | (29.130.125.259)  |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                        | 15    |             | (7.571.821.365)  | (13.912.877.666)  |
| Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh                                                    | 17    |             | (253.917.906)    | (120.170.000)     |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                     | 20    |             | (97.286.948.662) | (70.255.079.302)  |
| <b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                                               |       |             |                  |                   |
| Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                           | 21    |             | -                | (3.000.000)       |
| Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                           | 22    |             | 8.181.818        | -                 |
| Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                     | 23    |             | (11.000.000.000) | (17.920.000.000)  |
| Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                             | 24    |             | 19.202.848.550   | 12.000.325.516    |
| Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                              | 26    |             | -                | 800.000.000       |
| Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                          | 27    |             | 4.697.419.790    | 2.554.282.192     |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                                         | 30    |             | 12.908.450.158   | (2.568.392.292)   |

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TIẾP)**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

| Chỉ tiêu                                      | Mã<br>số  | Thuyết<br>minh | Năm 2024<br>VND        | Năm 2023<br>VND         |
|-----------------------------------------------|-----------|----------------|------------------------|-------------------------|
| <b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b> |           |                |                        |                         |
| Tiền thu từ đi vay                            | 33        |                | 191.378.113.537        | 187.777.698.370         |
| Tiền trả nợ gốc vay                           | 34        |                | (109.597.462.282)      | (126.513.364.309)       |
| Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính            | 35        |                | (305.990.004)          | (483.734.004)           |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài</b> | <b>40</b> |                | <b>81.474.661.251</b>  | <b>60.780.600.057</b>   |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>        | <b>50</b> |                | <b>(2.903.837.253)</b> | <b>(12.042.871.537)</b> |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm              | 60        | 4              | 8.580.880.619          | 20.623.752.156          |
| Tiền và tương đương tiền cuối năm             | 70        | 4              | 5.677.043.366          | 8.580.880.619           |

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2025

Người lập biểu

Nguyễn Thị Huyền

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan

Tổng Giám đốc



Nguyễn Mạnh Hà

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

**1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là Công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103000552, đăng ký lần đầu ngày 08 tháng 10 năm 2001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp. Sau đổi thành Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101184201 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 14 tháng 05 năm 2010.

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

Trụ sở chính của Công ty hiện đặt tại Số 173, đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty đến ngày 31/12/2024 là 515.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm trăm mười lăm tỷ đồng) chia thành 51.500.000 cổ phần với mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần.

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2024 là 33 người (tại ngày 01/01/2024 là 30 người).

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

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

**1.3 CHU KỲ SẢN XUẤT, KINH DOANH THÔNG THƯỜNG**

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

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

**1.4 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY TRONG NĂM ẢNH HƯỞNG ĐẾN BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Trong năm, Công ty đã thực hiện giao dịch bán thành công 60.823 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô. Theo đó, tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty tại Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô giảm từ 52,46% xuống 49,46%, Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô từ Công ty con trở thành Công ty liên kết của Công ty từ ngày 19/11/2024, Công ty không còn nghĩa vụ phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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

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

**1.5 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP**

Tại ngày 31/12/2024, Công ty có 03 công ty liên kết và 02 đơn vị phụ thuộc:

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

**Đơn vị trực thuộc:**

Tại ngày 31/12/2024, Công ty có 01 chi nhánh trực thuộc và 1 văn phòng đại diện:

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

**1.6 TUYÊN BỐ VỀ KHẢ NĂNG SO SÁNH THÔNG TIN TRÊN BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Như đã trình bày tại thuyết minh số 1.4, tại thời điểm 31/12/2024, Công ty không còn Công ty con, do đó, Công ty không lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024. Số liệu so sánh trên Báo cáo là số liệu trên Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty đã được kiểm toán.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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

**2. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**2.1 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

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

**2.2 NĂM TÀI CHÍNH**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm Dương lịch. Báo cáo tài chính này được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

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

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

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

**3.1 CƠ SỞ, MỤC ĐÍCH LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Báo cáo tài chính được lập là Báo cáo tài chính tổng hợp của văn phòng Công ty và các chi nhánh, văn phòng đại diện.

**3.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN**

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

**3.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

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

**3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

*Chứng khoán kinh doanh*

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

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

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0);

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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

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

**3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*Chứng khoán kinh doanh (tiếp)*

- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định pháp luật.

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

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

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

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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

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

**3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*Đầu tư vào Công ty con*

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

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

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

Thời điểm ghi nhận ban đầu của khoản đầu tư vào Công ty con được mua trong năm là ngày mà Công ty đạt được quyền kiểm soát thực tế đối với đơn vị được đầu tư. Trên Báo cáo tài chính của Công ty, các khoản đầu tư vào Công ty con được trình bày theo giá gốc (giá mua và các chi phí mua trực tiếp liên quan) trừ đi dự phòng tổn thất đầu tư.

*Góp vốn liên doanh*

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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

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

**3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*Đầu tư vào công ty liên kết*

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

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

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

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

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

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

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

*Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác*

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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

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

**3.5 CÁC KHOẢN PHẢI THU**

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

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

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

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

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

**3.6 HÀNG TỒN KHO**

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

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

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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

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

**3.7 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

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

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

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

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

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

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

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

**3.8 HỢP ĐỒNG HỢP TÁC KINH DOANH**

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

Trường hợp nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động hợp tác (BCC) được kế toán là nợ phải trả. Trường hợp đưa tiền, tài sản đi đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được ghi nhận là nợ phải thu. Trong quá trình thực hiện hoạt động BCC, tùy theo từng trường hợp kế toán tiếp tục thực hiện đối với các hình thức cụ thể như sau:

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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

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

**3.8 HỢP ĐỒNG HỢP TÁC KINH DOANH (TIẾP)**

***Hợp đồng hợp tác kinh doanh đồng kiểm soát***

Các bên tham gia liên doanh cùng mở sổ kế toán để ghi chép và phản ánh trong Báo cáo tài chính của mình các nội dung sau đây:

- Tài sản góp vốn liên doanh và chịu sự kiểm soát của bên góp vốn liên doanh;
- Các khoản nợ phải trả phải gánh chịu;
- Doanh thu được chia từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh;
- Chi phí phải gánh chịu.

Các bên thực hiện phân chia doanh thu từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh, phân chia chi phí chung theo các thỏa thuận trong Hợp đồng liên doanh.

***Hợp đồng hợp tác kinh doanh chia lợi nhuận***

Theo các điều khoản thỏa thuận tại Hợp đồng hợp tác kinh doanh, các bên cùng nhau phân chia lãi, lỗ theo kết quả kinh doanh của Hợp đồng hợp tác. Công ty ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần được chia theo thông báo từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh.

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

Các hợp đồng hợp tác kinh doanh của Công ty với các đối tác, trong đó: 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. Công ty ghi nhận trên Báo cáo tài chính 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 vốn góp, thời gian góp vốn và tỷ lệ lãi suất cố định) được phản ánh là chi phí tài chính trong năm.

**3.9 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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

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

**3.10 NỢ PHẢI TRẢ**

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

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

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

**3.11 CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

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

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

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

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

**3.12 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

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

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

**3.13 CHI PHÍ ĐI VAY**

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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

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

**3.13 CHI PHÍ ĐI VAY (TIẾP)**

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

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

**3.14 VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

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

**3.15 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP**

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

*Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa*

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

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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

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

**3.15 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP (TIẾP)**

*Doanh thu cung cấp dịch vụ (tiếp)*

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

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

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

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

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

*Doanh thu cho thuê*

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

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

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

*Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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

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

**3.16 GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

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

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

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

**3.17 CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

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

**3.18 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

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

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp được tính theo thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính là 20% tính trên thu nhập chịu thuế.

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

**3.19 BÊN LIÊN QUAN**

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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

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

**3.19 BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)**

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

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

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

|                                 | 31/12/2024           | 01/01/2024           |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                 | VND                  | VND                  |
| Tiền mặt                        | 354.287.661          | 521.053.692          |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 5.322.755.705        | 8.059.826.927        |
| <b>Cộng</b>                     | <b>5.677.043.366</b> | <b>8.580.880.619</b> |

**5. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

|                                         | 31/12/2024           | 01/01/2024           |
|-----------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                         | VND                  | VND                  |
| Ngắn hạn                                | 15.158.330           | 12.000.000           |
| - Công cụ, dụng cụ xuất dùng            | 15.158.330           | 12.000.000           |
| Dài hạn                                 | 1.101.183.787        | 1.071.079.289        |
| - Chi phí bán hàng dự án Vũ Trọng Phụng | 1.101.183.787        | 1.071.079.289        |
| <b>Cộng</b>                             | <b>1.116.342.117</b> | <b>1.083.079.289</b> |

**6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**6.1. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

|                                                                                      | 31/12/2024     |                    | 01/01/2024           |                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------|----------------------|--------------------|
|                                                                                      | Giá gốc<br>VND | Giá trị hợp<br>VND | Giá gốc<br>VND       | Giá trị hợp<br>VND |
| - Trái phiếu Ngân hàng<br>Nông nghiệp và Phát triển<br>Nông thôn Chi nhánh Hà<br>Nội | -              | -                  | 1.000.000.000        | -                  |
| <b>Cộng</b>                                                                          | <b>-</b>       | <b>-</b>           | <b>1.000.000.000</b> | <b>-</b>           |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

6.2 CHỨNG KHOÁN KINH DOANH

|                                                 | 31/12/2024     |                       |                 | 01/01/2024     |                       |                 |
|-------------------------------------------------|----------------|-----------------------|-----------------|----------------|-----------------------|-----------------|
|                                                 | Giá gốc<br>VND | Giá trị hợp lý<br>VND | Dự phòng<br>VND | Giá gốc<br>VND | Giá trị hợp lý<br>VND | Dự phòng<br>VND |
| - Cổ phiếu Ngân hàng TMCP Sài Gòn<br>Thương Tín | 1.425.325      | 1.623.600             | -               | 1.425.325      | 1.229.800             | (195.525)       |
| Cộng                                            | 1.425.325      | 1.623.600             | -               | 1.425.325      | 1.229.800             | (195.525)       |

6.3 ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

|                                                            | 31/12/2024      |                  |                       | 01/01/2024      |                  |                       |
|------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|-----------------------|-----------------|------------------|-----------------------|
|                                                            | Giá gốc<br>VND  | Dự phòng<br>VND  | Giá trị hợp lý<br>VND | Giá gốc<br>VND  | Dự phòng<br>VND  | Giá trị hợp lý<br>VND |
| Đầu tư vào công ty con                                     | -               | -                |                       | 115.537.410.000 | -                |                       |
| + Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ<br>Nghĩa Đô (**)      | -               | -                | (*)                   | 115.537.410.000 | -                | (*)                   |
| Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết                    | 262.731.958.408 | -                |                       | 153.800.000.000 | -                |                       |
| + Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera                            | 144.000.000.000 | -                | (*)                   | 144.000.000.000 | -                | (*)                   |
| + Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác<br>BDS Rivera Homes | 9.800.000.000   | -                | (*)                   | 9.800.000.000   | -                | (*)                   |
| + Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ<br>Nghĩa Đô (**)      | 108.931.958.408 | -                | (*)                   | -               | -                | (*)                   |
| Đầu tư vào đơn vị khác                                     | 26.846.596.000  | (26.846.596.000) |                       | 26.846.596.000  | (26.846.596.000) |                       |
| + Công ty Cổ phần Long Giang TSQ                           | 10.000.000.000  | (10.000.000.000) | (*)                   | 10.000.000.000  | (10.000.000.000) | (*)                   |
| + Công ty Cổ phần Cung cấp Giải pháp<br>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<br>nghiệp Descon           | 13.846.596.000  | (13.846.596.000) | (*)                   | 13.846.596.000  | (13.846.596.000) | (*)                   |
| Cộng                                                       | 289.578.554.408 | (26.846.596.000) | (*)                   | 296.184.006.000 | (26.846.596.000) | (*)                   |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

(\*) Tại thời điểm 31/12/2024, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn này để thuyết minh trong Báo cáo tài chính bởi vì chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ của chúng.

(\*\*) Trong năm, Công ty đã thực hiện giao dịch bán thành công 60.823 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô. Theo đó, tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô giảm từ 52,46% xuống 49,46%; Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô từ Công ty con trở thành Công ty liên kết của Công ty từ ngày 19/11/2024.

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

|                                                         | 31/12/2024          |              | 01/01/2024          |              |
|---------------------------------------------------------|---------------------|--------------|---------------------|--------------|
|                                                         | Số lượng<br>cổ phần | Tỷ lệ sở hữu | Số lượng<br>cổ phần | Tỷ lệ sở hữu |
| - Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô                         | 1.003.049           | 49,46%       | 1.063.872           | 52,46%       |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera                         | 14.400.000          | 48,00%       | 14.400.000          | 48,00%       |
| - Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes | 980.000             | 49,00%       | 980.000             | 49,00%       |
| - Công ty Cổ phần Long Giang TSQ                        | 1.000.000           | 10,00%       | 1.000.000           | 10,00%       |
| - Công ty Cổ phần Cung cấp Giải pháp kỹ thuật           | 300.000             |              | 300.000             |              |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Descon           | 525.060             | 1,47%        | 525.060             | 1,47%        |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

|                                                                                                                   | 31/12/2024             |                         | 01/01/2024             |                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
|                                                                                                                   | Giá trị<br>VND         | Dự phòng<br>VND         | Giá trị<br>VND         | Dự phòng<br>VND         |
| <b>Phải thu các bên liên quan</b>                                                                                 | <b>6.082.414.646</b>   | -                       | <b>4.639.845.102</b>   | -                       |
| - 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                                                             | 490.857.691            | -                       | 262.437.749            | -                       |
| <b>Phải thu các khách hàng khác</b>                                                                               | <b>258.888.117.843</b> | <b>(64.729.887.407)</b> | <b>318.296.360.636</b> | <b>(64.412.212.813)</b> |
| - Phải thu bán căn hộ dự án Thành Thái                                                                            | 61.795.091.396         | (2.578.911.310)         | 61.892.402.595         | (2.578.911.310)         |
| - Phải thu bán căn hộ dự án Vũ Trọng Phụng                                                                        | 4.980.010.669          | (3.937.872.450)         | 5.701.610.261          | (3.937.872.450)         |
| - Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội                                                                                   | 17.322.755.150         | (9.219.253.393)         | 18.094.502.440         | (9.469.253.393)         |
| - Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam                                                                    | 21.700.610.682         | (21.700.610.682)        | 21.700.610.682         | (21.700.610.682)        |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng Long Giang                                                                             | 6.842.349.375          | (6.842.349.375)         | 6.842.349.375          | (6.842.349.375)         |
| - Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Việt Nam                                                                  | 6.807.724.175          | -                       | 6.807.724.175          | -                       |
| - Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt                                                                              | 19.242.360.000         | (3.851.621.039)         | 19.242.360.000         | (3.851.621.039)         |
| - Phải thu về chuyển nhượng cổ phần CTCP Minh Phát (1)                                                            | 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 theo Việt Hưng | -                      | -                       | 5.000.000.000          | -                       |
| - Các khách hàng khác                                                                                             | 18.634.598.396         | (16.599.269.158)        | 18.692.183.108         | (16.031.594.564)        |
| <b>Cộng</b>                                                                                                       | <b>264.970.532.489</b> | <b>(64.729.887.407)</b> | <b>322.936.205.738</b> | <b>(64.412.212.813)</b> |

(1) Khoản phải thu Ông Nguyễn Phan và Ông Phạm Minh Trí tiền chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Minh Phát, với số tiền lần lượt là 23.362.618.000 VND và 78.200.000.000 VND. Tại thời điểm lập Báo cáo này, hai khoản phải thu này đã được Công ty thu hồi toàn bộ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGÁN HẠN

|                                                                  | 31/12/2024           |                        | 01/01/2024            |                        |
|------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
|                                                                  | Giá trị VND          | Dự phòng VND           | Giá trị VND           | Dự phòng VND           |
| <i>Trả trước cho các bên liên quan</i>                           | 2.949.393.198        | (2.949.393.198)        | 2.949.393.198         | (200.000.000)          |
| - Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang                     | 2.749.393.198        | (2.749.393.198)        | 2.749.393.198         | -                      |
| - Ông Nguyễn Toàn Thắng                                          | 200.000.000          | (200.000.000)          | 200.000.000           | (200.000.000)          |
| <i>Trả trước cho các người bán khác</i>                          | 5.152.630.862        | (2.082.255.250)        | 8.323.743.829         | (1.794.845.399)        |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Vật liệu Xây dựng An Bình | 2.000.000            | -                      | 4.045.381.857         | -                      |
| - Các đối tượng khác                                             | 5.150.630.862        | (2.082.255.250)        | 4.278.361.972         | (1.794.845.399)        |
| <b>Cộng</b>                                                      | <b>8.102.024.060</b> | <b>(5.031.648.448)</b> | <b>11.273.137.027</b> | <b>(1.994.845.399)</b> |

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGÁN HẠN

|                                                       | 31/12/2024            |                        | 01/01/2024            |                         |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|-------------------------|
|                                                       | Giá trị VND           | Dự phòng VND           | Giá trị VND           | Dự phòng VND            |
| <i>Cho vay bên liên quan</i>                          | 4.702.091.814         | (4.702.091.814)        | 4.702.091.814         | (4.702.091.814)         |
| - Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang          | 4.702.091.814         | (4.702.091.814)        | 4.702.091.814         | (4.702.091.814)         |
| <i>Cho vay tổ chức, cá nhân khác</i>                  | 58.601.456.397        | (5.121.460.239)        | 16.217.169.523        | (5.734.324.815)         |
| - Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang (1) | 1.451.963.657         | -                      | -                     | -                       |
| - Ông Mai Thanh Phương                                | 2.658.473.610         | (2.658.473.610)        | 2.658.473.610         | (2.658.473.610)         |
| - Bà Trần Thị Cẩm Nhung (2)                           | 22.000.000.000        | -                      | -                     | -                       |
| - Bà Nguyễn Thị Minh Ngọc (3)                         | 28.000.000.000        | -                      | -                     | -                       |
| - Các tổ chức và cá nhân khác                         | 4.491.019.130         | (2.462.986.629)        | 13.558.695.913        | (3.075.851.205)         |
| <b>Cộng</b>                                           | <b>63.303.548.211</b> | <b>(9.823.552.053)</b> | <b>20.919.261.337</b> | <b>(10.436.416.629)</b> |

- (1) Hợp đồng vay số 0406/2024/HĐVT/LGL-LGEC ngày 04/06/2024, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 7%/năm, không có tài sản đảm bảo.
- (2) Hợp đồng vay số 3112/2024/HĐVT/LGL-TTCN ngày 31/12/2024, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 4,2%/năm, khoản vay có tài sản đảm bảo.
- (3) Hợp đồng vay số 3012/2024/HĐVT/LGL-NTMN ngày 30/12/2024, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 4,2%/năm, khoản vay có tài sản đảm bảo.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**  
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

**10. PHẢI THU KHÁC**

|                                                   | 31/12/2024             |                 | 01/01/2024             |                 |
|---------------------------------------------------|------------------------|-----------------|------------------------|-----------------|
|                                                   | Giá trị<br>VND         | Dự phòng<br>VND | Giá trị<br>VND         | Dự phòng<br>VND |
| <b>Ngắn hạn</b>                                   | <b>18.505.610.487</b>  | -               | <b>442.388.124.460</b> | -               |
| <i>Phải thu các bên liên quan</i>                 | <i>1.796.987.272</i>   | -               | <i>298.477.093</i>     | -               |
| - Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang      | 1.534.146.179          | -               | 35.636.000             | -               |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera                   | 262.841.093            | -               | 262.841.093            | -               |
| <i>Phải thu tổ chức, cá nhân khác</i>             | <i>16.708.623.215</i>  | -               | <i>442.089.647.367</i> | -               |
| - Công ty Cổ phần Minh Phát (1)                   | -                      | -               | 366.400.000.000        | -               |
| - Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang | 164.187.733            | -               | 3.168.000.000          | -               |
| - Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội                   | 81.508.228             | -               | 81.508.228             | -               |
| - Phải thu lãi cho vay                            | 3.787.869.213          | -               | 2.362.613.468          | -               |
| - Tạm ứng cho các cá nhân                         | 6.572.670.056          | -               | 68.961.216.168         | -               |
| - Bà Nguyễn Thị Thu Hương (2)                     | 5.000.552.000          | -               | -                      | -               |
| - Các khoản phải thu ngắn hạn khác                | 1.101.835.985          | -               | 1.116.309.503          | -               |
| <b>Dài hạn</b>                                    | <b>456.738.590.250</b> | -               | <b>22.060.590.250</b>  | -               |
| <i>Phải thu các bên liên quan</i>                 | <i>448.409.380.250</i> | -               | <i>13.731.380.250</i>  | -               |
| - Hợp tác đầu tư Dự án Việt Hưng (3)              | 448.409.380.250        | -               | 13.731.380.250         | -               |
| <i>Phải thu tổ chức, cá nhân khác</i>             | <i>8.329.210.000</i>   | -               | <i>8.329.210.000</i>   | -               |
| - Ký cược, ký quỹ                                 | 8.329.210.000          | -               | 8.329.210.000          | -               |
| + Dự án Rivera Park Cán Thơ                       | 8.279.210.000          | -               | 8.279.210.000          | -               |
| + Ký quỹ thuê tài chính                           | 50.000.000             | -               | 50.000.000             | -               |
| <b>Cộng</b>                                       | <b>475.244.200.737</b> | -               | <b>464.448.714.710</b> | -               |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

10. PHẢI THU KHÁC (TIẾP)

- (1) Theo biên bản thanh lý hợp đồng số 1510/2024/BBTL/LGL-MP ngày 15/10/2024 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Minh Phát, Công ty sẽ dừng thực hiện hợp tác đầu tư dự án Rivera Park Mũi Né và Công ty Cổ phần Minh Phát có trách nhiệm hoàn trả toàn bộ khoản tiền bảo đảm thực hiện hợp đồng cho Công ty. Khoản tiền này đã được đối trừ công nợ theo các Biên bản đối trừ công nợ giữa các bên, cụ thể:
- Đối trừ 136.000.000.000 đồng theo Biên bản đối trừ công nợ ngày 25/12/2024 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Minh Phát liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng vốn góp số 1510/2024/HĐCN/MP-LGL ngày 15/10/2024 của Công ty Cổ phần Minh Phát cho công ty để thực hiện dự án khu nhà ở cao tầng tại ô đất CC05A - Dự án khu đô thị Việt Hưng - Hà Nội (“Dự án Việt Hưng”).
  - Đối trừ 230.933.000.000 đồng theo Biên bản đối trừ công nợ ngày 25/12/2024 giữa Công ty, Công ty Cổ phần Minh Phát và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang liên quan đến Phụ lục hợp đồng số 02/2024/PLHĐ/LGG-LGL ngày 25/12/2024 về việc Hợp tác thực hiện Dự án Việt Hưng giữa Công ty và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang.
  - (2) Khoản phải thu bà Nguyễn Thị Thu Hương tiền chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô theo hợp đồng số 1911/2024/CNCP/LGL-NTTH ngày 19/11/2024, thời hạn thanh toán chậm nhất ngày 15/03/2025. Tới thời điểm lập báo cáo này, khoản công nợ đã được thu hồi.
  - (3) Khoản hợp tác đầu tư Dự án Khu đô thị mới Việt Hưng, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội (“Dự án Việt Hưng”) bao gồm:
    - Giá trị Quyền góp vốn theo hợp đồng chuyển nhượng 1510/2024/HĐCN/MP-LGL Giữa Công ty Cổ phần Minh Phát và Công ty. Số tiền: 114.511.282.750 đồng
    - Phần vốn góp theo Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 0406/20210/HĐ-HTKD/LGL-LGG ngày 04/06/2010 và Phụ lục số 01/2019/PLHĐ/LGG-LGL ngày 01/07/2019, Phụ lục số 02/PLHĐ/LGL-LGG ngày 25/12/2024 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang (LGG). Theo đó, phần vốn góp của Công ty sau khi điều chỉnh là: 429.873.785.500 đồng (tương ứng với 67,5% vốn góp của Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 04/06/2010/HĐ-HTKD/LGL-LGG) về việc hợp tác thực hiện Dự án Khu đô thị mới Việt Hưng, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội. Tại 31/12/2024, tổng số tiền Công ty đã chuyển và bù trừ công nợ thực hiện góp vốn Dự án Việt Hưng cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang là: 333.898.097.500 đồng.
- Dự án Việt Hưng đã được gia hạn sử dụng đất 24 tháng kể từ ngày 23/08/2023 theo quyết định số 4216/QĐ-UBND ngày 23/08/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội do nguyên nhân bất khả kháng dịch bệnh Covid-19. Cho tới thời điểm lập báo cáo này, Dự án Việt Hưng đã được UBND thành phố Hà Nội chấp thuận điều chỉnh quy hoạch cục bộ theo quyết định số 6520/QĐ-UBND ngày 19/12/2024. Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang đang thực hiện các thủ tục pháp lý theo quy định để triển khai dự án.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

11. HÀNG TỒN KHO

|                                     | 31/12/2024      |                 | 01/01/2024      |                 |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                                     | Giá gốc<br>VND  | Dự phòng<br>VND | Giá gốc<br>VND  | Dự phòng<br>VND |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang |                 |                 |                 |                 |
| - Dự án Rivera Park Cần Thơ (1)     | 94.809.925.598  | -               | 60.511.837.337  | -               |
| - Dự án Việt Hưng                   | 88.750.040.932  | -               | 55.271.719.856  | -               |
| - Các dự án khác                    | -               | -               | 1.456.854.528   | -               |
| Hàng hóa                            | 6.059.884.666   | -               | 3.783.262.953   | -               |
| Hàng hóa bất động sản               | 1.290.710.441   | (1.290.710.441) | 1.290.710.441   | (1.290.710.441) |
| Dự án Thành Thái (2)                | 290.794.090.815 | -               | 292.747.633.229 | -               |
| + Lô A                              | 279.053.516.504 | -               | 279.053.516.504 | -               |
| + Lô C                              | 2.044.268.386   | -               | 2.044.268.386   | -               |
| Dự án Vũ Trọng Phụng (3)            | 277.009.248.118 | -               | 277.009.248.118 | -               |
|                                     | 11.740.574.311  | -               | 13.694.116.725  | -               |
| Cộng                                | 386.894.726.854 | (1.290.710.441) | 354.550.181.007 | (1.290.710.441) |

(1) Dự án “Tổ hợp Trung tâm Thương mại, văn phòng và nhà ở Rivera Park Cần Thơ” có quy mô 6.228m2 để xây nhà ở cao tầng, thương mại dịch vụ, văn phòng, nhà ở biệt thự, nhà ở liền kề và các công trình kỹ thuật. UBND thành phố Cần Thơ đã có Quyết định số 2323/QĐ-UBND ngày 23/10/2024 về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án, theo đó tiến độ thực hiện dự án là 27 tháng kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đủ diện tích theo quy hoạch được duyệt. Công ty đang trình UBND quận Ninh Kiều phê duyệt Đồ án quy hoạch điều chỉnh của dự án. Sau khi hoàn thành phê duyệt Đồ án quy hoạch điều chỉnh của dự án, Công ty tiếp tục thực hiện các thủ tục đầu tư, xây dựng theo quy định.

(2) Dự án đầu tư xây dựng chung cư Thành Thái theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0104/HTKD/LGL – VIE “V/v Hợp tác thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Chung cư Thành Thái tại Khu đất B29 số 7/28 đường Thành Thái, phường 14, quận 10, TP. Hồ Chí Minh” ngày 01 tháng 4 năm 2014 ký giữa Công ty với Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Việt Nam - Vietradico. Tòa nhà chung cư lô C dự án Thành Thái (288 căn hộ kèm cơ sở hạ tầng) đã được cam kết bán toàn bộ cho Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích quận 10 theo Hợp đồng mua bán ngày 13/12/2018, giá trị hợp đồng tạm tính là 252 tỷ VND (bao gồm thuế GTGT). Sở tài chính có Công văn số 5604/STC-ĐT về thông báo kết quả thẩm tra chi phí đối với Công trình lô C khu chung cư Thành Thái, Quận 10 là: 289.994.797.053 đồng. Giá trị chính thức của hợp đồng sẽ được điều chỉnh lại sau khi được Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh phê duyệt. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Sở tài chính gửi công văn số 4509/STC-ĐT gửi Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh xin chấp thuận giá trị đầu tư xây dựng 288 căn hộ tại lô C chung cư Thành Thái, phường 14, quận 10.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

11. HÀNG TỒN KHO (TIẾP)

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

12. NỢ XẤU

|                                                              | 31/12/2024     |                  | 01/01/2024     |                  |
|--------------------------------------------------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|
|                                                              | Giá trị        | Dự phòng         | Giá trị        | Dự phòng         |
|                                                              | VND            | VND              | VND            | VND              |
| <b>Các bên liên quan</b>                                     | 7.651.485.012  | (7.651.485.012)  | 4.902.091.814  | (4.902.091.814)  |
| - Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang                 | 7.451.485.012  | (7.451.485.012)  | 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)    |
| <b>Các tổ chức và cá nhân khác</b>                           | 72.202.111.896 | (71.946.101.896) | 72.197.393.027 | (71.941.383.027) |
| - Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam               | 21.700.610.682 | (21.700.610.682) | 21.700.610.682 | (21.700.610.682) |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng và Kỹ thuật Việt Nam              | 5.586.161.832  | (5.586.161.832)  | 5.586.161.832  | (5.586.161.832)  |
| - Công ty Cổ phần Địa ốc COMA                                | 956.866.074    | (956.866.074)    | 956.866.074    | (956.866.074)    |
| - Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Đông Dương               | 235.628.628    | (235.628.628)    | 235.628.628    | (235.628.628)    |
| - Công ty Cổ phần Long Việt                                  | 1.704.662.296  | (1.704.662.296)  | 1.704.662.296  | (1.704.662.296)  |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội                       | 2.700.617.731  | (2.700.617.731)  | 2.700.617.731  | (2.700.617.731)  |
| - Công ty Xây dựng số 1                                      | 725.814.494    | (725.814.494)    | 725.814.494    | (725.814.494)    |
| - Công ty Delta                                              | 681.210.289    | (681.210.289)    | 681.210.289    | (681.210.289)    |
| - Công ty Cổ phần Lilama Hà Nội                              | 828.693.477    | (828.693.477)    | 828.693.477    | (828.693.477)    |
| - Công ty Cầu 12                                             | 644.405.913    | (644.405.913)    | 644.405.913    | (644.405.913)    |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng Long Giang                        | 1.416.186.629  | (1.416.186.629)  | 8.258.536.004  | (8.258.536.004)  |
| - Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt                         | 3.851.621.039  | (3.851.621.039)  | 3.851.621.039  | (3.851.621.039)  |
| - Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội                              | 9.219.253.393  | (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 | 2.578.911.310  | (2.578.911.310)  | 2.578.911.310  | (2.578.911.310)  |
| Sài Gòn                                                      | 15.433.595.659 | (15.177.585.659) | 8.336.527.415  | (8.080.517.415)  |
| - Phải thu các tổ chức và cá nhân khác                       | 79.853.596.908 | (79.597.586.908) | 77.099.484.841 | (76.843.474.841) |
| <b>Cộng</b>                                                  |                |                  |                |                  |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

|                        | Máy móc<br>thiết bị | Phương tiện<br>vận tải,<br>truyền dẫn | Thiết bị<br>dụng cụ<br>quản lý | Cộng             |
|------------------------|---------------------|---------------------------------------|--------------------------------|------------------|
|                        | VND                 | VND                                   | VND                            | VND              |
| NGUYÊN GIÁ             |                     |                                       |                                |                  |
| 01/01/2024             | 476.190.476         | 16.522.662.909                        | 465.082.210                    | 17.463.935.595   |
| - Thanh lý, nhượng bán | (476.190.476)       | -                                     | -                              | (476.190.476)    |
| 31/12/2024             | -                   | 16.522.662.909                        | 465.082.210                    | 16.987.745.119   |
| HAO MÒN LŨY KẾ         |                     |                                       |                                |                  |
| 01/01/2024             | (476.190.476)       | (15.393.560.460)                      | (465.082.210)                  | (16.334.833.146) |
| - Khấu hao trong năm   | -                   | (841.291.212)                         | -                              | (841.291.212)    |
| - Thanh lý, nhượng bán | 476.190.476         | -                                     | -                              | 476.190.476      |
| 31/12/2024             | -                   | (16.234.851.672)                      | (465.082.210)                  | (16.699.933.882) |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI        | -                   | -                                     | -                              | -                |
| 01/01/2024             | -                   | 1.129.102.449                         | -                              | 1.129.102.449    |
| 31/12/2024             | -                   | 287.811.237                           | -                              | 287.811.237      |

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2024 là 11.945.638.476 đồng (tại ngày 01/01/2024 là 12.421.828.952 đồng).

Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2024 của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay là 287.811.237 đồng (tại ngày 01/01/2024 là 1.129.102.449 đồng).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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

**14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH**

|                        | Phương tiện<br>vận tải<br>truyền dẫn<br>VND | Thiết bị<br>dụng cụ<br>quản lý<br>VND | Cộng<br>VND            |
|------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>      |                                             |                                       |                        |
| 01/01/2024             | 1.399.131.816                               | 6.896.297.141                         | 8.295.428.957          |
| 31/12/2024             | <u>1.399.131.816</u>                        | <u>6.896.297.141</u>                  | <u>8.295.428.957</u>   |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN</b> |                                             |                                       |                        |
| 01/01/2024             | (466.377.262)                               | (6.896.297.141)                       | (7.362.674.403)        |
| - Khấu hao trong năm   | (233.188.632)                               | -                                     | (233.188.632)          |
| 31/12/2024             | <u>(699.565.894)</u>                        | <u>(6.896.297.141)</u>                | <u>(7.595.863.035)</u> |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b> |                                             |                                       |                        |
| 01/01/2024             | <u>932.754.554</u>                          | -                                     | <u>932.754.554</u>     |
| 31/12/2024             | <u>699.565.922</u>                          | -                                     | <u>699.565.922</u>     |

**15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

|                        | Phần mềm Quản lý<br>Bất động sản<br>VND | Cộng<br>VND          |
|------------------------|-----------------------------------------|----------------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>      |                                         |                      |
| 01/01/2024             | 160.000.000                             | 160.000.000          |
| 31/12/2024             | <u>160.000.000</u>                      | <u>160.000.000</u>   |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN</b> |                                         |                      |
| 01/01/2024             | (160.000.000)                           | (160.000.000)        |
| 31/12/2024             | <u>(160.000.000)</u>                    | <u>(160.000.000)</u> |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b> |                                         |                      |
| 01/01/2024             | -                                       | -                    |
| 31/12/2024             | <u>-</u>                                | <u>-</u>             |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

|                                                         | 31/12/2024            |                       | 01/01/2024            |                       |
|---------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                         | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ |
|                                                         | VND                   | VND                   | VND                   | VND                   |
| <b>Phải trả các bên liên quan</b>                       | <b>23.859.936.757</b> | <b>23.859.936.757</b> | <b>23.839.055.627</b> | <b>23.839.055.627</b> |
| - Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang            | 5.580.176.187         | 5.580.176.187         | 1.849.406.608         | 1.849.406.608         |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera                         | 3.899.079.189         | 3.899.079.189         | 3.881.259.189         | 3.881.259.189         |
| - Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes | 111.687.261           | 111.687.261           | 102.499.310           | 102.499.310           |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy                 | 3.545.731.881         | 3.545.731.881         | 3.282.628.281         | 3.282.628.281         |
| - Công ty Cổ phần Công nghiệp lạnh Hưng Trí             | 10.723.262.239        | 10.723.262.239        | 14.723.262.239        | 14.723.262.239        |
| <b>Phải trả các nhà cung cấp khác</b>                   | <b>71.420.772.751</b> | <b>71.420.772.751</b> | <b>72.819.578.358</b> | <b>72.819.578.358</b> |
| - Công ty Cổ phần Bất động sản Meco                     | 14.906.802.770        | 14.906.802.770        | 14.906.802.770        | 14.906.802.770        |
| - Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang       | 4.471.867.745         | 4.471.867.745         | 5.027.895.482         | 5.027.895.482         |
| - Công ty TNHH Bình Yên                                 | 9.018.905.012         | 9.018.905.012         | 9.218.905.012         | 9.218.905.012         |
| - Công ty Cổ phần Gỗ An Cường                           | 4.827.961.585         | 4.827.961.585         | 4.796.909.788         | 4.796.909.788         |
| - Các nhà cung cấp khác                                 | 38.195.235.639        | 38.195.235.639        | 38.869.065.306        | 38.869.065.306        |
| <b>Cộng</b>                                             | <b>95.280.709.508</b> | <b>95.280.709.508</b> | <b>96.658.633.985</b> | <b>96.658.633.985</b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

- Trả trước của các bên liên quan
 
  - Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy
 Trả trước của các khách hàng khác
 
  - Người mua trả tiền trước Dự án Thành Thái
  - Người mua trả tiền trước Dự án Vũ Trọng Phụng
  - Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội
  - Các khách hàng khác

Cộng

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

- Thuế và các khoản phải nộp
 
  - Thuế thu nhập doanh nghiệp
  - Thuế thu nhập cá nhân
  - Thuế bảo vệ môi trường
  - Các loại thuế khác
  - Phạt chậm nộp thuế

Cộng

| 31/12/2024    |                       | 01/01/2024     |                       |
|---------------|-----------------------|----------------|-----------------------|
| Giá trị       | Số có khả năng trả nợ | Giá trị        | Số có khả năng trả nợ |
| VND           | VND                   | VND            | VND                   |
| -             | -                     | 6.451.668      | 6.451.668             |
| -             | -                     | 6.451.668      | 6.451.668             |
| 7.848.976.540 | 7.848.976.540         | 13.362.601.836 | 13.362.601.836        |
| 2.701.342.291 | 2.701.342.291         | 2.701.342.291  | 2.701.342.291         |
| 2.176.527.317 | 2.176.527.317         | 9.721.824.170  | 9.721.824.170         |
| 2.015.918.225 | 2.015.918.225         | -              | -                     |
| 955.188.707   | 955.188.707           | 939.435.375    | 939.435.375           |
| 7.848.976.540 | 7.848.976.540         | 13.369.053.504 | 13.369.053.504        |

| 01/01/2024     | Số phải nộp trong năm | Số đã thực nộp trong năm | 31/12/2024     |
|----------------|-----------------------|--------------------------|----------------|
| VND            | VND                   | VND                      | VND            |
| 47.948.849.398 | 171.460.276           | 7.571.821.365            | 40.548.488.309 |
| 1.316.312.849  | 1.081.862.211         | 139.259.975              | 2.258.915.085  |
| 45.339.657     | -                     | -                        | 45.339.657     |
| 3.000.000      | -                     | 3.000.000                | -              |
| 17.950.063.088 | 6.963.886.890         | 752.140.299              | 24.161.809.679 |
| 67.263.564.992 | 8.217.209.377         | 8.466.221.639            | 67.014.552.730 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

|                               | 01/01/2024  | Số phải thu<br>trong năm | Số đã khấu trừ<br>trong năm | 31/12/2024  |
|-------------------------------|-------------|--------------------------|-----------------------------|-------------|
|                               | VND         | VND                      | VND                         | VND         |
| Thuế và các khoản phải thu    |             |                          |                             |             |
| - Thuế giá trị gia tăng       | 227.043.438 | 462.799.856              | -                           | 689.843.294 |
| - Thuế nhà đất, tiền thuế đất | -           | 762.493.728              | 762.493.728                 | -           |
| Cộng                          | 227.043.438 | 1.225.293.584            | 762.493.728                 | 689.843.294 |

Thông tin khác:

Trong năm 2020, Công ty đã nhận được các Quyết định số 16221/QĐ-CT-QLN ngày 30/3/2020 và Quyết định số 45539/QĐ-CT-QLN ngày 3/6/2020 của Cục trưởng Cục Thuế Hà Nội về việc cưỡng chế thuế và thông báo hóa đơn không còn giá trị sử dụng, theo đó Cơ quan Thuế thông báo hóa đơn của công ty không còn giá trị sử dụng kể từ ngày 8/6/2020 đến 7/6/2021. QĐ sẽ chấm dứt hiệu lực kể từ ngày Công ty nộp đủ tiền Thuế, tiền phạt chậm nộp thuế.

Đến ngày 31/12/2024, Long Giang vẫn chưa hoàn thành các nghĩa vụ thuế đã kê khai với cơ quan thuế đối với các khoản thuế TNDN, thuế TNCN và các khoản phạt chậm nộp thuế, theo đó vẫn chưa được thu hồi quyết định cưỡng chế.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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

**19. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

| Nội dung                                                                    | 31/12/2024      |                       |                 | 01/01/2024      |                 |                       |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|
|                                                                             | Giá trị         | Số có khả năng trả nợ | Tăng            | Giảm            | Giá trị         | Số có khả năng trả nợ |
| Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn                                           | 250.109.711.779 | 250.109.711.779       | 191.378.113.537 | 182.437.462.282 | 241.169.060.524 | 241.169.060.524       |
| <i>Vay ngắn hạn</i>                                                         | 249.803.721.775 | 249.803.721.775       | 191.072.123.533 | 182.131.472.278 | 240.863.070.520 | 240.863.070.520       |
| - Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô (1)                                         | 1.572.606.731   | 1.572.606.731         | 77.606.731      | -               | 1.495.000.000   | 1.495.000.000         |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy (2)                                 | 16.000.000.000  | 16.000.000.000        | -               | -               | 16.000.000.000  | 16.000.000.000        |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Vạn Xuân (3)                  | 4.338.990.000   | 4.338.990.000         | -               | -               | 4.338.990.000   | 4.338.990.000         |
| - Công ty Cổ phần Đại Ốc Bách Việt                                          | 4.779.220.533   | 4.779.220.533         | -               | -               | 4.779.220.533   | 4.779.220.533         |
| - Công ty TNHH TBM Sài Gòn Hà Nội (4)                                       | 3.978.000.000   | 3.978.000.000         | 3.978.000.000   | -               | -               | -                     |
| - Công ty Cổ phần BĐS May Thầu Việt Hưng                                    | 1.360.000.000   | 1.360.000.000         | 1.410.000.000   | 50.000.000      | -               | -                     |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Sơn Lâm                     | -               | -                     | 6.850.000.000   | 6.850.000.000   | -               | -                     |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (10)                                        | 6.250.000.000   | 6.250.000.000         | 6.250.000.000   | -               | -               | -                     |
| - Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội (5)                                         | 24.090.000.000  | 24.090.000.000        | 27.090.000.000  | 3.000.000.000   | -               | -                     |
| - Công ty cổ phần tu bổ di tích và thiết bị văn hóa trung ương              | 600.000.000     | 600.000.000           | 740.000.000     | 140.000.000     | -               | -                     |
| - Vay cá nhân (6)                                                           | 136.124.040.417 | 136.124.040.417       | 114.578.479.578 | 111.573.581.566 | 133.119.142.405 | 133.119.142.405       |
| - Ngân hàng Nông Nghiệp và phát triển nông thôn - Chi nhánh Đông Hà Nội (7) | 43.482.856.576  | 43.482.856.576        | -               | 20.275.861.006  | 63.758.717.582  | 63.758.717.582        |
| - Ngân hàng thương mại cổ phần Phương Đông - CN Hà Nội (8)                  | 7.228.007.518   | 7.228.007.518         | 30.098.037.224  | 40.242.029.706  | 17.372.000.000  | 17.372.000.000        |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

| Nội dung                                                                                 | 31/12/2024      |                       |                 | 01/01/2024      |                 |                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|
|                                                                                          | Giá trị         | Số có khả năng trả nợ |                 | Tăng            | Giảm            | Giá trị               |
|                                                                                          |                 | Số có khả năng trả nợ |                 |                 |                 | Số có khả năng trả nợ |
| <b>Nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>                                                        | 305.990.004     | 305.990.004           | 305.990.004     | 305.990.004     | 305.990.004     | 305.990.004           |
| - Nợ dài hạn đến hạn trả (thời hạn dưới 1 năm)                                           | 305.990.004     | 305.990.004           | 305.990.004     | 305.990.004     | 305.990.004     | 305.990.004           |
| Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính ngân hàng thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam   | 305.990.004     | 305.990.004           | 305.990.004     | 305.990.004     | 305.990.004     | 305.990.004           |
| <b>Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</b>                                                  | 71.175.499.151  | 71.175.499.151        | 71.150.000.000  | 305.990.004     | 331.489.155     | 331.489.155           |
| - Nợ dài hạn (thời hạn trên 1 năm)                                                       | 71.175.499.151  | 71.175.499.151        | 71.150.000.000  | 305.990.004     | 331.489.155     | 331.489.155           |
| + Vay cá nhân (9)                                                                        | 71.150.000.000  | 71.150.000.000        | 71.150.000.000  | -               | -               | -                     |
| + Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính ngân hàng thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam | 25.499.151      | 25.499.151            | -               | 305.990.004     | 331.489.155     | 331.489.155           |
| <b>Cộng</b>                                                                              | 321.285.210.930 | 321.285.210.930       | 262.528.113.537 | 182.743.452.286 | 241.500.549.679 | 241.500.549.679       |
| <b>Trong đó, vay và nợ với bên liên quan:</b>                                            | 20.572.606.731  | 20.572.606.731        | 77.606.731      | -               | 20.495.000.000  | 20.495.000.000        |
| - Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô (1)                                                      | 1.572.606.731   | 1.572.606.731         | 77.606.731      | -               | 1.495.000.000   | 1.495.000.000         |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy (2)                                              | 16.000.000.000  | 16.000.000.000        | -               | -               | 16.000.000.000  | 16.000.000.000        |
| - Ông Lê Thế Vinh - Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT                                      | 3.000.000.000   | 3.000.000.000         | -               | -               | 3.000.000.000   | 3.000.000.000         |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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

**19. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)**

- (1) Khoản vay theo hợp đồng vay ngày 22/11/2013, lãi suất vay 10,5%/năm. Tại ngày 02/07/2024, hai bên đã ký với nhau phụ lục số 24/HĐVT2211/2013, gia hạn khoản vay trên đến ngày 31/12/2024, lãi suất điều chỉnh từ ngày 01/01/2024 là 9%/1 năm. Tài sản đảm bảo là cổ phần của bên thứ ba.
- (2) Các khoản hợp tác đầu tư, góp vốn thuộc Dự án Trung tâm Thương mại, dịch vụ, văn phòng và nhà ở tại 69 Vũ Trọng Phụng, quận Thanh Xuân, Hà Nội", theo đó, các bên sẽ được hưởng lợi nhuận sau thuế cố định mà không ảnh hưởng bởi kết quả kinh doanh của dự án.
- (3) Khoản vay theo hợp đồng số 04/2011/VX ngày 09/05/2011, không có thời hạn, lãi suất vay 0%/ tháng . Khoản vay trên không có tài sản đảm bảo.
- (4) Khoản vay theo hợp đồng số 1801/2024/HĐVT/LGL-TBM ngày 18/01/2024, lãi suất 3,5% /năm. Thời hạn cho vay là 3 tháng, mục đích vay là bổ sung vốn, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. Khoản vay trên không có tài sản đảm.
- (5) Khoản vay theo các Hợp đồng 2504/2024/HĐVT/LGL-RHN ngày 25/04/2024, Hợp đồng số 1506/2024/HĐVT/LGL-RHN ngày 15/06/2024, và hợp đồng số 2126/2024/HĐVT/LGL-RHN ngày 21/06/2024, lãi suất 8,8%-12%, thời hạn vay từ 5-6 tháng. Mục đích vay là bổ sung vốn, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản vay trên không có tài sản đảm bảo.
- (6) Các khoản vay cá nhân theo các hợp đồng vay có thời gian vay từ 03 đến 12 tháng, lãi suất từ 4,7% đến 13,5%/năm. Mục đích vay để bổ sung vốn thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản vay trên không có tài sản đảm bảo.
- (7) Vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Đồng 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, Số dư nợ 43.482.856.573 đồng theo hợp đồng tín dụng số 1420-LAV-202300288 ngày 30/06/2023 được chuyển sang theo đối tại hợp đồng này. mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh vật tư, vật liệu xây dựng niên độ 2024-2025, lãi suất vay: 7%/năm, thời hạn vay được quy định theo từng lần nhận nợ. Tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền trên đất của Ông Lê Hà Giang và bà Ngô Thị Thanh Hòa, của Ông Nguyễn Mạnh Hòa và bà Lương Hoàng Yến cùng các cá nhân khác. Ngoài ra, TSĐB là cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Long Giang (Mã CK: LGL)
- (8) 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, thanh toán lương và chi phí BHXH cho các cán bộ công nhân viên. Thời hạn vay và lãi suất vay được quy định theo từng lần nhận nợ. Tài sản đảm bảo là các tài sản thuộc quyền sở hữu của các bên liên quan và hai (02) xe Santafe thuộc tài sản của Công ty.
- (9) Các khoản vay cá nhân có thời hạn vay từ 03 đến 12 tháng với lãi suất từ 9%-13,5%, được gia hạn đến ngày 19/03/2026. Mục đích vay để bổ sung vốn thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản vay trên không có tài sản đảm bảo.
- (10) Công ty Cổ phần Rivera: Vay Công ty Cổ phần Rivera. Số tiền cho vay: Theo từng Phụ lục hợp đồng, mục đích vay: Bổ sung vốn để thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh, Lãi suất: Theo từng Phụ lục hợp đồng.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

|                                                                                                                           | 31/12/2024           | 01/01/2024            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
|                                                                                                                           | VND                  | VND                   |
| <i>Phải trả các bên liên quan</i>                                                                                         | -                    | <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         |
| <i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>                                                                               | <b>1.180.681.094</b> | <b>715.997.443</b>    |
| - Chi phí lãi vay phải trả                                                                                                | 502.442.627          | 502.442.627           |
| - Các chi phí phải trả ngắn hạn khác                                                                                      | 678.238.467          | 213.554.816           |
| <b>Cộng</b>                                                                                                               | <b>1.180.681.094</b> | <b>16.298.891.461</b> |

**21. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

|                                     | 31/12/2024            | 01/01/2024            |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                     | VND                   | VND                   |
| - Quỹ khen thưởng                   | 10.587.924.357        | 9.907.949.922         |
| - Quỹ phúc lợi                      | 7.101.447.076         | 7.890.339.417         |
| - Quỹ thưởng ban quản lý, điều hành | 448.389.094           | 593.389.094           |
| <b>Cộng</b>                         | <b>18.137.760.527</b> | <b>18.391.678.433</b> |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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

**22. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

|                                                                                                 | 31/12/2024             | 01/01/2024             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                                                                 | VND                    | VND                    |
| <b>Phải trả các bên liên quan</b>                                                               | <b>24.673.290.706</b>  | <b>23.390.035.723</b>  |
| - Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang                                                    | 701.917.811            | 168.000.000            |
| - Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô                                                                 | 138.401.362            | 77.606.731             |
| - 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>  |
| + <i>Phải trả lãi vay</i>                                                                       | <i>10.987.068.755</i>  | <i>10.987.068.755</i>  |
| - Thù lao HĐQT, BKS                                                                             | 1.208.888.889          | 1.208.888.889          |
| - Ông Nguyễn Mạnh Hà                                                                            | 120.169.875            | 115.399.941            |
| <b>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>                                                     | <b>182.228.656.112</b> | <b>173.395.791.792</b> |
| - Tài sản thừa chờ giải quyết                                                                   | 148.446.863            | 52.279.599             |
| - Kinh phí công đoàn                                                                            | 1.197.972.130          | 1.155.473.280          |
| - Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế,<br>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                                                                               | 550.163.510            | 550.327.510            |
| - CTCP Tu bổ di tích và Thiết bị văn hóa<br>Trung ương                                          | 54.813.605.908         | 52.097.596.461         |
| + <i>Tạm tính kết quả HTKD dự án Vũ Trọng Phụng</i>                                             | <i>39.476.200.000</i>  | <i>39.476.200.000</i>  |
| + <i>Lãi chậm trả</i>                                                                           | <i>15.337.405.908</i>  | <i>12.621.396.461</i>  |
| - Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt- Phải trả tiền<br>HTKD dự án Vũ Trọng Phụng                  | 10.611.518.428         | 10.611.518.428         |
| - Công ty Cổ phần Minh Phát                                                                     | 30.553.418             | 30.553.418             |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thương mại<br>Việt Nam- Phải trả tiền HTKD dự án Thành Thái | 53.666.574.364         | 53.666.574.364         |
| - Nhận ký quỹ, ký cược các dự án BĐS                                                            | 4.056.245.759          | 4.060.981.919          |
| - Phải trả khách hàng thanh lý HĐ mua căn hộ                                                    | 13.582.280.809         | 13.582.280.809         |
| - Lãi vay phải trả các tổ chức, cá nhân khác                                                    | 16.321.009.036         | 12.509.036.860         |
| - 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                                                              | 2.392.799.534          | 1.149.821.492          |
| <b>Cộng</b>                                                                                     | <b>206.901.946.818</b> | <b>196.785.827.515</b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

| Khoản mục             | Vốn đầu tư của chủ sở hữu |               | Thặng dư vốn cổ phần | Cổ phiếu quỹ   | Quỹ đầu tư phát triển | Quỹ khác thuộc VCSH | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối |                  | Tổng cộng |
|-----------------------|---------------------------|---------------|----------------------|----------------|-----------------------|---------------------|-----------------------------------|------------------|-----------|
|                       | VND                       | VND           | VND                  | VND            | VND                   | VND                 | VND                               | VND              | VND       |
| 01/01/2023            | 515.000.000.000           | 1.425.992.965 | (43.500.000)         | 42.696.514.304 | 20.954.525.811        | -                   | 133.980.912.305                   | 714.014.445.385  |           |
| - Lãi trong năm trước | -                         | -             | -                    | -              | -                     | -                   | 18.566.519.785                    | 18.566.519.785   |           |
| 31/12/2023            | 515.000.000.000           | 1.425.992.965 | (43.500.000)         | 42.696.514.304 | 20.954.525.811        | -                   | 152.547.432.090                   | 732.580.965.170  |           |
| 01/01/2024            | 515.000.000.000           | 1.425.992.965 | (43.500.000)         | 42.696.514.304 | 20.954.525.811        | -                   | 152.547.432.090                   | 732.580.965.170  |           |
| - Lỗ trong năm nay    | -                         | -             | -                    | -              | -                     | -                   | (55.521.267.614)                  | (55.521.267.614) |           |
| 31/12/2024            | 515.000.000.000           | 1.425.992.965 | (43.500.000)         | 42.696.514.304 | 20.954.525.811        | -                   | 97.026.164.476                    | 677.059.697.556  |           |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)**

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

|                             | Năm 2024<br>VND | Năm 2023<br>VND |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| - Vốn đầu tư của chủ sở hữu |                 |                 |
| + Vốn góp đầu năm           | 515.000.000.000 | 515.000.000.000 |
| + Vốn góp tăng trong năm    | -               | -               |
| + Vốn góp cuối năm          | 515.000.000.000 | 515.000.000.000 |
| - Cổ tức, lợi nhuận đã chia | -               | -               |

**23.3 CỔ PHIẾU**

|                                        | 31/12/2024<br>CP | 01/01/2024<br>CP |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành    | 51.500.000       | 51.500.000       |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 51.500.000       | 51.500.000       |
| + Cổ phiếu phổ thông                   | 51.500.000       | 51.500.000       |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại         | 2.900            | 2.900            |
| + Cổ phiếu phổ thông                   | 2.900            | 2.900            |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành        | 51.497.100       | 51.497.100       |
| + Cổ phiếu phổ thông                   | 51.497.100       | 51.497.100       |
| Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)       | 10.000           | 10.000           |

**24. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

|                              | Năm 2024<br>VND       | Năm 2023<br>VND       |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| - Doanh thu bán hàng         | 25.268.784.849        | 62.435.020.405        |
| - Doanh thu cung cấp dịch vụ | 17.525.885.346        | 14.745.853.744        |
| - Doanh thu bán bất động sản | 2.114.152.590         | 2.696.562.318         |
| <b>Cộng</b>                  | <b>44.908.822.785</b> | <b>79.877.436.467</b> |

**25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

|                                   | Năm 2024<br>VND       | Năm 2023<br>VND       |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| - Giá vốn của hàng hóa đã bán     | 25.371.910.160        | 63.069.663.901        |
| - Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp | 16.630.153.844        | 15.257.807.962        |
| - Giá vốn của bất động sản đã bán | 1.953.542.414         | 1.968.622.303         |
| <b>Cộng</b>                       | <b>43.955.606.418</b> | <b>80.296.094.166</b> |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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

**26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

|                                                           | <b>Năm 2024</b>      | <b>Năm 2023</b>        |
|-----------------------------------------------------------|----------------------|------------------------|
|                                                           | <b>VND</b>           | <b>VND</b>             |
| - Lãi cho vay, đầu tư trái phiếu                          | 1.457.803.387        | 414.727.857            |
| - Lãi tiền gửi không kỳ hạn                               | 2.720.414            | 10.315.718             |
| - Cổ tức, lợi nhuận được chia                             | 1.276.646.400        | 1.360.862.100          |
| - Lãi ký quỹ                                              | -                    | 2.675.907.326          |
| - Lãi chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh                | -                    | 1.749.054.400          |
| - Lãi chuyển nhượng cổ phần công ty con, công ty liên kết | 85.100.408           | 110.136.764.921        |
| <b>Cộng</b>                                               | <b>2.822.270.609</b> | <b>116.347.632.322</b> |

**27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|                                                   | <b>Năm 2024</b>       | <b>Năm 2023</b>       |
|---------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                   | <b>VND</b>            | <b>VND</b>            |
| - Chi phí lãi vay, lãi đảm bảo thực hiện hợp đồng | 29.222.467.300        | 19.614.181.250        |
| - Chi phí hợp tác kinh doanh                      | 842.301.376           | 1.029.041.096         |
| - Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh        | (195.525)             | (239.800)             |
| - Phí chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh        | -                     | 13.505.103            |
| - Phí mượn tài sản thế chấp                       | -                     | 6.263.710.088         |
| - Chi phí tài chính khác                          | -                     | 2.103.765             |
| <b>Cộng</b>                                       | <b>30.064.573.151</b> | <b>26.922.301.502</b> |

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

|                                                  | <b>Năm 2024</b>       | <b>Năm 2023</b>       |
|--------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                  | <b>VND</b>            | <b>VND</b>            |
| <b>a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp</b> | <b>22.019.061.053</b> | <b>36.248.100.684</b> |
| - Chi phí nhân viên quản lý                      | 7.622.427.965         | 7.764.201.882         |
| - Chi phí khấu hao Tài sản cố định               | 1.055.806.170         | 1.243.829.419         |
| - Thuế, phí và lệ phí                            | 51.631.222            | 16.205.555            |
| - Chi phí thuê đất                               | 762.493.728           | -                     |
| - (Hoàn nhập)/dự phòng nợ phải thu khó đòi       | 3.166.976.643         | 19.864.965.712        |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài                      | 8.908.892.285         | 6.720.089.234         |
| - Chi phí bằng tiền khác                         | 450.833.040           | 638.808.882           |
| <b>b) Các khoản chi phí bán hàng</b>             | <b>-</b>              | <b>15.774.296.048</b> |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài                      | -                     | 15.711.863.090        |
| - Chi phí bằng tiền khác                         | -                     | 62.432.958            |
| <b>Cộng</b>                                      | <b>22.019.061.053</b> | <b>52.022.396.732</b> |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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

**29. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

|                             | <b>Năm 2024</b>       | <b>Năm 2023</b>       |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                             | <b>VND</b>            | <b>VND</b>            |
| - Chi phí nhân công         | 7.622.427.965         | 9.064.935.589         |
| - Khấu hao tài sản cố định  | 1.074.479.844         | 1.243.829.419         |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài | 25.590.677.351        | 38.165.494.177        |
| - Chi phí khác              | 3.148.195.508         | 2.719.358.649         |
| <b>Cộng</b>                 | <b>37.435.780.668</b> | <b>51.193.617.834</b> |

**30. THU NHẬP KHÁC**

|                            | <b>Năm 2024</b>    | <b>Năm 2023</b>   |
|----------------------------|--------------------|-------------------|
|                            | <b>VND</b>         | <b>VND</b>        |
| - Lãi phạt chậm thanh toán | 112.050.754        | 21.692.651        |
| - Khoản nợ không phải trả  | 12.831.027         | 55.000.000        |
| - Thanh lý tài sản cố định | 8.181.818          | -                 |
| - Thu nhập khác            | 752.370            | 6.373.731         |
| <b>Cộng</b>                | <b>133.815.969</b> | <b>83.066.382</b> |

**31. CHI PHÍ KHÁC**

|                                                             | <b>Năm 2024</b>      | <b>Năm 2023</b>      |
|-------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                                             | <b>VND</b>           | <b>VND</b>           |
| - Phạt do vi phạm hợp đồng                                  | -                    | 1.597.670.473        |
| - Lãi chậm trả tiền lợi nhuận HTKD dự án Rivera Park Hà Nội | 366.611.538          | 3.042.582.786        |
| - Phạt chậm nộp thuế                                        | 6.960.886.890        | 2.537.389.051        |
| - Miễn lãi cho vay                                          | -                    | 924.269.407          |
| - Các khoản chi phí khác                                    | 19.437.927           | 166.116.290          |
| <b>Cộng</b>                                                 | <b>7.346.936.355</b> | <b>8.268.028.007</b> |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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

**32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

|                                                                                         | <b>Năm 2024</b>         | <b>Năm 2023</b>       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|
|                                                                                         | <b>VND</b>              | <b>VND</b>            |
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>                                                | <b>(55.521.267.614)</b> | <b>28.799.314.764</b> |
| <b>Trong đó</b>                                                                         |                         |                       |
| Lợi nhuận từ hoạt động SXKD                                                             | (51.373.035.597)        | 66.438.245.657        |
| Lợi nhuận từ hoạt động KD BDS                                                           | (4.148.232.017)         | (37.638.930.893)      |
| Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN: | 39.987.254.073          | 23.725.522.230        |
| - Các khoản điều chỉnh tăng                                                             | 39.987.254.073          | 23.725.522.230        |
| Lãi chậm nộp thuế, BHXH                                                                 | 6.960.886.890           | 2.537.389.051         |
| Chi phí khấu hao xe ô tô trên 1,6 tỷ VND                                                | 176.183.333             | 176.183.333           |
| Chi phí dự phòng, xóa nợ phải thu                                                       | 3.608.278.623           | 19.864.965.712        |
| Chi phí lãi vay không được trừ                                                          | 29.222.467.300          | 811.158.269           |
| Chi phí không được trừ khác                                                             | 19.437.927              | 335.825.865           |
| <b>Thu nhập chịu thuế</b>                                                               | <b>(15.534.013.541)</b> | <b>52.524.836.994</b> |
| <b>Trong đó</b>                                                                         |                         |                       |
| Lợi nhuận từ hoạt động SXKD                                                             | (13.318.348.347)        | 88.579.049.360        |
| Lợi nhuận từ hoạt động KD BDS                                                           | (2.215.665.194)         | (36.054.212.365)      |
| Thu nhập được miễn thuế (cổ tức được chia)                                              | (1.276.646.400)         | (1.360.862.100)       |
| <b>Thu nhập tính thuế</b>                                                               | <b>(16.810.659.941)</b> | <b>51.163.974.894</b> |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành                                          | 20%                     | 20%                   |
| <b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>                                | <b>-</b>                | <b>10.232.794.979</b> |

**33. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

|                                                                    | <b>Năm 2024</b>  | <b>Năm 2023</b> |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|
| (Lỗ)/Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND) | (55.521.267.614) | 18.566.519.785  |
| Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi                                  | -                | -               |
| Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong năm (CP)   | 51.500.000       | 51.500.000      |
| <b>(Lỗ)/Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)</b>                      | <b>(1.078)</b>   | <b>361</b>      |

**34. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU (\*)**

Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá trong thời gian tiếp theo không có sự tác động của các công cụ có thể chuyển thành cổ phiếu pha loãng giá trị cổ phiếu do đó lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng với lãi cơ bản trên cổ phiếu.

(\*) Trong năm, Công ty đã thực hiện giao dịch bán thành công 60.823 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô. Theo đó, tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô giảm từ 52,46% xuống 49,46%, Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô từ Công ty con trở thành Công ty liên kết của Công ty từ ngày 19/11/2024, Công ty không còn nghĩa vụ phát hành báo cáo tài chính hợp nhất, do đó chỉ tiêu “Lãi cơ bản trên cổ phiếu” và “Lãi suy giảm trên cổ phiếu” được thuyết minh bổ sung tại báo cáo này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)  
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

35. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Các thông tin bộ phận về hoạt động kinh doanh của Công ty như sau:  
*Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh*

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

Năm nay

| Chỉ tiêu                                           | Kinh doanh bất<br>động sản<br>VND | Dịch vụ thương mại<br>VND | Đầu tư tài chính<br>VND | Dịch vụ khác<br>VND | Tổng bộ phận đã báo<br>cáo<br>VND | Loại trừ<br>VND | Tổng cộng toàn<br>Công ty<br>VND |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-------------------------|---------------------|-----------------------------------|-----------------|----------------------------------|
| KẾT QUẢ KINH DOANH                                 |                                   |                           |                         |                     |                                   |                 |                                  |
| Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp<br>dịch vụ | 2.114.152.590                     | 25.268.784.849            | -                       | 17.525.885.346      | 44.908.822.785                    | -               | 44.908.822.785                   |
| - Doanh thu bán ra bên ngoài                       | 2.114.152.590                     | 25.268.784.849            | -                       | 17.525.885.346      | 44.908.822.785                    | -               | 44.908.822.785                   |
| - Doanh thu nội bộ                                 |                                   |                           |                         |                     |                                   |                 |                                  |
| Tổng doanh thu thuần                               | 2.114.152.590                     | 25.268.784.849            | -                       | 17.525.885.346      | 44.908.822.785                    | -               | 44.908.822.785                   |
| Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp               | 1.953.542.414                     | 25.371.910.160            | -                       | 16.630.153.844      | 43.955.606.418                    | -               | 43.955.606.418                   |
| Doanh thu tài chính                                |                                   | -                         | 2.822.270.609           | -                   | 2.822.270.609                     | -               | 2.822.270.609                    |
| Chi phí tài chính                                  | 1.415.336.481                     | 16.916.391.556            | -                       | 11.732.845.115      | 30.064.573.151                    | -               | 30.064.573.151                   |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp                       | 1.036.581.502                     | 12.389.434.455            | -                       | 8.593.045.097       | 22.019.061.053                    | -               | 22.019.061.053                   |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh                  | (2.291.307.806)                   | (29.408.951.321)          | 2.822.270.609           | (19.430.158.710)    | (48.308.147.228)                  | -               | (48.308.147.228)                 |
| Thu nhập khác                                      | 6.299.595                         | 75.294.045                | -                       | 52.222.329          | 133.815.969                       | -               | 133.815.969                      |
| Chi phí khác                                       | 345.868.441                       | 4.133.890.459             | -                       | 2.867.177.455       | 7.346.936.355                     | -               | 7.346.936.355                    |
| Lợi nhuận khác                                     | (339.568.846)                     | (4.058.596.414)           | -                       | (2.814.955.125)     | (7.213.120.386)                   | -               | (7.213.120.386)                  |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                  | (2.630.876.653)                   | (33.467.547.735)          | 2.822.270.609           | (22.245.113.835)    | (55.521.267.614)                  | -               | (55.521.267.614)                 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

35. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP)

Năm trước

| Chỉ tiêu                                        | Kinh doanh bất động sản<br>VND | Dịch vụ thương mại<br>VND | Đầu tư tài chính<br>VND | Dịch vụ khác<br>VND | Tổng bộ phận đã báo cáo<br>VND | Loại trừ<br>VND | Tổng cộng toàn Công ty<br>VND |
|-------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------------|---------------------|--------------------------------|-----------------|-------------------------------|
| KẾT QUẢ KINH DOANH                              |                                |                           |                         |                     |                                |                 |                               |
| Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ | 2.696.562.318                  | 62.435.020.405            | -                       | 14.745.853.744      | 79.877.436.467                 | -               | 79.877.436.467                |
| - <i>Doanh thu bán ra bên ngoài</i>             | 2.696.562.318                  | 62.435.020.405            | -                       | 14.745.853.744      | 79.877.436.467                 | -               | 79.877.436.467                |
| - <i>Doanh thu nội bộ</i>                       | -                              | -                         | -                       | -                   | -                              | -               | -                             |
| Tổng doanh thu thuần                            | 2.696.562.318                  | 62.435.020.405            | -                       | 14.745.853.744      | 79.877.436.467                 | -               | 79.877.436.467                |
| Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp            | 1.968.622.303                  | 63.069.663.901            | -                       | 15.257.807.962      | 80.296.094.166                 | -               | 80.296.094.166                |
| Doanh thu tài chính                             | -                              | -                         | 113.661.409.278         | -                   | 113.661.409.278                | -               | 113.661.409.278               |
| Chi phí tài chính                               | 20.643.222.346                 | -                         | 239.800                 | -                   | 20.643.462.146                 | -               | 20.643.462.146                |
| Chi phí bán hàng                                | 15.774.296.048                 | -                         | -                       | -                   | 15.774.296.048                 | -               | 15.774.296.048                |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | -                              | -                         | -                       | -                   | -                              | -               | -                             |
| Thu nhập khác                                   | 26.692.651                     | -                         | -                       | -                   | 26.692.651                     | -               | 26.692.651                    |
| Chi phí khác                                    | -                              | -                         | -                       | -                   | -                              | -               | -                             |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh theo bộ phận  | (35.662.885.728)               | (634.643.496)             | 113.661.649.078         | (511.954.218)       | 76.852.165.636                 | -               | 76.852.165.636                |
| Lợi nhuận không phân bổ theo bộ phận            | -                              | -                         | -                       | -                   | (48.052.850.872)               | -               | (48.052.850.872)              |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế               | (35.662.885.728)               | (634.643.496)             | 113.661.649.078         | (511.954.218)       | 28.799.314.764                 | -               | 28.799.314.764                |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

35. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP)

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

Cuối kỳ

| Chỉ tiêu                               | Kinh doanh bất<br>động sản<br>VND | Dịch vụ thương mại<br>VND | Đầu tư tài chính<br>VND | Dịch vụ khác<br>VND | Tổng bộ phận đã<br>báo<br>cáo<br>VND | Loại trừ<br>VND | Tổng cộng toàn<br>Công ty<br>VND |
|----------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-------------------------|---------------------|--------------------------------------|-----------------|----------------------------------|
| Tài sản không phân bổ theo bộ phận     | -                                 | -                         | -                       | -                   | 1.395.552.262.217                    | -               | 1.395.552.262.217                |
| Tổng tài sản                           | -                                 | -                         | -                       | -                   | 1.395.552.262.217                    | -               | 1.395.552.262.217                |
| Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận | -                                 | -                         | -                       | -                   | 718.492.564.661                      | -               | 718.492.564.661                  |
| Tổng nợ phải trả                       | -                                 | -                         | -                       | -                   | 718.492.564.661                      | -               | 718.492.564.661                  |

Đầu kỳ

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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

**36. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**

**36.1 CÁC BÊN LIÊN QUAN**

**Danh sách các bên liên quan cá nhân**

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

**Danh sách các bên liên quan là tổ chức**

| <b>Bên liên quan</b>                                  | <b>Mối quan hệ</b>                |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang            | Cổ đông lớn                       |
| Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô                         | Công ty liên kết                  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera                         | Công ty liên kết                  |
| Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes | Công ty liên kết                  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy                 | Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS - May theo Việt Hưng       | Bên liên quan của thành viên BKS  |
| Công ty TNHH Tư vấn Đại học Xây dựng                  | Bên liên quan của thành viên HĐQT |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến trúc Đô thị Hà Nội - UAC  | Bên liên quan của thành viên HĐQT |
| Công ty Cổ phần Công nghiệp lạnh Hưng Trí             | Bên liên quan của thành viên HĐQT |

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

|                                                           | <b>Năm 2024</b>      | <b>Năm 2023</b>      |
|-----------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                                           | <b>VND</b>           | <b>VND</b>           |
| Ông Nguyễn Mạnh Hà - Tổng Giám đốc                        | 710.585.000          | 537.000.000          |
| Ông Lê Quốc Trung - Phó Tổng Giám đốc                     | 533.687.600          | 418.500.000          |
| Bà Nguyễn Thị Hồng Sinh - Phó Tổng Giám đốc               | 200.554.347          | 419.100.000          |
| Bà Phùng Thị Thanh Giang - Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị | 542.000.000          | 405.000.000          |
| Ông Nguyễn Trọng Khoa - Phó Tổng Giám đốc                 | 519.500.000          | 103.565.000          |
| Ông Lê Văn Ký - Trợ lý chủ tịch Hội đồng Quản trị         | 180.500.000          | -                    |
| Bà Nguyễn Thị Thanh Hà                                    | 15.000.000           | -                    |
| Bà Đặng Thị Loan - Kế toán trưởng                         | 334.297.388          | 310.169.922          |
|                                                           | <b>3.036.124.335</b> | <b>2.193.334.922</b> |

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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

**36. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)**

**36.2 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

|                                                                         | <b>Năm 2024</b> | <b>Năm 2023</b> |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                                                         | <b>VND</b>      | <b>VND</b>      |
| <b>Ông Nguyễn Mạnh Hà - Tổng Giám đốc</b>                               |                 |                 |
| - Phí mượn tài sản                                                      | 120.169.875     | -               |
| <b>Công ty cổ phần thương mại dịch vụ Nghĩa Đô</b>                      |                 |                 |
| - Chi phí lãi vay phải trả                                              | 138.401.362     | -               |
| - Thu cổ tức                                                            | 1.276.646.400   | -               |
| <b>Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS<br/>Rivera Homes</b>        |                 |                 |
| - Doanh thu tiền điện, nước                                             | 12.447.878.821  | -               |
| <b>Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera</b>                                    |                 |                 |
| - Doanh thu tiền điện, nước                                             | 46.393.069      | -               |
| - Chi phí thi công, sửa chữa lô A, B Dự án Thành<br>Thái phải trả       | 6.066.003.970   | -               |
| <b>Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang</b>                       |                 |                 |
| - Chi phí văn phòng phải trả                                            | 2.162.588.620   | 1.992.276.940   |
| - Phí mượn tài sản                                                      | 701.917.811     | 2.100.000.000   |
| - Cung cấp dịch vụ                                                      | 2.763.000.000   | 3.684.000.000   |
| - Góp vốn hợp tác kinh doanh                                            | 320.166.717.250 | -               |
| <b>Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy</b>                            |                 |                 |
| - Chi phí thuê mặt bằng                                                 | 239.185.091     | 239.185.091     |
| - Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh<br>dự án Vũ Trọng Phụng | 673.841.100     | 823.232.877     |
| <b>Công ty Cổ phần Công nghiệp lạnh Hưng Trí</b>                        |                 |                 |
| - Lãi chậm thanh toán tiền thi công                                     | -               | 1.230.057.867   |
| <b>Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang</b>                  |                 |                 |
| - Chi phí thi công công trình                                           | 967.566.910     | 771.362.637     |
| - Cho vay                                                               | 10.000.000.000  | -               |
| - Mua hàng hóa                                                          | -               | 1.230.057.867   |

**Cam kết bảo lãnh**

Căn cứ các Nghị quyết của Hội đồng quản trị trong năm 2020, 2021, 2023 và 2024, Công ty đã chấp thuận cấp các bảo lãnh cho các bên liên quan bao gồm:

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ  
LONG GIANG**  
Số 173 đường Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu,  
Quận Cầu Giấy, Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Cho năm tài chính  
kết thúc ngày 31/12/2024  
**Mẫu số B09-DN**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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

**37. THÔNG TIN VỀ HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC**

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

**38. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang đã được kiểm toán.

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2025

**Người lập biểu**



**Nguyễn Thị Huyền**

**Kế toán trưởng**



**Đặng Thị Loan**



**Tổng Giám đốc**

**Nguyễn Mạnh Hà**

