



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**  
**6 THÁNG ĐẦU CỦA NĂM TÀI CHÍNH**  
**KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023**

**CÔNG TY CỔ PHẦN**  
**ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ TH**  
**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 giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2023</b>	<b>6 - 9</b>
<b>5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>	<b>10</b>
<b>6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>	<b>11 - 12</b>
<b>7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>	<b>13 - 41</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 giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

**Trụ sở chính**

- 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
Ông Lê Hà Giang	Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2021
Bà Phùng Thị Thanh Giang	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2023
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

**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 Nguyễn Mạnh Hà - Tổng Giám đốc.

## Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty.

## Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính 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 Công ty 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 giữa niên độ;
- Lập Báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty 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 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 Công ty 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 Công ty 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 giữa niên độ.

## Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Mạnh Hà

Ngày 29 tháng 8 năm 2023



Số: 2.0572/23/TC-AC

**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 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”), được lập ngày 29 tháng 8 năm 2023, từ trang 06 đến trang 41, bao gồm Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính 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 giữa niên độ của Công ty 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 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 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 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.

**Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ**

Công ty ký Hợp đồng nguyên tắc (“HĐNT”) ngày 15/11/2022 với CTCP Minh Phát để đảm bảo cho việc sẽ giao kết Hợp đồng hợp tác đầu tư thực hiện Dự án Khu biệt thự Rivera Park Mũi Né tại phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận (“Dự án”). Thực hiện thỏa thuận theo Phụ lục số 01 ngày 15/11/2022 và Phụ lục số 02 ngày 28/12/2022, Công ty đã chuyển cho CTCP Minh Phát giá trị bảo đảm thực hiện HĐNT đợt 1 là 155 tỷ VND, đợt 2 là 210 tỷ VND. Khi CTCP Minh Phát đủ điều kiện huy động vốn theo quy định của pháp luật, các bên thống nhất sẽ chuyển đổi tiền đảm bảo thực hiện HĐNT thành vốn góp của Công ty tại Hợp đồng hợp tác thực hiện Dự án. Tại thời điểm lập báo cáo kiểm toán này, Dự án vẫn chưa có phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 và phương án kiến trúc, chưa có Giấy phép đầu tư. Chúng tôi không thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp để đánh giá tính pháp lý và tính khả thi của Dự án này, cũng như tính hợp lý của số dư đảm bảo thực hiện HĐNT tại ngày 30/6/2023, số tiền 365 tỷ VND (Thuyết minh số V.6a Bản Thuyết minh báo cáo tài chính).



Trong kỳ, Công ty trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đối với các khoản nợ phải thu quá hạn và được Công ty đánh giá không có khả năng thu hồi, số tiền 49.934.005.294 VND. Chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp về căn cứ đánh giá khả năng thu hồi của Công ty, do đó, chúng tôi không thể đưa ra kết luận về tính phù hợp của chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi nêu trên, cũng như ảnh hưởng của vấn đề này đến các khoản mục có liên quan trong Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 (nếu có).

### **Kết luận ngoại trừ**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, ngoại trừ vấn đề được mô tả tại đoạn “Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ”, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 giữa niên độ.

### **Vấn đề cần nhấn mạnh**

Không phù nhận kết luận đã nêu, chúng tôi lưu ý người đọc đến các thuyết minh sau đây trong Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính: (i) Thuyết minh số V.3, V.4 về các khoản nợ phải thu khách hàng và trả trước cho người bán đã quá hạn nhưng được Công ty đánh giá vẫn có khả năng thu hồi; (ii) Thuyết minh số V.3 về việc Công ty đã gia hạn thanh toán công nợ phải thu tiền chuyển nhượng Cổ phần CTCP Minh Phát; (iii) Thuyết minh số V.15 về việc Công ty đã bị cưỡng chế hóa đơn từ ngày 08/6/2020 và tại thời điểm 30/6/2023 vẫn đang có các khoản thuế chậm nộp, phạt chậm nộp.

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

**Chi nhánh Hà Nội**



**Trần Kim Anh – Thành viên Ban Giám đốc**

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1907-2023-008-1

Người được ủy quyền

Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2023



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023

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>1.066.996.307.940</b>	<b>1.129.457.150.213</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>4.323.511.134</b>	<b>20.623.752.156</b>
1. Tiền	111		4.323.511.134	20.623.752.156
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2a</b>	<b>5.320.991.200</b>	<b>5.320.670.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		5.321.105.325	5.321.105.325
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(114.125)	(435.325)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>697.586.998.711</b>	<b>744.844.444.760</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	327.229.161.684	330.950.173.443
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	7.632.451.361	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	12.699.261.337	14.999.586.853
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	456.837.126.569	448.194.000.169
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(106.912.514.423)	(56.978.509.129)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		101.512.183	101.512.183
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.8</b>	<b>352.408.832.858</b>	<b>351.579.898.893</b>
1. Hàng tồn kho	141		353.699.543.299	352.870.609.334
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1.290.710.441)	(1.290.710.441)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>7.355.974.037</b>	<b>7.088.384.404</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		7.355.974.037	7.088.384.404
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>296.138.176.464</b>	<b>537.879.814.029</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>22.060.590.250</b>	<b>22.123.590.250</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	22.060.590.250	22.123.590.250
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>2.599.096.925</b>	<b>3.302.686.422</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	1.549.748.055	1.102.082.242
<i>Nguyên giá</i>	222		17.463.935.595	15.078.928.323
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(15.914.187.540)	(13.976.846.081)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11	1.049.348.870	2.200.604.180
<i>Nguyên giá</i>	225		8.295.428.957	10.677.436.229
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		(7.246.080.087)	(8.476.832.049)
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		160.000.000	160.000.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(160.000.000)	(160.000.000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
<i>Nguyên giá</i>	231		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2</b>	<b>270.337.410.000</b>	<b>511.191.056.038</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		115.537.410.000	115.537.410.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		153.800.000.000	397.000.001.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		26.846.596.000	26.846.596.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(26.846.596.000)	(29.192.950.962)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		1.000.000.000	1.000.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1.141.079.289</b>	<b>1.262.481.319</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	1.141.079.289	1.262.481.319
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.12	-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.363.134.484.404</b>	<b>1.667.336.964.242</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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

**Bảng cân đối kế toán 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>614.951.218.547</b>	<b>953.322.518.857</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>612.891.318.760</b>	<b>950.956.629.066</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	104.567.877.550	104.723.053.337
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	20.010.079.302	363.700.279.176
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	70.818.120.876	68.744.500.126
4. Phải trả người lao động	314		1.260.438.696	1.316.568.703
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	635.672.020	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.17a	205.559.012.927	216.104.176.898
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	191.594.568.956	177.271.487.566
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.19	18.445.548.433	18.511.848.433
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>2.059.899.787</b>	<b>2.365.889.791</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b	1.728.410.632	1.728.410.632
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

**Bảng cân đối kế toán 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>748.183.265.857</b>	<b>714.014.445.385</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.20</b>	<b>748.183.265.857</b>	<b>714.014.445.385</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		168.149.732.777	133.980.912.305
- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		133.980.912.305	133.980.912.305
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		34.168.820.472	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</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>1.363.134.484.404</b>	<b>1.667.336.964.242</b>

Lập, ngày 29 tháng 8 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Lê Bích Thủy

Đặng Thị Loan

Nguyễn Mạnh Hà



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Dạng đầy đủ)

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

Đơn vị tính: VND

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	54.502.868.961	61.406.643.390
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		54.502.868.961	61.406.643.390
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	54.191.288.072	58.127.398.022
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		311.580.889	3.279.245.368
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	109.970.014.560	38.815.566.316
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	10.794.134.726	20.972.179.235
Trong đó: chi phí lãi vay	23		9.918.399.186	20.400.610.608
8. Chi phí bán hàng	25		121.402.030	783.402.186
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	55.946.329.529	10.508.219.981
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		43.419.729.164	9.831.010.282
11. Thu nhập khác	31	VI.6	76.092.941	2.623.264.527
12. Chi phí khác	32	VI.7	2.238.553.954	4.898.054.094
13. Lợi nhuận khác	40		(2.162.461.013)	(2.274.789.567)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		41.257.268.151	7.556.220.715
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.15	7.088.447.679	4.549.682.719
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>34.168.820.472</u>	<u>3.006.537.996</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	-	-
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.8	-	-

Người lập biểu

Lê Bích Thủy

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan

Lập, ngày 29 tháng 8 năm 2023



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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ 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 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
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		41.257.268.151	7.556.220.715
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.10;11	706.589.497	1.293.094.919
- Các khoản dự phòng	03	V.2a;7	49.933.684.094	3.852.061.039
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3	(109.960.681.379)	(38.811.409.066)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	9.918.399.186	20.400.610.608
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(8.144.740.451)	(5.709.421.785)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(6.868.473.121)	8.111.339.484
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(828.933.965)	9.370.502.435
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		8.185.953.314	(17.810.811.407)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		121.402.030	851.608.604
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(19.767.355.722)	(37.535.449.298)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(5.806.609.376)	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.19	(66.300.000)	(312.350.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(33.175.057.291)</b>	<b>(43.034.581.967)</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	V.11	(3.000.000)	(218.445.835)
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		-	(7.034.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		2.300.325.516	1.889.316.527
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		800.000.000	96.702.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		710.915.185	4.970.620.570
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>3.808.240.701</b>	<b>96.309.491.262</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 GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ 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.18	76.988.333.190	62.460.732.619
4. Tiền trả nợ gốc vay	34 V.18	(63.591.018.620)	(116.711.926.911)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35 V.18	(330.739.002)	(394.159.835)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>13.066.575.568</b>	<b>(54.645.354.127)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>	<b>(16.300.241.022)</b>	<b>(1.370.444.832)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60 V.1</b>	<b>20.623.752.156</b>	<b>16.927.674.719</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>4.323.511.134</b>	<b>15.557.229.887</b>

Người lập biểu

Lê Bích Thủy

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan

Lập, ngày 29 tháng 8 năm 2023

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính giữa niên độ

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

#### 6. Cấu trúc 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 TMDV 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 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%
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long (Công ty liên kết đến ngày 03/01/2023)	Chung cư và dịch vụ sau đường bao biển Lán bè - Cột 8 - đường Điện Biên Phủ, phường Hồng Hải, TP Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	Kinh doanh bất động sản	40%	40%	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 GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

<u>Tên đơn vị</u>	<u>Địa chỉ</u>
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 giữa niên độ

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, 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

### 1. 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.

### 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

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 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 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 giữa niên độ.

## 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

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

### 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.



# 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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.

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 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 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

### *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 kỳ kế toán 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.

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 kỳ kế toán 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*

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 Công ty tại đơn vị đó.

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

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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.



# 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

- 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.

### 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.

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.

### 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 năm tài chính. 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 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:

Loại tài sản cố định

Máy móc và thiết bị

Số năm

05



# 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

<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	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.

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. 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 kỳ.

### 10. 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.
- 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 kỳ kế toán.



# 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

### 11. 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".

### 12. 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:

- 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 năm tài chính.

#### *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.



# 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

- 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.

### 13. Chi phí đi vay

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

### 14. 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.

### 15. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

### 16. 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.

### 17. 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, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)****V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	512.369.631	198.361.759
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.811.141.503	20.425.390.397
<b>Cộng</b>	<b><u>4.323.511.134</u></b>	<b><u>20.623.752.156</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	1.311.200	(114.125)	1.425.325	990.000	(435.325)
CTCP Thương mại và Vận tải Petrolimex Hà Nội (339.843 cổ phần)	5.319.680.000	6.966.781.500	-	5.319.680.000	8.598.027.900	-
<b>Cộng</b>	<b><u>5.321.105.325</u></b>	<b><u>6.968.092.700</u></b>	<b><u>(114.125)</u></b>	<b><u>5.321.105.325</u></b>	<b><u>8.599.017.900</u></b>	<b><u>(435.325)</u></b>

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Số đầu năm	435.325	39.325
Trích lập dự phòng bổ sung	-	440.000
Hoàn nhập dự phòng	(321.200)	-
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>114.125</u></b>	<b><u>479.325</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 1.000 trái phiếu của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, giá mua 1.000.000 VND/trái phiếu, thời hạn 07 năm từ 24/9/2019 đến 24/9/2026, lãi suất thả nổi có điều chỉnh định kỳ bằng lãi suất tham chiếu kỳ hạn 12 tháng + 1,2%/năm. Lãi trái phiếu được ngân hàng thanh toán sau định kỳ 01 năm/lần vào ngày 24 tháng 9 hàng năm. Toàn bộ trái phiếu được sử dụng để thế chấp cho khoản vay của Công ty tại cùng Ngân hàng (Xem thuyết minh V.18a).

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

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

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

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

- (\*) Thực hiện Quyết định số 8/2022/QĐ-HĐQT ngày 19/5/2022 của Hội đồng quản trị, Công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ 20.800.000 cổ phần CTCP Xây dựng Hạ Long cho Ông Nguyễn Hải Duy, giá bán 16.394,22 VND/cổ phần, tổng giá trị chuyển nhượng 341.000.000.000 VND. Ngoài giá trị chuyển nhượng, Bên mua phải chi trả thêm các chi phí thực hiện hợp đồng, được xác định tương ứng số lãi trái phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera phải trả cho trái chủ kể từ ngày Bên mua đặt cọc lần 1 (ngày 20/5/2022) đến ngày Bên Mua hoàn tất việc thanh toán đợt cuối cùng (ngày 27/12/2022), số tiền 9.990.410.959 VND.

Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng, toàn bộ số cổ phần này đang được sử dụng để đảm bảo cho 150.000 trái phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera phát hành cho Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội. Ngày 3/1/2023, Công ty đã hoàn thành giao dịch chuyển nhượng và ghi nhận lãi chuyển nhượng 110.136.764.921 VND (xem thuyết minh VI.3).

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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô	1.063.872	52,46%	1.063.872	52,46%
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	14.400.000	48,00%	14.400.000	48,00%
Công ty Cổ phần 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%	980.000	49,00%
Công ty Cổ phần Long Giang TSQ	1.000.000	10,00%	1.000.000	10,00%
Công ty Cổ phần Cung cấp Giải pháp kỹ thuật	300.000		300.000	
Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Descon	525.060	1,47%	525.060	1,47%

### Giá trị hợp lý

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư không niêm yết 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

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

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

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

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	29.192.950.962	17.912.605.342
Sử dụng dự phòng	(2.346.354.962)	-
Số cuối năm	<b>26.846.596.000</b>	<b>17.912.605.342</b>

### 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:

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
<b>Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô</b>		
Cổ tức được chia	-	744.710.400
Lãi vay phải trả Công ty con	88.962.740	84.086.319
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera</b>		
Thu hồi cổ tức năm 2020 đã chia	-	2.160.000.000
Doanh thu bán điện	85.672.590	-



**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Phải trả lãi tiền ứng đảm bảo thực hiện HĐ nguyên tắc	-	6.235.824.657
Bù trừ tiền chuyển nhượng cổ phần Hạ Long với tiền ứng đảm bảo thực hiện HĐ nguyên tắc	9.990.410.959	-

**Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes**

Doanh thu bán điện, nước	4.785.128.671	4.608.253.179
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	32.533.576	243.879.260
Mua hàng hóa của Công ty liên kết	-	9.256.335.440
Lãi vay phải trả Công ty liên kết	-	147.545.753

**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 và 580.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty và các cá nhân Ông Mai Hoàng Anh, Bà Nguyễn Thị Thu Hương và Bà Đỗ Thị Quỳnh Thơ tại chính Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô.

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>4.945.496.212</b>	<b>4.214.162.186</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	62.979.534	51.259.221
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	3.723.110.630	3.003.496.917
Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy	447.753.648	447.753.648
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>322.283.665.472</b>	<b>326.736.011.257</b>
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	5.841.149.900	7.237.015.646
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	22.391.482.288	23.901.394.032
Phải thu tiền chuyển nhượng sàn thương mại <sup>(i)</sup>	10.069.253.393	16.069.253.393
Phải thu tiền bán vật tư	11.752.212.657	7.590.968.457
Phải thu tiền điện, nước	570.016.238	241.172.182
Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam	21.700.610.682	21.700.610.682
Công ty Cổ phần Xây dựng Long Giang	6.842.349.375	6.842.349.375
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Việt Nam	6.807.724.175	6.807.724.175
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt <sup>(ii)</sup>	19.242.360.000	19.242.360.000
Phải thu về chuyển nhượng cổ phần CTCP Minh Phát <sup>(iii)</sup>	154.322.618.000	155.122.618.000
Phải thu Bà Nguyễn Thị Minh Ngọc về chuyển nhượng cổ phần/quyền mua cổ phần CTCP Đầu tư BĐS may thêu Việt Hưng	5.000.000.000	5.000.000.000
Các khách hàng khác	18.242.968.457	18.983.868.588
<b>Cộng <sup>(*)</sup></b>	<b>327.229.161.684</b>	<b>330.950.173.443</b>
<sup>(*)</sup> Trong đó: Các khoản quá hạn nhưng vẫn có khả năng thu hồi	27.384.084.050	29.222.839.850
Các khoản quá hạn không có khả năng thu hồi	44.581.817.621	44.581.817.621

<sup>(i)</sup> Phải thu Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội về giá trị chuyển nhượng sàn thương mại Dự án Rivera Park Hà Nội theo Hợp đồng chuyển nhượng năm 2018 và Biên bản bàn giao tài sản ngày 15/11/2019, 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 hợp đồng, Công ty Cổ phần Rivera 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

Nội phải thanh toán đến 90% giá trị tạm tính, chậm nhất đến ngày 15/12/2019. Tuy nhiên, Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội chưa thực hiện thanh toán theo điều khoản hợp đồng.

Công ty không phát sinh lãi phạt chậm thanh toán phải thu của năm 2023, cùng kỳ năm trước là 2.557.658.842 VND (lãi suất 9,4%/năm) (Xem thuyết minh V.6a).

- (ii) Phải thu Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt về chuyển nhượng cổ phần CTCP Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai theo Hợp đồng ngày 28/09/2020. Khoản nợ đã quá hạn từ tháng 10/2020 và đã được Công ty trích lập dự phòng trong năm 2022 (xem thuyết minh V.7).
- (iii) Phải thu Ông Nguyễn Phan và Ông Phạm Minh Trí tiền chuyển nhượng cổ phần CTCP Minh Phát, với số tiền lần lượt là 39.202.618.000 VND và 115.120.000.000 VND. Tại ngày 30/6/2023, số nợ quá hạn là 562.618.000 VND, số còn lại có hạn thanh toán chậm nhất đến 31/08/2024.

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Trả trước cho các bên liên quan</b>	<b>2.949.393.198</b>	<b>2.954.265.566</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	2.749.393.198	2.749.393.198
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	-	4.872.368
Ông Nguyễn Toàn Thắng - Thành viên HĐQT	200.000.000	200.000.000
<b>Trả trước cho các người bán khác</b>	<b>4.683.058.163</b>	<b>4.623.415.675</b>
<b>Cộng (*)</b>	<b>7.632.451.361</b>	<b>7.577.681.241</b>
(*) Trong đó: Các khoản quá hạn nhưng vẫn có khả năng thu hồi	5.812.513.911	5.757.743.791
Các khoản quá hạn không có khả năng thu hồi	1.819.937.450	1.819.937.450

#### 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Cho vay bên liên quan</b>	<b>4.702.091.814</b>	<b>(4.702.091.814)</b>	<b>7.360.565.424</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 - Thành viên HĐQT <sup>(i)</sup>	-	-	2.658.473.610	-
<b>Cho vay tổ chức, cá nhân khác</b>	<b>7.997.169.523</b>	<b>(5.734.324.815)</b>	<b>7.639.021.429</b>	<b>(2.029.051.205)</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng Long Giang	1.416.186.629	(1.416.186.629)	1.416.186.629	(1.416.186.629)
Ông Mai Thanh Phương <sup>(i)</sup>	2.658.473.610	(2.658.473.610)	-	-
Ông Trần Văn Khanh <sup>(ii)</sup>	500.000.000	-	2.000.000.000	-
Các tổ chức và cá nhân khác	3.422.509.284	(1.659.664.576)	4.222.834.800	(612.864.576)
<b>Cộng</b>	<b>12.699.261.337</b>	<b>(10.436.416.629)</b>	<b>14.999.586.853</b>	<b>(6.731.143.019)</b>

- (i) Khoản cho vay thời hạn 12 tháng, lãi suất 0%/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 03 tháng, lãi suất 0%/năm, được đảm bảo bằng 105.300 cổ phần của Long Giang E&C thuộc sở hữu của Ông Nguyễn Bình Khiêm.

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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính 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>3.466.477.093</b>	-	<b>3.371.636.000</b>	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	35.636.000	-	35.636.000	-
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang- Phải thu cổ tức	3.168.000.000	-	3.168.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	262.841.093	-	168.000.000	-
Phải thu cổ tức	168.000.000	-	168.000.000	-
Chi hộ	94.841.093	-	-	-
<b>Phải thu tổ chức, cá nhân khác</b>	<b>453.370.649.476 (46.228.731.684)</b>		<b>444.822.364.169</b>	
Thuế GTGT TSCĐ thuê tài chính	-	-	17.786.225	-
Công ty Cổ phần Minh Phát - Đặt cọc đảm bảo HĐNT (*)	365.000.000.000	-	365.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội - Phải thu lãi phạt chậm thanh toán	81.508.228	-	1.081.508.228	-
Phải thu lãi cho vay	2.254.306.976	-	3.141.305.703	-
Tạm ứng	54.749.385.242 (16.640.947.984)		74.339.214.351	-
Dự án Thành Thái	3.747.449.636 (424.153.246)		1.325.275.160	-
Dự án Cái Khế	1.138.554.642 (41.600.000)		31.667.834.286	-
Dự án Việt Hưng	1.108.224.735 (518.500.000)		-	-
Dự án Kim Bôi	334.868.700	-	600.302.664	-
Dự án khác	48.420.287.529 (15.656.694.738)		40.745.802.241	-
Ông Nguyễn Phan - Phải thu khác	27.406.085.118 (27.406.085.118)		-	-
Phải thu các cá nhân khác	2.688.364.727 (2.181.698.582)		-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	1.190.999.185	-	1.242.549.662	-
<b>Cộng</b>	<b>456.837.126.569 (46.228.731.684)</b>		<b>448.194.000.169</b>	

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



**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính 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 (*)	13.731.380.250	-	13.731.380.250	-
<b>Phải thu tổ chức, cá nhân khác</b>	<b>8.329.210.000</b>	-	<b>8.392.210.000</b>	-
Các khoản ký cược, ký quỹ	8.329.210.000	-	8.392.210.000	-
Dự án Rivera Park Cần Thơ	8.279.210.000	-	8.279.210.000	-
Ký quỹ thuê tài chính	50.000.000	-	113.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>22.060.590.250</b>	-	<b>22.123.590.250</b>	-

(\*) 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**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Các bên liên quan</b>	<b>4.902.091.814</b>	<b>(4.902.091.814)</b>	<b>4.902.091.814</b>	<b>(4.902.091.814)</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	4.702.091.814	(4.702.091.814)	4.702.091.814	(4.702.091.814)
Ông Nguyễn Toàn Thắng - Thành viên HĐQT	200.000.000	(200.000.000)	200.000.000	(200.000.000)
<b>Các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>128.264.522.563</b>	<b>(102.010.422.609)</b>	<b>52.082.427.315</b>	<b>(52.076.417.315)</b>
Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam	21.700.610.682	(21.700.610.682)	21.700.610.682	(21.700.610.682)
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kỹ thuật Việt Nam	5.586.161.832	(5.586.161.832)	5.586.161.832	(5.586.161.832)
Công ty Cổ phần Địa ốc COMA	956.866.074	(956.866.074)	956.866.074	(956.866.074)
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Đông Dương	235.628.628	(235.628.628)	235.628.628	(235.628.628)
Công ty Cổ phần Long Việt	1.704.662.296	(1.704.662.296)	1.704.662.296	(1.704.662.296)
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội	2.700.617.731	(2.700.617.731)	2.700.617.731	(2.700.617.731)
Công ty Xây dựng số 1	725.814.494	(725.814.494)	725.814.494	(725.814.494)
Công ty Delta	681.210.289	(681.210.289)	681.210.289	(681.210.289)
Công ty Cổ phần Lilama Hà Nội	828.693.477	(828.693.477)	828.693.477	(828.693.477)
Công ty Cầu 12	644.405.913	(644.405.913)	644.405.913	(644.405.913)
Tổng Công ty Vinaconex	288.390.391	(288.390.391)	288.390.391	(288.390.391)
Công ty Cổ phần Xây dựng Long Giang	8.258.536.004	(8.258.536.004)	8.258.536.004	(8.258.536.004)
<b>Phải thu tiền bán hàng</b>	<b>6.842.349.375</b>	<b>(6.842.349.375)</b>	<b>6.842.349.375</b>	<b>(6.842.349.375)</b>
<b>Phải thu tiền cho vay</b>	<b>1.416.186.629</b>	<b>(1.416.186.629)</b>	<b>1.416.186.629</b>	<b>(1.416.186.629)</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	3.851.621.039	(3.851.621.039)	3.851.621.039	(3.851.621.039)
Ông Nguyễn Phan	27.406.085.118	(27.406.085.118)	-	-
Ông Phạm Văn Trường	35.900.272.207	(11.931.535.857)	-	-
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>16.794.946.388</b>	<b>(14.509.582.784)</b>	<b>3.919.208.465</b>	<b>(3.913.198.465)</b>
<b>Cộng</b>	<b>133.166.614.377</b>	<b>(106.912.514.423)</b>	<b>56.984.519.129</b>	<b>(56.978.509.129)</b>

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	56.978.509.129	52.821.996.263
Trích lập dự phòng bổ sung	49.934.005.294	3.851.621.039
<b>Số cuối năm</b>	<b>106.912.514.423</b>	<b>56.673.617.302</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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính 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>	<i>59.548.539.299</i>	-	<i>56.871.190.165</i>	-
Dự án Rivera Park Cần Thơ <sup>(i)</sup>	54.576.505.893	-	53.193.359.776	-
Các dự án khác	4.972.033.406	-	3.677.830.389	-
<b>Hàng hóa</b>	<b>1.403.370.771</b>	<b>(1.290.710.441)</b>	<b>1.403.370.771</b>	<b>(1.290.710.441)</b>
<b>Hàng hóa bất động sản</b>	<b>292.747.633.229</b>	-	<b>294.596.048.398</b>	-
Dự án Thành Thái <sup>(ii)</sup>	279.053.516.504	-	278.936.069.370	-
+ Lô A	2.044.268.386	-	2.044.268.386	-
+ Lô C	277.009.248.118	-	276.891.800.984	-
Dự án Vũ Trọng Phụng <sup>(iii)</sup>	13.694.116.725	-	15.659.979.028	-
<b>Cộng</b>	<b>353.699.543.299</b>	<b>(1.290.710.441)</b>	<b>352.870.609.334</b>	<b>(1.290.710.441)</b>

(i) Dự án “Tổ hợp Trung tâm Thương mại, văn phòng và nhà ở Rivera Park Cần Thơ” có quy mô 6.228m<sup>2</sup> để xây nhà ở cao tầng, thương mại dịch vụ, văn phòng, nhà ở biệt thự, nhà ở liền kề và các công trình kỹ thuật. Tiến độ thực hiện dự án dự kiến 27 tháng từ tháng 01/2019 đến hết tháng 03/2021 (bao gồm thực hiện các thủ tục đầu tư, thời gian xây dựng và hoàn thành công trình), tổng vốn đầu tư 561.650.294.000 VND. Dự án được gia hạn thêm thời gian thực hiện 36 tháng kể từ ngày 01/4/2021 đến hết tháng 3/2024. Dự án được UBND quận Ninh Kiều phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và UBND thành phố Cần Thơ phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường đối với Dự án nhưng chưa đủ điều kiện để Cục Quản lý hoạt động xây dựng phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư dự án. Các chi phí đã phát sinh là chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí thi công cọc thí nghiệm, nhà mẫu, chi phí tư vấn thiết kế..

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

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

(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 vấn địa ốc và Thiết bị văn hóa Trung ương.

**9. Chi phí trả trước dài hạn**

Là chi phí bán hàng dự án Vũ Trọng Phụng.



**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)****10. Tài sản cố định hữu hình**

	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	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
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>476.190.476</b>	<b>16.522.662.909</b>	<b>465.082.210</b>	<b>17.463.935.595</b>
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	476.190.476	11.412.555.637	465.082.840	12.353.828.953
Chờ thanh lý	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>				
Số đầu năm	476.190.476	13.035.573.395	465.082.210	13.976.846.081
Khấu hao trong kỳ	-	382.420.061	-	382.420.061
Mua lại TSCĐ thuê tài chính	-	1.554.921.398	-	1.554.921.398
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>476.190.476</b>	<b>14.972.914.854</b>	<b>465.082.210</b>	<b>15.914.187.540</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	-	1.102.082.242	-	1.102.082.242
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>-</b>	<b>1.549.748.055</b>	<b>-</b>	<b>1.549.748.055</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 819.272.483 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	3.781.139.088	6.896.297.141	10.677.436.229
Mua lại tài sản cố định thuê tài chính	(2.382.007.272)	-	(2.382.007.272)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>1.399.131.816</b>	<b>6.896.297.141</b>	<b>8.295.428.957</b>
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu năm	1.690.370.460	6.786.461.589	8.476.832.049
Khấu hao trong kỳ	214.333.884	109.835.552	324.169.436
Mua lại tài sản cố định thuê tài chính	(1.554.921.398)	-	(1.554.921.398)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>349.782.946</b>	<b>6.896.297.141</b>	<b>7.246.080.087</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	2.090.768.628	109.835.552	2.200.604.180
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>1.049.348.870</b>	<b>-</b>	<b>1.049.348.870</b>

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

Trong kỳ, Công ty sử dụng tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với khoản chi phí lãi vay không được trừ theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP từ các kỳ trước, số tiền 5.814.922.539 VND (chi phí lãi vay không được trừ kỳ trước là 11.833.276.115 VND) (xem Thuyết minh V.15).

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



**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

theo khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ trong trường hợp tổng chi phí lãi vay phát sinh được trừ của kỳ tính thuế tiếp theo thấp hơn mức quy định. Thời gian chuyển chi phí lãi vay tính liên tục không quá 05 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh chi phí lãi vay không được trừ. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận do ít có khả năng có thu nhập chịu thuế trong tương lai để sử dụng những khoản chi phí lãi vay được chuyển này.

**13. Phải trả người bán**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>31.791.995.374</b>	<b>35.133.908.264</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	938.725.084	809.524.982
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	9.674.850.453	11.864.496.389
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	3.903.939.189	3.903.939.189
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	145.522.950	114.608.385
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy	3.151.076.481	3.019.524.681
Công ty Cổ phần Công Nghiệp Lạnh Hưng Trí	13.977.881.217	15.421.814.638
<b>Phải trả các nhà cung cấp khác</b>	<b>72.775.882.176</b>	<b>69.589.145.073</b>
Công ty Cổ phần Bất động sản MECO	14.906.802.770	14.906.802.770
Công ty TNHH Bình Yên	9.218.905.012	9.100.056.386
Các nhà cung cấp khác	48.650.174.394	45.582.285.917
<b>Cộng</b>	<b>104.567.877.550</b>	<b>104.723.053.337</b>

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Trả trước của các bên liên quan</b>	<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
<b>Trả trước của các khách hàng khác</b>	<b>19.720.199.270</b>	<b>363.410.399.144</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	16.362.849.968	18.772.451.821
Ông Nguyễn Hải Duy – Nộp tiền mua cổ phần CTCP Xây dựng Hạ Long (Xem thuyết minh V.2c)	-	341.000.000.000
Các khách hàng khác	656.007.011	936.605.032
<b>Cộng</b>	<b>20.010.079.302</b>	<b>363.700.279.176</b>

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

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phải nộp trong kỳ</u>	<u>Số đã thực nộp trong kỳ</u>	<u>Số cuối kỳ</u>
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	51.426.123.866	7.199.483.295	(5.806.609.376)	52.818.997.785
Thuế thu nhập cá nhân	1.858.684.439	472.857.791	-	2.331.542.230
Thuế bảo vệ môi trường	45.339.657	-	-	45.339.657
Thuế môn bài	-	3.000.000	(3.000.000)	-
Phạt chậm nộp thuế	15.414.352.164	207.889.040	-	15.622.241.204
<b>Cộng</b>	<b>68.744.500.126</b>	<b>7.883.230.126</b>	<b>(5.809.609.376)</b>	<b>70.818.120.876</b>

(\*) Trong đó:

Thuế TNDN Công ty phải nộp cho hoạt động sản xuất kinh doanh	7.088.447.679
Thuế TNDN nộp hộ các bên hợp tác kinh doanh	111.035.616
<b>Cộng</b>	<b>7.199.483.295</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 GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

### 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%).

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ được dự tính như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	41.257.268.151	7.556.220.715
Trong đó:		
Lợi nhuận từ hoạt động SXKD	54.950.650.461	26.113.841.899
Lợi nhuận từ hoạt động KD BĐS	(13.693.382.310)	(18.557.621.184)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN:	(5.305.265.257)	16.446.667.782
- Các khoản điều chỉnh tăng	509.657.282	16.446.667.782
Lãi chậm nộp thuế, BHXH	208.004.040	2.178.500.000
Chi phí khấu hao xe ô tô trên 1,6 tỷ VND	88.091.667	274.891.667
Chi phí lãi vay không được trừ <sup>(1)</sup>	-	11.833.276.115
Chi phí không được trừ khác	213.561.575	2.160.000.000
- Các khoản điều chỉnh giảm	(5.814.922.539)	-
Sử dụng chi phí lãi vay không được trừ các kỳ trước <sup>(1)</sup>	(5.814.922.539)	-
Thu nhập chịu thuế	35.952.002.894	24.002.888.497
Trong đó:		
Thu nhập chịu thuế hoạt động SXKD	55.435.092.141	30.298.680.213
Thu nhập chịu thuế hoạt động KD BĐS	(19.483.089.247)	(6.295.791.716)
Thu nhập được miễn thuế (cổ tức được chia)	(509.764.500)	(1.254.474.900)
<b>Thu nhập tính thuế</b>	<b>35.442.238.394</b>	<b>22.748.413.597</b>
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
<b>Thuế TNDN phải nộp</b>	<b>7.088.447.679</b>	<b>4.549.682.719</b>

<sup>(1)</sup> Chi phí lãi vay không được trừ này được chuyển sang kỳ tính thuế tiếp theo khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ trong trường hợp tổng chi phí lãi vay phát sinh được trừ của kỳ tính thuế tiếp theo thấp hơn mức quy định. Thời gian chuyển chi phí lãi vay tính liên tục không quá 05 năm kể từ năm tiếp theo sau năm phát sinh chi phí lãi vay không được trừ.

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

### Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

### Thông tin khác

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



**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

Đến ngày 30/6/2023, Công ty vẫn chưa hoàn thành các nghĩa vụ thuế đã kê khai với cơ quan thuế đối với các khoản thuế TNDN, thuế TNCN và các khoản phạt chậm nộp thuế. Công ty sẽ làm việc với Cục thuế Hà Nội về lý do chưa hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế vào Ngân sách Nhà nước để đề nghị Cục thuế Hà Nội khoan nợ thuế, thu hồi quyết định cưỡng chế. Hiện tại, Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh vẫn chưa phê duyệt giá trị đầu tư xây dựng công trình Tòa nhà chung cư Lô C dự án Thành Thái, do đó, Công ty chưa được Bên Mua thanh toán theo thỏa thuận hợp đồng (*xem thêm Thuyết minh V.8*).

**16. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí lãi vay phải trả	502.442.627	502.442.627
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	133.229.393	82.272.200
<b>Cộng</b>	<b>635.672.020</b>	<b>584.714.827</b>

**17. Phải trả khác****17a. Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b><i>Phải trả các bên liên quan</i></b>	<b>22.814.000.347</b>	<b>32.233.906.317</b>
Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô - Lãi vay	88.962.740	-
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	21.429.166	21.429.166
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	591.000.000	10.486.569.864
<i>Phải trả tiền lãi đặt cọc đảm bảo HĐNT</i>	-	9.895.569.864
<i>Tiền phạt chậm tiến độ HĐNT</i>	591.000.000	591.000.000
CTCP Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	15.770.039	15.770.039
Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy	20.834.279.712	20.390.137.248
<i>Tạm tính kết quả HTKD dự án Vũ Trọng Phụng</i>	9.847.210.957	9.403.068.493
<i>Phải trả lãi vay</i>	10.987.068.755	10.987.068.755
Thù lao HĐQT, BKS	1.208.888.889	1.320.000.000
Ông Nguyễn Mạnh Hà - Phí mượn tài sản thế chấp	53.669.801	-
<b><i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i></b>	<b>182.745.012.580</b>	<b>183.870.270.581</b>
Tài sản thừa chờ giải quyết	52.279.599	52.279.599
Kinh phí công đoàn	1.121.025.560	1.100.946.565
Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	354.484.148	134.314.140
Kinh phí bảo trì dự án	21.184.801.941	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
CTCP Tu bổ di tích và Thiết bị văn hóa Trung ương	50.614.666.984	49.055.013.675
- <i>Tạm tính kết quả HTKD DA Vũ Trọng Phụng</i>	39.476.200.000	39.476.200.000
- <i>Lãi chậm trả</i>	11.138.466.984	9.578.813.675
Tạm tính kết quả HTKD DA Vũ Trọng Phụng	11.020.071.846	11.716.071.846
- <i>CTCP Địa ốc Bách Việt</i>	10.611.518.428	10.611.518.428
- <i>CTCP Minh Phát</i>	408.553.418	1.104.553.418
CTCP Đầu tư Phát triển Thương mại Việt Nam – Tạm tính kết quả HTKD DA Thành Thái	53.666.574.364	54.166.574.364
Nhận ký quỹ, ký cược các dự án BĐS	4.120.981.919	4.120.981.919
Phải trả khách hàng thanh lý HĐ mua căn hộ	25.038.662.968	27.687.743.674
<i>Dự án Vũ Trọng Phụng</i>	14.624.028.339	14.624.028.339
<i>Dự án Thành Thái</i>	10.414.634.629	13.063.715.335
Lãi vay phải trả các tổ chức, cá nhân khác	11.136.717.639	10.427.209.515
Phí mượn tài sản của cá nhân để thế chấp	1.597.752.720	1.639.514.273



**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.950.451.187	1.937.018.305
<b>Cộng</b>	<b>205.559.012.927</b>	<b>216.104.176.898</b>

**17b. 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
<b>Cộng</b>	<b>1.728.410.632</b>	<b>1.728.410.632</b>

**18. Vay và nợ thuê tài chính****18a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Vay ngắn hạn các bên liên quan</b>	<b>20.495.000.001</b>	<b>20.495.000.001</b>
Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô <sup>(i)</sup>	1.495.000.001	1.495.000.001
Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy <sup>(ii)</sup>	16.000.000.000	16.000.000.000
Bên liên quan khác <sup>(iii)</sup>	3.000.000.000	3.000.000.000
<b>Vay ngắn hạn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Đông Hà Nội <sup>(iv)</sup></b>	<b>63.758.717.582</b>	<b>63.717.516.601</b>
<b>Vay ngắn hạn các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>106.881.866.367</b>	<b>92.575.236.960</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Vạn Xuân <sup>(v)</sup>	4.338.990.000	4.338.990.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt <sup>(ii)</sup>	4.779.220.533	4.779.220.533
Các cá nhân <sup>(iii)</sup>	97.763.655.834	83.457.026.427
<b>Nợ thuê tài chính đến hạn trả (Xem thuyết minh V.18b)</b>	<b>458.985.006</b>	<b>483.734.004</b>
<b>Cộng</b>	<b>191.594.568.956</b>	<b>177.271.487.566</b>

- (i) Khoản vay theo hợp đồng vay 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 TMDV Nghĩa Đô. Phụ lục hợp đồng số 22/HĐVT2211 ngày 01 tháng 7 năm 2023 về việc gia hạn khoản vay đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 với lãi suất vay 10%/năm áp dụng từ 01/07/2023 (trước đó là 12%/năm).
- (ii) 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.
- (iii) Các khoản vay cá nhân theo các hợp đồng vay có thời gian vay từ 03 đến 12 tháng, lãi suất 12%/năm, không có tài sản đảm bảo. Mục đích vay để bổ sung vốn thực hiện đầu tư dự án Rivera Park Sài Gòn và dự án Rivera Park Hà Nội.
- (iv) Vay ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Đông Hà Nội theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 1420-LAV-202300288 ngày 30/6/2023, hạn mức cấp tín dụng 40.000.000.000 VND, mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ SXKD, thời hạn vay và lãi suất vay được quy định theo từng lần nhận nợ. Tài sản bảo đảm là các quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Ông Lê Hà Giang và Bà Ngô Thị Thanh Hòa, của Ông Nguyễn Mạnh Hà và bà Lương Hoàng Yến, cùng các cá nhân khác. Ngoài ra, còn có 10.000.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang – mã chứng khoán LGL thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang và 10.000.000 cổ phiếu mã LGL thuộc sở hữu của Ông Lê Hà Giang, 1.000 trái phiếu do Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam thuộc sở hữu của Công ty làm tài sản đảm bảo cho khoản vay.
- (v) Khoản vay theo hợp đồng số 04/2011/VX ngày 09 tháng 5 năm 2011, không có thời hạn, lãi suất vay 0%/tháng.



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

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

	Vay		Vay tổ chức,	Nợ thuê tài chính	Cộng
	bên liên quan	Vay ngân hàng	cá nhân khác	đến hạn trả	
Số đầu năm	20.495.000.001	63.717.516.601	92.575.236.960	483.734.004	177.271.487.566
Số tiền vay phát sinh trong kỳ	-	47.239.252.484	29.749.080.706	-	76.988.333.190
Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	-	-	-	305.990.004	305.990.004
Lãi vay nhập gốc	-	-	950.515.818	-	950.515.818
Trả nợ trong kỳ	-	(47.198.051.503)	(16.392.967.117)	(330.739.002)	(63.921.757.622)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>20.495.000.001</b>	<b>63.758.717.582</b>	<b>106.881.866.367</b>	<b>458.985.006</b>	<b>191.594.568.956</b>

**18b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**

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

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	458.985.006	483.734.004
Trên 1 năm đến 5 năm	331.489.155	637.479.159
Trên 5 năm	-	-
<b>Tổng nợ</b>	<b>790.474.161</b>	<b>1.121.213.163</b>

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

Số đầu năm	637.479.159
Số tiền vay phát sinh	
Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	(305.990.004)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>331.489.155</b>

**19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	Số đầu năm	Chi quỹ trong kỳ	Số cuối kỳ
Quỹ khen thưởng	9.907.949.922	-	9.907.949.922
Quỹ phúc lợi	8.010.509.417	(66.300.000)	7.944.209.417
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	593.389.094	-	593.389.094
<b>Cộng</b>	<b>18.511.848.433</b>	<b>(66.300.000)</b>	<b>18.445.548.433</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 GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

#### 20. Vốn chủ sở hữu

##### 20a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quý đầu tư phát triển	Quý 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
Lợi nhuận trong kỳ trước	-	-	-	-	-	3.006.537.996	3.006.537.996
<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>128.343.955.032</b>	<b>708.377.488.112</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	133.980.912.305	714.014.445.385
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	-	-	34.168.820.472	34.168.820.472
<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>168.149.732.777</b>	<b>748.183.265.857</b>

##### 20b. Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 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	45.337.728.935	44.528.744.625
Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.468.577.708	6.151.514.023
Doanh thu bán bất động sản	2.696.562.318	10.726.384.742
<b>Cộng</b>	<b>54.502.868.961</b>	<b>61.406.643.390</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 con, công ty liên kết được trình bày ở thuyết minh số V.2c, Công ty còn phát sinh các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan không phải là công ty con, 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

**1c. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các đối tác lớn**

Công ty phát sinh các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các đối tác lớn như sau:

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
<b>Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội</b>		
Doanh thu bán điện, nước	1.597.776.447	1.543.260.844
Doanh thu bán hàng hóa	19.079.354.900	39.873.639.742

**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 (*)	45.743.576.235	44.646.431.661
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	6.479.089.534	5.216.470.285
Giá vốn của bất động sản đã bán	1.968.622.303	8.264.496.076
Giá vốn BĐS bán trong năm	1.968.622.303	7.719.949.119
Giá vốn tập hợp bổ sung các năm trước	-	544.546.957
<b>Cộng</b>	<b>54.191.288.072</b>	<b>58.127.398.022</b>

(\*) Trong đó, giá vốn bán hàng hóa cho Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội là 19.228.301.100 VND, lợi nhuận gộp âm 148.946.200 VND (Kỳ trước giá vốn hàng bán cho Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội là 39.871.589.717 VND, lợi nhuận gộp 2.050.025 VND).

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi cho vay, đầu tư trái phiếu	(685.848.042)	806.934.166
Lãi cho vay	236.343.737	806.934.166
Miễn giảm lãi cho vay (*)	(922.191.779)	-
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	9.333.181	4.157.250
Cổ tức, lợi nhuận được chia	509.764.500	1.254.474.900
Lãi chuyển nhượng công ty con	-	36.750.000.000
Lãi chuyển nhượng công ty liên kết	110.136.764.921	-
<b>Cộng</b>	<b>109.970.014.560</b>	<b>38.815.566.316</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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

- (\*) Công ty miễn giảm toàn bộ số tiền lãi của hợp đồng vay tiền số 2801/2021/HĐVT/LGL-LGSG số tiền 922.191.779 VND cho Công ty TNHH Dịch vụ An ninh LG theo Biên bản làm việc số 01/BBLV/HĐHTKD/LGL-BVLGS ngày 30/6/2023.

**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	9.363.221.104	19.398.008.892
Chi phí hợp tác kinh doanh (lãi suất cố định)	555.178.082	1.002.601.716
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(321.200)	440.000
Chi phí tài chính khác	876.056.740	571.128.627
<b>Cộng</b>	<b>10.794.134.726</b>	<b>20.972.179.235</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	3.658.469.759	3.242.527.907
Chi phí đồ dùng văn phòng	-	198.271.418
Chi phí khấu hao tài sản cố định	706.589.497	1.293.094.919
Thuế, phí và lệ phí	16.059.778	3.300.000
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	49.934.005.294	3.851.621.039
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.346.941.606	1.681.079.104
Các chi phí khác	284.263.595	238.325.594
<b>Cộng</b>	<b>55.946.329.529</b>	<b>10.508.219.981</b>

**6. Thu nhập khác**

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi phạt chậm thanh toán	19.795.963	2.557.658.842
Khoản nợ không phải trả	55.000.000	-
Thu nhập khác	1.296.978	65.605.685
<b>Cộng</b>	<b>76.092.941</b>	<b>2.623.264.527</b>

**7. Chi phí khác**

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Phạt do vi phạm hợp đồng	427.044.605	534.002.006
Lãi chậm trả tiền lợi nhuận HTKD dự án Rivera Park Hà Nội	1.559.653.309	-
Lãi chậm nộp thuế	208.004.040	2.178.500.000
CTCP Đầu tư Rivera thu hồi cổ tức năm 2020 đã chia	-	2.160.000.000
Chi phí khác	43.852.000	25.552.088
<b>Cộng</b>	<b>2.238.553.954</b>	<b>4.898.054.094</b>

**8. Lãi trên cổ phiếu**

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



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân công	4.326.462.409	3.827.434.169
Chi phí khấu hao tài sản cố định	706.589.497	1.293.094.919
Chi phí dự phòng	49.934.005.294	3.851.621.039
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.957.460.182	10.218.366.680
Chi phí khác	1.419.859.979	867.222.674
<b>Cộng</b>	<b>65.344.377.361</b>	<b>20.057.739.481</b>

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

##### Các giao dịch không bằng tiền

Trong kỳ, Công ty phát sinh các giao dịch không bằng tiền như sau:

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Mua tài sản thông qua nghiệp vụ cho thuê tài chính	-	1.223.960.000
Bù trừ phải thu Ông Nguyễn Hải Duy tiền chuyển nhượng CP Hạ Long với phải trả CTCP Đầu tư Rivera tiền lãi đảm bảo thực hiện HĐNT	9.990.410.959	-

#### 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 và các thành viên Ban Tổng Giám đốc, 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.

*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>Ông Nguyễn Mạnh Hà - Tổng Giám đốc</b>		
Chi phí lãi vay phải trả cá nhân	-	200.093.603
Phí mượn tài sản	53.669.801	-

##### *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.19a).



# 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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.17a và V.18a.

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

	Chức danh	Tiền lương	Thưởng	Thù lao	Cộng thu nhập
<b>Kỳ này</b>					
Ông Nguyễn Mạnh Hà	Tổng Giám đốc	285.500.000	-	-	285.500.000
Bà Nguyễn Thị Hồng Sinh	Phó TGĐ	230.000.000	-	-	230.000.000
Ông Lê Quốc Trung	Phó TGĐ	230.000.000	-	-	230.000.000
Bà Đặng Thị Loan	Kế toán trưởng	158.610.541	-	-	158.610.541
<b>Cộng</b>		<b>904.110.541</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>904.110.541</b>
<b>Kỳ trước</b>					
Ông Nguyễn Mạnh Hà	Tổng Giám đốc	136.824.792	35.500.000	-	172.324.792
Bà Nguyễn Thị Hồng Sinh	Phó TGĐ	191.554.707	51.000.000	-	242.554.707
Ông Lê Quốc Trung	Phó TGĐ	191.554.707	31.000.000	-	222.554.707
Bà Đặng Thị Loan	Kế toán trưởng	153.407.177	34.010.000	-	187.417.177
<b>Cộng</b>		<b>673.341.383</b>	<b>151.510.000</b>	<b>-</b>	<b>824.851.383</b>

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

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

Các bên liên quan khác với Công ty 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 TMDV Nghĩa Đô	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long	Công ty liên kết (Đến ngày 03/01/2023)
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
Công ty 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
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	Bên liên quan của thành viên BKS

Giao dịch với các bên liên quan khác

Ngoài các giao dịch phát sinh với các công ty con và 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 con và công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Công ty còn phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

	Luỹ 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 HTKD Dự án Xuân Thủy		10.000.000.000
Chi phí văn phòng phải trả	787.282.095	845.860.640
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy</b>		
Chi phí thuê mặt bằng	119.592.545	191.348.076
Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh dự án Vũ Trọng Phụng	444.142.466	473.424.657



# 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối Năm nay	
	Năm nay	Năm trước
<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	243.739.439	328.313.280
<b>Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang</b>		
Chi phí thi công công trình	771.362.637	619.362.565
Lãi vay phải trả Công ty liên kết		357.134
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, 2021 và 2023, 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.
- 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 phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản bảo lãnh được thế chấp bằng 339.843 cổ phần tại Công ty Cổ phần Thương mại và Vận tải Petrolimex Hà Nội (Xem thuyết minh V.2a).
- Bảo lãnh cho nghĩa vụ thanh toán của các cá nhân Ông Mai Hoàng Anh, Bà Nguyễn Thị Thu Hương và Bà Đỗ Thị Quỳnh Thơ bằng 580.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô thuộc quyền sở hữu của Công ty cho khoản vay của cá nhân tại Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô. (Xem thuyết minh V.2c).

### 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.14, V.15, V.17 và V.18a.

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 Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ cung cấp với mỗi một 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

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực 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 Công ty như sau:

	Lĩnh vực bất động sản	Lĩnh vực thương mại	Lĩnh vực đầu tư tài chính	Các lĩnh vực khác	Cộng
Kỳ này					
Doanh thu thuần về bán hàng và CCDV ra ngoài	2.696.562.318	45.337.728.935	-	6.468.577.708	54.502.868.961
Doanh thu đầu tư tài chính	-	-	109.960.681.379	-	109.960.681.379



**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

	<b>Lĩnh vực bất động sản</b>	<b>Lĩnh vực thương mại</b>	<b>Lĩnh vực đầu tư tài chính</b>	<b>Các lĩnh vực khác</b>	<b>Cộng</b>
Giá vốn	(1.968.622.303)	(45.743.576.235)	-	(6.479.089.534)	(54.191.288.072)
Chi phí lãi vay và lãi phân chia HTKD	(9.918.399.186)	-	-	-	(9.918.399.186)
Chi phí đầu tư tài chính	-	-	321.200	-	321.200
Chi phí bán hàng	(121.402.030)	-	-	-	(121.402.030)
Thu nhập khác hoạt động bất động sản	19.795.963	-	-	-	19.795.963
<b>Kết quả kinh doanh theo bộ phận</b>	<b>(9.292.065.238)</b>	<b>(405.847.300)</b>	<b>109.961.002.579</b>	<b>(10.511.826)</b>	<b>100.252.578.215</b>
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(55.946.329.529)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					44.306.380.686
Lãi TGNH không kỳ hạn					9.333.181
Chi phí tài chính khác					(876.056.740)
Thu nhập khác					56.296.978
Chi phí khác					(2.238.553.954)
Chi phí thuế TNDN hiện hành					(7.088.447.679)
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>					<b>34.168.820.472</b>
<b>Tổng chi phí mua TSCĐ/ TS dài hạn khác</b>					<b>3.000.000</b>
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ CPTT dài hạn</b>					<b>706.589.497</b>
<b>Kỳ trước</b>					
Doanh thu thuần về bán hàng và CCDV ra ngoài	10.726.384.742	44.528.744.625	-	6.151.514.023	61.406.643.390
Doanh thu đầu tư tài chính	-	-	38.811.409.066	-	38.811.409.066
Giá vốn	(8.264.496.076)	(44.646.431.661)	-	(5.216.470.285)	(58.127.398.022)
Chi phí lãi vay và lãi phân chia HTKD	(20.400.610.608)	-	-	-	(20.400.610.608)
Chi phí đầu tư tài chính	-	-	(440.000)	-	(440.000)
Chi phí bán hàng	(783.402.186)	-	-	-	(783.402.186)
Chi phí khác	-	-	(2.160.000.000)	-	(2.160.000.000)
Thu nhập khác	2.567.658.842	-	-	-	2.567.658.842
<b>Kết quả kinh doanh theo bộ phận</b>	<b>(16.154.465.286)</b>	<b>(117.687.036)</b>	<b>36.650.969.066</b>	<b>935.043.738</b>	<b>21.313.860.482</b>
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(10.508.219.981)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					10.805.640.501
Lãi TGNH không kỳ hạn					4.157.250
Chi phí tài chính khác					(571.128.627)
Thu nhập khác					55.605.685
Chi phí khác					(2.738.054.094)
Chi phí thuế TNDN hiện hành					(4.549.682.719)
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>					<b>3.006.537.996</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 CPTT dài hạn</b>					<b>1.491.366.337</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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

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

	Lĩnh vực bất động sản	Lĩnh vực thương mại	Lĩnh vực đầu tư tài chính	Các lĩnh vực khác	Cộng
<b>Số cuối kỳ</b>					
Tài sản trực tiếp của bộ phận	808.877.770.858	12.377.067.172	462.076.530.884	2.926.953.066	1.286.258.321.980
Tài sản phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					76.876.162.424
<b>Tổng tài sản</b>					<b>1.363.134.484.404</b>
<b>Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận</b>	431.211.544.891	3.903.939.189	-	3.632.813.626	438.748.297.706
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					176.202.920.841
<b>Tổng nợ phải trả</b>					<b>614.951.218.547</b>
<b>Số đầu năm</b>					
Tài sản trực tiếp của bộ phận	900.734.194.809	8.204.102.659	717.353.596.594	3.692.422.747	1.629.984.316.809
Tài sản phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					37.352.647.433
<b>Tổng tài sản</b>					<b>1.667.336.964.242</b>
<b>Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận</b>	434.968.811.971	3.903.939.189	341.000.000.000	3.448.297.698	783.321.048.858
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					170.001.469.999
<b>Tổng nợ phải trả</b>					<b>953.322.518.857</b>

**2b. Thông tin về khu vực địa lý**

Toàn bộ hoạt động của Công ty chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

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

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

Lập, ngày 29 tháng 8 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Lê Bích Thủy

Đặng Thị Loan

Nguyễn Mạnh Hà



