

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
GIỮA NIÊN ĐỘ**

**6 THÁNG ĐẦU CỦA NĂM TÀI CHÍNH  
KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022**

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



## **MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
<b>1. Mục lục</b>	<b>1</b>
<b>2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc</b>	<b>2 - 3</b>
<b>3. Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ</b>	<b>4 - 5</b>
<b>4. Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2022</b>	<b>6 - 9</b>
<b>5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022</b>	<b>10</b>
<b>6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022</b>	<b>11 - 12</b>
<b>7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022</b>	<b>13 - 52</b>

\*\*\*\*\*

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”).

**Khái quát về Công ty**

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

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã 14 lần được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp bổ sung Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, trong đó Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 14 ngày 05 tháng 01 năm 2022 về việc thay đổi thông tin người đại diện theo pháp luật.

Trụ sở chính

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

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

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

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

**Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý**

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

**Hội đồng quản trị**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Lê Hà Giang	Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2021
Ông Nguyễn Toàn Thắng	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2021
Ông Nguyễn Đình Thanh	Thành viên độc lập	Tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2021
Ông Đặng Anh Tâm	Thành viên độc lập	Tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2021
Bà Phùng Thị Thanh Giang	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2022
Ông Mai Thanh Phương	Thành viên độc lập	Miễn nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2022

**Ban Kiểm soát**

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG**  
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

**Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng**

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

**Đại diện theo pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Lê Hà Giang - Chủ tịch Hội đồng quản trị - Người đại diện theo pháp luật số 01 và Ông Nguyễn Mạnh Hà - Tổng Giám đốc - Người đại diện theo pháp luật số 02.

**Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Tập đoàn.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

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

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

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

**Phê duyệt Báo cáo tài chính**

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Mạnh Hà  
Ngày 29 tháng 8 năm 2022



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

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

Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang (sau đây gọi tắt là “Công ty”) và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”), được lập ngày 29 tháng 8 năm 2022, từ trang 06 đến trang 52, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

### **Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

### Các vấn đề cần nhấn mạnh

Không phủ nhận ý kiến đã nêu, chúng tôi lưu ý người đọc báo cáo đến các thuyết minh sau đây: (i) *Thuyết minh số V.2c, V.3 và VI.3* về việc Tập đoàn đã hoàn thành thủ tục chuyển nhượng 6.900.000 cổ phần Công ty con (CTCP Minh Phát) với giá chuyển nhượng 120,75 tỷ VND, lãi 38,94 tỷ VND, nợ phải thu về bán cổ phần này tại ngày 30/6/2022 là 96,6 tỷ VND (trong đó, đã thu được 44,997 tỷ VND vào ngày 26/8/2022), thời gian thanh toán còn lại chậm nhất đến ngày 31/12/2022; (ii) *Thuyết minh số V.5* về việc tại ngày 30/6/2022, Tập đoàn đang cho các cá nhân, tổ chức vay 73,572 tỷ VND, trong đó, một số khoản cho vay không có tài sản đảm bảo, các khoản còn lại được đảm bảo bằng các cổ phần tại các công ty là bên liên quan của Tập đoàn do các tổ chức/cá nhân là bên liên quan nắm giữ, một số khoản cho vay đã quá hạn; (iii) *Thuyết minh số V.19* về việc Tập đoàn chưa hoàn thành các nghĩa vụ thuế đã kê khai với cơ quan thuế, đồng thời, chúng tôi chưa được Tập đoàn cung cấp các Thông báo từ phía Cơ quan thuế về các nghĩa vụ thuế đến ngày 30/6/2022.

**Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C**

**Chi nhánh Hà Nội**



**Nguyễn Hoàng Đức - Giám đốc**

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0368-2018-008-1

Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2022

**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>930.467.383.158</b>	<b>1.101.671.548.724</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>17.816.520.277</b>	<b>19.180.922.127</b>
1. Tiền	111		17.816.520.277	19.180.922.127
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>5.320.626.000</b>	<b>5.321.066.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	5.321.105.325	5.321.105.325
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(479.325)	(39.325)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>548.999.888.875</b>	<b>713.344.340.492</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	367.597.956.692	346.108.400.854
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	13.951.138.803	19.805.026.968
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	73.572.414.272	238.939.185.751
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	150.575.930.800	161.337.657.572
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(56.719.717.302)	(52.868.096.263)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		22.165.610	22.165.610
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.8</b>	<b>346.745.007.079</b>	<b>356.115.509.514</b>
1. Hàng tồn kho	141		348.035.717.520	357.406.219.955
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>11.585.340.927</b>	<b>7.709.710.591</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		11.585.340.927	7.679.849.784
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.19	-	29.860.807
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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>640.983.542.633</b>	<b>594.712.152.543</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>22.165.590.250</b>	<b>22.117.590.250</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	22.165.590.250	22.117.590.250
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>5.124.028.629</b>	<b>12.768.891.726</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	1.323.507.244	2.031.284.997
<i>Nguyên giá</i>	222		15.143.252.524	15.143.252.524
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(13.819.745.280)	(13.111.967.527)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11	3.800.521.385	3.050.106.729
<i>Nguyên giá</i>	225		11.945.636.229	10.546.504.411
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		(8.145.114.844)	(7.496.397.682)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.12	-	7.687.500.000
<i>Nguyên giá</i>	228		160.000.000	7.847.500.000
<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.13</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>		-	<b>58.163.184.797</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.14	-	58.163.184.797
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>556.859.598.337</b>	<b>413.242.473.881</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	544.579.252.717	400.962.128.261
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	(15.566.250.380)	(15.566.250.380)
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>56.834.325.417</b>	<b>88.420.011.889</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	2.226.971.707	3.096.948.814
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.15	6.114.400.870	6.183.686.344
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.16	48.492.952.840	79.139.376.731
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.571.450.925.791</b>	<b>1.696.383.701.267</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>914.503.521.306</b>	<b>951.222.480.620</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>911.394.773.021</b>	<b>895.889.711.808</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.17a	113.181.751.085	114.692.080.796
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.18	64.406.297.999	37.692.535.910
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.19	87.773.696.339	77.805.260.644
4. Phải trả người lao động	314		1.296.073.703	2.361.729.567
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.20	1.482.579.576	12.853.725.503
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.21	30.823.772.535	31.245.972.632
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.22a	368.219.700.207	372.898.962.183
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.23a	225.311.484.381	227.065.218.032
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.24	18.899.417.196	19.274.226.541
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>3.108.748.285</b>	<b>55.332.768.812</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.17b	-	23.482.799.767
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.22b	1.728.410.632	4.815.979.070
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.23b	911.066.661	26.564.718.983
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.25	469.270.992	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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>656.947.404.485</b>	<b>745.161.220.647</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.26</b>	<b>656.947.404.485</b>	<b>745.161.220.647</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		65.021.228.287	52.222.324.917
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		61.487.024.658	52.222.324.917
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		3.534.203.629	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		11.892.643.118	112.905.362.650
<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>1.571.450.925.791</b>	<b>1.696.383.701.267</b>

Người lập biểu



Phạm Thu Trang

Kế toán trưởng



Đặng Thị Loan

Lập, ngày 29 tháng 8 năm 2022



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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	68.212.540.038	80.063.367.286
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		68.212.540.038	80.063.367.286
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	62.797.744.152	72.164.065.583
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		5.414.795.886	7.899.301.703
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	45.517.717.603	31.538.031.611
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	20.670.335.009	19.679.998.761
Trong đó: chi phí lãi vay	23		20.098.115.382	18.833.290.801
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	V.2c	1.301.603.430	2.377.074.339
9. Chi phí bán hàng	25		783.402.186	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	18.272.394.022	18.597.747.276
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		12.507.985.702	3.536.661.616
12. Thu nhập khác	31	VI.6	2.623.264.527	2.829.904.553
13. Chi phí khác	32	VI.7	4.918.762.926	126.166.156
14. Lợi nhuận khác	40		(2.295.498.399)	2.703.738.397
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		10.212.487.303	6.240.400.013
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.19	5.310.747.234	4.259.016.968
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		69.285.474	69.285.474
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>4.832.454.595</u>	<u>1.912.097.571</u>
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		<u>3.534.203.629</u>	<u>336.699.897</u>
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		<u>1.298.250.966</u>	<u>1.575.397.674</u>
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	<u>69</u>	<u>0</u>
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.8	<u>69</u>	<u>0</u>

Lập, ngày 29 tháng 8 năm 2022

Người lập biểu

Phạm Thu Trang

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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp gián tiếp)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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		10.212.487.303	6.240.400.013
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.10;16	8.058.108.767	9.727.517.837
- Các khoản dự phòng	03	V.2a;7	3.852.061.039	(14.308.493.123)
- 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	(45.513.286.197)	(31.533.761.275)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	20.098.115.382	18.833.290.801
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(3.292.513.706)	(11.041.045.747)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		87.910.608.733	12.498.150.684
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		9.370.502.435	(383.042.184)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(133.785.002.309)	(12.903.758.055)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		869.977.107	1.282.101.430
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(2.840.416.310)	(18.644.438.032)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.19	(50.000.000)	(513.184.435)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(374.809.345)	(471.050.720)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(42.191.653.395)</b>	<b>(30.176.267.059)</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		(1.115.439.221)	(2.614.441.459)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(53.510.600.000)	(8.326.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		15.889.316.527	1.390.000.000
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		96.702.000.000	14.451.103.390
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		11.431.224.686	878.581.930
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>69.396.501.992</b>	<b>5.779.243.861</b>



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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số 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.23a	62.460.732.619	127.551.529.534
4. Tiền trả nợ gốc vay	34 V.23a	(90.515.230.731)	(164.280.252.106)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35 V.23a	(514.752.335)	(533.533.530)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(4.278.675)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<b>40</b>	<b>(28.569.250.447)</b>	<b>(37.266.534.777)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>	<b>(1.364.401.850)</b>	<b>(61.663.557.975)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60 V.1</b>	<b>19.180.922.127</b>	<b>65.986.237.029</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 V.1</b>	<b>17.816.520.277</b>	<b>4.322.679.054</b>

Người lập biểu

Phạm Thu Trang

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan

Lập, ngày 29 tháng 8 năm 2022



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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

### 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 kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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 cho bên liên quan, tuy nhiên, giao dịch bán hàng này có lợi nhuận gộp âm. Lợi nhuận kỳ này chủ yếu đến từ giao dịch chuyển nhượng khoản đầu tư vào công ty con (*Xem thuyết minh V.2 và VI.3*).

#### 6. Cấu trúc Tập đoàn

Tại ngày 30/6/2022, 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 giữa niên độ này.

##### *Thoái đầu tư và mất quyền kiểm soát*

Ngày 24 tháng 6 năm 2022, Tập đoàn chuyển nhượng 25% cổ phần tại Công ty Cổ phần Minh Phát. Do chỉ còn nắm giữ 40% quyền biểu quyết nên Tập đoàn không còn kiểm soát công ty này. Khoản đầu tư còn lại được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ ở khoản mục “Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết” theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Tài sản và nợ phải trả của công ty con tại ngày thoái vốn như sau:

	<b>Cộng</b>
<b>Tài sản</b>	<b>294.222.144.598</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	153.925.574
Trả trước cho người bán ngắn hạn	713.676.000
Phải thu về cho vay ngắn hạn	203.488.403.820
Phải thu ngắn hạn khác	21.595.327.790
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	1.512.184.265
Tài sản cố định vô hình	7.687.500.000
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	59.060.178.183
Chi phí trả trước dài hạn	10.948.966

# 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

	<b>Cộng</b>
Chi phí trả trước dài hạn	10.948.966
<b>Nợ phải trả</b>	<b>3.833.472.203</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	2.846.527.027
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	685.615.635
Phải trả người lao động	301.329.541
<b>Tài sản thuần (a)</b>	<b>290.388.672.395</b>
<b>Lợi ích của cổ đông không kiểm soát (35%)</b>	<b>101.636.035.338</b>
<b>Tài sản thuần của Tập đoàn (65%)</b>	<b>188.752.637.057</b>
<b>Tỷ lệ vốn chuyển nhượng (b)</b>	<b>25%</b>
<b>Tài sản thuần chuyển nhượng (a)*(b)</b>	<b>72.597.168.099</b>
Lãi/(Lỗ) liên quan đến thoái vốn tại công ty con như sau:	
Giá chuyển nhượng	120.750.000.000
Tài sản thuần chuyển nhượng	(72.597.168.099)
Lợi thế thương mại chưa được phân bổ	(9.209.542.323)
<b>Lãi/(Lỗ) thoái vốn</b>	<b>38.943.289.578</b>
Tiền thu thuần từ việc thoái vốn tại công ty con:	
Thu bằng tiền (20% giá trị hợp đồng)	24.150.000.000
Tiền và các khoản tương đương tiền tại công ty con tại ngày chuyển nhượng	(153.925.574)
<b>Tiền thu thuần</b>	<b>23.996.074.426</b>

## 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 kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	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	40%	52,46%	40%	52,46%

Công ty Cổ phần Minh Phát được hợp nhất kết quả hoạt động kinh doanh từ ngày 01/01/2021 đến ngày 24/6/2022 (ngày thanh lý công ty con).

*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 giữa niên độ 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 Xây dựng Hạ Long	Chung cư và dịch vụ sau đường bao biển Lán bè - Cột 8 - đường Điện Biên Phủ, phường Hồng Hải,	Kinh doanh bất động sản	40%	40%	40%	40%



# 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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (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 Minh Phát (Công ty liên kết từ ngày 24/6/2022/ Công ty con đến ngày 23/6/2022)	TP Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh G18, tổ 19, khu phố 2, phường Xuân An, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	40%	40%	65%	65%

## 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 kỳ kế toán, có 42 nhân viên đang làm việc tại các công ty trong Tập đoàn (số đầu năm là 46 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 giữa niên độ.

### 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 giữa niên độ.

## 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 giữa niên độ bao gồm Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính giữa niên độ 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



# 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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ và trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ (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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ.

### 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).



# 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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

- 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.

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 kỳ kế toán.
- Đối với cổ phiếu đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCOM): giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm kết thúc kỳ kế toán 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 kỳ kế toán 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 kỳ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ là bằng không trừ khi Tập đoàn có các nghĩa vụ thực hiện thanh toán thay cho công ty liên kết.



# 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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

---

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ.

### ***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.

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 vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, 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 kỳ kế toán nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Tập đoàn tại đơn vị đó.

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 kỳ kế toán 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 kỳ kế toán 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.



# 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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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 kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

## 7. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của 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*

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 kỳ.

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 kỳ.

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

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

## 9. Tài sản cố định thuê tài chính

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



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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

Tài sản cố định thuê tài chính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Trong trường hợp không chắc chắn 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 kỳ 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 kỳ.

Tài sản cố định vô hình của Tập đoàn gồm:

#### *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 kỳ.

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.



## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

### 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 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 giữa niên độ.

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 kỳ 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 giữa niên độ 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.



## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

### 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 giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

#### *Cổ phiếu quỹ*

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

### 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.

## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

---

### ***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 phân công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

### ***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***

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



# 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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 kỳ kế toán 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 kỳ kế toán 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 kỳ kế toán. 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.

## **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 giữa niên độ của Tập đoàn.



**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ****1. Tiền**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	3.546.797.193	2.315.670.511
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	14.269.723.084	16.865.251.616
<b>Cộng</b>	<b><u>17.816.520.277</u></b>	<b><u>19.180.922.127</u></b>

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

	<u>Số cuối kỳ</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	946.000	(479.325)	1.425.325	1.386.000	(39.325)
CTCP Thương mại và Vận tải Petrolimex Hà Nội (339.843 cổ phần)	5.319.680.000	9.209.745.300	-	5.319.680.000	7.646.467.500	-
<b>Cộng</b>	<b><u>5.321.105.325</u></b>	<b><u>9.210.691.300</u></b>	<b><u>(479.325)</u></b>	<b><u>5.321.105.325</u></b>	<b><u>7.647.853.500</u></b>	<b><u>(39.325)</u></b>

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Số đầu năm	39.325	681.725
Trích lập dự phòng bổ sung	440.000	-
Hoàn nhập dự phòng	-	(602.800)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>479.325</u></b>	<b><u>78.925</u></b>

Toàn bộ cổ phần CTCP Thương mại và Vận tải Petrolimex Hà Nội được sử dụng để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang (bên liên quan) (Xem thuyết minh VIII.1).

**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. Toàn bộ trái phiếu được sử dụng để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang (bên liên quan) (Xem thuyết minh VIII.1).

**2c. Đầu tư vào công ty liên kết**

	<u>Số cuối kỳ</u>			<u>Số đầu năm</u>		
	<u>Giá gốc</u>	<u>Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư</u>	<u>Cộng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư</u>	<u>Cộng</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	144.000.000.000	7.100.909.817	151.100.909.817	144.000.000.000	4.162.649.711	148.162.649.711
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes	9.800.000.000	2.614.624.844	12.414.624.844	9.800.000.000	2.091.281.520	11.891.281.520

**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long	243.200.001.000	(2.291.803.970)	240.908.197.030	243.200.001.000	(2.291.803.970)	240.908.197.030
Công ty Cổ phần Minh Phát <sup>(*)</sup>	134.400.000.000	5.755.521.026	140.155.521.026	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>531.400.001.000</b>	<b>13.179.251.717</b>	<b>544.579.252.717</b>	<b>397.000.001.000</b>	<b>3.962.127.261</b>	<b>400.962.128.261</b>

- (\*) Thực hiện Quyết định số 11/2022/QĐ-HĐQT ngày 22/6/2022, Tập đoàn đã bán 6.900.000 cổ phần Công ty Cổ phần Minh Phát (Công ty con) với giá bán 17.500 VND /cổ phần cho Ông Nguyễn Phan. Giá trị chuyển nhượng là 120.750.000.000 VND, lãi chuyển nhượng là 38.943.289.578 VND. Bên mua đã thanh toán đợt 1 là 20% giá trị hợp đồng, tương đương 24.150.000.000 VND. Tiến độ thanh toán đợt 2 là 40% (chậm nhất đến ngày 30/9/2022) và đợt 3 là 40% (chậm nhất đến ngày 31/12/2022) (Xem thuyết minh V.18). Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tập đoàn chỉ còn nắm giữ 40% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Minh Phát nên Công ty Cổ phần Minh Phát từ công ty con trở thành công ty liên kết của Tập đoàn.

**Số lượng Cổ phần và tỷ lệ sở hữu tại các Công ty liên kết như sau:**

	Số cổ phần sở hữu tại ngày 30/06/2022	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	14.400.000	48,00%
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long	20.800.000	40,00%
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	980.000	49,00%
Công ty Cổ phần Minh Phát	11.040.000	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	Phản lãi hoặc lỗ trong kỳ	Hoàn lại cổ tức được chia	Tăng do chuyển từ Công ty con	Giá trị phần sở hữu cuối kỳ
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	148.162.649.711	778.260.106	2.160.000.000	-	151.100.909.817
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes	11.891.281.520	523.343.324	-	-	12.414.624.844
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long (*)	240.908.197.030	-	-	-	240.908.197.030
Công ty Cổ phần Minh Phát	-	-	-	140.155.521.026	140.155.521.026
<b>Cộng</b>	<b>400.962.128.261</b>	<b>1.301.603.430</b>	<b>2.160.000.000</b>	<b>140.155.521.026</b>	<b>544.579.252.717</b>

- (\*) Tập đoàn chưa thu thập được Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long để hợp nhất số liệu kỳ này.



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long: Hoạt động chủ yếu trong kỳ là cho vay dài hạn. Công ty chưa thực hiện hoạt động sản xuất, kinh doanh.

Các công ty liên kết khác 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:

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera</b>		
Cổ tức được chia	(2.160.000.000)	1.152.000.000
Thu hồi cổ tức năm 2020 đã chia	2.160.000.000	-
Phải trả lãi ứng trước đảm bảo thực hiện Hợp đồng nguyên tắc (Xem thuyết minh V.22)	6.235.824.657	8.447.638.356
Hoàn trả tiền chuyển thừa chuyển nhượng sản thương mại Dự án Vũ Trọng Phụng	-	549.779.644
<b>Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes</b>		
Doanh thu bán điện, nước	4.608.253.179	5.171.122.183
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	243.879.260	2.421.000
Mua hàng hóa của Công ty liên kết	9.256.335.440	-
Lãi vay phải trả Công ty liên kết	147.545.753	648.397.808

### *Cam kết chuyển nhượng công ty liên kết*

Thực hiện Quyết định số 8/2022/QĐ-HĐQT ngày 19/5/2022 thông qua chủ trương chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long (“Hạ Long”), Tập đoàn đã ký hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 02/2022/HĐCNCP ngày 19/5/2022 để bán 20.800.000 cổ phần Hạ Long với giá bán 16.394,22 VND/cổ phần cho Ông Nguyễn Hải Duy. Giá trị chuyển nhượng là 341.000.000.000 VND. Bên mua đã 2 lần đặt cọc với tổng số tiền 35.000.000.000 VND. Tiến độ đặt cọc đợt 3 số tiền 20.000.000.000 VND (trong vòng 60 ngày kể từ ngày hoàn thành đặt cọc lần 1 là ngày 18/5/2022), thanh toán đợt 1 số tiền 136.000.000.000 VND (trong vòng 03 ngày kể từ ngày hoàn thành đặt cọc) và đợt 2 số tiền 150.000.000.000 VND (chậm nhất đến ngày 24/12/2022) (Xem thuyết minh V.18).

### *Khoản đầu tư góp vốn vào công ty liên kết được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh*

Tại ngày 30/6/2022, toàn bộ 20.800.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long vẫn đang 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 (bên liên quan).

## 2d. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Long Giang TSQ	10.000.000.000	(1.700.353.967)	10.000.000.000	(1.700.353.967)
Công ty Cổ phần Cung cấp Giải pháp kỹ thuật	3.000.000.000	-	3.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Descon	13.846.596.000	(13.846.596.000)	13.846.596.000	(13.846.596.000)
<b>Cộng</b>	<b>26.846.596.000</b>	<b>(15.566.250.380)</b>	<b>26.846.596.000</b>	<b>(15.566.250.380)</b>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

	Số cổ phần sở hữu tại ngày 30/06/2022	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Long Giang TSQ	1.000.000	10,00%
Công ty Cổ phần Cung cấp Giải pháp kỹ thuật	300.000	
Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Descon	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 chưa thu thập được Báo cáo tài chính cho giai đoạn từ năm 2020 đến nay của các đơn vị, gồm 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 để xem xét trích lập/(hoàn nhập) dự phòng (nếu có).

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	15.566.250.380	15.800.983.219
Sử dụng dự phòng	-	(14.307.890.323)
<b>Số cuối năm</b>	<b>15.566.250.380</b>	<b>1.493.092.896</b>

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>68.183.303.915</b>	<b>62.993.128.973</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	47.134.557	47.134.557
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	3.502.982.874	2.892.970.112
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	63.473.780.436	58.893.618.256
Phải thu tiền chuyển nhượng sàn thương mại <sup>(i)</sup>	54.869.253.393	54.869.253.393
Phải thu tiền bán vật tư	7.185.255.118	3.869.449.559
Phải thu tiền điện, nước	1.264.356.621	-
Các khoản khác	154.915.304	154.915.304
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>299.414.652.777</b>	<b>283.115.271.881</b>
Phải thu bán căn hộ dự án Thành Thái	61.898.070.760	65.248.101.857
Phải thu bán căn hộ dự án Vũ Trọng Phụng	9.216.876.737	11.281.818.338
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 Tập đoàn Bách Việt – Phải thu về chuyển nhượng cổ phần CTCP Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai <sup>(ii)</sup>	19.242.360.000	19.242.360.000
Phải thu các cá nhân nhận chuyển nhượng cổ phần CTCP Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang <sup>(iii)</sup>	59.160.000.000	72.960.000.000
Phải thu các cá nhân nhận chuyển nhượng cổ phần CTCP Đầu tư Bất động sản may thêu Việt Hưng	-	58.752.000.000
Ông Nguyễn Phan - Phải thu tiền chuyển nhượng cổ phần CTCP Minh Phát <sup>(iv)</sup>	96.600.000.000	-
Các khách hàng khác	24.754.385.223	27.088.031.629
<b>Cộng</b>	<b>367.597.956.692</b>	<b>346.108.400.854</b>



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

- (i) Phải thu Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội về giá trị chuyển nhượng sản thương mại tại Dự án Rivera Park Hà Nội theo Hợp đồng chuyển nhượng tài sản năm 2018 và Biên bản bàn giao tài sản ngày 15 tháng 11 năm 2019, có tổng giá trị hợp đồng chuyển nhượng 204.156.756.003 VND, giá trị quyết toán hợp đồng chuyển nhượng được xác định theo giá trị quyết toán các mục chi phí sau khi được kiểm toán và diện tích tài sản nhận bàn giao thực tế. Theo quy định của hợp đồng, Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội phải thanh toán đến 90% giá trị tạm tính, chậm nhất đến ngày 15 tháng 12 năm 2019. Tuy nhiên, Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội chưa thực hiện thanh toán theo điều khoản hợp đồng.
- Lãi phạt chậm thanh toán phải thu 6 tháng đầu của năm 2022 là 2.557.658.842 VND (lãi suất 9,4%/năm) (Xem thuyết minh V.6a).
- (ii) Chuyển nhượng phần cổ phần CTCP Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai theo Hợp đồng ngày 28/09/2020 cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt, tổng giá trị chuyển nhượng 40.410.360.000 VND, đã thanh toán 21.168.000.000 VND. Thời hạn thanh toán số tiền còn lại là 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng. Khoản nợ đã quá hạn từ tháng 10/2020 và đã được trích lập dự phòng trong kỳ này (xem thuyết minh V.7).
- (iii) Chuyển nhượng 4.800.000 cổ phần Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang theo các hợp đồng chuyển nhượng từ cuối tháng 12/2021 cho các cá nhân gồm: bà Nguyễn Thị Thanh Hà (1.800.000 cổ phần), ông Nguyễn Bình Khiêm (1.500.000 cổ phần), bà Nguyễn Thị Phương Máy (1.500.000 cổ phần). Tổng giá trị chuyển nhượng là 91.200.000.000 VND, bên mua đã thanh toán đợt 1 là 20% giá trị hợp đồng. Tiến độ thanh toán đợt 2 là 26,7% (chậm nhất đến ngày 30/6/2022) và đợt 3 là 53,3% (chậm nhất đến ngày 31/12/2022). Tại thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty đã thu được số thanh toán theo tiến độ đợt 2.
- (iv) Phải thu tiền chuyển nhượng cổ phần CTCP Minh Phát, thời hạn thanh toán chậm nhất đến ngày 31/12/2022 (Xem thuyết minh V.2c). Ngày 26/8/2022, Công ty đã thu được thêm 44.997.800.000 VND từ ông Nguyễn Phan.

## 4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Trả trước cho các bên liên quan</b>	<b>3.898.338.849</b>	<b>8.563.660.752</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	2.749.393.198	8.273.161.332
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	866.435.531	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	82.510.120	90.499.420
Ông Nguyễn Toàn Thắng - Thành viên HĐQT	200.000.000	200.000.000
<b>Trả trước cho các người bán khác</b>	<b>10.052.799.954</b>	<b>11.241.366.216</b>
Trả trước tiền mua cổ phần CTCP Đầu tư Bất động sản May thêu Việt Hưng (*)	5.000.000.000	5.000.000.000
Các nhà cung cấp khác	5.052.799.954	6.241.366.216
<b>Cộng</b>	<b><u>13.951.138.803</u></b>	<b><u>19.805.026.968</u></b>

- (\*) Các hợp đồng mua 928.254 cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản May thêu Việt Hưng ký với các cá nhân từ năm 2019, tổng giá mua là 29.240.000.000 VND (giá 31.500 VND/CP), đã thanh toán 5.000.000.000 VND. Số tiền còn phải thanh toán là 24.240.000.000 VND. Tháng 12/2021, các bên đã ký Phụ lục hợp đồng gia hạn tiến độ thanh toán: Chậm nhất đến 31/12/2022 thanh toán 13.529.820.000 VND, đến 30/6/2023 thanh toán 10.710.180.000 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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****5. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Cho các bên liên quan vay</b>	<b>12.597.884.553</b>	<b>(4.702.091.814)</b>	<b>12.368.884.037</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)
Ông Mai Thanh Phương - TV HĐQT <sup>(i)</sup>	2.658.473.610	-	2.658.473.610	-
Ông Nguyễn Mạnh Hà - Tổng Giám đốc <sup>(iii)</sup>	5.237.319.129	-	5.008.318.613	-
<b>Cho tổ chức và cá nhân khác vay</b>	<b>60.974.529.719</b>	<b>(2.029.051.205)</b>	<b>226.570.301.714</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)
Công ty TNHH Dịch vụ An ninh <sup>(i)</sup>	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Huệ <sup>(ii)</sup>	42.034.000.000	-	35.000.000.000	-
Ông Nguyễn Tấn Cường <sup>(iv)</sup>	-	-	30.000.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Viễn <sup>(iv)</sup>	-	-	25.000.000.000	-
Ông Vũ Thanh Xuân <sup>(iv)</sup>	-	-	15.000.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Minh Ngọc <sup>(iv)</sup>	-	-	2.937.600.000	-
Bà Ngô Thị Thu Hương <sup>(iv)</sup>	-	-	2.937.600.000	-
Ông Phạm Văn Tú <sup>(iv)</sup>	-	-	8.812.800.000	-
Bà Trần Thị Cẩm Nhung <sup>(iv)</sup>	-	-	20.622.220.000	-
Công ty TNHH TBM Sài Gòn - Hà Nội <sup>(iv)</sup>	-	-	18.201.583.820	-
Bà Nguyễn Đặng Anh Thư <sup>(iv)</sup>	-	-	10.000.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Thông <sup>(iv)</sup>	-	-	10.000.000.000	-
Ông Võ Trường Sơn <sup>(iv)</sup>	-	-	9.900.000.000	-
Ông Nguyễn Quốc Hoàn <sup>(iv)</sup>	-	-	11.000.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	6.253.508.290	-	5.982.159.938	-
Các tổ chức, cá nhân khác	6.270.834.800	(612.864.576)	14.760.151.327	(612.864.576)
<b>Cộng<sup>(*)</sup></b>	<b>73.572.414.272</b>	<b>(6.731.143.019)</b>	<b>238.939.185.751</b>	<b>(6.731.143.019)</b>

<sup>(\*)</sup> Trong đó:

Các khoản vay có tài sản đảm bảo

63.183.301.029

Các khoản vay không có tài sản đảm bảo

10.389.113.243

- (i) Các khoản cho vay thời hạn 12 tháng, lãi suất 12%/năm, được đảm bảo bằng 404.000 cổ phần Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang (“Long Giang E&C”) thuộc sở hữu của Ông Nguyễn Bình Khiêm.
- (ii) Khoản cho vay thời hạn 05 tháng, lãi suất 3,5%/năm, được đảm bảo bằng 343.000 cổ phần Long Giang E&C thuộc sở hữu của Ông Nguyễn Bình Khiêm và 1.500.000 cổ phần Long Giang E&C thuộc sở hữu của Bà Nguyễn Thị Phương Mỹ.
- (iii) Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô (Công ty con) cho vay cá nhân có thời hạn 6 tháng, lãi suất 9%/năm, tài sản thế chấp là 250.000 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.
- (iv) Các khoản Công ty Cổ phần Minh Phát (Công ty con) cho vay, đã tất toán và giảm do thanh lý công ty con trong kỳ
- Các khoản cho vay khác không có tài sản bảo đảm, thời hạn cho vay từ 01 tháng đến 12 tháng, lãi suất từ 10,3%/năm đến 12,1%/năm.



## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

### 6. Phải thu khác

#### 6a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>10.351.492.934</b>	-	<b>22.162.354.764</b>	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	35.636.000	-	10.035.636.000	-
Trong đó: Góp vốn HTKD <sup>(i)</sup>	-	-	10.000.000.000	-
<i>Phải thu khác</i>	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	-	2.328.000.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes - Phải thu cổ tức	-	-	2.218.200.000	-
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội - Phải thu lãi phạt chậm thanh toán	2.457.658.842	-	-	-
Ông Nguyễn Mạnh Hà - TGD	4.522.198.092	-	4.556.518.764	-
Lãi cho vay	30.892.092	-	38.282.764	-
Tạm ứng	4.491.306.000	-	4.518.236.000	-
<b>Phải thu các tổ chức, cá nhân khác</b>	<b>140.224.437.866</b>	-	<b>139.031.302.808</b>	-
Thuế GTGT TSCĐ thuê tài chính	35.575.010	-	67.594.823	-
Phải thu về lãi cho vay	1.815.319.522	-	2.207.691.842	-
Tạm ứng <sup>(ii)</sup>	137.131.946.295	-	135.507.486.004	-
Dự án Vũ Trọng Phụng	6.499.194.029	-	34.249.729.384	-
Dự án Thành Thái	22.785.415.610	-	14.566.241.821	-
Dự án Cái Khế	19.970.851.456	-	13.054.779.899	-
Dự án Việt Hưng	8.953.723.735	-	12.058.770.935	-
Dự án Phan Thiết	27.516.424.518	-	28.133.969.429	-
Dự án khác	51.406.336.947	-	33.443.994.536	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	1.241.597.039	-	1.248.530.139	-
<b>Cộng</b>	<b>150.575.930.800</b>	-	<b>161.337.657.572</b>	-

(i) Góp vốn hợp tác kinh doanh theo Hợp đồng số 2512/2009/HĐ-KD ngày 25 tháng 12 năm 2009 với Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang để xây dựng dự án Trung tâm thương mại dịch vụ và nhà ở tại 173 Xuân Thủy. Trong kỳ, Tập đoàn đã thu hồi đủ vốn góp và thanh lý hợp đồng.

(ii) Tại Công ty mẹ: Chi tạm ứng bằng tiền mặt và hoàn tạm ứng bằng nộp lại tiền mặt trong kỳ lần lượt là 55.803.960.534 VND và 53.500.504.781 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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

### 6b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<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>(*)</sup>	13.731.380.250	-	13.731.380.250	-
<b>Phải thu các tổ chức, cá nhân khác</b>	<b>8.434.210.000</b>	-	<b>8.386.210.000</b>	-
Các khoản ký cược, ký quỹ	8.434.210.000	-	8.386.210.000	-
Dự án Rivera Park Cần Thơ	8.279.210.000	-	8.279.210.000	-
Ký quỹ thuê tài chính	155.000.000	-	107.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>22.165.590.250</b>	-	<b>22.117.590.250</b>	-

<sup>(\*)</sup> 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%

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<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>51.817.625.488</b>	<b>47.966.004.449</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	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	3.654.406.638	3.654.406.638
<b>Cộng</b>	<b>56.719.717.302</b>	<b>52.868.096.263</b>

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	52.868.096.263	52.879.624.263
Trích lập dự phòng bổ sung	3.851.621.039	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>56.719.717.302</b>	<b>52.879.624.263</b>



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<i>Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang</i>	<b>47.238.970.411</b>	-	<b>44.410.053.974</b>	-
Dự án Rivera Park Cần Thơ	44.738.032.605	-	42.723.100.335	-
Các dự án khác	2.500.937.806	-	1.686.953.639	-
<b>Hàng hóa</b>	<b>1.403.370.771</b>	<b>(1.290.710.441)</b>	<b>6.059.024.159</b>	<b>(1.290.710.441)</b>
<b>Hàng hóa bất động sản</b>	<b>299.393.376.338</b>	-	<b>306.937.141.822</b>	-
Dự án Thành Thái <sup>(i)</sup>	278.413.224.493	-	278.340.626.335	-
Trong đó: Lô A	2.044.268.386	-	2.044.268.386	-
Lô C <sup>(*)</sup>	276.368.956.107	-	276.296.357.949	-
Dự án Vũ Trọng Phụng <sup>(ii)</sup>	20.980.151.845	-	28.596.515.487	-
<b>Cộng</b>	<b>348.035.717.520</b>	<b>(1.290.710.441)</b>	<b>357.406.219.955</b>	<b>(1.290.710.441)</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 vấn và Thiết bị văn hóa Trung ương.

Dự án này đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch I.

**9. Chi phí trả trước dài hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	1.153.795	19.522.298
Chi phí sửa chữa, cải tạo văn phòng	173.505.986	371.777.404
Chi phí bán hàng dự án Vũ Trọng Phụng	2.052.311.926	2.705.649.112
<b>Cộng</b>	<b>2.226.971.707</b>	<b>3.096.948.814</b>

**10. Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu năm	64.324.201	476.190.476	14.137.655.637	465.082.210	15.143.252.524
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>64.324.201</b>	<b>476.190.476</b>	<b>14.137.655.637</b>	<b>465.082.210</b>	<b>15.143.252.524</b>
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	64.324.201	476.190.476	11.409.555.636	465.082.840	12.415.153.153
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-

**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (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
<b>Giá trị hao mòn</b>					
Số đầu năm	64.324.201	476.190.476	12.106.370.640	465.082.210	13.111.967.527
Khấu hao trong kỳ	-	-	707.777.753	-	707.777.753
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>64.324.201</b>	<b>476.190.476</b>	<b>12.814.148.393</b>	<b>465.082.210</b>	<b>13.819.745.280</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	-	-	2.031.284.997	-	2.031.284.997
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.323.507.244</b>	<b>-</b>	<b>1.323.507.244</b>
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

Một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại theo sổ sách là 1.262.122.487 VND đã được thế chấp, cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng.

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

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	3.650.207.270	6.896.297.141	10.546.504.411
Thuê tài chính trong kỳ	1.399.131.818	-	1.399.131.818
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>5.049.339.088</b>	<b>6.896.297.141</b>	<b>11.945.636.229</b>
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu năm	1.250.380.608	6.246.017.074	7.496.397.682
Khấu hao trong kỳ	378.494.916	270.222.246	648.717.162
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>1.628.875.524</b>	<b>6.516.239.320</b>	<b>8.145.114.844</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	2.399.826.662	650.280.067	3.050.106.729
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>3.420.463.564</b>	<b>380.057.821</b>	<b>3.800.521.385</b>

**12. Tài sản cố định vô hình**

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	7.687.500.000	160.000.000	7.847.500.000
Thanh lý công ty con	(7.687.500.000)	-	(7.687.500.000)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>-</b>	<b>160.000.000</b>	<b>160.000.000</b>
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu năm	-	160.000.000	160.000.000
Khấu hao trong kỳ	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>-</b>	<b>160.000.000</b>	<b>160.000.000</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	7.687.500.000	-	7.687.500.000
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

### 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.

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 kỳ kế toán 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. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Là chi phí xây dựng dự án khu biệt thự Rivera Park do Công ty Cổ phần Minh Phát (Công ty con) là chủ đầu tư tại phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. Khoản mục này không còn số dư cuối kỳ do đã thanh lý công ty con trong kỳ.

### 15. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

#### 15a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã ghi nhận

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

	Số đầu năm	Ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong kỳ	Số cuối kỳ
Bán sản thương mại cho Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera năm 2018	2.001.727.571	(45.493.808)	1.956.233.763
Bán sản thương mại cho Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội năm 2019	1.094.416.653	(23.791.666)	1.070.624.987
Bán cổ phần Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội năm 2019	616.136.120	-	616.136.120
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>6.183.686.344</b>	<b>(69.285.474)</b>	<b>6.114.400.870</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%).

#### 15b. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Công ty mẹ chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với khoản chi phí lãi vay không được trừ theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP, số tiền 11.833.276.115 VND (kỳ trước: 13.818.619.035 VND).

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

**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****16. Lợi thế thương mại**

	<b>CTCP Thương mại Dịch vụ</b>		
	<b>CTCP Minh Phát</b>	<b>Nghĩa Đô</b>	<b>Cộng</b>
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	53.210.688.978	80.821.588.067	134.032.277.045
Thanh lý công ty con	(53.210.688.978)		(53.210.688.978)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>-</b>	<b>80.821.588.067</b>	<b>80.821.588.067</b>
<b>Số đã phân bổ</b>			
Số đầu năm	26.605.344.490	28.287.555.824	54.892.900.314
Phân bổ trong năm	2.660.534.449	4.041.079.403	6.701.613.852
Thanh lý công ty con	(29.265.878.939)	-	(29.265.878.939)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>-</b>	<b>32.328.635.227</b>	<b>32.328.635.227</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	26.605.344.488	52.534.032.243	79.139.376.731
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>-</b>	<b>48.492.952.840</b>	<b>48.492.952.840</b>

**17. Phải trả người bán****17a. Phải trả người bán ngắn hạn**

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>45.486.654.077</b>	<b>48.717.261.558</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	112.970.198	7.081.162.624
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	20.918.117.808	14.521.867.767
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	3.903.939.189	6.537.279.095
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	425.812.370	167.017.150
Công ty Cổ phần TMDV Xuân Thủy	2.809.041.797	2.598.558.913
Công ty Cổ phần Công Nghiệp Lạnh Hưng Trí	17.316.772.715	17.811.376.009
<b>Phải trả các nhà cung cấp khác</b>	<b>67.695.097.008</b>	<b>65.974.819.238</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	5.269.392.238	5.811.282.390
Công ty TNHH Bình Yên	8.159.993.750	-
Công ty Cổ phần Bất động sản MECO	14.906.802.770	14.906.802.770
Các nhà cung cấp khác	32.213.871.024	38.111.696.852
<b>Cộng</b>	<b>113.181.751.085</b>	<b>114.692.080.796</b>

**17b. Phải trả người bán dài hạn**

Số dư đầu năm là khoản phải trả Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang (“LG E&C”) (Bên liên quan) theo Hợp đồng thi công dự án Vũ Trọng Phụng ký ngày 01/9/2016. Do ảnh hưởng của dịch Covid-19, ngày 30/12/2021, hai bên đã có biên bản làm việc, theo đó LG E&C đồng ý gia hạn thời hạn thanh toán chậm nhất đến ngày 31/3/2023, đồng thời không tính lãi chậm thanh toán đối với khoản công nợ này. Tại ngày 30/6/2022, khoản nợ này được trình bày là “Phải trả người bán ngắn hạn”.



**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****18. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước của các bên liên quan</i>	<b>289.880.032</b>	<b>289.880.032</b>
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	283.428.364	283.428.364
Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy	6.451.668	6.451.668
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	<b>64.116.417.967</b>	<b>37.402.655.878</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	25.759.068.665	34.045.306.576
Ông Nguyễn Hải Duy – Nộp tiền đợt 1,2 mua cổ phần CTCP Xây dựng Hạ Long <sup>(*)</sup>	35.000.000.000	-
Các khách hàng khác	656.007.011	656.007.011
<b>Cộng</b>	<b><u>64.406.297.999</u></b>	<b><u>37.692.535.910</u></b>

<sup>(\*)</sup> Xem thuyết minh V.2c.**19. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	<u>Số đầu năm</u>		<u>Số phát sinh trong năm</u>		<u>Thanh lý công ty con</u>	<u>Số cuối kỳ</u>
	<u>Phải nộp</u>	<u>Phải thu</u>	<u>Số phải nộp</u>	<u>Số đã thực nộp</u>		<u>Phải nộp</u>
Thuế GTGT hàng bán nội địa	6.166.655.925	-	4.958.141.964	(2.009.278.641)	(3.901.916)	9.111.617.332
Thuế thu nhập doanh nghiệp <sup>(*)</sup>	53.199.051.566	29.860.807	5.511.267.577	(50.000.000)	(671.094.549)	57.959.363.787
Thuế thu nhập cá nhân	6.259.304.675	-	482.136.286	(479.876.323)	(10.489.000)	6.251.075.638
Thuế nhà đất	-	-	33.728.074	(33.728.074)	-	-
Tiền thuê đất	500.000.000	-	1.231.053.928	(1.131.662.824)	-	599.391.104
Thuế bảo vệ môi trường	45.339.657	-	-	-	-	45.339.657
Thuế môn bài	-	-	6.000.000	(6.000.000)	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	11.634.908.821	-	2.172.000.000	-	-	13.806.908.821
<b>Cộng</b>	<b><u>77.805.260.644</u></b>	<b><u>29.860.807</u></b>	<b><u>14.394.327.829</u></b>	<b><u>(3.710.545.862)</u></b>	<b><u>(685.485.465)</u></b>	<b><u>87.773.696.339</u></b>

<sup>(\*)</sup> Trong đó:

Thuế TNDN Tập đoàn phải nộp cho hoạt động sản xuất kinh doanh	5.310.747.234
Thuế TNDN nộp hộ các bên hợp tác kinh doanh	200.520.343
<b>Cộng</b>	<b><u>5.511.267.577</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 giữa niên độ có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

**Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

# 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

### Thông tin khác

Trong năm 2020, Công ty mẹ đã nhận được các văn bản của Cục thuế thành phố Hà Nội về việc cưỡng chế thuế và thông báo hóa đơn không còn giá trị sử dụng, cụ thể:

- Quyết định số 16221/QĐ-CT-QLN ngày 30/3/2020 của Cục trưởng Cục thuế Hà Nội về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính thuế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản của đối tượng bị cưỡng chế. Theo đó, tổng số tiền bị cưỡng chế là 5.385.449.372 VND, bao gồm: Thuế GTGT 4.804.234.778 VND; Thuế TNCN 290.004.025 VND; Tiền chậm nộp (thuế GTGT và thuế TNCN) 291.210.569 VND.
- Quyết định số 45539/QĐ-CT-QLN ngày 3/6/2020 của Cục trưởng Cục thuế Hà Nội về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính thuế bằng biện pháp thông báo hóa đơn không còn giá trị sử dụng. Quyết định này có hiệu lực thi hành trong thời hạn 01 năm, kể từ ngày 08 tháng 6 năm 2020 đến ngày 07 tháng 6 năm 2021 và 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.

Trong 6 tháng đầu năm 2022, 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).

### 20. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí lãi vay phải trả	460.244.735	6.096.201.958
Chi phí trích trước của công trình Vũ Trọng Phụng	940.062.641	6.675.251.345
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	82.272.200	82.272.200
<b>Cộng</b>	<b>1.482.579.576</b>	<b>12.853.725.503</b>

### 21. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các bên liên quan</b>	<b>30.572.004.351</b>	<b>30.918.431.725</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)	9.781.168.814	10.008.637.856
Lãi nội bộ chưa thực hiện từ giao dịch bán các khoản đầu tư vào Rivera Hà Nội và Xuân Thủy <sup>(*)</sup>	15.437.710.600	15.437.710.600
Lãi nội bộ chưa thực hiện từ giao dịch bán sản phẩm thương mại Dự án Vũ Trọng Phụng cho Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội (Công ty con của Công ty liên kết)	5.353.124.937	5.472.083.269
<b>Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>251.768.184</b>	<b>327.540.907</b>
Tiền trả trước về cho thuê bất động sản đầu tư	251.768.184	327.540.907
<b>Cộng</b>	<b>30.823.772.535</b>	<b>31.245.972.632</b>

(\*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, các khoản đầu tư này thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (Công ty liên kết của Tập đoàn).



**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****22. Phải trả khác****22a. Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>188.414.000.479</b>	<b>173.363.537.979</b>
Công ty Cổ phần Minh Phát - Tạm tính kết quả HTKD dự án Vũ Trọng Phụng	17.150.802.117	-
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	21.429.166	21.072.032
<i>Phải trả về tiền lãi vay</i>	<i>13.854.166</i>	<i>13.497.032</i>
<i>Phải trả khác</i>	<i>7.575.000</i>	<i>7.575.000</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	149.100.000.000	150.768.467.161
<i>Tạm tính kết quả HTKD dự án Vũ Trọng Phụng</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Phải trả về tiền điện trả hộ</i>	<i>-</i>	<i>1.378.861.681</i>
<i>Phải trả tiền đặt cọc đảm bảo thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư các sản phẩm BĐS<sup>(i)</sup></i>	<i>149.100.000.000</i>	<i>149.100.000.000</i>
<i>Phải trả tiền lãi đặt cọc đảm bảo thực hiện Hợp đồng nguyên tắc<sup>(ii)</sup></i>	<i>-</i>	<i>269.605.480</i>
<i>Phải trả khác</i>	<i>-</i>	<i>20.000.000</i>
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	611.307.969	1.516.962.216
<i>Phải trả về tiền lãi vay</i>	<i>610.168.642</i>	<i>1.515.822.889</i>
<i>Phải trả khác</i>	<i>1.139.327</i>	<i>1.139.327</i>
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	103.392.473	103.392.473
Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy	20.035.068.754	19.561.644.097
<i>Tạm tính kết quả HTKD dự án Vũ Trọng Phụng</i>	<i>9.047.999.999</i>	<i>8.574.575.342</i>
<i>Phải trả về tiền lãi vay<sup>(iii)</sup></i>	<i>10.987.068.755</i>	<i>10.987.068.755</i>
Thù lao HĐQT, BKS	1.392.000.000	1.392.000.000
<b>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>179.805.699.728</b>	<b>199.535.424.204</b>
Tài sản thừa chờ giải quyết	59.126.780	148.238.074
Kinh phí công đoàn	1.094.321.430	1.083.593.845
Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	311.650.990	980.661.476
Kinh phí bảo trì dự án	18.974.546.570	18.751.479.963
Phí quản lý căn hộ dự án	295.522.272	280.744.870
Cổ tức phải trả	1.341.848.310	566.852.950
Tạm tính kết quả hợp đồng HTKD	104.254.292.792	104.254.292.792
<i>Công ty Cổ phần Tu bổ di tích và Thiết bị văn hóa Trung ương (ĐA Vũ Trọng Phụng)</i>	<i>39.476.200.000</i>	<i>39.476.200.000</i>
<i>Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt (ĐA Vũ Trọng Phụng)</i>	<i>10.611.518.428</i>	<i>10.611.518.428</i>
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thương Mại Việt Nam (ĐA Thành Thái)</i>	<i>54.166.574.364</i>	<i>54.166.574.364</i>
Công ty TNHH TBM Sài Gòn - Hà Nội	-	5.327.783.820
Nhận ký quỹ, ký cược các dự án Bất động sản	4.448.951.919	4.992.916.919
Tiền đặt cọc của khách hàng dự án Vũ Trọng Phụng hủy giao dịch	-	17.812.783.597
Tiền phải trả khách hàng khi thanh lý hợp đồng mua căn hộ	33.315.196.384	38.986.932.752
<i>Dự án Thành Thái</i>	<i>16.181.911.979</i>	<i>16.181.911.979</i>

## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Dự án Vũ Trọng Phụng</i>	17.133.284.405	22.805.020.773
Lãi vay phải trả các tổ chức, cá nhân khác	12.657.888.231	3.111.209.597
Phí mượn tài sản của cá nhân để thế chấp	1.090.366.079	591.224.651
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.961.987.971	2.646.708.898
<b>Cộng</b>	<b><u>368.219.700.207</u></b>	<b><u>372.898.962.183</u></b>

- (i) Khoản tiền nhận bảo đảm thực hiện Hợp đồng nguyên tắc số 2312/2020/HĐNT-LGL-RI ngày 23/12/2020 để cùng góp vốn và hợp tác đầu tư các sản phẩm bất động sản do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang làm chủ đầu tư bao gồm: Dự án tổ hợp Trung tâm thương mại, văn phòng và nhà ở Rivera Park Cần Thơ tại phường Cái Khế, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ, Dự án Trung tâm thương mại, dịch vụ khách sạn, văn phòng và nhà ở Long Giang tại phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội và Dự án Khu chung cư, dịch vụ thương mại tại phường Hồng Hà, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Khoản tiền này sẽ được chuyển thành tiền góp vốn hợp tác đầu tư khi 2 bên ký kết Phụ lục hợp đồng hợp tác đầu tư cho từng dự án khi đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

Theo thỏa thuận hợp đồng, Công ty (Bên A) sẽ thanh toán tiền lãi bảo đảm thực hiện hợp đồng nguyên tắc của dự án cho Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (Bên B) với lãi suất 11%/năm, trong suốt thời gian 24 tháng kể từ ngày Bên B chuyển tiền cho Bên A. Trong đó, số tiền lãi tính từ ngày Bên B chuyển tiền đảm bảo thực hiện hợp đồng nguyên tắc của dự án cho Bên A đến khi hai bên ký kết hợp đồng/phụ lục hợp đồng chi tiết về hợp tác đầu tư các sản phẩm bất động sản là tiền lãi bên B được hưởng theo thỏa thuận. Số lãi Công ty phải trả trong kỳ là 6.235.824.657 VND (kỳ trước là 8.447.638.356 VND).

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các bên chưa ký kết được hợp đồng chi tiết về hợp tác đầu tư cho từng dự án. Đồng thời, Công ty chưa nhận đủ số tiền bảo đảm thực hiện hợp đồng, cụ thể:

Số tiền bảo đảm thực hiện Hợp đồng nguyên tắc theo thỏa thuận (a)	155.746.464.000
Số đã nhận (b)	149.100.000.000
Số còn được nhận (a)-(b)	<b><u>6.646.464.000</u></b>

#### 22b. Phải trả dài hạn khác

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty TNHH Long Thịnh - Góp vốn dự án Cần Thơ	458.599.632	458.599.632
Các cá nhân khác - Góp vốn dự án 69 Vũ Trọng Phụng	1.269.811.000	1.269.811.000
Ông Phạm Văn Trường - Lãi vay phải trả	-	3.087.568.438
<b>Cộng</b>	<b><u>1.728.410.632</u></b>	<b><u>4.815.979.070</u></b>



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

### 23. Vay và nợ thuê tài chính

#### 23a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Vay ngắn hạn phải trả các bên liên quan</i>	<b>23.260.000.000</b>	<b>18.535.000.000</b>
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes <sup>(iii)</sup>	-	2.535.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy <sup>(i)</sup>	16.000.000.000	16.000.000.000
Thành viên Ban Tổng Giám đốc <sup>(iv)</sup>	4.260.000.000	-
Bên liên quan khác <sup>(iv)</sup>	3.000.000.000	-
<i>Vay ngắn hạn ngân hàng Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Đông Hà Nội <sup>(v)</sup></i>	<b>63.767.972.822</b>	<b>63.262.471.822</b>
<i>Vay ngắn hạn các tổ chức và cá nhân khác</i>	<b>98.702.193.668</b>	<b>91.024.091.267</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Vạn Xuân <sup>(iii)</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>(iv)</sup>	89.583.983.135	81.905.880.734
<i>Vay dài hạn đến hạn trả Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch số 1 <sup>(vi)</sup></i>	<b>38.469.142.831</b>	<b>53.469.142.831</b>
<i>Nợ thuê tài chính đến hạn trả (xem thuyết minh số V.23b)</i>	<b>1.112.175.060</b>	<b>774.512.112</b>
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	667.767.504	241.185.000
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	444.407.556	533.327.112
<b>Cộng</b>	<b><u>225.311.484.381</u></b>	<b><u>227.065.218.032</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 Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes theo hợp đồng vay ngày 29 tháng 4 năm 2019, kỳ hạn 12 tháng, lãi suất vay 12%/năm, mục đích vay vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản vay đã được tất toán trong kỳ.
- (iii) Khoản vay theo hợp đồng số 04/2011/VX ngày 09 tháng 5 năm 2011, không có thời hạn, lãi suất vay 0%/tháng.
- (iv) 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.
- (v) 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-202100299 ngày 24/9/2021, hạn mức cấp tín dụng 64.000.000.000 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 Chính 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 Bà Ngô Thị Thu Hiền hiện đang được lưu ký tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn – Hà Nội làm tài sản đảm bảo cho khoản vay.
- (vi) Vay ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch số 1 theo hợp đồng tín dụng số 01/2016/272693/HĐTĐ ngày 12 tháng 8 năm 2016, hạn mức 500.000.000.000 VND, mục đích vay là để tài trợ các chi phí hợp lý đầu tư thực hiện Dự án Trung tâm thương mại, dịch



## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

vụ, văn phòng và Nhà ở tại số 69 Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân, Hà Nội. Thời hạn vay 48 tháng, lãi suất vay thỏa thuận thả nổi, định kỳ điều chỉnh 3 tháng/lần, lãi quá hạn là 130% lãi trong hạn. Thời gian ân hạn của khoản vay tối đa là 6 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Sau khi kết thúc thời gian ân hạn sẽ thực hiện thanh toán số dư nợ gốc định kỳ 3 tháng/lần. Lịch trả nợ được lập trong vòng 1 tháng trước khi kết thúc thời gian ân hạn. Khoản vay được giải ngân lần đầu ngày 01 tháng 9 năm 2016. Tài sản đảm bảo là toàn bộ Dự án Trung tâm thương mại, dịch vụ, văn phòng và Nhà ở tại số 69 Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân, Hà Nội. Khoản vay được cơ cấu lại thời hạn trả nợ theo văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng ngày 25/08/2021, sửa đổi thời hạn của khoản vay là 72 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (25/8/2016), sửa đổi số tiền gốc phải trả tại kỳ trả nợ gốc lần 20 là ngày 25/08/2021 và lần trả nợ gốc lần 24 (lần cuối) là ngày 25/8/2022.

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

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong kỳ	Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	Lãi vay nhập gốc	Số tiền vay đã trả trong kỳ	Số cuối kỳ
Vay ngắn hạn bên liên quan	18.535.000.000	-	7.260.000.000	-	(2.535.000.000)	23.260.000.000
Vay ngắn hạn ngân hàng	63.262.471.822	44.996.772.619	-	-	(44.491.271.619)	63.767.972.822
Vay ngắn hạn tổ chức, cá nhân khác	91.024.091.267	16.240.000.000	18.765.197.039	1.161.864.474	(28.488.959.112)	98.702.193.668
Vay dài hạn đến hạn trả	53.469.142.831	-	-	-	(15.000.000.000)	38.469.142.831
Nợ thuê tài chính đến hạn trả	774.512.112	-	852.415.283	-	(514.752.335)	1.112.175.060
<b>Cộng</b>	<b>227.065.218.032</b>	<b>61.236.772.619</b>	<b>26.877.612.322</b>	<b>1.161.864.474</b>	<b>(91.029.983.066)</b>	<b>225.311.484.381</b>

### 23b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Vay dài hạn phải trả các bên liên quan</i>	-	<b>7.260.000.000</b>
Thành viên Ban Tổng Giám đốc <sup>(i)</sup>	-	4.260.000.000
Bên liên quan khác <sup>(i)</sup>	-	3.000.000.000
<i>Vay dài hạn các cá nhân</i>	-	<b>18.765.197.039</b>
Bà Trần Thị Cẩm Nhung <sup>(i)</sup>	-	4.215.197.039
Bà Nguyễn Thị Thu Hương <sup>(i)</sup>	-	5.000.000.000
Ông Phạm Văn Trường <sup>(i)</sup>	-	4.550.000.000
Bà Ngô Thị Thu Hiền <sup>(i)</sup>	-	5.000.000.000
<i>Nợ thuê tài chính</i>	<b>911.066.661</b>	<b>539.521.944</b>
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam <sup>(ii)</sup>	911.066.661	361.777.500
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam <sup>(iii)</sup>	-	177.744.444
<b>Cộng</b>	<b>911.066.661</b>	<b>26.564.718.983</b>

<sup>(i)</sup> Các khoản vay cá nhân theo các hợp đồng vay có thời gian vay trên 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. Trong năm 2021, Tập đoàn đã ký các phụ lục hợp đồng để gia hạn các khoản vay có thời hạn 12 tháng thành thời hạn từ 12 tháng trở lên, thời gian đáo hạn trong năm 2023. Tại ngày 30/6/2022, các khoản vay này đã được trình bày là “vay ngắn hạn”.



## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

- (ii) Khoản nợ thuê tài chính theo hợp đồng cho thuê tài chính số 77.22.01/CTTC-HĐMB ngày 06 tháng 01 năm 2022 với Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh TP Hồ Chí Minh, thời hạn thuê 48 tháng, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần. Tài sản thuê là xe ô tô Kia Carnival 7 chỗ. Nợ gốc và lãi được thanh toán định kỳ hàng tháng.
- (iii) Khoản nợ thuê tài chính theo hợp đồng cho thuê tài chính số 01.020/2019/TSC-CTTC ngày 11 tháng 4 năm 2019 và phụ lục hợp đồng số 01 ngày 10 tháng 5 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 9%. Tài sản thuê là 02 xe ô tô Hyundai Santafe. Nợ gốc và lãi được thanh toán định kỳ hàng tháng.

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

	<u>Tổng nợ</u>	<u>Từ 1 năm trở xuống</u>	<u>Trên 1 năm đến 5 năm</u>	<u>Trên 5 năm</u>
<b>Số cuối kỳ</b>				
Vay dài hạn ngân hàng	38.469.142.831	38.469.142.831	-	-
Nợ thuê tài chính	2.023.241.721	1.112.175.060	911.066.661	-
<b>Cộng</b>	<b>40.492.384.552</b>	<b>39.581.317.891</b>	<b>911.066.661</b>	<b>-</b>
<b>Số đầu năm</b>				
Vay dài hạn ngân hàng	53.469.142.831	53.469.142.831	-	-
Vay dài hạn các cá nhân	26.025.197.039	-	26.025.197.039	-
Nợ thuê tài chính	1.314.034.056	774.512.112	539.521.944	-
<b>Cộng</b>	<b>80.808.373.926</b>	<b>54.243.654.943</b>	<b>26.564.718.983</b>	<b>-</b>

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

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số tiền vay phát sinh trong kỳ</u>	<u>Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn</u>	<u>Số cuối kỳ</u>
Vay dài hạn bên liên quan	7.260.000.000	-	(7.260.000.000)	-
Vay dài hạn các cá nhân	18.765.197.039	-	(18.765.197.039)	-
Nợ thuê tài chính	539.521.944	1.223.960.000	(852.415.283)	911.066.661
<b>Cộng</b>	<b>26.564.718.983</b>	<b>1.223.960.000</b>	<b>(26.877.612.322)</b>	<b>911.066.661</b>

#### 24. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Chi quỹ trong kỳ</u>	<u>Số cuối kỳ</u>
Quỹ khen thưởng	10.646.809.215	(359.859.345)	10.286.949.870
Quỹ phúc lợi	8.034.028.232	(14.950.000)	8.019.078.232
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	593.389.094	-	593.389.094
<b>Cộng</b>	<b>19.274.226.541</b>	<b>(374.809.345)</b>	<b>18.899.417.196</b>

#### 25. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

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 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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

**26. Vốn chủ sở hữu**

**26a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần				Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối			
Số đầu năm trước	515.000.000.000	1.425.992.965	(43.500.000)	43.078.459.800	21.271.903.799	50.973.284.872	118.279.886.962	749.986.028.398		
Phân loại lại	-	-	-	(381.945.496)	(317.377.988)	797.811.127	(98.487.643)	-		
Lợi nhuận trong kỳ trước	-	-	-	-	-	336.699.897	1.575.397.674	1.912.097.571		
Thù lao HĐQT	-	-	-	-	-	(664.721.325)	(4.278.675)	(669.000.000)		
<b>Số cuối kỳ 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>51.443.074.571</b>	<b>119.752.518.318</b>	<b>751.229.125.969</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	52.222.324.917	112.905.362.650	745.161.220.647		
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	-	-	3.534.203.629	1.298.250.966	4.832.454.595		
Công ty con chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(674.889.600)	(674.889.600)		
Thanh lý Công ty con (thành công ty liên kết)	-	-	-	-	-	-	(101.636.080.898)	(92.371.381.157)		
<b>Số dư cuối kỳ 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>65.021.228.287</b>	<b>11.892.643.118</b>	<b>656.947.404.485</b>		

**26b. Cổ phiếu**

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

**26c. Kế hoạch tăng vốn**

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐTN ngày 15 tháng 4 năm 2022 đã thông qua chủ trương hủy phương án chi cổ tức năm 2019 bằng cổ phiếu với tỷ lệ 10% vốn điều lệ và thực hiện chia cổ tức năm 2021 bằng cổ phiếu với tỷ lệ 1:1, số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành tối đa 51.500.000 cổ phiếu.

Tại ngày lập Báo cáo tài chính này, Công ty chưa thực hiện thủ tục phát hành cổ phiếu trả cổ tức.



**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ****VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ****1a. Tổng doanh thu**

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa	44.528.744.625	50.342.112.002
Doanh thu cung cấp dịch vụ	12.957.410.671	14.394.209.516
Doanh thu bán bất động sản	10.726.384.742	15.327.045.768
<b>Cộng</b>	<b>68.212.540.038</b>	<b>80.063.367.286</b>

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

Ngoài các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các công ty liên kết được trình bày ở thuyết minh số V.2c, Tập đoàn còn phát sinh các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan không phải là công ty liên kết như sau:

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
<b>Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang</b>		
Doanh thu bán hàng hóa	4.655.104.883	-
<b>Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội</b>		
Doanh thu bán điện, nước	1.543.260.844	1.272.795.214
Doanh thu bán hàng hóa	39.873.639.742	50.342.112.002
<b>Cộng</b>	<b>46.072.005.469</b>	<b>51.614.907.216</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán (*)	44.646.431.661	50.869.183.642
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	9.886.816.415	9.804.583.937
Giá vốn của bất động sản đã bán	8.264.496.076	11.490.298.004
<b>Cộng</b>	<b>62.797.744.152</b>	<b>72.164.065.583</b>

(\*) Trong đó, giá vốn bán hàng hóa cho Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội và Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang (bên liên quan) lần lượt là 39.871.589.717 VND và 4.776.175.489 VND, lợi nhuận gộp lần lượt là 2.050.025 VND và âm 121.070.606 VND.

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi có kỳ hạn, cho vay, đầu tư trái phiếu	3.900.232.119	850.308.532
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	4.431.406	1.755.964
Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.669.764.500	747.654.600
Lãi chuyển nhượng công ty con	38.943.289.578	-
Lãi thanh lý các khoản đầu tư khác	-	29.935.798.143
Lãi ký quỹ	-	2.514.372
<b>Cộng</b>	<b>45.517.717.603</b>	<b>31.538.031.611</b>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

### 4. Chi phí tài chính

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay, lãi đảm bảo thực hiện hợp đồng nguyên tắc	19.424.170.382	16.723.721.520
Chi phí hợp tác kinh doanh (lãi suất cố định)	673.945.000	2.109.569.281
Lỗi chênh lệch tỷ giá phát sinh	651.000	-
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	440.000	(602.800)
Chi phí tài chính khác	571.128.627	847.310.760
<b>Cộng</b>	<b>20.670.335.009</b>	<b>19.679.998.761</b>

### 5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	3.877.785.652	3.937.953.837
Chi phí vật liệu quản lý	4.134.846	16.586.285
Chi phí đồ dùng văn phòng	198.271.418	1.006.000
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.356.494.915	2.509.579.609
Thuế, phí và lệ phí	71.541.280	228.313.019
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	3.851.621.039	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.910.337.383	1.107.166.653
Lợi thế thương mại	6.701.613.852	7.857.344.692
Các chi phí khác	300.593.637	2.939.797.181
<b>Cộng</b>	<b>18.272.394.022</b>	<b>18.597.747.276</b>

### 6. Thu nhập khác

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi phạt chậm thanh toán	2.557.658.842	2.752.733.298
Thu nhập khác	65.605.685	77.171.255
<b>Cộng</b>	<b>2.623.264.527</b>	<b>2.829.904.553</b>

### 7. Chi phí khác

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Phạt do vi phạm hợp đồng	534.002.006	-
Phạt vi phạm hành chính	20.574.507	36.566.278
Lãi chậm nộp thuế tạm tính (*)	2.178.634.325	27.105.378
CTCP Đầu tư Rivera thu hồi cổ tức năm 2020 đã chia	2.160.000.000	-
Chi phí khác	25.552.088	62.494.500
<b>Cộng</b>	<b>4.918.762.926</b>	<b>126.166.156</b>

(\*) Tạm tính trên cơ sở số thuế chậm nộp (khoảng 40 tỷ VND) với lãi suất chậm trả áp dụng là 0,03%/ngày.



## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

### 8. Lãi trên cổ phiếu

#### 8a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông công ty mẹ	3.534.203.629	336.699.897
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi		-
Thù lao Hội đồng quản trị, Ban điều hành và Ban kiểm soát		(330.000.000)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	3.534.203.629	6.699.897
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	51.495.650	51.495.650
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>69</b>	<b>0</b>

#### 8b. Thông tin khác

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

### 9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</u>	
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	16.586.285
Chi phí nhân công	4.462.691.914	3.937.953.837
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.356.494.915	1.870.173.145
Lợi thế thương mại	6.701.613.852	7.857.344.692
Chi phí dự phòng	3.851.621.039	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.538.881.093	17.616.444.315
Chi phí khác	2.170.679.491	5.142.892.552
<b>Cộng</b>	<b>29.081.982.304</b>	<b>36.441.394.826</b>

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

### Các giao dịch không bằng tiền

Trong kỳ, Tập đoàn đã mua tài sản cố định trị giá 1.223.960.000 VND thông qua nghiệp vụ thuê mua tài chính từ Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam.

## VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

# 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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

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

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thành viên Ban kiểm soát</b>		
Tạm ứng	-	3.000.000
Hoàn ứng	-	6.033.000
<b>Thành viên Ban Tổng Giám đốc</b>		
Hoàn ứng	-	2.343.000
Lãi cho vay phải thu cá nhân	221.609.844	185.341.507
Chi phí lãi vay phải trả cá nhân	200.093.603	170.166.577

### *Cam kết bảo lãnh*

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm cho các khoản vay của Công ty (xem thuyết minh số V.18a).

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

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.4, V.5, V.6, V.7, V.22a và V.23.

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

### *Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt và Ban Kiểm soát*

	Tiền lương	Thưởng	Cộng thu nhập
<b>Kỳ này</b>			
Ông Nguyễn Mạnh Hà - TGD	241.806.211	51.025.000	292.831.211
Bà Nguyễn Thị Hồng Sinh - P.TGD	191.554.707	51.000.000	242.554.707
Ông Lê Quốc Trung - P.TGD	191.554.707	31.000.000	222.554.707
Bà Đặng Thị Loan - Kế toán trưởng	153.407.177	-	153.407.177
<b>Cộng</b>	<b>778.322.802</b>	<b>133.025.000</b>	<b>911.347.802</b>
<b>Kỳ trước</b>			
Ông Nguyễn Mạnh Hà - TGD	213.619.081	51.000.000	264.619.081
Bà Nguyễn Thị Hồng Sinh - P.TGD	248.891.581	41.000.000	289.891.581
Ông Lê Quốc Trung - P.TGD	248.891.581	41.000.000	289.891.581
Bà Đặng Thị Loan - Kế toán trưởng	140.989.256	-	140.989.256
<b>Cộng</b>	<b>852.391.499</b>	<b>133.000.000</b>	<b>985.391.499</b>

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



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

Các bên liên quan khác với Tập đoàn gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	Công ty con của Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Minh Phát	Công ty liên kết (từ ngày 24/6/2022)
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
Công ty TNHH Tư vấn Đại học Xây dựng	Bên liên quan của thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến trúc Đô thị Hà Nội - UAC	Bên liên quan của thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Công nghiệp lạnh Hưng Trí	Bên liên quan của thành viên HĐQT

#### Giao dịch với các bên liên quan khác

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Năm nay	
	Năm nay	Năm trước
<b>Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang</b>		
Thu hồi tiền góp vốn Dự án Xuân Thủy	10.000.000.000	-
Chi phí văn phòng phải trả	867.944.259	1.100.451.209
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy</b>		
Chi phí thuê mặt bằng, điện nước	191.348.076	167.429.563
Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh dự án Vũ Trọng Phụng	473.424.657	952.109.590
<b>Công ty Cổ phần Công nghiệp lạnh Hưng Trí</b>		
Chi phí thi công hệ thống điều hòa không khí	544.546.957	-
Lãi chậm thanh toán tiền thi công	328.313.280	-
<b>Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội</b>		
Lãi phạt chậm thanh toán sàn thương mại	2.557.658.842	2.579.475.737
<b>Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang</b>		
Doanh thu bán hàng hóa	4.655.104.883	-
Chi phí thi công công trình	619.362.565	712.373.649
Lãi vay phải trả Công ty liên kết	357.134	212.166.667

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

#### Cam kết bảo lãnh

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

- Bảo lãnh nghĩa vụ thanh toán của Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes liên quan tới hợp đồng tín dụng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đồng Đa để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản bảo lãnh được thế chấp bằng Xe ô tô 4 chỗ BMW và 02 xe Toyota Lancruiser thuộc sở hữu hợp pháp của Công ty.

## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

- Bảo lãnh cho nghĩa vụ thanh toán của Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang liên quan tới hợp đồng tín dụng tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Đông Hà Nội để đầu tư tài sản cố định phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản bảo lãnh được thế chấp bằng 339.844 cổ phần tại Công ty Cổ phần Thương mại và Vận tải Petrolimex Hà Nội và (Xem thuyết minh V.2a) và 1.000 trái phiếu của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hà Nội (Xem thuyết minh V.2b).
- Bảo lãnh cho nghĩa vụ thanh toán gốc, lãi vay và các nghĩa vụ khác liên quan đến trái phiếu với tổng mệnh giá 150.000.000.000 VND của Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera phát hành trong năm 2020.

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.4, V.5, V.6, V.7, V.17, V.18, V.22 và V.23a.

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

### 2. Thông tin về bộ phận

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

#### 2a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Tập đoàn có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

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

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

	Lĩnh vực bán bất động sản	Lĩnh vực kinh doanh thương mại	Lĩnh vực đầu tư tài chính	Các lĩnh vực khác	Cộng
<b>Kỳ này</b>					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	10.726.384.742	44.528.744.625	-	12.957.410.671	68.212.540.038
Doanh thu hoạt động đầu tư tài chính	-	-	43.353.286.197	-	43.353.286.197
Giá vốn	(8.264.496.076)	(44.646.431.661)		(9.886.816.415)	(62.797.744.152)
Chi phí lãi vay và lãi phân chia HTKD	(20.098.115.382)				(20.098.115.382)
Chi phí dự phòng đầu tư			(440.000)		(440.000)
Chi phí bán hàng	(783.402.186)				(783.402.186)
Chi phí khác hoạt động tài chính			(2.160.000.000)		(2.160.000.000)
Thu nhập khác hoạt động bất động sản	2.567.658.842				2.567.658.842
<b>Kết quả kinh doanh theo bộ phận</b>	<b>(15.851.970.060)</b>	<b>(117.687.036)</b>	<b>43.352.846.197</b>	<b>3.070.594.256</b>	<b>30.453.783.357</b>
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận	-	-	-	-	(18.272.394.022)



**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

	Lĩnh vực bán bất động sản	Lĩnh vực kinh doanh thương mại	Lĩnh vực đầu tư tài chính	Các lĩnh vực khác	Cộng
Lãi TGNH không kỳ hạn					4.431.406
Chi phí tài chính khác	-	-	-	-	(571.779.627)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	-	-	1.301.603.430	-	1.301.603.430
Thu nhập khác	-	-	-	-	55.605.685
Chi phí khác	-	-	-	-	(2.758.762.926)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-	-	-	(5.310.747.234)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-	-	-	(69.285.474)
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	-	-	-	-	<b>4.832.454.595</b>
<b>Tổng chi phí mua TSCĐ/ TS dài hạn khác</b>	-	-	-	-	<b>1.399.131.818</b>
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>					<b>1.554.766.333</b>
<b>Kỳ trước</b>					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	15.327.045.768	50.342.112.002	-	14.394.209.516	80.063.367.286
Doanh thu hoạt động đầu tư tài chính	-	-	31.533.761.275	-	31.533.761.275
Giá vốn	(11.490.298.004)	(50.869.183.642)	-	(9.804.583.937)	(72.164.065.583)
Chi phí lãi vay và lãi phân chia HTKD	(18.833.290.801)	-	-	-	(18.833.290.801)
Chi phí dự phòng đầu tư	-	-	602.800	-	602.800
Chi phí bán hàng	-	-	-	-	-
Thu nhập khác hoạt động bất động sản	2.827.733.298	-	-	-	2.827.733.298
<b>Kết quả kinh doanh theo bộ phận</b>	<b>(12.168.809.739)</b>	<b>(527.071.640)</b>	<b>31.534.364.075</b>	<b>4.589.625.579</b>	<b>23.428.108.275</b>
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận	-	-	-	-	(18.597.747.276)
Lãi TGNH không kỳ hạn	-	-	-	-	4.270.336
Chi phí tài chính khác	-	-	-	-	(847.310.760)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	-	-	2.377.074.339	-	2.377.074.339
Thu nhập khác	-	-	-	-	2.171.255
Chi phí khác	-	-	-	-	(126.166.156)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-	-	-	(4.259.016.968)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-	-	-	(69.285.474)
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	-	-	-	-	<b>1.912.097.571</b>
<b>Tổng chi phí mua TSCĐ/ TS dài hạn khác</b>	-	-	-	-	<b>2.614.441.459</b>
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>					<b>6.842.214.846</b>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

	Lĩnh vực bán bất động sản	Lĩnh vực kinh doanh thương mại	Lĩnh vực đầu tư tài chính	Các lĩnh vực khác	Cộng
<b>Số cuối kỳ</b>					
Tài sản trực tiếp bộ phận	637.502.603.962	7.794.264.656	820.937.210.223	5.370.008.447	1.471.604.087.288
Tài sản phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					99.846.838.503
<b>Tổng tài sản</b>					<b>1.571.450.925.791</b>
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	651.285.561.556	3.903.939.189	35.000.000.000	3.530.376.439	693.719.877.184
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					220.783.644.122
<b>Tổng nợ phải trả</b>					<b>914.503.521.306</b>
<b>Số đầu năm</b>					
Tài sản trực tiếp bộ phận	653.345.197.529	9.134.112.485	823.417.260.238	3.495.639.064	1.489.392.209.316
Tài sản phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					206.991.491.951
<b>Tổng tài sản</b>					<b>1.696.383.701.267</b>
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	728.682.762.335	6.537.279.095	5.327.783.820	4.425.182.614	744.973.007.864
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					206.249.472.756
<b>Tổng nợ phải trả</b>					<b>951.222.480.620</b>

## 2b. Thông tin về khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động của Tập đoàn chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

## 3. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 13/2022/NQ-HĐQT ngày 22 tháng 8 năm 2022, Tập đoàn sẽ phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2021 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐTN ngày 15 tháng 4 năm 2022 với tỷ lệ 10% tổng số cổ phiếu đang lưu hành từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tính đến ngày 31/12/2021, thời gian dự kiến phát hành trong quý III năm 2022.

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

Lập, ngày 29 tháng 8 năm 2022

Người lập biểu

Phạm Thu Trang

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan

Tổng Giám đốc



Nguyễn Mạnh Hà