



# BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ IV/2023

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV/2023

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

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.113.299.830.544</b>	<b>1.152.700.178.390</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>9.839.468.213</b>	<b>21.497.759.344</b>
1. Tiền	111		9.839.468.213	21.497.759.344
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>1.229.800</b>	<b>5.320.670.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	1.425.325	5.321.105.325
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(195.525)	(435.325)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>744.488.456.442</b>	<b>767.213.465.749</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	323.054.655.738	331.361.293.443
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	11.273.137.027	7.577.681.241
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	32.519.261.336	25.499.586.852
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	454.390.627.999	459.698.001.159
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(76.850.737.841)	(57.024.609.129)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		101.512.183	101.512.183
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.8</b>	<b>353.259.470.566</b>	<b>351.579.898.893</b>
1. Hàng tồn kho	141		354.550.181.007	352.870.609.334
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1.290.710.441)	(1.290.710.441)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>5.711.205.523</b>	<b>7.088.384.404</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	33.274.999	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		5.450.887.086	7.088.384.404
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.10	227.043.438	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV/2023

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>235.305.040.070</b>	<b>481.831.174.059</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>22.060.590.250</b>	<b>22.165.590.250</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	22.060.590.250	22.165.590.250
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>2.061.857.003</b>	<b>4.253.886.442</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	1.129.102.449	1.102.082.242
<i>Nguyên giá</i>	222		17.528.259.796	15.143.252.524
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(16.399.157.347)	(14.041.170.282)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11	932.754.554	3.151.804.200
<i>Nguyên giá</i>	225		8.295.428.957	11.945.636.229
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		(7.362.674.403)	(8.793.832.029)
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		160.000.000	160.000.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(160.000.000)	(160.000.000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.12</b>	-	-
<i>Nguyên giá</i>	231		2.577.018.894	2.577.018.894
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(2.577.018.894)	(2.577.018.894)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>169.442.529.530</b>	<b>405.285.637.079</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	168.442.529.530	404.285.637.079
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2d	26.846.596.000	26.846.596.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2d	(26.846.596.000)	(26.846.596.000)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2b	1.000.000.000	1.000.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>41.740.063.287</b>	<b>50.126.060.288</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	1.079.190.321	1.292.040.898
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.13	4.291.158.337	4.382.145.954
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269	V.14	36.369.714.629	44.451.873.436
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.348.604.870.614</b>	<b>1.634.531.352.449</b>

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV/2023

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

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>669.717.660.827</b>	<b>976.355.868.376</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>669.386.171.672</b>	<b>973.400.115.093</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	96.658.633.985	104.723.053.337
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	13.369.183.104	363.700.279.176
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17	64.381.167.599	68.944.515.730
4. Phải trả người lao động	314		1.058.708.216	1.380.188.703
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	16.300.051.461	584.714.827
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.19	21.656.259.867	22.325.725.228
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20a	197.652.316.911	216.892.971.321
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.21a	239.674.060.523	176.017.672.565
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.22	18.635.790.006	18.830.994.206
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>331.489.155</b>	<b>2.955.753.283</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.20b	-	1.728.410.632
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.21b	331.489.155	758.071.659
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	469.270.992
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV/2023

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>678.887.209.787</b>	<b>658.175.484.073</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.23</b>	<b>678.887.209.787</b>	<b>658.175.484.073</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		515.000.000.000	515.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		515.000.000.000	515.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.425.992.965	1.425.992.965
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(43.500.000)	(43.500.000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		42.696.514.304	42.696.514.304
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		20.954.525.811	20.954.525.811
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		87.077.723.429	66.916.401.876
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		66.938.106.396	66.916.401.876
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		20.139.617.033	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		11.775.953.278	11.225.549.117
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.348.604.870.614</b>	<b>1.634.531.352.449</b>

Lập, ngày 27 tháng 01 năm 2024

Người lập biểu

Lê Bích Thủy

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan

Tổng Giám đốc



Nguyễn Mạnh Hà

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

Địa chỉ: Số nhà 173, đường Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Hà Nội  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV/2023

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

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

Quý IV/2023

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
				Quý IV/2023	Quý IV/2022	Năm 2023	Năm 2022
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	11.730.866.775	106.383.087.235	91.321.602.864	207.614.278.633
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.1				
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		11.730.866.775	106.383.087.235	91.321.602.864	207.614.278.633
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.2	10.514.878.023	103.429.220.303	86.402.351.003	196.404.720.041
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		1.215.988.752	2.953.866.932	4.919.251.861	11.209.558.592
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	4.811.534.089	57.801.006.790	115.759.517.403	103.682.833.232
7.	Chi phí tài chính	22	VI.4	10.958.895.823	29.106.217.642	26.935.444.532	52.185.447.175
	<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		9.165.512.245	(2.091.246.294)	24.161.229.106	20.098.115.382
14.	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	45		1.619.870.947	(2.805.141.573)	5.065.089.481	1.163.508.818
8.	Chi phí bán hàng	24		15.652.894.018	789.830.607	15.774.296.048	1.573.232.793
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.5	(11.003.178.585)	8.220.622.067	46.634.026.972	30.470.037.598
10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(7.961.217.468)	19.833.061.833	36.400.091.193	31.827.183.076
11.	Thu nhập khác	31	VI.6	(719.100.931)	1.178.155.368	87.866.328	5.665.081.747
12.	Chi phí khác	32	VI.7	4.124.969.190	13.432.062.886	7.361.162.070	18.350.825.812
13.	Lợi nhuận khác	40		(4.844.070.121)	(12.253.907.518)	(7.273.295.742)	(12.685.744.065)
15.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(12.805.287.589)	7.579.154.315	29.126.795.451	19.141.439.011
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.20	(131.423.179)	4.678.563.915	7.766.050.712	10.310.566.438
17.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		22.746.904	1.697.612.177	(378.283.375)	1.801.540.390
18.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(12.696.611.314)	1.202.978.223	21.739.028.114	7.029.332.183
19.	Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ			(13.245.432.121)	1.107.031.357	20.139.617.033	5.431.827.061
20.	Lợi nhuận sau thuế cổ đông không kiểm soát			548.820.807	95.946.866	1.599.411.081	1.597.505.122
21.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu			(257)	21	391	105

Hà Nội, ngày 27 tháng 01 năm 2024

Kế toán trưởng

Người lập biểu

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

M.S.D.N. 0311000000  
Đ. CẦU GIẤY - T. HÀ NỘI

Lê Bích Thủy

Đặng Thị Loan

Nguyễn Mạnh Hà



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV/2023

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

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		29.126.795.451	19.141.439.011
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.10-14	9.378.896.556	8.058.108.767
- Các khoản dự phòng	03	V.2a;7	19.825.888.912	3.852.061.039
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3	(115.750.164.952)	(45.513.286.197)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	24.161.229.106	20.098.115.382
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(33.257.354.927)	5.636.438.002
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		5.818.994.451	87.910.608.733
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(1.679.571.673)	9.370.502.435
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(3.117.172.263)	(133.785.002.309)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		179.575.578	869.977.107
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		5.319.680.000	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(32.992.754.411)	(2.840.416.310)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.17	(14.550.701.262)	(50.000.000)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		6.321.718.902	2.704.772.324
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.22	(6.542.759.410)	(374.809.345)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(74.500.345.015)</b>	<b>(30.557.929.363)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(5.000.000)	(1.115.439.221)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		900.291.690	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(2.200.000.000)	(53.510.600.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		(4.819.674.484)	15.889.316.527
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		5.227.342.016	96.702.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.417.579.703	11.431.224.686
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>520.538.925</b>	<b>69.396.501.992</b>

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV/2023

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

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.21a	126.562.824.758	62.460.732.619
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.21a	(63.591.018.620)	(90.515.230.731)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	V.21a	(650.291.179)	(514.752.335)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>62.321.514.959</b>	<b>(28.569.250.447)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>(11.658.291.131)</b>	<b>10.269.322.182</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>21.497.759.344</b>	<b>19.180.922.127</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>9.839.468.213</b>	<b>29.450.244.309</b>

Lập, ngày 27 tháng 01 năm 2024

Người lập biểu

Lê Bích Thủy

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan

Tổng Giám đốc



Nguyễn Mạnh Hà



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV/2023

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ Quý IV năm 2023

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

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

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

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

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

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

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

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

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

#### 6. Cấu trúc Tập đoàn

Tại ngày 31/12/2023, Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 01 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

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

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

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

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

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	Tầng 1, Tòa Nhà Packsimex, 52 Đông Du, phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản và xây dựng chuyên dụng	48%	48%	48%	48%
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes	Tầng 3, Lô A và Lô B Tòa nhà Rivera Park Sài Gòn, 7/28 Thành Thái, phường 14, quận 10, TP Hồ Chí Minh	Dịch vụ quản lý tòa nhà	49%	49%	49%	49%

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV/2023

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

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

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long	Chung cư và dịch vụ sau đường bao biển Lán bè - Cột 8 - đường Điện Biên Phủ, phường Hồng Hải, TP Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	Kinh doanh bất động sản	-	40%	-	40%

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

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

## 8. Nhân viên

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

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

### 1. Năm tài chính

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

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

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

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

### 1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

### 2. Cơ sở hợp nhất

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



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV/2023

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3. Tiền

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

### 4. Các khoản đầu tư tài chính

#### *Chứng khoán kinh doanh*

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

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

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

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

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.



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV/2023

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Các khoản cho vay**

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV/2023

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

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

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

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

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

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

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

### 5. Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

### 6. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

### 7. Chi phí trả trước

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

#### *Chi phí dự án*



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV/2023

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

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

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

### **Công cụ, dụng cụ**

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

## **8. Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

## **9. Tài sản cố định thuê tài chính**

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

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

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

## **10. Tài sản cố định vô hình**

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

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

Tài sản cố định vô hình của Tập đoàn gồm:



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV/2023

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

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

### *Quyền sử dụng đất*

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ... Quyền sử dụng đất không xác định thời hạn không được tính khấu hao.

### *Chương trình phần mềm máy tính*

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

## 11. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV/2023

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

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

khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận trực tiếp vào khoản mục “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

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

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

### 14. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

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

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

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

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

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

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

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

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

### 16. Vốn chủ sở hữu

#### *Vốn góp của chủ sở hữu*

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

#### *Thặng dư vốn cổ phần*

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV/2023

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

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

phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thẳng dư vốn cổ phần.

## ***Cổ phiếu quỹ***

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

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

### ***Doanh thu bán hàng hóa***

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

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

### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

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

### ***Doanh thu bán bất động sản***

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

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

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

### ***Tiền lãi***

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

### ***Cổ tức và lợi nhuận được chia***



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV/2023

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

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

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

### 18. Chi phí đi vay

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

### 19. Các khoản chi phí

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

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

### 20. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

#### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

#### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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



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

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

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

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****21. Bên liên quan**

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

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

**22. Báo cáo theo bộ phận**

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

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

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

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT****1. Tiền**

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

**2. Các khoản đầu tư tài chính****2a. Chứng khoán kinh doanh (cổ phiếu niêm yết)**

	<u>Số cuối năm</u>			<u>Số đầu năm</u>		
	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>	<u>Dự phòng</u>
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (44 cổ phần)	1.425.325	1.229.800	(195.525)	1.425.325	990.000	(435.325)
CTCP Thương mại và Vận tải Petrolimex Hà Nội (339.843 cổ phần)				5.319.680.000	8.598.027.900	-
<b>Cộng</b>	<b><u>1.425.325</u></b>	<b><u>1.229.800</u></b>	<b><u>(195.525)</u></b>	<b><u>5.321.105.325</u></b>	<b><u>8.599.017.900</u></b>	<b><u>(435.325)</u></b>

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

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV/2023

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

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

	Giá gốc	Số cuối năm		Giá gốc	Số đầu năm	
		Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng		Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng
CTCP Đầu tư Rivera	144.000.000.000	11.224.217.695	155.224.217.695	144.000.000.000	7.100.909.817	151.100.909.817
CTCP Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	9.800.000.000	3.418.311.835	13.218.311.835	9.800.000.000	2.476.530.232	12.276.530.232
CTCP Xây dựng Hạ Long		-	-	243.200.001.000	(2.291.803.970)	240.908.197.030
<b>Cộng</b>	<b><u>153.800.000.000</u></b>	<b><u>14.642.529.530</u></b>	<b><u>168.442.529.530</u></b>	<b><u>397.000.001.000</u></b>	<b><u>7.285.636.079</u></b>	<b><u>404.285.637.079</u></b>

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

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

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

	Giá trị phần sở hữu đầu năm	Phần lãi hoặc lỗ trong năm	Tăng do chuyển từ Công ty con	Giá trị đầu tư giảm trong năm	Giá trị phần sở hữu cuối năm
CTCP Đầu tư Rivera	151.100.909.817	4.123.307.878	-	-	155.224.217.695
CTCP Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	12.276.530.232	941.781.603	-	-	13.218.311.835
CTCP Xây dựng Hạ Long <sup>(*)</sup>	240.908.197.030	-	-	(240.908.197.030)	-
<b>Cộng</b>	<b><u>404.285.637.079</u></b>	<b><u>5.065.089.481</u></b>	<b><u>=</u></b>	<b><u>(240.908.197.030)</u></b>	<b><u>168.442.529.530</u></b>

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

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

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

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera</b>		
Thu hồi cổ tức năm 2020 đã chia	-	2.160.000.000
Doanh thu bán điện	128.188.772	40.283.953
Phải trả lãi ứng trước đảm bảo thực hiện Hợp đồng nguyên tắc (Xem thuyết minh V.22)	-	6.235.824.657
Hoàn trả tiền hợp tác đầu tư cho Công ty liên kết	-	149.100.000.000
Tiền phạt hợp đồng hợp tác đầu tư	-	1.491.000.000



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV/2023

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes</b>		
Doanh thu bán điện, nước	10.690.681.893	9.889.647.261
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	38.875.721	308.190.845
Mua hàng hóa của Công ty liên kết	10.690.681.893	19.897.432.040
Lãi vay phải trả Công ty liên kết	-	9.889.647.261

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

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

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

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

**Giá trị hợp lý**

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

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

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	26.846.596.000	15.566.250.380
Trích lập dự phòng bổ sung	-	11.280.345.620
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>26.846.596.000</u></b>	<b><u>26.846.596.000</u></b>

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải thu các bên liên quan</b>		
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	449.214.651	449.214.651
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	52.921.201	51.259.221
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS	3.878.469.283	3.003.496.917

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

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

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

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

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

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Rivera Homes		
Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy	447.753.648	447.753.648
Các cá nhân là bên liên quan - Phải thu tiền mua căn hộ	262.437.749	262.437.749
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>	<b>317.963.859.206</b>	<b>327.596.345.908</b>
Phải thu bán căn hộ dự án Thành Thái	62.154.840.344	61.898.070.759
Phải thu bán căn hộ dự án Vũ Trọng Phụng	5.701.610.261	7.237.015.646
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	18.094.502.440	23.901.394.032
Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam	21.700.610.682	21.700.610.682
Công ty Cổ phần Xây dựng Long Giang	6.842.349.375	6.842.349.375
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Việt Nam	6.807.724.175	6,807,724,175
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt <sup>(i)</sup>	19.242.360.000	19.242.360.000
Phải thu về chuyển nhượng cổ phần CTCP Minh Phát <sup>(ii)</sup>	154.322.618.000	155.122.618.000
Phải thu về chuyển nhượng cổ phần/quyền mua cổ phần CTCP Đầu tư BĐS may thuê Việt Hưng <sup>(iii)</sup>	5.000.000.000	5.000.000.000
Các khách hàng khác	18.097.243.929	19.394.988.588
<b>Cộng</b>	<b><u>323.054.655.738</u></b>	<b><u>331.361.293.443</u></b>

(i) Phải thu Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt về chuyển nhượng cổ phần CTCP Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai theo Hợp đồng ngày 28/09/2020. Khoản nợ đã quá hạn từ tháng 10/2020 và đã được Công ty trích lập dự phòng. (Xem thuyết minh V.7).

(ii) Phải thu Ông Nguyễn Phan và Ông Phạm Minh Trí tiền chuyển nhượng cổ phần CTCP Minh Phát, với số tiền lần lượt là 39.202.618.000 VND và 115.120.000.000 VND.

(iii) Số dư cuối năm về chuyển nhượng quyền mua cổ phần CTCP Đầu tư BĐS May thuê Việt Hưng cho Bà Nguyễn Thị Minh Ngọc, số tiền 5.000.000.000 VND theo các biên bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền mua ngày 28/12/2022 (Xem thuyết minh V.4).

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

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>Trả trước cho các bên liên quan</b>	<b>2.949.393.198</b>	<b>2.954.265.566</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	2.749.393.198	2.749.393.198
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes		4.872.368
Ông Nguyễn Toàn Thắng - Thành viên HĐQT	200.000.000	200.000.000
<b>Trả trước cho các người bán khác</b>	<b>8.323.743.829</b>	<b>4.623.415.675</b>
Các nhà cung cấp khác	8.323.743.829	4.623.415.675
<b>Cộng</b>	<b><u>11.273.137.027</u></b>	<b><u>7.577.681.241</u></b>

**5. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	<b>Số cuối năm</b>		<b>Số đầu năm</b>	
	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>
<b>Cho các bên liên quan vay</b>	<b>4.702.091.814</b>	<b>(4.702.091.814)</b>	<b>4.702.091.814</b>	<b>(4.702.091.814)</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	4.702.091.814	(4.702.091.814)	4.702.091.814	(4.702.091.814)
<b>Cho tổ chức và cá nhân khác vay</b>	<b>27.817.169.523</b>	<b>(5.734.324.815)</b>	<b>20.797.495.039</b>	<b>(2.029.051.205)</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng Long Giang	1.416.186.629	(1.416.186.629)	1.416.186.629	(1.416.186.629)
Ông Trần Văn Khanh	-	-	2.000.000.000	

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



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

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

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

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

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

	<b>Số cuối năm</b>		<b>Số đầu năm</b>	
	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>
Ông Mai Thanh Phương	2.658.473.610	(2.658.473.610)	2.658.473.610	-
Cho vay cá nhân tại CTCP TMDV Nghĩa Đô (Công ty con) <sup>(i)</sup>	10.500.000.000	-	10.500.000.000	-
Các tổ chức, cá nhân khác	13.242.509.284	(1.659.664.576)	4.222.834.799	(612.864.576)
<b>Cộng</b>	<b><u>32.519.261.336</u></b>	<b><u>(10.436.416.629)</u></b>	<b><u>25.499.586.852</u></b>	<b><u>(6.731.143.019)</u></b>

- (i) Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô (Công ty con) cho vay cá nhân có thời hạn 6 tháng, lãi suất 10%/năm, tài sản thế chấp là 580.000 cổ phần CTCP Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang.

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

	<b>Số cuối năm</b>		<b>Số đầu năm</b>	
	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>3.371.636.000</b>	<b>-</b>	<b>3.665.142.000</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	35.636.000	-	35.636.000	-
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang - Phải thu cổ tức	3.168.000.000	-	3.168.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera - Phải thu cổ tức	168.000.000	-	168.000.000	-
Ông Nguyễn Mạnh Hà - TGD	-	-	293.506.000	-
Tạm ứng	-	-	293.506.000	-
<b>Phải thu các tổ chức, cá nhân khác</b>	<b>451.018.991.999</b>	<b>-</b>	<b>456.032.859.159</b>	<b>-</b>
Thuế GTGT TSCĐ thuê tài chính	-	-	17.786.225	-
Công ty Cổ phần Minh Phát - Góp vốn hợp tác kinh doanh <sup>(i)</sup>	366.400.000.000	-	365.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội - Phải thu lãi phạt chậm thanh toán	81.508.228	-	1.081.508.228	-
Phải thu về lãi cho vay	2.964.335.007	-	3.141.305.703	-
Tạm ứng	80.361.998.168	-	85.520.834.351	-
Dự án Vũ Trọng Phụng	1.477.466.729	-	-	-
Dự án Thành Thái	5.132.038.470	-	1.325.275.160	-
Dự án Cái Khế	25.950.345.694	-	31.667.834.286	-
Dự án Việt Hưng	4.680.407.736	-	-	-
Dự án Kim Bôi	2.397.395.225	-	600.302.664	-
Dự án khác	40.724.344.314	-	51.927.422.241	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	1.211.150.596	-	1.271.424.652	-
<b>Cộng</b>	<b><u>454.390.627.999</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>459.698.001.159</u></b>	<b><u>-</u></b>

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

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

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

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

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****6b. Phải thu dài hạn khác**

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

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

**7. Nợ xấu**

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

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>Các bên liên quan</b>	<b>4.902.091.814</b>	<b>4.902.091.814</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	4.702.091.814	4.702.091.814
Nguyễn Toàn Thắng - Thành viên HĐQT	200.000.000	200.000.000
<b>Các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>71.948.646.027</b>	<b>52.122.517.315</b>
Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam	21.700.610.682	21.700.610.682
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kỹ thuật Việt Nam	5.586.161.832	5.586.161.832
Công ty Cổ phần Địa ốc COMA	956.866.074	956.866.074
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Đông Dương	235.628.628	235.628.628
Công ty Cổ phần Long Việt	1.704.662.296	1.704.662.296
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội	2.700.617.731	2.700.617.731
Công ty Xây dựng số 1	725.814.494	725.814.494
Công ty Delta	681.210.289	681.210.289
Công ty Cổ phần Lilama Hà Nội	828.693.477	828.693.477
Công ty Cầu 12	644.405.913	644.405.913
Tổng Công ty Vinaconex	288.390.391	288.390.391
Công ty Cổ phần Xây dựng Long Giang	8.258.536.004	8.258.536.004
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	3.851.621.039	3.851.621.039
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	23.785.427.177	3.959.298.465
<b>Cộng</b>	<b><u>76.850.737.841</u></b>	<b><u>57.024.609.129</u></b>

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

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Số đầu năm	57.024.609.129	53,172,988,090
Trích lập dự phòng bổ sung	19.826.128.712	3.851.621.039
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>76.850.737.841</u></b>	<b><u>57.024.609.129</u></b>

**8. Hàng tồn kho**



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

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

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

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

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

	<b>Số cuối năm</b>		<b>Số đầu năm</b>	
	<b>Giá gốc</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá gốc</b>	<b>Dự phòng</b>
<b>Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang</b>	<b>60.511.837.337</b>	-	<b>56.871.190.165</b>	-
Dự án Rivera Park Cần Thơ	55.271.719.856	-	53.193.359.776	-
Các dự án khác	5.240.117.481	-	3.677.830.389	-
<b>Hàng hóa</b>	<b>1.290.710.441</b>	<b>(1.290.710.441)</b>	<b>1.403.370.771</b>	<b>(1.290.710.441)</b>
<b>Hàng hóa bất động sản</b>	<b>292.747.633.229</b>	-	<b>294.596.048.398</b>	-
Dự án Thành Thái <sup>(i)</sup>	279.053.516.504	-	278.936.069.370	-
+ Lô A	2.044.268.386	-	2.044.268.386	-
+ Lô C	277.009.248.118	-	276.891.800.984	-
Dự án Vũ Trọng Phụng <sup>(ii)</sup>	13.694.116.725	-	15.659.979.028	-
<b>Cộng</b>	<b><u>354.550.181.007</u></b>	<b><u>(1.290.710.441)</u></b>	<b><u>352.870.609.334</u></b>	<b><u>(1.290.710.441)</u></b>

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

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

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

**9. Chi phí trả trước dài hạn**

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

**10. Tài sản cố định hữu hình**

	<b>Nhà cửa, vật kiến trúc</b>	<b>Máy móc và thiết bị</b>	<b>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</b>	<b>Thiết bị, dụng cụ quản lý</b>	<b>Cộng</b>
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu năm	64.324.201	476.190.476	14.137.655.637	465.082.210	15.143.252.524
Mua lại TSCĐ thuê tài chính			3.655.207.272		3.655.207.272
Thanh lý, nhượng bán			(1.270.200.000)		(1.270.200.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>64.324.201</u></b>	<b><u>476.190.476</u></b>	<b><u>16.522.662.909</u></b>	<b><u>465.082.210</u></b>	<b><u>17.528.259.796</u></b>
<b>Trong đó:</b>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	64.324.201	476.190.476	11.412.555.637	465.082.840	12.418.153.154
<b>Giá trị hao mòn</b>					
Số đầu năm	64.324.201	476.190.476	13.035.573.395	465.082.210	14.041.170.282

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

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

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

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

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

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

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Khấu hao trong kỳ	-	-	834.840.665	-	834.840.665
Mua lại TSCĐ thuê tài chính			1.892.513.984		1.892.513.984
Thanh lý nhượng bán			(369.908.310)		(369.908.310)
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>64.324.201</u></b>	<b><u>476.190.476</u></b>	<b><u>15.393.560.460</u></b>	<b><u>465.082.210</u></b>	<b><u>16.399.157.347</u></b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	-	-	1.102.082.242	-	1.102.082.242
<b>Số cuối năm</b>	<b>=</b>	<b>=</b>	<b><u>1.129.102.449</u></b>	<b>=</b>	<b><u>1.129.102.449</u></b>

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

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	5.049.339.088	6.896.297.141	11.945.636.229
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(3.650.207.272)		(3.650.207.272)
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>1.399.131.816</u></b>	<b><u>6.896.297.141</u></b>	<b><u>8.295.428.957</u></b>
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu năm	2.007.370.440	6.786.461.589	8.793.832.029
Khấu hao trong kỳ	352.061.532	109.835.552	461.897.084
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(1.893.054.710)	-	(1.893.054.710)
Phân loại lại	-	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>466.377.262</u></b>	<b><u>6.896.297.141</u></b>	<b><u>7.362.674.403</u></b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	3.041.968.648	109.835.552	3.151.804.200
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>932.754.554</u></b>	<b>=</b>	<b><u>932.754.554</u></b>

**12. Tài sản cố định vô hình**

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	-	160.000.000	160.000.000
<b>Số cuối năm</b>	<b>=</b>	<b><u>160.000.000</u></b>	<b><u>160.000.000</u></b>
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu năm	-	160.000.000	160.000.000
Khấu hao trong kỳ	-	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>=</b>	<b><u>160.000.000</u></b>	<b><u>160.000.000</u></b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	-	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>=</b>	<b>=</b>	<b>=</b>

**13. Bất động sản đầu tư**

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



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

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

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

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

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

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

**14. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

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

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

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

**15. Lợi thế thương mại**

	CTCP Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô	Cộng
<b>Nguyên giá</b>		
Số đầu năm	80.821.588.067	80.821.588.067
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>80.821.588.067</u></b>	<b><u>80.821.588.067</u></b>
<b>Số đã phân bổ</b>		
Số đầu năm	36.369.714.631	36.369.714.631
Phân bổ trong kỳ	8.082.158.807	8.082.158.807
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>44.451.873.438</u></b>	<b><u>44.451.873.438</u></b>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Số đầu năm	44.451.873.436	44.451.873.436
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>36.369.714.629</u></b>	<b><u>36.369.714.629</u></b>

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b><u>28.866.951.109</u></b>	<b><u>35.133.908.264</u></b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	1.849.406.608	809.524.982
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	5.027.895.482	11.864.496.389
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	3.881.259.189	3.903.939.189
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	102.499.310	114.608.385
Công ty Cổ phần TMDV Xuân Thủy	3.282.628.281	3.019.524.681
Công ty Cổ phần Công Nghiệp Lạnh Hưng Trí	14.723.262.239	15.421.814.638
<b>Phải trả các nhà cung cấp khác</b>	<b><u>67.791.682.876</u></b>	<b><u>69.589.145.073</u></b>
Công ty Cổ phần Long Giang TSQ	3.087.294.481	3.087.294.481
Công ty Cổ phần Xây dựng Long Giang	4.057.742.745	4.057.742.745
Công ty Cổ phần Gỗ An Cường	4.796.909.788	5.270.511.716

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV/2023

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

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

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Công ty TNHH Bình Yên	9.218.905.012	9.100.056.386
Công ty Cổ phần Bất động sản MECO	14.906.802.770	14.906.802.770
Các nhà cung cấp khác	31.724.028.080	33.166.736.975
<b>Cộng</b>	<b><u>96.658.633.985</u></b>	<b><u>104.723.053.337</u></b>

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

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<i>Trả trước của các bên liên quan</i>	<b><i>289.880.032</i></b>	<b><i>289.880.032</i></b>
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	283.426.364	283.428.364
Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy	6.451.668	6.451.668
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	<b><i>13.079.303.072</i></b>	<b><i>363.410.399.144</i></b>
Tiền nhận trước bán căn hộ dự án Thành Thái	2.701.342.291	2.701.342.291
Tiền nhận trước bán căn hộ dự án Vũ Trọng Phụng	9.721.824.170	18.772.451.821
Ông Nguyễn Hải Duy – Tiền mua cổ phần CTCP Xây dựng Hạ Long	-	341.000.000.000
Các khách hàng khác	656.136.611	936.605.032
<b>Cộng</b>	<b><u>13.369.183.104</u></b>	<b><u>363.700.279.176</u></b>

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

	<b>Số đầu năm</b>	<b>Số phải nộp trong năm</b>	<b>Số đã nộp trong năm</b>	<b>Số cuối năm</b>
Thuế GTGT hàng bán nội địa	159.826.850	637.364.262	(614.889.133)	182.301.979
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	51.450.915.262	7.984.891.131	(14.550.701.262)	44.885.105.131
Thuế thu nhập cá nhân	1.874.081.797	(483.426.342)	(72.297.711)	1.318.357.744
Tiền thuê đất		1.678.295.080	(1.678.295.080)	
Thuế bảo vệ môi trường	45.339.657	-	-	45.339.657
Thuế khác		6.000.000	(6.000.000)	
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	15.414.352.164	2.570.982.648	(35.271.724)	17.950.063.088
<b>Cộng</b>	<b><u>68.944.515.730</u></b>	<b><u>12.394.106.779</u></b>	<b><u>(16.957.454.910)</u></b>	<b><u>64.381.167.599</u></b>

(\*) Trong đó:

Thuế TNDN Tập đoàn phải nộp cho hoạt động sản xuất kinh doanh	7.766.050.712
Thuế TNDN phải nộp hộ các bên hợp tác kinh doanh	205.808.219
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước	(2.387.660)
<b>Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp</b>	<b><u>7.969.471.271</u></b>

**Thuế giá trị gia tăng**

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

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

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



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

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

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

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

**Thông tin khác**

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

Đến ngày 30/09/2023, Công ty vẫn chưa hoàn thành các nghĩa vụ thuế đã kê khai với cơ quan thuế đối với các khoản thuế TNDN, thuế TNCN và các khoản phạt chậm nộp thuế. Công ty sẽ làm việc với Cục thuế Hà Nội về lý do chưa hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế vào Ngân sách Nhà nước để đề nghị Cục thuế Hà Nội khoan nợ thuế, thu hồi quyết định cưỡng chế. Hiện tại, Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh vẫn chưa phê duyệt giá trị đầu tư xây dựng công trình Tòa nhà chung cư Lô C dự án Thành Thái, do đó, Công ty chưa được Bên Mua thanh toán theo thỏa thuận hợp đồng (xem thêm Thuyết minh V.8).

**19. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí lãi vay phải trả	502.442.627	502.442.627
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	15.797.608.834	82.272.200
<b>Cộng</b>	<b><u>16.300.051.461</u></b>	<b><u>584.714.827</u></b>

**20. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các bên liên quan</b>	<b>21.455.791.686</b>	<b>21.910.729.771</b>
Lãi nội bộ chưa thực hiện từ giao dịch bán sản phẩm thương mại Dự án Thành Thái cho Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (Công ty liên kết) <sup>(*)</sup>	9.098.761.686	9.553.699.771
Lãi nội bộ chưa thực hiện từ giao dịch bán các khoản đầu tư vào Rivera Hà Nội và Xuân Thủy <sup>(*)</sup>	12.357.030.000	12.357.030.000
<b>Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>200.468.181</b>	<b>414.995.457</b>
Tiền trả trước về cho thuê bất động sản đầu tư	200.468.181	414.995.457
<b>Cộng</b>	<b><u>21.656.259.867</u></b>	<b><u>22.325.725.228</u></b>

<sup>(\*)</sup> Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, các khoản đầu tư này thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (Công ty liên kết của Tập đoàn).

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>23.489.858.158</b>	<b>32.305.906.317</b>
Công ty CP Tập đoàn đầu tư Long Giang	168.000.000	-
Công ty CP Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	21.429.166	21.429.166
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	591.000.000	10.486.569.864
<b>Phải trả tiền lãi đặt cọc đảm bảo HĐNT</b>		<b>9.895.569.864</b>
<b>Tiền phạt chậm tiến độ HĐNT</b>	<b>591.000.000</b>	<b>591.000.000</b>
CTCP Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	15.770.039	15.770.039
Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy	21.213.370.123	20.390.137.248
Tạm tính kết quả HTKD dự án Vũ Trọng Phụng	10.226.301.368	9.403.068.493
<b>Phải trả lãi vay<sup>(ii)</sup></b>	<b>10.987.068.755</b>	<b>10.987.068.755</b>
Thù lao HĐQT, BKS	1.364.888.889	1.392.000.000
Ông Nguyễn Mạnh Hà - Phí mượn tài sản thế chấp	115.399.941	



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

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

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

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

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>174.162.458.753</b>	<b>184.587.065.004</b>
Tài sản thừa chờ giải quyết	52.279.599	52.279.599
Kinh phí công đoàn	1.185.395.207	1.117.749.742
Bảo hiểm xã hội, BHYT, Bảo hiểm thất nghiệp	333.397.877	134.739.786
Kinh phí bảo trì dự án	21.274.801.941	20.968.110.564
Phí quản lý căn hộ dự án	336.214.195	314.164.632
Cổ tức phải trả	884.660.710	813.822.310
Công ty Cổ phần Tu bổ di tích và Thiết bị văn hóa Trung ương (DA VTP)	52.097.596.461	39.476.200.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt (DA VTP)	10.611.518.428	10.611.518.428
Công ty Cổ phần Minh Phát (DA VTP)	30.553.418	1.104.553.418
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thương Mại Việt Nam (DA Thành Thái)	53.666.574.364	54.166.574.364
Công ty Cổ phần Tu bổ di tích và Thiết bị văn hóa Trung ương - Lãi chậm trả tiền lợi nhuận hợp tác kinh doanh dự án Rivera Park Hà Nội	4.484.822.919	9.578.813.675
Nhận ký quỹ, ký cược các dự án Bất động sản	-	4.448.951.919
Tiền phải trả khách hàng khi thanh lý hợp đồng mua căn hộ	13.582.280.809	27.687.743.674
<i>Dự án Vũ Trọng Phụng</i>	<i>2.888.733.400</i>	<i>14.624.028.339</i>
<i>Dự án Thành Thái</i>	<i>10.693.547.409</i>	<i>13.063.715.335</i>
Lãi vay phải trả các tổ chức, cá nhân khác	12.242.021.199	10.427.209.515
Phí mượn tài sản của cá nhân để thế chấp	2.137.435.404	1.639.514.273
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.242.906.222	2.045.119.105
<b>Cộng</b>	<b><u>197.652.316.911</u></b>	<b><u>216.892.971.321</u></b>

**21b. Phải trả dài hạn khác**

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

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Vay ngắn hạn phải trả các bên liên quan</b>	<b>19.000.000.000</b>	<b>19.000.000.000</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy <sup>(i)</sup>	16.000.000.000	16.000.000.000
Bên liên quan khác <sup>(iii)</sup>	3.000.000.000	3.000.000.000
<b>Vay ngắn hạn ngân hàng</b>	<b>81.130.717.582</b>	<b>63.717.516.601</b>
Vay ngắn hạn ngân hàng Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Đông Hà Nội <sup>(iv)</sup>	63.758.717.582	63.717.516.601
Ngân hàng TM CP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội <sup>(v)</sup>	17.372.000.000	
<b>Vay ngắn hạn các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>139.237.352.938</b>	<b>92.575.236.960</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Vạn Xuân <sup>(ii)</sup>	4.338.990.000	4.338.990.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt <sup>(i)</sup>	4.779.220.533	4.779.220.533
Các cá nhân <sup>(iii)</sup>	130.119.142.405	83.457.026.427
<b>Nợ thuê tài chính đến hạn trả (xem thuyết minh số V.23b)</b>	<b>305.990.004</b>	<b>724.919.004</b>
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	305.990.004	547.175.004



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

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

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

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

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

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	305.990.004	547.175.004
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	-	177.744.000
<b>Cộng</b>	<b><u>239.674.060.523</u></b>	<b><u>176.017.672.565</u></b>
(i) Các khoản nhận góp vốn hợp tác kinh doanh để thực hiện “Dự án Trung tâm Thương mại, dịch vụ, văn phòng và nhà ở tại 69 Vũ Trọng Phụng, quận Thanh Xuân, Hà Nội”, ký kết với các đối tác, trong đó, các đối tác góp vốn cho Công ty quản lý và hưởng lợi nhuận cố định, không phụ thuộc vào lợi nhuận thực tế của cả dự án.		
(ii) Khoản vay theo hợp đồng số 04/2011/VX ngày 09 tháng 5 năm 2011, không có thời hạn, lãi suất vay 0%/tháng.		
(iii) Các khoản vay cá nhân theo các hợp đồng vay có thời gian vay 12 tháng, lãi suất 12%/năm, không có tài sản đảm bảo. Mục đích vay để bổ sung vốn thực hiện đầu tư dự án Rivera Park Sài Gòn và dự án Rivera Park Hà Nội.		
(iv) Vay ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Đông Hà Nội theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 1420-LAV-202300288 ngày 30/06/2023, hạn mức cấp tín dụng 40.000.000.000 VND, mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ SXKD, thời hạn vay và lãi suất vay được quy định theo từng lần nhận nợ. Tài sản bảo đảm là các quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Ông Lê Hà Giang và Bà Ngô Thị Thanh Hòa, của Ông Nguyễn Quốc Chinh và Bà Nguyễn Thị Thanh Hà, cùng các cá nhân khác. Ngoài ra, còn có 10.000.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang – mã chứng khoán LGL thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang và 10.000.000 cổ phiếu mã LGL thuộc sở hữu của Ông Lê Hà Giang, 1.000.000 cổ phiếu mã LGL thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần đầu tư tập đoàn Long Giang hiện đang được lưu ký tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn – Hà Nội làm tài sản đảm bảo cho khoản vay.		
(v) Khoản vay theo hợp đồng vay số 0050/2023/HĐTĐ-OCB-SME ngày 24/08/2023. Hạn mức cấp tín dụng 35.000.000.000.000 VND trong thời hạn 12 tháng.		

**22b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>Nợ thuê tài chính</b>	<b><u>331.489.155</u></b>	<b><u>758.071.659</u></b>
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam <sup>(i)</sup>	331.489.155	758.071.659
<b>Cộng</b>	<b><u>331.489.155</u></b>	<b><u>758.071.659</u></b>
(i) Các khoản nợ thuê tài chính theo hợp đồng cho thuê tài chính năm 2022 với Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh TP Hồ Chí Minh và hợp đồng năm 2019 với Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, thời hạn thuê 48 tháng, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần. Tài sản thuê là các xe ô tô.		

**23. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	<b>Số đầu năm</b>	<b>Tăng khác</b>	<b>Chi quỹ trong kỳ</b>	<b>Số cuối năm</b>
Quỹ khen thưởng	10.227.095.695	100.000.000	(175.034.200)	10.152.061.495
Quỹ phúc lợi	8.010.509.417	-	(120.170.000)	7.890.339.417
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	593.389.094	-	-	593.389.094
<b>Cộng</b>	<b><u>18.830.994.206</u></b>	<b><u>100.000.000-</u></b>	<b><u>(295.204.200)</u></b>	<b><u>18.635.790.006</u></b>

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

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

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

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

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

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

---

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



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV/2023

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

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

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

	Vốn góp của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác		Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
						thuộc vốn chủ sở hữu				
Số đầu năm trước	515.000.000.000	1.425.992.965	(43.500.000)	42.696.514.304	20.954.525.811	-	52.222.324.917	112.905.362.650	745.161.220.647	
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	-	-	4.315.377.023	1.298.250.966	5.613.627.989	
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	(674.889.600)	(674.889.600)	
Thù lao HĐQT và BKS	-	-	-	-	-	9.264.699.741	(101.636.080.898)	(92.371.381.157)	-	
Thanh lý Công ty con	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Số cuối năm trước</b>	<b>515.000.000.000</b>	<b>1.425.992.965</b>	<b>(43.500.000)</b>	<b>42.696.514.304</b>	<b>20.954.525.811</b>	<b>65.802.401.681</b>	<b>11.892.643.118</b>	<b>657.728.577.879</b>		
Số dư đầu năm nay	515.000.000.000	1.425.992.965	(43.500.000)	42.696.514.304	20.954.525.811	66.916.401.876	11.225.549.117	658.175.484.073		
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	-	20.295.617.033	1.443.411.081	21.739.028.114		
Công ty con chia cổ tức	-	-	-	-	-	(52.459.172)	(47.540.828)	(100.000.000)		
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	-	(771.302.400)	(771.302.400)		
Thù lao HĐQT và BKS	-	-	-	-	-	(81.836.308)	(74.163.692)	(156.000.000)		
Thanh lý công ty con/liên kết	-	-	-	-	-	-	-	-		
<b>Số dư cuối năm này</b>	<b>515.000.000.000</b>	<b>1.425.992.965</b>	<b>(43.500.000)</b>	<b>42.696.514.304</b>	<b>20.954.525.811</b>	<b>87.077.723.429</b>	<b>11.775.953.278</b>	<b>678.887.209.787</b>		

**25b. Cổ phiếu**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đang ký phát hành	51.500.000	51.500.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã phát hành	51.500.000	51.500.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông được mua lại	2.900	2.900
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	51.497.100	51.497.100
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.		

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

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

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

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****26. Lãi trên cổ phiếu****26a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu**

	Số năm nay	Số năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông công ty mẹ	20.139.617.033	4.315.377.023
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	20.139.617.033	4.315.377.023
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	51.497.100	51.497.100
<b>Lãi cơ bản/ suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b><u>391</u></b>	<b><u>84</u></b>

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

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

**27. Giải trình kết quả kinh hợp nhất doanh Quý IV/2023**

(Giải trình này căn cứ nội dung Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán).

Lợi nhuận sau thuế Quý IV năm 2023 âm 12,7 tỷ đồng giảm 1155% so với lợi nhuận sau thuế Quý IV năm 2022, chủ yếu do các nguyên nhân sau:

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ trong kỳ đạt 11,7 tỷ đồng, giảm 94,6 tỷ đồng, tương ứng giảm 69% so với cùng kỳ năm trước. Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm với tỷ lệ tương ứng.
- Doanh thu tài chính Quý IV/2023 là 4,8 tỷ đồng, giảm 92% so với cùng kỳ năm trước.
- Chi phí tài chính Quý IV/ 2023 là 10,9 tỷ đồng, tương ứng giảm 62% so với cùng kỳ năm trước.
- Phần lãi/lỗ trong công ty liên kết Quý IV/2023 là 1,6 tỷ tương ứng tăng 158% so với cùng kỳ trước.
- Chi phí bán hàng tăng do 14,8 tỷ so với cùng kỳ năm trước do công ty thực hiện công tác bảo hành căn hộ 2 dự án Thành Thái và Vũ Trọng Phụng cho khách hàng.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp Quý IV/2023 là âm 11 tỷ đồng, giảm mạnh so với cùng kỳ năm trước là do công ty đã thu hồi được một phần khoản phải thu khó đòi và hoàn nhập trích lập dự phòng.
- Lợi nhuận khác Quý IV/2023 là âm 4,8 tỷ đồng giảm so với lợi nhuận khác trong quý IV/2022 là 7,4 tỷ đồng.
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phát sinh trong kỳ là âm 131 triệu đồng, giảm 4,8 tỷ so với cùng kỳ năm trước.

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

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

Lập, ngày 27 tháng 01 năm 2024

Người lập biểu

Lê Bích Thủy

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan

Tổng giám đốc  
CÔNG TY CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ VÀ  
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ  
LONG GIANG  
CẦU GIẤY - T.P HÀ NỘI

Nguyễn Mạnh Hà



