



LONG GIANG

LAND



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ IV/2023

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

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 QUÝ IV NĂM 2023

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| A - TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 1,088,299,014,413 | 1,129,457,150,213 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | V.1 | 8,580,880,619 | 20,623,752,156 |
| 1. Tiền | 111 | | 8,580,880,619 | 20,623,752,156 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | - | - |
| II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | V.2a | 1,229,800 | 5,320,670,000 |
| 1. Chứng khoán kinh doanh | 121 | | 1,425,325 | 5,321,105,325 |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | 122 | | (195,525) | (435,325) |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | | - | - |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 720,767,502,904 | 744,844,444,760 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | V.3 | 322,936,205,738 | 330,950,173,443 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | V.4 | 11,273,137,027 | 7,577,681,241 |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn | 133 | | - | - |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 134 | | - | - |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | V.5 | 20,919,261,337 | 14,999,586,853 |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | V.6a | 442,388,124,460 | 448,194,000,169 |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | V.7 | (76,850,737,841) | (56,978,509,129) |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý | 139 | | 101,512,183 | 101,512,183 |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | V.8 | 353,259,470,566 | 351,579,898,893 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 354,550,181,007 | 352,870,609,334 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 149 | | (1,290,710,441) | (1,290,710,441) |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 5,689,930,524 | 7,088,384,404 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | V.9 | 12,000,000 | - |
| 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | 152 | | 5,450,887,086 | 7,088,384,404 |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | V.10 | 227,043,438 | - |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 154 | | - | - |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác | 155 | | - | - |

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2023

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| B- TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 295,530,936,542 | 537,879,814,029 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 22,060,590,250 | 22,123,590,250 |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng | 211 | | - | - |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn | 212 | | - | - |
| 3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc | 213 | | - | - |
| 4. Phải thu nội bộ dài hạn | 214 | | - | - |
| 5. Phải thu về cho vay dài hạn | 215 | | - | - |
| 6. Phải thu dài hạn khác | 216 | V.6b | 22,060,590,250 | 22,123,590,250 |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi | 219 | | - | - |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 2,061,857,003 | 3,302,686,422 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | V.12 | 1,129,102,449 | 1,102,082,242 |
| Nguyên giá | 222 | | 17,463,935,595 | 15,078,928,323 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (16,334,833,146) | (13,976,846,081) |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính | 224 | V.13 | 932,754,554 | 2,200,604,180 |
| Nguyên giá | 225 | | 8,295,428,957 | 10,677,436,229 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | 226 | | (7,362,674,403) | (8,476,832,049) |
| 3. Tài sản cố định vô hình | 227 | V.12 | - | - |
| Nguyên giá | 228 | | 160,000,000 | 160,000,000 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | (160,000,000) | (160,000,000) |
| III. Bất động sản đầu tư | 230 | | - | - |
| Nguyên giá | 231 | | - | - |
| Giá trị hao mòn lũy kế | 232 | | - | - |
| IV. Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | - | - |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241 | | - | - |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | | - | - |
| V. Đầu tư tài chính dài hạn | 250 | | 270,337,410,000 | 511,191,056,038 |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 251 | V.2c | 115,537,410,000 | 115,537,410,000 |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252 | V.2c | 153,800,000,000 | 397,000,001,000 |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | V.2c | 26,846,596,000 | 26,846,596,000 |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | 254 | V.2c | (26,846,596,000) | (29,192,950,962) |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 255 | V.2b | 1,000,000,000 | 1,000,000,000 |
| VI. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 1,071,079,289 | 1,262,481,319 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | V.9 | 1,071,079,289 | 1,262,481,319 |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 262 | V.13 | - | - |
| 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 | | - | - |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 270 | | 1,383,829,950,955 | 1,667,336,964,242 |

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 QUÝ IV NĂM 2023

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| | | | | |
| C - NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 648,023,131,460 | 953,322,518,857 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 647,691,642,305 | 950,956,629,066 |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | V.14a | 96,658,633,985 | 104,723,053,337 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | V.15 | 13,369,053,504 | 363,700,279,176 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | V.16 | 64,030,447,667 | 68,744,500,126 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | | 988,049,216 | 1,316,568,703 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | V.17 | 16,298,891,461 | 584,714,827 |
| 6. Phải trả nội bộ ngắn hạn | 316 | | - | - |
| 7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 317 | | - | - |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | | - | - |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | V.18a | 196,785,827,515 | 216,104,176,898 |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | V.19a | 241,169,060,524 | 177,271,487,566 |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 321 | | - | - |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | V.20 | 18,391,678,433 | 18,511,848,433 |
| 13. Quỹ bình ổn giá | 323 | | - | - |
| 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 324 | | - | - |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 331,489,155 | 2,365,889,791 |
| 1. Phải trả người bán dài hạn | 331 | V.14b | - | - |
| 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.18b | - | 1,728,410,632 |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | V.19b | 331,489,155 | 637,479,159 |
| 9. Trái phiếu chuyển đổi | 339 | | - | - |
| 10. Cổ phiếu ưu đãi | 340 | | - | - |
| 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 341 | | - | - |
| 12. Dự phòng phải trả dài hạn | 342 | | - | - |
| 13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ | 343 | | - | - |

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2023

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 735,806,819,495 | 714,014,445,385 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | V.21 | 735,806,819,495 | 714,014,445,385 |
| 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 | | 155,773,286,415 | 133,980,912,305 |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a | | 133,980,912,305 | 125,337,417,036 |
| - LNST chưa phân phối kỳ này | 421b | | 21,792,374,110 | 8,643,495,269 |
| 12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản | 422 | | - | - |
| 13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát | 429 | | - | - |
| II. Nguồn kinh phí và quỹ khác | 430 | | - | - |
| 1. Nguồn kinh phí | 431 | | - | - |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định | 432 | | - | - |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 440 | | 1,383,829,950,955 | 1,667,336,964,242 |

Lập, ngày 27 tháng 01 năm 2024

Người lập biểu

Lê Bích Thủy

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan



Nguyễn Mạnh Hà

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý IV/2023

| STT | CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Quý IV | | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này | |
|-----|---|-----------|-------------|-------------------------|----------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| | | | | Quý IV/2023 | Quý IV/2022 | Năm 2023 | Năm 2022 |
| 1. | Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | VI.1 | 8,715,682,539 | 41,331,167,487 | 79,877,436,467 | 132,308,610,661 |
| 2. | Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | VI.1 | | | - | - |
| 3. | Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10 | | 8,715,682,539 | 41,331,167,487 | 79,877,436,467 | 132,308,610,661 |
| 4. | Giá vốn hàng bán | 11 | VI.2 | 9,518,881,110 | 44,701,043,266 | 80,296,094,166 | 130,659,242,421 |
| 5. | Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20 | | (803,198,571) | (3,369,875,779) | (418,657,699) | 1,649,368,240 |
| 6. | Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | VI.3 | 4,507,328,804 | 60,261,127,455 | 113,077,007,953 | 100,155,065,051 |
| 7. | Chi phí tài chính | 22 | VI.4 | 10,953,515,012 | 29,054,345,110 | 24,575,946,540 | 52,382,233,145 |
| | <i>Trong đó: chi phí lãi vay</i> | 23 | | 8,178,978,386 | 8,181,594,992 | 24,148,086,076 | 39,840,475,632 |
| 8. | Chi phí bán hàng | 24 | | 15,652,894,018 | 789,830,607 | 15,774,296,048 | 1,573,232,793 |
| 9. | Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | VI.5 | (13,499,741,694) | 5,321,850,630 | 36,255,363,684 | 17,179,926,851 |
| 10. | Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | | (9,402,537,103) | 21,725,225,329 | 36,052,743,982 | 30,669,040,502 |
| 11. | Thu nhập khác | 31 | VI.6 | 76,753 | 1,178,155,368 | 83,066,382 | 5,665,081,747 |
| 12. | Chi phí khác | 32 | VI.7 | 4,111,936,990 | 13,432,062,886 | 7,343,758,600 | 18,330,116,980 |
| 13. | Lợi nhuận khác | 40 | | (4,111,860,237) | (12,253,907,518) | (7,260,692,218) | (12,665,035,233) |
| 14. | Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | | (13,514,397,340) | 9,471,317,811 | 28,792,051,764 | 18,004,005,269 |
| 15. | Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 51 | V.20 | 0 | 4,615,533,932 | 6,999,677,654 | 9,360,510,000 |
| 17. | Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 60 | | (13,514,397,340) | 4,855,783,879 | 21,792,374,110 | 8,643,495,269 |

Hà Nội, ngày 27 tháng 01 năm 2024

Người lập biểu

Lê Bích Thủy

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan



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 QUÝ IV NĂM 2023

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý III năm 2023

Đơn vị tính: VND

Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này | |
|--|-------|-------------|-----------------------------------|-------------------------|
| | | | Năm nay | Năm trước |
| I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | | | |
| 1. Lợi nhuận trước thuế | 01 | | 28,792,051,764 | 3,242,863,044 |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản: | | | | |
| - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư | 02 | V.10;11 | 1,243,829,419 | 661,182,744 |
| - Các khoản dự phòng | 03 | V.2a;7 | 17,525,633,950 | 1,513,525,940 |
| - 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 | 106,421,612,431 | (119,110,438,598) |
| - Chi phí lãi vay | 06 | VI.4 | 23,119,044,980 | 3,137,594,832 |
| - Các khoản điều chỉnh khác | 07 | | | - |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 08 | | 177,102,172,544 | (110,555,272,038) |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu | 09 | | 10,805,776,936 | 63,928,981,903 |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho | 10 | | (1,679,571,673) | (6,374,278,552) |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả | 11 | | (365,240,168,830) | (21,991,210,447) |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước | 12 | | 179,402,030 | (504,454,418) |
| - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh | 13 | | 5,319,680,000 | - |
| - Tiền lãi vay đã trả | 14 | | (18,934,810,904) | (4,156,105,542) |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | | (13,912,877,666) | - |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 16 | | - | 871,792,039 |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 17 | V.20 | (120,170,000) | (957,400,000) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | | (206,480,567,563) | (79,737,947,055) |
| II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư | | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | 21 | V.13 | 206,829,501 | (1,379,216,066) |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | 22 | | - | 65,205,000,000 |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | | - | (45,980,666,382) |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | (5,919,674,484) | 40,835,982,909 |
| 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 | | 137,958,645,441 | 36,696,720,000 |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | (388,192,300) | 8,094,157,076 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | | 131,857,608,158 | 103,471,977,537 |

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 QUÝ IV NĂM 2023

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

| CHỈ TIÊU | Mã Thuyết số minh | Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này | |
|--|-------------------|-----------------------------------|-------------------------|
| | | Năm nay | Năm trước |
| III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính | | | |
| 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.19 | 126,385,080,758 | 305,465,149,643 |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay | 34 V.19 | (63,651,997,888) | (337,170,220,736) |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính | 35 V.19 | (152,995,002) | (653,300,712) |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | - | - |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i> | <i>40</i> | <i>62,580,087,868</i> | <i>(32,358,371,805)</i> |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</i> | <i>50</i> | <i>(12,042,871,537)</i> | <i>(8,624,341,323)</i> |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm | 60 V.1 | 20,623,752,156 | 16,927,674,719 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | - | - |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ | 70 V.1 | 8,580,880,619 | 8,303,333,396 |

Người lập biểu

Lê Bích Thủy

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan

Lập, ngày 27 tháng 01 năm 2024



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, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2023

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2023

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang (sau đây gọi tắt là "Công ty") 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 Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty thường trên 12 tháng.

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

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Trong kỳ, Công ty có doanh thu từ hoạt động bán Bất động sản của Dự án chung cư Rivera Park số 69 Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Công ty đã hoàn thành chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần nắm giữ tại Công ty cổ phần xây dựng Hạ Long.

6. Cấu trúc Công ty

Các Công ty con

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

Các Công ty liên kết

| Tên công ty | Địa chỉ trụ sở chính | Hoạt động kinh doanh chính | Tỷ lệ vốn góp | Tỷ lệ phần sở hữu | Tỷ lệ quyền biểu quyết |
|-------------------------------|--|---|---------------|-------------------|------------------------|
| 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% |

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, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2023

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

| Tên công ty | Địa chỉ trụ sở chính | Hoạt động kinh doanh chính | Tỷ lệ vốn góp | Tỷ lệ phần sở hữu | Tỷ lệ quyền biểu quyết |
|--|---|----------------------------|---------------|-------------------|------------------------|
| 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% |

Các Đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

| 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 |

7. **Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính**
Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

8. **Nhân viên**
Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 31 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 33 nhân viên).

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

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

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

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 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

Địa chỉ: Số 173, đường Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2023

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3. 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 Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau

- Đối với chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định 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 năm tài chính.
- Đối với cổ phiếu đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCOM) giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm kết thúc năm tài chính do Sở Giao dịch chứng khoán công bố.
- Trường hợp cổ phiếu đã niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc cổ phiếu của công ty cổ phần đã đăng ký giao dịch trên thị trường Upcom không có giao dịch trong vòng 30 ngày trước ngày trích lập dự phòng, cổ phiếu đã niêm yết bị hủy niêm yết, bị đình chỉ giao dịch, bị ngừng giao dịch việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của công ty được đầu tư mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ của Công ty so với tổng số vốn điều lệ thực góp.

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

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, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2023

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

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 Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn chỉ bao gồm trái phiếu nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

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

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

Các khoản cho vay

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

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết

Công ty con

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Công ty liên kết

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

Ghi nhận ban đầu

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

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Công ty tại công ty con, công ty liên kết. Nếu công ty con, công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

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, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2023

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

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

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 Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

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

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

- Đối với khoản đầu tư 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 năm tài chính nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Công ty 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 năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4. 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 Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

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

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

5. 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 Thù, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2023

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

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 dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

6. 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 Công ty chủ yếu là chi phí dự án và chi phí công cụ dụng cụ. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí dự án

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

Công cụ, dụng cụ

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

7. 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 Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

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

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

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

8. 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 Thù, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2023

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

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 Công ty sẽ có quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê thì tài sản cố định sẽ được khấu hao theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian thuê và thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định thuê tài chính như sau

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

9. 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 Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. 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 năm.

Tài sản cố định vô hình của Công ty là phần mềm quản lý kinh doanh bất động sản, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 05 năm.

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

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

11. 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 Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.

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, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2023

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

- 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 căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

12. **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”.

13. **Phân phối lợi nhuận**

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

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

14. **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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại 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).
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2023

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

- 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.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần 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 Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

15. Hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng là một hợp đồng được thỏa thuận để xây dựng một tài sản hoặc tổ hợp các tài sản có liên quan chặt chẽ hay phụ thuộc lẫn nhau về mặt thiết kế, công nghệ, chức năng hoặc mục đích sử dụng cơ bản của chúng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.

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, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2023

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

- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

16. 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.

17. 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.

18. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

19. Bên liên quan

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

20. 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 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, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2023

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Tiền mặt | 521.053.692 | 198.361.759 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 8.059.826.927 | 20.425.390.397 |
| Cộng | <u>8.580.880.619</u> | <u>20.623.752.156</u> |

2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm chứng khoán kinh doanh, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau

2a. Chứng khoán kinh doanh (cổ phiếu)

| | Số cuối kỳ | | | Số đầu năm | | |
|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| | Giá gốc | Giá trị hợp lý | Dự phòng | Giá gốc | Giá trị hợp lý | Dự phòng |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín | 1.425.325 | 1.229.800 | (195.525) | 1.425.325 | 990.000 | (435.325) |
| Công ty CP Thương mại và Vận tải Petrolimex Hà Nội | - | - | - | 5.319.680.000 | 8.598.027.900 | - |
| Cộng | <u>1.425.325</u> | <u>1.229.800</u> | <u>(195.525)</u> | <u>5.321.105.325</u> | <u>8.599.017.900</u> | <u>(435.325)</u> |

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

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Số đầu năm | 435.325 | 39.325 |
| Trích lập dự phòng bổ sung | | 448.800 |
| Hoàn nhập dự phòng | (239.800) | (52.800) |
| Số cuối kỳ | <u>195.525</u> | <u>435.325</u> |

2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Trái phiếu Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hà Nội | 1.000.000.000 | 1.000.000.000 |
| Cộng | <u>1.000.000.000</u> | <u>1.000.000.000</u> |

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

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

Địa chỉ: Số 173, đường Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2023

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

2c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

| | Số cuối kỳ | | Số đầu năm | |
|---|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| Đầu tư vào công ty con | 115.537.410.000 | - | 115.537.410.000 | - |
| Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô | 115.537.410.000 | - | 115.537.410.000 | - |
| Đầu tư vào công ty liên kết | 153.800.000.000 | - | 397.000.001.000 | (2.346.354.962) |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera | 144.000.000.000 | - | 144.000.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes | 9.800.000.000 | - | 9.800.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long | - | - | 243.200.001.000 | (2.346.354.962) |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26.846.596.000 | (26.846.596.000) | 26.846.596.000 | (26.846.596.000) |
| Công ty Cổ phần Long Giang TSQ | 10.000.000.000 | (10.000.000.000) | 10.000.000.000 | (10.000.000.000) |
| Công ty Cổ phần Cung cấp Giải pháp kỹ thuật | 3.000.000.000 | (3.000.000.000) | 3.000.000.000 | (3.000.000.000) |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Descon | 13.846.596.000 | (13.846.596.000) | 13.846.596.000 | (13.846.596.000) |
| Cộng | 296.184.006.000 | (26.846.596.000) | 539.384.007.000 | (29.192.950.962) |

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

| | Số cổ phần sở hữu tại ngày 30/12/2023 | Tỷ lệ sở hữu |
|---|---------------------------------------|--------------|
| Công ty con | | |
| Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô | 1.063.872 | 52,46% |
| Công ty liên kết | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera | 14.400.000 | 48,00% |
| Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes | 980.000 | 49,00% |
| Các đơn vị khác | | |
| 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

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Tình hình hoạt động của các công ty con và công ty liên kết

Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng, chưa đi vào hoạt động sản xuất, kinh doanh.

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

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

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

| | Số năm nay | Số năm trước |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Số đầu năm | 29.192.950.962 | 17.912.605.342 |
| Trích lập dự phòng bổ sung | | 11.280.345.620 |

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, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2023

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

| | Số năm nay (2.346.354.962) | Số năm trước |
|--------------------|-------------------------------|------------------------------|
| Hoàn nhập dự phòng | | |
| Số cuối kỳ | <u>26.846.596.000</u> | <u>29.192.950.962</u> |

Giao dịch với các công ty con và công ty liên kết

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với các công ty con và công ty liên kết như sau

| | Số năm nay | Số năm trước |
|--|----------------|----------------|
| Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô | | |
| Cổ tức được chia | 851.097.600 | 744.710.400 |
| Lãi vay phải trả Công ty con | 166.569.471 | 84.086.319 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera | | |
| Cổ tức được chia | - | - |
| Hoàn trả tiền chuyển thừa chuyển nhượng sản thương mại Dự án Vũ Trọng Phụng | - | - |
| Doanh thu bán hàng hóa | 128.188.772 | - |
| Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes | | |
| Doanh thu bán điện, nước | 10.690.681.893 | 9.889.647.261 |
| Cổ tức được chia | - | - |
| Lãi vay phải trả | | 147.545.753 |
| Mua hàng hóa của công ty liên kết | | 19.897.432.040 |
| Phí dịch vụ quản lý tòa nhà | 38.875.721 | 308.190.845 |

Khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh

Công ty dùng 112.500 cổ phiếu đầu tư tại Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty tại Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|--|------------------------|------------------------|
| Phải thu các bên liên quan | 5.089.059.753 | 4.214.162.186 |
| Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang | 449.214.651 | 449.214.651 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera | 51.184.422 | 51.259.221 |
| Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes | 3.878.469.283 | 3.003.496.917 |
| 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 |
| Phải thu các khách hàng khác | 317.847.145.985 | 327.185.225.908 |
| Phải thu bán căn hộ dự án Thành Thái | 61.892.402.595 | 61.898.070.759 |
| Phải thu bán căn hộ dự án Vũ Trọng Phụng | 5.701.610.261 | 7.237.015.646 |
| Công ty Cổ phần 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 ⁽ⁱⁱ⁾ | 19.242.360.000 | 19.242.360.000 |

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

Địa chỉ: Số 173, đường Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2023

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

| | <u>Số cuối kỳ</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Phải thu cá nhân nhận chuyển nhượng cổ phần CTCP Minh Phát ⁽ⁱⁱⁱ⁾ | 154.322.618.000 | 155.122.618.000 |
| Phải thu các cá nhân nhận chuyển nhượng cổ phần CTCP Đầu tư Bất động sản may thuê Việt Hưng | 5.000.000.000 | 5.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội ⁽ⁱ⁾ | 18.094.502.440 | 23.901.394.032 |
| Các khách hàng khác | 25.050.692.632 | 25.791.592.763 |
| Cộng | <u>322.936.205.738</u> | <u>330.950.173.443</u> |

⁽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. Do ảnh hưởng của dịch Covid -19 đối với hoạt động khai thác kinh doanh sản thương mại, Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội chưa thanh toán được theo thời hạn hợp đồng

⁽ⁱⁱ⁾ Chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai theo Hợp đồng số 01/2020/HĐCNCP/LGL-BV ngày 28/09/2020 cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt, tổng giá trị chuyển nhượng là 40.410.360.000 VND, đã thanh toán 21.168.000.000 VND.

⁽ⁱⁱⁱ⁾ Chuyển nhượng phần vốn góp tại CTCP Minh Phát cho các cá nhân, thời hạn thanh toán chậm nhất tới ngày 31/08/2024.

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

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

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

| | <u>Số cuối kỳ</u> | | <u>Số đầu năm</u> | |
|--|------------------------------|--------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| | <u>Giá trị</u> | <u>Dự phòng</u> | <u>Giá trị</u> | <u>Dự phòng</u> |
| Cho các bên liên quan vay | 4.702.091.814 | (4.702.091.814) | 4.702.091.814 | (4.702.091.814) |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang | 4.702.091.814 | (4.702.091.814) | 4.702.091.814 | (4.702.091.814) |
| Cho các tổ chức và cá nhân khác vay | 16.217.169.523 | (5.734.324.815) | 10.297.495.039 | (2.029.051.205) |
| Công ty CP Xây dựng Long Giang | 1.416.186.629 | (1.416.186.629) | 1.416.186.629 | (1.416.186.629) |
| Ông Trần Văn Khanh | - | - | 2.000.000.000 | - |
| Các tổ chức và cá nhân khác | 14.800.982.894 | (4.318.138.186) | 6.881.308.410 | (612.864.576) |
| Cộng | <u>20.919.261.337</u> | <u>(10.436.416.629)</u> | <u>14.999.586.853</u> | <u>(6.731.143.019)</u> |

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

Địa chỉ: Số 173, đường Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2023

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

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

| | Số cuối kỳ | | Số đầu năm | |
|---|-------------------------------|----------|-------------------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| Phải thu các bên liên quan | 3.371.636.000 | - | 3.371.636.000 | - |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang - Phải thu khác | 35.636.000 | - | 35.636.000 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera - Cổ tức | 168.000.000 | - | 168.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang - Cổ tức | 3.168.000.000 | - | 3.168.000.000 | - |
| Phải thu các tổ chức và cá nhân khác | 439.016.488.460 | - | 444.822.364.169 | - |
| Thuế GTGT TSCĐ thuê tài chính | - | - | 17.786.225 | - |
| Tiền hợp tác kinh doanh Công ty Minh Phát - Dự án Mũi Né | 366.400.000.000 | - | 365.000.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội - Phải thu lãi phạt chậm thanh toán | 81.508.228 | - | 1.081.508.228 | - |
| Tiền lãi cho vay | 2.362.613.468 | - | 3.141.305.703 | - |
| Tạm ứng chi phí dự án | 68.961.216.168 | - | 74.339.214.351 | - |
| <i>Dự án Thành Thái</i> | <i>5.445.206.970</i> | - | <i>1.325.275.160</i> | - |
| <i>Dự án Việt Hưng</i> | <i>699.724.735</i> | - | <i>1.108.224.735</i> | - |
| <i>Dự án Cái Khế</i> | <i>6.531.246.585</i> | - | <i>31.667.834.286</i> | - |
| <i>Dự án khác</i> | <i>56.285.037.878</i> | - | <i>40.237.880.170</i> | - |
| Các khoản phải thu ngắn hạn khác | 1.211.150.596 | - | 1.242.549.662 | - |
| Cộng | <u>442.388.124.460</u> | = | <u>448.194.000.169</u> | = |

6b. Phải thu dài hạn khác

| | Số cuối kỳ | | Số đầu năm | |
|---|------------------------------|----------|------------------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| Phải thu bên liên quan | 13.731.380.250 | - | 13.731.380.250 | - |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang - Góp vốn hợp tác kinh doanh dự án khu đô thị mới Việt Hưng - Hà Nội (*) | 13.731.380.250 | - | 13.731.380.250 | - |
| Phải thu các tổ chức và cá nhân khác | 8.329.210.000 | - | 8.392.210.000 | - |
| Các khoản ký cược, ký quỹ | 8.329.210.000 | - | 8.392.210.000 | - |
| <i>Dự án Rivera Park Cần Thơ</i> | <i>8.279.210.000</i> | - | <i>8.279.210.000</i> | - |
| Các khoản phải thu dài hạn khác | 50.000.000 | - | 113.000.000 | - |
| Cộng | <u>22.060.590.250</u> | = | <u>22.123.590.250</u> | = |

(*) Góp vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng số 0406/2010/HĐ-HTKD/LGL-LGG ngày 04 tháng 6 năm 2010 để thực hiện dự án khu nhà ở cao tầng tại ô đất CC05A - dự án khu đô thị Việt Hưng - Hà Nội với số vốn góp cam kết của Công ty là 40.930.890.000 VND tương ứng với tỷ lệ 90%. Hiện tại dự án vẫn đang tiếp tục triển khai.

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, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2023

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

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 |
|---|------------------------------|------------------------------|
| <i>Các bên liên quan</i> | 4.902.091.814 | 4.902.091.814 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang | 4.702.091.814 | 4.702.091.814 |
| Nguyễn Toàn Thắng – Thành viên HĐQT | 200.000.000 | 200.000.000 |
| <i>Các tổ chức và cá nhân khác</i> | 71.948.646.027 | 52.076.417.315 |
| 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 Tập đoàn Bách Việt | 3.851.621.039 | 3.851.621.039 |
| Phải thu các tổ chức và cá nhân khác | 32.043.963.181 | 12.171.734.469 |
| Cộng | <u>76.850.737.841</u> | <u>56.978.509.129</u> |

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

| | Số năm nay | Số năm trước |
|----------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Số đầu năm | 56.978.509.129 | 52.821.996.263 |
| Trích lập dự phòng bổ sung | 19.872.228.712 | 4.156.512.866 |
| Hoàn nhập dự phòng | - | - |
| Số cuối kỳ | <u>76.850.737.841</u> | <u>56.978.509.129</u> |

8. Hàng tồn kho

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

⁽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

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, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2023

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

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.

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

9. Chi phí trả trước ngắn hạn

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|--------------------------|--------------------------|------------|
| Chi phí công cụ, dụng cụ | 12.000.000 | - |
| Cộng | <u>12.000.000</u> | = |

10. Chi phí trả trước dài hạn

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Chi phí công cụ, dụng cụ | | |
| Chi phí bán hàng dự án Vũ Trọng Phụng | 1.071.079.289 | 1.262.481.319 |
| Cộng | <u>1.071.079.289</u> | <u>1.262.481.319</u> |

11. Tài sản cố định hữu hình

| | Máy móc và thiết bị | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ quản lý | Cộng |
|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------------|---------------------------|------------------------------|
| Nguyên giá | | | | |
| Số đầu năm | 476.190.476 | 14.137.655.637 | 465.082.210 | 15.078.928.323 |
| Mua lại TSCĐ thuê tài chính | - | 2.385.007.272 | - | 2.385.007.272 |
| Thanh lý, nhượng bán | - | - | - | - |
| Phân loại lại | - | - | - | - |
| Giảm khác | - | - | - | - |
| Số cuối kỳ | <u>476.190.476</u> | <u>16.522.662.909</u> | <u>465.082.210</u> | <u>17.463.935.595</u> |
| Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng | 476.190.476 | 16.102.017.302 | 465.082.840 | 17.043.290.618 |
| Giá trị hao mòn | | | | |
| Số đầu năm | 476.190.476 | 13.035.573.395 | 465.082.210 | 13.976.846.081 |
| Khấu hao trong năm | - | 803.065.667 | - | 803.065.667 |
| Mua lại TSCĐ thuê tài chính | - | 1.554.921.398 | - | 1.554.921.398 |
| Thanh lý, nhượng bán | - | - | - | - |
| Số cuối kỳ | <u>476.190.476</u> | <u>15.393.560.460</u> | <u>465.082.210</u> | <u>16.334.833.146</u> |
| Giá trị còn lại | | | | |
| Số đầu năm | - | 1.102.082.242 | - | 1.102.082.242 |
| Số cuối kỳ | = | <u>1.129.102.449</u> | = | <u>1.129.102.449</u> |

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

Địa chỉ: Số 173, đường Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2023

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

12. Tài sản cố định thuê tài chính

| | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ quản lý | Cộng |
|--|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Nguyên giá | | | |
| Số đầu năm | 3.781.139.088 | 6.896.297.141 | 10.677.436.229 |
| Tăng khác | - | - | - |
| Mua lại tài sản cố định thuê tài chính | (2.382.007.272) | - | (2.382.007.272) |
| Số cuối kỳ | <u>1.399.131.816</u> | <u>6.896.297.141</u> | <u>8.295.428.957</u> |
| Giá trị hao mòn | | | |
| Số đầu năm | 1.690.370.460 | 6.786.461.589 | 8.476.832.049 |
| Khấu hao trong năm | 330.928.200 | 109.835.552 | 440.763.752 |
| Mua lại tài sản cố định thuê tài chính | (1.554.921.398) | - | (1.554.921.398) |
| Số cuối kỳ | <u>466.377.262</u> | <u>6.896.297.141</u> | <u>7.362.674.403</u> |
| Giá trị còn lại | | | |
| Số đầu năm | 2.090.768.628 | 109.835.552 | 2.200.604.180 |
| Số cuối kỳ | <u>932.754.554</u> | <u>=</u> | <u>932.754.554</u> |

13. Tài sản cố định vô hình

| | Nguyên giá | Giá trị hao mòn | Giá trị còn lại |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------|
| Nguyên giá | | | |
| Số đầu năm | 160.000.000 | 160.000.000 | 0 |
| Khấu hao trong kỳ | - | - | 0 |
| Số cuối kỳ | <u>160.000.000</u> | <u>160.000.000</u> | <u>0</u> |

14. Phải trả người bán ngắn hạn

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Phải trả các bên liên quan | 28.866.951.109 | 35.023.908.264 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang | 1.849.406.608 | 699.524.982 |
| Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang | 5.027.895.482 | 11.864.496.389 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera | 3.881.259.189 | 3.903.939.189 |
| Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes | 102.499.310 | 114.608.385 |
| Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy | 3.282.628.281 | 3.019.524.681 |
| Công ty Cổ phần Công Nghiệp Lạnh Hưng Trí | 14.723.262.239 | 15.421.814.638 |
| Phải trả các nhà cung cấp khác | 67.791.682.876 | 69.699.145.073 |
| Công ty Cổ phần Long Giang TSQ | 3.087.294.481 | 3.087.294.481 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Long Giang | 4.057.742.745 | 4.057.742.745 |
| Công ty Cổ phần Gỗ An Cường | 4.796.909.788 | 5.270.511.716 |
| Công ty TNHH Bình Yên | 9.218.905.012 | 9.100.056.386 |
| Công ty Cổ phần Bất động sản MECO | 14.906.802.770 | 14.906.802.770 |
| Các nhà cung cấp khác | 31.724.028.080 | 33.276.736.975 |

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, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2023

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

| Cộng | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|------------------------------|-------------------------------|
| | <u>96.658.633.985</u> | <u>104.723.053.337</u> |
| 15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | | |
| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
| <i>Trả trước của các bên liên quan</i> | 289.880.032 | 289.880.032 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch Vụ Xuân Thủy | 6.451.668 | 6.451.668 |
| Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang | 283.428.364 | 283.428.364 |
| <i>Trả trước của các khách hàng khác</i> | 13.079.173.472 | 363.410.399.144 |
| Tiền nhận trước bán căn hộ dự án Thành Thái | 2.701.342.291 | 2.701.342.291 |
| Tiền nhận trước bán căn hộ dự án Vũ Trọng Phụng | 9.721.824.170 | 18.772.451.821 |
| Ông Nguyễn Hải Duy-Nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Hạ Long | - | 341.000.000.000 |
| Các khách hàng khác | 656.007.011 | 936.605.032 |
| Cộng | <u>13.369.053.504</u> | <u>363.700.279.176</u> |

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

| | Số đầu năm | Số phải nộp trong kỳ | Số thuế đã nộp trong kỳ | Tăng giảm khác | Số cuối kỳ |
|--------------------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| Thuế GTGT hàng bán nội địa | - | - | - | - | - |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp (*) | 51.423.123.866 | 7.205.485.873 | (13.912.877.666) | - | 44.715.732.073 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 1.858.684.439 | 952.912.420 | (29.000.000) | (1.466.284.010) | 1.316.312.849 |
| Thuế bảo vệ môi trường | - | - | - | - | - |
| Thuế nhà đất | - | - | - | - | - |
| Các loại thuế khác | 48.339.657 | 16.042.778 | (16.042.778) | - | 48.339.657 |
| Phạt chậm nộp thuế | 15.414.352.164 | 2.535.710.924 | - | - | 17.950.063.088 |
| Cộng | <u>68.744.500.126</u> | <u>10.710.151.995</u> | <u>(13.957.920.444)</u> | <u>(1.466.284.010)</u> | <u>64.030.447.667</u> |

(*) Trong đó

Thuế TNDN Công ty phải nộp cho hoạt động sản xuất kinh doanh

6.999.677.654

Thuế TNDN nộp hộ các bên hợp tác kinh doanh

205.808.219

Cộng**7.205.485.873***Thuế giá trị gia tăng*

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20% (cùng kỳ năm trước thuế suất là 20%).

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, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2023

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

17. Chi phí phải trả ngắn hạn

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|------------------------------|---------------------------|
| <i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i> | 16.298.891.461 | 584.714.827 |
| Chi phí lãi vay phải trả | 502.442.627 | 502.442.627 |
| Các chi phí phải trả ngắn hạn khác | 15.796.448.834 | 82.272.200 |
| Cộng | <u>16.298.891.461</u> | <u>584.714.827</u> |

18. Phải trả khác**18a. Phải trả ngắn hạn khác**

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| <i>Phải trả các bên liên quan</i> | 23.296.064.948 | 32.233.906.317 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang | 168.000.000 | |
| Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang | 21.429.166 | 21.429.166 |
| Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô - Tiền lãi vay phải trả | 77.606.731 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera | 591.000.000 | 10.486.569.864 |
| <i>Phải trả tiền lãi ứng trước đảm bảo thực hiện Hợp đồng nguyên tắc số 2312/2020/HĐNT/LGL-RI và PL HĐ số 01</i> | - | 9.895.569.864 |
| <i>Tiền phạt chậm tiến độ hợp đồng nguyên tắc</i> | <i>591.000.000</i> | <i>591.000.000</i> |
| Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes | 15.770.039 | 15.770.039 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy | 21.213.370.123 | 20.390.137.248 |
| Thù lao HĐQT, BKS năm 2019 | 1.208.888.889 | 1.320.000.000 |
| <i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i> | 173.489.762.567 | 183.870.270.581 |
| Tài sản thừa chờ giải quyết | 52.279.599 | 52.279.599 |
| Kinh phí công đoàn | 1.155.473.280 | 1.100.946.565 |
| Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp | 333.397.877 | 134.314.140 |
| Kinh phí bảo trì dự án | 21.274.801.941 | 20.968.110.564 |
| Phí quản lý căn hộ dự án | 336.214.195 | 314.164.632 |
| Cổ tức phải trả | 550.327.510 | 550.327.510 |
| Công ty Cổ phần Tu bổ di tích và Thiết bị văn hóa Trung ương - Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh | 52.097.596.461 | 49.055.013.675 |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt - Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh | 10.611.518.428 | 10.611.518.428 |
| Công ty Cổ phần Minh Phát | 30.553.418 | 1.104.553.418 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thương Mại Việt Nam - Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh | 53.666.574.364 | 54.166.574.364 |
| Nhận ký quỹ, ký cược các dự án Bất động sản | 4.060.981.919 | 4.120.981.919 |
| Các khoản phải trả ngắn hạn khác | 29.320.043.575 | 41.691.485.767 |
| Cộng | <u>196.785.827.515</u> | <u>216.104.176.898</u> |

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

Địa chỉ: Số 173, đường Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2023

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

18b. Phải trả dài hạn khác

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|--|------------|-----------------------------|
| <i>Phải trả các bên liên quan</i> | | |
| <i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i> | - | - |
| Công ty TNHH Long Thịnh - Góp vốn dự án Cần Thơ | - | 458.599.632 |
| Các cá nhân khác - Góp vốn dự án 69 Vũ Trọng Phụng | - | 1.269.811.000 |
| Cộng | = | <u>1.728.410.632</u> |

19. Vay và nợ thuê tài chính**19a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| <i>Vay ngắn hạn phải trả các bên liên quan</i> | 20.495.000.000 | 20.495.000.001 |
| Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô (i) | 1.495.000.000 | 1.495.000.001 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy | 16.000.000.000 | 16.000.000.000 |
| Vay bên liên quan khác | 3.000.000.000 | 3.000.000.000 |
| <i>Vay ngắn hạn ngân hàng</i> | 81.130.717.582 | 63.717.516.601 |
| Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Đông Hà Nội ^(vi) | 63.758.717.582 | 63.717.516.601 |
| Ngân hàng TMCP Phương Đông Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội ⁽ⁱⁱⁱ⁾ | 17.372.000.000 | - |
| <i>Vay ngắn hạn các tổ chức và cá nhân khác</i> | 139.237.352.938 | 92.575.236.960 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Vạn Xuân ^(iv) | 4.338.990.000 | 4.338.990.000 |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt | 4.779.220.533 | 4.779.220.533 |
| Vay ngắn hạn các cá nhân ^(v) | 130.119.142.405 | 83.457.026.427 |
| <i>Nợ thuê tài chính đến hạn trả (xem thuyết minh số V.18b)</i> | 305.990.004 | 483.734.004 |
| Nợ thuê tài chính Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam | 305.990.004 | 305.990.004 |
| Nợ thuê tài chính Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam | - | 177.744.000 |
| Cộng | <u>241.169.060.524</u> | <u>177.271.487.566</u> |

- (i) Khoản vay theo hợp đồng vay số 2211/HĐVT ngày 22/11/2013, lãi suất vay 10.5%/năm. Tài sản đảm bảo là 112.500 cổ phần thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang tại Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô. Phụ lục hợp đồng số 2211/HĐVT/PL 17 ngày 21 tháng 5 năm 2021 về việc gia hạn khoản vay đến ngày 21 tháng 11 năm 2021 với lãi suất gia hạn cho vay mới là 9%/năm.
- (ii) Khoản vay theo hợp đồng vay số 0050/2023/HĐTD-OCB-SME ngày 24/08/2023. Hạn mức cấp tín dụng 35.000.000.000 VND trong thời hạn 12 tháng.
- (iv) Khoản vay theo hợp đồng số 04/2011/VX ngày 09 tháng 5 năm 2011. không có thời hạn. lãi suất vay 0%/tháng.
- (v) 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.
- (vi) Khoản vay theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 1420-LAV-202100216 ngày 29/06/2022. hạn mức cấp tín dụng 64.000.000.000 VND. mục đích vay bổ sung vốn lưu động phục vụ SXKD. thời hạn vay theo từng lần nhận nợ. lãi suất vay 9.5%/năm. Tài sản bảo đảm là các quyền sử dụng đất.

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, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2023

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

quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Ông Lê Hà Giang và Bà Ngô Thị Thanh Hòa và 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 hiện đang được lưu ký tại Công ty Cổ phần chứng khoán Sài Gòn – Hà Nội làm tài sản đảm bảo cho khoản vay.

19b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Nợ thuê tài chính | 331.489.155 | 637.479.159 |
| Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam. ⁽ⁱ⁾ | 331.489.155 | 637.479.159 |
| Cộng | <u>331.489.155</u> | <u>637.479.159</u> |
| (iii) 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. | | |
| (iv) 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. | | |

20. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

| | Số đầu năm | Tăng do trích lập từ lợi nhuận | | Tăng khác | Chi quỹ trong kỳ | Số cuối kỳ |
|-----------------------------------|------------------------------|--------------------------------|----------|-----------|-----------------------------|------------------------------|
| Quỹ khen thưởng | 10.587.924.357 | - | - | - | - | 10.587.924.357 |
| Quỹ phúc lợi | 7.330.534.982 | - | - | - | (120.170.000) | 7.210.364.982 |
| Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành | 593.389.094 | - | - | - | - | 593.389.094 |
| Cộng | <u>18.511.848.433</u> | = | = | = | <u>(120.170.000)</u> | <u>18.391.678.433</u> |

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

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

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

21. Vốn chủ sở hữu

21a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

| | Vốn góp của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Cổ phiếu qui | Quỹ đầu tư phát triển | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Cộng |
|----------------------------|------------------------|----------------------|---------------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| Số đầu năm trước | 515.000.000.000 | 1.425.992.965 | (43.500.000) | 42.696.514.304 | 20.954.525.811 | 125.337.417.036 | 705.370.950.116 |
| Tăng vốn từ lợi nhuận (*) | - | - | - | - | - | - | - |
| Chi phí phát hành cổ phiếu | - | - | - | - | - | - | - |
| Lợi nhuận trong năm trước | - | - | - | - | - | 8.643.495.269 | 8.643.495.269 |
| Trích lập các quỹ | - | - | - | - | - | - | - |
| Thù lao HĐQT và BKS | - | - | - | - | - | - | - |
| Số cuối kỳ trước | 515.000.000.000 | 1.425.992.965 | (43.500.000) | 42.696.514.304 | 20.954.525.811 | 133.980.912.305 | 714.014.445.385 |
| Số dư đầu năm nay | 515.000.000.000 | 1.425.992.965 | (43.500.000) | 42.696.514.304 | 20.954.525.811 | 133.980.912.305 | 714.014.445.385 |
| Tăng vốn từ lợi nhuận (*) | - | - | - | - | - | - | - |
| Chi phí phát hành cổ phiếu | - | - | - | - | - | - | - |
| Lợi nhuận trong kỳ này | - | - | - | - | - | 21.792.374.110 | 21.792.374.110 |
| Trích lập các quỹ | - | - | - | - | - | - | - |
| Thù lao HĐQT và BKS | - | - | - | - | - | - | - |
| Số dư cuối kỳ này | 515.000.000.000 | 1.425.992.965 | (43.500.000) | 42.696.514.304 | 20.954.525.811 | 155.773.286.415 | 735.806.819.495 |

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, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2023

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

21b. Cổ phiếu

| | <u>Số cuối kỳ</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 51.500.000 | 51.500.000 |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành | 51.500.000 | 51.500.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông | 51.500.000 | 51.500.000 |
| - Cổ phiếu ưu đãi | | |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại | 2.900 | 2.900 |
| - Cổ phiếu phổ thông | 2.900 | 2.900 |
| - Cổ phiếu ưu đãi | | |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 51.497.100 | 51.497.100 |
| - Cổ phiếu phổ thông | 51.497.100 | 51.497.100 |
| - Cổ phiếu ưu đãi | - | - |

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND.

22. Lãi trên cổ phiếu

Thông tin về lãi trên cổ phiếu được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

23. Số liệu so sánh

Số liệu trên Bảng cân đối kế toán được so sánh với số liệu Báo cáo tài chính công ty mẹ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn A&C Chi nhánh Hà Nội kiểm toán. Số liệu so sánh trên Báo cáo Kết quả kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ được so sánh với Báo cáo tài chính cùng kỳ năm 2022 đã được công bố thông tin.

24. Giải trình chênh lệch số liệu trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh

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

Kết quả kinh doanh Quý IV năm 2023: âm 13,5 tỷ đồng, giảm 18,4 tỷ so với lợi nhuận sau thuế Quý IV năm 2022, chủ yếu do các nguyên nhân sau:

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ trong kỳ đạt 8,7 tỷ đồng, giảm 32,6 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước. Doanh thu bán hàng trong kỳ chủ yếu đến từ hoạt động dịch vụ cung cấp điện nước cho hai dự án Rivera Park Hà Nội và Rivera Park Sài Gòn. Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ cũng giảm với tỷ lệ tương ứng.
- Doanh thu tài chính Quý IV/2023 là 4,5 tỷ đồng, giảm 55,7 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước. Trong Quý 4/2022, công ty hoàn thành chuyển nhượng cổ phần tại công ty con Minh Phát nên doanh thu tài chính năm trước tăng mạnh.
- Chi phí tài chính Quý IV/ 2023 sấp xỉ 11 tỷ đồng, giảm 18 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước do trong quý 4/2022, công ty trích lập dự phòng bổ sung các khoản đầu tư vào Công ty Cổ Phần Long Giang TSQ và Công ty Cổ Phần Cung Cấp Giải Pháp Kỹ Thuật.
- Chi phí bán hàng Quý IV/2023 là 15,6 tỷ đồng, tăng 14,8 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước. là do trong kỳ, công ty đã kết chuyển chi phí bảo hành tại hai dự án Rivera Park Hà Nội và Rivera Park Sài Gòn
- Chi phí quản lý doanh nghiệp Quý IV/2023 là âm 13,5 tỷ đồng, giảm mạnh so với cùng kỳ năm trước là do công ty đã thu hồi được một phần khoản phải thu khó đòi và hoàn nhập dự phòng tương ứng.
- Lợi nhuận khác Quý IV/2023 là âm (4,1) tỷ đồng tăng so với lợi nhuận khác trong quý IV/2022 là âm (12,3) tỷ đồng.

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, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2023

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

- Trong kỳ, công ty không phát sinh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp.

Lập, ngày 27 tháng 01 năm 2024

Người lập biểu

Lê Bích Thủy

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan



Tổng giám đốc

Nguyễn Mạnh Hà

