LONG GIANG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ III/2022

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



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**979.326.105.619**	**1.101.671.548.724**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**5.829.894.327**	**19.180.922.127**
1. Tiền	111		5.829.894.327	19.180.922.127
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**5.320.626.000**	**5.321.066.000**
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	5.321.105.325	5.321.105.325
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(479.325)	(39.325)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**615.216.211.114**	**713.344.340.492**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	302.689.582.632	346.108.400.854
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	15.598.010.729	19.805.026.968
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	67.483.586.853	238.939.185.751
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	286.142.582.592	161.337.657.572
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(56.719.717.302)	(52.868.096.263)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		22.165.610	22.165.610
IV. Hàng tồn kho	**140**	**V.8**	**346.163.011.462**	**356.115.509.514**
1. Hàng tồn kho	141		347.453.721.903	357.406.219.955
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1.290.710.441)	(1.290.710.441)
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**6.796.362.716**	**7.709.710.591**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		6.796.362.716	7.679.849.784
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.19	-	29.860.807
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5 Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

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

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B -	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**641.050.792.996**	**594.712.152.543**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**22.130.181.444**	**22.117.590.250**
1.	Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2.	Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3.	Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4.	Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5.	Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6.	Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	22.130.181.444	22.117.590.250
7.	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**4.688.957.547**	**12.768.891.726**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	1.212.794.743	2.031.284.997
	Nguyên giá	*222*		*15.143.252.524*	*15.143.252.524*
	Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(13.930.457.781)*	*(13.111.967.527)*
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11	3.476.162.804	3.050.106.729
	Nguyên giá	*225*		*11.945.636.229*	*10.546.504.411*
	Giá trị hao mòn lũy kế	*226*		*(8.469.473.425)*	*(7.496.397.682)*
3.	Tài sản cố định vô hình	227	V.12	-	7.687.500.000
	Nguyên giá	*228*		*160.000.000*	*7.847.500.000*
	Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(160.000.000)*	*(160.000.000)*
III.	**Bất động sản đầu tư**	**230**	**V.13**	-	-
	Nguyên giá	231		2.577.018.894	2.577.018.894
	Giá trị hao mòn lũy kế	232		(2.577.018.894)	(2.577.018.894)
IV.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**240**		-	**58.163.184.797**
1.	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.14	-	58.163.184.797
V.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**250**		**559.526.645.298**	**413.242.473.881**
1.	Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	547.246.299.678	400.962.128.261
3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2d	26.846.596.000	26.846.596.000
4.	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2d	(15.566.250.380)	(15.566.250.380)
5.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2b	1.000.000.000	1.000.000.000
VI.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**54.705.008.707**	**88.420.011.889**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	2.152.837.438	3.096.948.814
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.15	6.079.758.131	6.183.686.344
3.	Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4.	Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5.	Lợi thế thương mại	269	V.16	46.472.413.138	79.139.376.731
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**1.620.376.898.615**	**1.696.383.701.267**

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

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C -	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**963.468.264.765**	**951.222.480.620**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**960.169.329.814**	**895.889.711.808**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.17a	104.425.268.324	114.692.080.796
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.18	201.127.930.307	37.692.535.910
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.19	73.107.779.959	77.805.260.644
4.	Phải trả người lao động	314		1.476.132.464	2.361.729.567
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.20	1.524.777.463	12.853.725.503
6.	Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7.	Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.21	30.558.608.853	31.245.972.632
9.	Phải trả ngắn hạn khác	319	V.22a	350.544.621.509	372.898.962.183
10.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.23a	178.564.275.739	227.065.218.032
11.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.24	18.839.935.196	19.274.226.541
13.	Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**3.298.934.951**	**55.332.768.812**
1.	Phải trả người bán dài hạn	331	V.17b	-	23.482.799.767
2.	Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3.	Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4.	Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5.	Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7.	Phải trả dài hạn khác	337	V.22b	1.728.410.632	4.815.979.070
8.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.23b	1.101.253.327	26.564.718.983
9.	Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10.	Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.25	469.270.992	469.270.992
12.	Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13.	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

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

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D -	**NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**656.908.633.850**	**745.161.220.647**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**V.26**	**656.908.633.850**	**745.161.220.647**
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		64.779.150.362	52.222.324.917
-	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*421a*		*60.454.354.658*	*52.222.324.917*
-	*LNST chưa phân phối kỳ này*	*421b*		*4.324.795.704*	-
12.	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		12.095.950.408	112.905.362.650
II.	**Nguồn kinh phí và quỹ khác**	**430**		-	-
1.	Nguồn kinh phí	431		-	-
2.	Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**1.620.376.898.615**	**1.696.383.701.267**

Lập, ngày 29 tháng 10 năm 2022

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Phan Thị Hương Ly	Đặng Thị Loan	Nguyễn Mạnh Hà

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QÚY III/2022

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý III/2022

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
				Quý III/2022	Quý III/2021	Năm 2022	Năm 2021
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	33.018.651.360	11.867.724.689	101.231.191.398	91.931.091.975
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.1				
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		33.018.651.360	11.867.724.689	101.231.191.398	91.931.091.975
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.2	30.177.755.586	10.124.719.884	92.975.499.738	82.288.785.467
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		2.840.895.774	1.743.004.805	8.255.691.660	9.642.306.508
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	364.108.839	4.222.340.418	45.881.826.442	35.760.372.029
7.	Chi phí tài chính	22	VI.4	2.408.894.525	5.433.855.768	23.079.229.534	25.113.854.530
	Trong đó: chi phí lãi vay	*23*		*2.091.246.294*	*43.063.003*	*22.189.361.676*	*22.554.082.986*
14.	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	45		2.667.046.961	3.117.375.767	3.968.650.391	5.494.450.106
8.	Chi phí bán hàng	24		-		783.402.186	
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.5	3.977.021.509	5.129.262.302	22.249.415.531	23.727.009.578
10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(513.864.459)	(1.480.397.080)	11.994.121.243	2.056.264.536
11.	Thu nhập khác	31	VI.6	1.863.661.852	2.038.022.089	4.486.926.379	4.867.926.642
12.	Chi phí khác	32	VI.7	-	877.060	4.918.762.926	127.043.216
13.	Lợi nhuận khác	40		1.863.661.852	2.037.145.029	- 431.836.547	4.740.883.426
15.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1.349.797.393	556.747.949	11.562.284.696	6.797.147.962
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.20	321.255.289	256.851.525	5.632.002.523	4.515.868.493
17.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		34.642.739	34.642.738	103.928.213	103.928.213
18.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		993.899.365	265.253.686	5.826.353.960	2.177.351.256
19.	Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ			790.592.075	263.005.620	4.324.795.704	599.705.516
20.	Lợi nhuận sau thuế cổ đông không kiểm soát			203.307.290	2.248.065	1.501.558.256	1.577.645.739
21.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu			15	5	84	12

Hà nội, ngày 29 tháng 10 năm 2022

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
Phan Thị Hương Ly	Đặng Thị Loan	Nguyễn Mạnh Hà

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)
(Theo phương pháp gián tiếp)
9 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	***01***		***9.529.614.695***	***6.797.147.961***
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.10;16	10.513.719.551	2.760.975.589
- Các khoản dự phòng	03	V.2a;7	3.852.061.039	(14.308.277.523)
- 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	(44.513.286.197)	(31.533.761.275)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	20.141.178.385	22.554.082.986
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		***(476.712.527)***	***(13.729.832.262)***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		18.762.799.131	167.765.026.213
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		9.952.498.052	(13.753.226.780)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(38.525.010.163)	(64.911.599.253)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		944.111.376	1.138.170.428
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(2.883.479.313)	(21.830.137.711)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.19	(50.000.000)	(513.184.435)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		(59.482.000)	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(374.809.345)	(481.850.720)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***(12.710.084.788)***	***53.683.365.480***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(1.115.439.221)	(2.672.213.657)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(53.510.600.000)	(8.326.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		21.978.143.946	(39.681.614.240)
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		95.702.000.000	11.333.727.623
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		11.431.224.686	878.581.930
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***74.485.329.411***	***(38.467.518.344)***

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.23a	15.903.710.643	90.604.217.419
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.23a	(90.515.230.731)	(164.280.252.106)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	V.23a	(514.752.335)	(533.533.530)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(4.278.675)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***(75.126.272.423)***	***(74.213.846.892)***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**(13.351.027.800)**	**(58.997.999.756)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**V.1**	**19.180.922.127**	**65.986.237.029**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**V.1**	**5.829.894.327**	**6.988.237.273**
			- 0	(0)

Lập, ngày 29 tháng 10 năm 2022

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Phan Thị Hương Ly	Đặng Thị Loan	Nguyễn Mạnh Hà

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
9 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang (sau đây gọi tắt là "Công ty" hay "Công ty mẹ") là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh
Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là Đầu tư bất động sản và thi công xây lắp, dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh
Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Kinh doanh bất động sản và thi công xây lắp

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường
Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng, ngoại trừ các công trình đặc thù của hoạt động kinh doanh bất động sản trên 12 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính
Trong kỳ, Công ty có doanh thu từ hoạt động bán Bất động sản của Dự án chung cư Rivera Park số 69 Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội và các hoạt động mua bán thương mại khác.

6. Cấu trúc Tập đoàn
Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 01 Công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Toàn bộ các Công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

6a. Danh sách các công ty con được hợp nhất

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

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

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu (%)		Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
9 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang (sau đây gọi tắt là "Công ty" hay "Công ty mẹ") là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh
Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là Đầu tư bất động sản và thi công xây lắp, dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh
Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Kinh doanh bất động sản và thi công xây lắp

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường
Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng, ngoại trừ các công trình đặc thù của hoạt động kinh doanh bất động sản trên 12 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính
Trong kỳ, Công ty có doanh thu từ hoạt động bán Bất động sản của Dự án chung cư Rivera Park số 69 Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội và các hoạt động mua bán thương mại khác.

6. Cấu trúc Tập đoàn
Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 01 Công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Toàn bộ các Công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

6a. Danh sách các công ty con được hợp nhất

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

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

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu (%)		Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	Tầng 1, Tòa Nhà Packsimex, 52 Đông Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản và xây dựng chuyên dụng	48%	48%	48%	48%

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu (%)		Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
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%	48%	49%	48%
Công ty Cổ phần Xây Dựng Hạ Long	Chung cư và dịch vụ sau đường bao biển Lán bè - Cột 8 - đường Điện Biên Phủ, phường Hồng Hải, TP Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	Kinh doanh bất động sản	40%	40%	40%	40%
Công ty Cổ phần Minh Phát (Công ty liên kết từ ngày 24/6/2022/ Công ty con đến ngày 23/6/2022)	G18, tổ 19, khu phố 2, phường Xuân An, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận	Kinh doanh bất động sản	40%	40%	40%	40%

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

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

8. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính, có 42 nhân viên đang làm việc tại các công ty trong Tập đoàn (số đầu năm là 46 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12

năm 2014, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

2. Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

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

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

4. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

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

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

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

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

Trường hợp cổ phiếu đã niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc cổ phiếu của công ty cổ phần đã đăng ký giao dịch trên thị trường Upcom không có giao dịch trong vòng 30 ngày trước ngày trích lập dự phòng, cổ phiếu đã niêm yết bị hủy niêm yết, bị đình chỉ giao dịch, bị ngừng giao dịch: việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của công ty được đầu tư mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ của Công ty so với tổng số vốn điều lệ thực góp.

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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 hợp nhất trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Tập đoàn nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

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

Các khoản cho vay

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

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

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

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

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn. Khi chính sách kế toán của công ty liên kết khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty liên kết sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.
Các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các công ty liên kết được loại trừ tương ứng với phần thuộc về Tập đoàn khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

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

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

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

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

5. Các khoản phải thu

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

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

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

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.
Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

6. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

7. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Tập đoàn là chi phí công cụ dụng cụ và chi phí bán hàng dự án chưa bàn giao. 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 công 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 3 năm.

8. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

Loại tài sản cố định	Số năm
Máy móc và thiết bị	03 – 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 - 06
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05

9. Tài sản cố định thuê tài chính

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

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

Loại tài sản cố định	Số năm
Máy móc và thiết bị	08
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 - 06
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05

10. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

Tài sản cố định vô hình của Tập đoàn bao gồm:

Phần mềm máy tính

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

Quyền sử dụng đất

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

11. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

13. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

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

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

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

Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh chia lợi nhuận cố định

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

- Ghi nhận toàn bộ doanh thu, chi phí và lợi nhuận sau thuế của hoạt động hợp tác kinh doanh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

14. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

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

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

15. 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 của Công ty.

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 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".

16. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

17. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

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

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

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

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

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong 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.
- 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 Tập đoàn đã được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được

18. Hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

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

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

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

19. 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. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được tính vào giá trị của tài sản đó. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

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

20. 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.

21. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

- Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và

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

22. 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.

23. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	1.250.565.023	2.315.670.511
Tiền gửi ngân hàng	4.579.329.304	16.865.251.616
Các khoản tương đương tiền (*Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng*)		-
Cộng	**5.829.894.327**	**19.180.922.127**

2. Các khoản đầu tư tài chính

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

2a. Chứng khoán kinh doanh (cổ phiếu)

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	1.425.325	946.000	(479.325)	1.425.325	1.346.400	(39.325)
Công ty Cổ phần Thương mại và Vận tải Petrolimex HN	5.319.680.000	7.647.413.500	-	5.319.680.000	8.971.855.200	-
Cộng	**5.321.105.325**	**7.646.467.500**	**(479.325)**	**5.321.105.325**	**8.973.201.600**	**(39.325)**

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

	Số kỳ này	Số năm trước
Số đầu năm	39.325	983.125
Trích lập dự phòng bổ sung	440.000	-
Hoàn nhập dự phòng	-	(943.800)
Số cuối kỳ	**479.325**	**39.325**

2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn đều có giá trị ghi sổ bằng giá gốc, chi tiết như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Dài hạn		
Trái phiếu Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hà Nội [(i)]	1.000.000.000	1.000.000.000
Cộng	**1.000.000.000**	**1.000.000.000**

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

Đầu tư vào công ty liên kết

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	144.000.000.000	9.690.020.989	153.690.020.989	144.000.000.000	4.162.649.711	148.162.649.711
Công ty Cổ phần Quản lý và khai thác Bất động sản Rivera Homes	9.800.000.000	2.692.560.633	12.492.560.633	9.800.000.000	2.091.281.520	11.891.281.520
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long	243.200.001.000	(2.291.803.970)	240.908.197.030	243.200.001.000	(2.291.803.970)	240.908.197.030
Công ty Cổ phần Minh Phát	134.400.000.000	5.755.521.026	140.155.521.026	-	-	-
Cộng	***531.400.001.000***	**15.846.298.678**	**547.246.299.678**	**397.000.001.000**	**3.962.127.261**	**400.962.128.261**

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

	Giá trị phần sở hữu đầu năm	Phần lãi hoặc lỗ trong kỳ	Chuyển từ Công ty con sang liên kết	Hoàn lại cổ tức Công ty liên kết	Giá trị phần sở hữu cuối kỳ
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	148.162.649.711	3.367.371.278	-	2.160.000.000	153.690.020.989
Công ty Cổ phần Quản lý và khai thác Bất động sản Rivera Homes	11.891.281.520	601.279.113	-	-	12.492.560.633
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long	240.908.197.030	-	-	-	240.908.197.030
Công ty Cổ phần Minh Phát	-	-	140.155.521.026	-	140.155.521.026
Cộng	**400.962.128.261**	**3.968.650.391**	**140.155.521.02691**	**2.160.000.000**	**547.246.299.678**

Tình hình hoạt động của các công ty liên kết

Ngoại trừ Công ty Cổ phần Xây Dựng Hạ Long chưa hoạt động, chưa có doanh thu, các công ty liên kết còn lại đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

Giao dịch với các công ty liên kết

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

	Số năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera		
Cổ tức được chia	(2.160.000.000)	2.328.000.000
Trả tiền các khoản phải trả khác	1.378.861.681	-
Lãi ứng trước đảm bảo thực hiện Hợp đồng nguyên tắc số 2312/2020/HĐNT/LGL-RI và PL HĐ số 01	7.435.824.657	16.715.539.726
Trả tiền lãi đảm bảo thực hiện hợp đồng	7.705.430.137	16.445.934.246

	Số năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes		
Cổ tức được chia	-	578.200.000
Thu tiền cổ tức	2.218.200.000	
Doanh thu bán điện, nước	4.608.253.179	10.390.476.255
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	266.784.520	283.022.578
Doanh thu mua bán vật tư hàng hóa	9.256.335.440	
Trả nợ vay cho Công ty liên kết	2.535.000.000	21.875.000.000
Lãi vay phải trả Công ty liên kết	147.545.753	845.473.972
Trả nợ tiền lãi vay cho Công ty liên kết	1.053.200.000	4.275.700.000

2c. *Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	**Dự phòng**	**Giá trị**	**Dự phòng**
Công ty Cổ phần Long Giang TSQ	10.000.000.000	(1.719.654.380)	10.000.000.000	(1.719.654.380)
Công ty Cổ phần Cung cấp Giải pháp kỹ thuật	3.000.000.000	-	3.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Descon	13.846.596.000	(13.846.596.000)	13.846.596.000	(13.846.596.000)
Cộng	**26.846.596.000**	**(15.566.250.380)**	**26.846.596.000**	**(15.566.250.380)**

Giá trị hợp lý

Đối với các khoản đầu tư có giá niêm yết, giá trị hợp lý được xác định theo giá niêm yết tại ngày kết thúc năm tài chính. Tập đoàn chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư không có giá niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

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

Tập đoàn dùng 20.800.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long để đảm bảo cho 150.000 trái phiếu phát hành thêm trong năm 2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera.

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

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

	Số kỳ này	Số năm trước
Số đầu năm	15.566.250.380	15.800.983.219
Trích lập dự phòng bổ sung	-	1.490.593.940
Sử dụng dự phòng	-	(1.725.326.779)
Hoàn nhập dự phòng	-	-
Số cuối kỳ	**15.566.250.380**	**15.566.250.380**

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	***71.921.785.835***	***62.993.128.973***
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	449.214.651	449.214.651
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	47.134.557	47.134.557
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes	2.425.171.829	2.892.970.112
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	68.552.511.150	58.893.618.256

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu tiền chuyển nhượng sàn thương mại (*)	*54.869.253.393*	*54.869.253.393*
Phải thu tiền bán vật tư	*12.091.666.856*	*3.869.449.559*
Các khoản khác	*1.591.590.901*	*154.915.304*
Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy	447.753.648	447.753.648
Các cá nhân là bên liên quan - Phải thu về mua căn hộ	-	262.437.749
Phải thu các khách hàng khác	***230.767.796.797***	***283.115.271.881***
Phải thu bán căn hộ dự án Thành Thái	59.459.166.217	65.248.101.857
Phải thu bán căn hộ dự án Vũ Trọng Phụng	-	11.281.818.338
Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam	21.700.610.682	21.700.610.682
Công ty Cổ phần Xây dựng Long Giang	6.842.349.375	6.842.349.375
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt - Tiền chuyển nhượng Cổ phần của Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai (i)	19.242.360.000	19.242.360.000
Phải thu-Nhận chuyển nhượng CP Công ty CP Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	48.640.000.000	72.960.000.000
Phải thu-Nhận chuyển nhượng CP Công ty CP Bất động sản May thêu Việt Hưng	-	58.752.000.000
Phải thu-Nhận chuyển nhượng CP Công ty Minh Phát	49.602.618.000	-
Các khách hàng khác	25.280.692.523	27.088.031.629
Cộng	**302.689.582.632**	**346.108.400.854**

(*) Phải thu Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội về giá trị chuyển nhượng sàn thương mại tại Dự án Rivera Park Hà Nội theo Hợp đồng chuyển nhượng tài sản năm 2018 và Biên bản bàn giao tài sản ngày 15 tháng 11 năm 2019, có tổng giá trị hợp đồng chuyển nhượng 204.156.756.003 VND, giá trị quyết toán hợp đồng chuyển nhượng được xác định theo giá trị quyết toán các mục chi phí sau khi được kiểm toán và diện tích tài sản nhận bàn giao thực tế. Theo quy định của hợp đồng, Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội phải thanh toán đến 90% giá trị tạm tính, chậm nhất đến ngày 15 tháng 12 năm 2019. Do ảnh hưởng của dịch Covid -19 đối với hoạt động khai thác kinh doanh sàn thương mại, Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội chưa thanh toán được theo thời hạn hợp đồng.

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

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước cho các bên liên quan	***4.238.981.940***	***8.273.161.332***
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư Long Giang	2.906.546.409	8.273.161.332
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	1.132.435.531	90.499.420
Nguyễn Toàn Thắng - Bên liên quan	200.000.000	200.000.000
Trả trước cho các người bán khác	***11.359.028.789***	***11.241.366.216***
Thanh toán một phần hợp đồng chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản May thêu Việt Hưng cho 3 cá nhân(i)	5.000.000.000	5.000.000.000
Các nhà cung cấp khác	11.309.028.789	6.241.366.216
Cộng	**15.598.010.729**	**19.805.026.968**

(i) Các hợp đồng mua 960.000 cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản May thêu Việt Hưng ký với các cá nhân từ năm 2019, tổng giá mua là 30.240.000.000 VND (giá 31.500 VND/CP), đã thanh toán 5.000.000.000 VND. Số tiền còn phải thanh toán là 25.240.000.000 VND. Công ty chưa thanh toán đủ cho bên bán, do đó, chưa hoàn thành thủ tục chuyển nhượng cổ phần.

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Cho vay các bên liên quan	***12.597.884.553***	***(4.702.091.814)***	***12.148.723.680***	***(4.702.091.814)***
Thành viên HĐQT	2.658.473.610	-	2.658.473.610	-
Thành viên Ban Tổng Giám đốc	5.237.319.129	-	4.788.158.256	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang (i)	4.702.091.814	(4.702.091.814)	4.702.091.814	(4.702.091.814)
Cho vay các tổ chức và cá nhân khác	***54.885.702.300***	***(2.029.403.426)***	***226.570.301.714***	***(2.029.403.426)***
Công ty CP Xây dựng Long Giang (i)	1.416.186.629	(1.416.186.629)	1.416.186.629	(1.416.186.629)
Công ty TNHH Dịch vụ An Ninh LG			5.000.000.000	
Ông Nguyễn Tấn Cường (ii)		-	30.000.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Viễn (ii)		-	25.000.000.000	-
Ông Vũ Thanh Xuân (ii)		-	15.000.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Huế	40.034.000.000			
Ông Trần Văn Khanh	2.000.000.000		2.000.000.000	
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	5.262.680.871			
Các tổ chức và cá nhân khác (i)	6.172.834.800	(613.216.797)	115.154.115.085	(613.216.797)
Cộng	**67.483.586.853**	**(6.731.495.240)**	**238.939.185.751**	**(6.731.495.240)**

(i) Các khoản cho vay không có tài sản bảo đảm, thời hạn cho vay từ 1 tháng đến 12 tháng, lãi suất từ 10,3% đến 12,1%.

(ii) Các khoản cho vay với các cá nhân kèm theo tài sản bảo đảm là cổ phần của ông Nguyễn Phan theo hợp đồng thế chấp cổ phần 3 bên để đảm bảo có giá trị tương đương số tiền cho vay, thời hạn cho vay là 12 tháng, lãi suất 0%.

6. Phải thu khác

6a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	***7.893.834.093***	-	***22.306.354.764***	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	35.636.000	-	10.035.636.000	
Góp vốn hợp tác kinh doanh dự án 173 Xuân Thủy		-	*10.000.000.000*	-
Phải thu khác	*35.636.000*	-	*35.636.000*	-
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang - Phải thu cổ tức	3.168.000.000	-	3.168.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera - Phải thu cổ tức	168.000.000	-	2.328.000.000	-

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes - Phải thu cổ tức	-	-	2.218.200.000	-
Ông Nguyễn Mạnh Hà - TGĐ	4.522.198.092	-	4.556.518.764	-
Lãi cho vay	*30.892.092*	-	*38.282.764*	-
Tạm ứng	*4.491.306.000*	-	*4.518.236.000*	-
Phải thu các tổ chức, cá nhân khác	***278.248.748.499***	-	***139.031.302.806***	-
Thuế GTGT TSCĐ thuê tài chính	35.575.010	-	67.594.823	-
Phải thu về lãi cho vay	3.412.910.943	-	2.207.691.842	-
Tạm ứng	272.292.877.108	-	135.507.486.004	-
Dự án Vũ Trọng Phụng	*6.499.194.029*		*34.249.729.384*	
Dự án Thành Thái	*22.785.415.610*		*14.566.241.821*	
Dự án Cái Khế	*19.970.851.456*		*13.054.779.899*	
Dự án Việt Hưng	*8.628.564.135*		*12.058.770.935*	
Dự án Phan Thiết	*35.273.352.372*		*28.133.969.429*	
Khác	*179.135.499.506*		*33.443.994.536*	
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	2.507.385.438	-	1.248.530.137	-
Cộng	**286.142.582.592**	=	**161.337.657.570**	-

6b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	***13.731.380.250***	-	***13.731.380.250***	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang - Góp vốn hợp tác kinh doanh dự án khu đô thị mới Việt Hưng - Hà Nội(*)	13.731.380.250	-	13.731.380.250	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	***8.398.801.194***	-	***8.386.210.000***	-
Ký cược, ký quỹ	8.398.801.194	-	8.386.210.000	-
Dự án Rivera Park Cần Thơ	*8.279.210.000*	-	*8.279.210.000*	-
Ký quỹ thuê tài chính	*119.591.194*	-	*107.000.000*	-
Cộng	**22.130.181.444**	=	**22.117.590.250**	=

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phần vốn góp của Công ty theo hợp đồng	9.209.450.250	9.209.450.250
Phần vốn góp phát sinh thêm của Công ty	4.521.930.000	4.521.930.000
Cộng	**13.731.380.250**	**13.731.380.250**

7. Nợ xấu

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Các bên liên quan	***4.902.091.814***	***4.902.091.814***
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	4.702.091.814	4.702.091.814
Nguyễn Toàn Thắng – Thành viên HĐQT	200.000.000	200.000.000
Các tổ chức và cá nhân khác	***47.977.532.449***	***47.977.532.449***
Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam	21.700.610.682	21.700.610.682
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kỹ thuật Việt Nam	5.586.161.832	5.586.161.832
Công ty Cổ phần Địa ốc COMA	956.866.074	956.866.074
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Đông Dương	235.628.628	235.628.628
Công ty Cổ phần Long Việt	1.704.662.296	1.704.662.296
Công ty Cổ phần Xây dựng số I Hà Nội	2.700.617.731	2.700.617.731
Công ty Xây dựng số I	725.814.494	725.814.494
Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	681.210.289	681.210.289
Công ty Cổ phần Lilama Hà Nội	828.693.477	828.693.477
Công ty Cầu 12	644.405.913	644.405.913
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu Xây dựng Việt Nam	288.390.391	288.390.391
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	3.851.621.039	
Các tổ chức và cá nhân khác	11.912.942.642	11.912.942.642
Cộng	**56.719.717.302**	**52.868.096.263**

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

	Số kỳ này	Số năm trước
Số đầu năm	52.868.096.263	52.879.624.263
Trích lập dự phòng bổ sung	3.851.621.039	
Hoàn nhập dự phòng	-	(11.528.000)
Số cuối kỳ	**56.719.717.302**	**52.868.096.263**

8. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	52.423.272.703	-	44.410.053.974	-
Dự án Rivera Park Cần Thơ	51.769.515.032	-	*42.723.100.335*	-
Các dự án khác	653.757.671	-	*1.686.953.639*	-
Hàng hóa	1.403.370.771	(1.290.710.441)	6.059.024.159	(1.290.710.441)
Hàng hóa bất động sản	293.627.078.429	-	306.937.141.822	-
Dự án Thành Thái (i)	278.413.224.493	-	*278.340.626.335*	-
Dự án 69 Vũ Trọng Phụng(ii)	*15.213.853.936*		*28.596.515.487*	
Cộng	**347.453.721.903**	**(1.290.710.441)**	**357.406.219.955**	**(1.290.710.441)**

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

(ii) Dự án công trình xây dựng khu văn phòng, dịch vụ và nhà ở tại 69 Vũ Trọng Phụng theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 396A/HTKD "V/v hợp tác thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu văn phòng, dịch vụ và nhà ở tại 69 Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân, Hà Nội" ngày 15 tháng 10 năm 2009 ký giữa

Công ty với Công ty Cổ phần Tu bổ di tích và Thiết bị văn hóa Trung ương. Dự án này đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch I.

9. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	1.153.795	19.522.298
Chi phí sửa chữa, cải tạo văn phòng	173.505.986	371.777.404
Chi phí bán hàng dự án Vũ Trọng Phụng	1.953.176.242	2.705.649.112
Chi phí trả trước dài hạn khác	25.001.415	-
Cộng	**2.152.837.438**	**3.096.948.814**

10. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	64.324.201	476.190.476	14.839.527.603	465.082.210	15.143.252.524
Mua trong kỳ	-	-	-	-	-
Điều chỉnh tăng/ giảm	-	-		-	
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Phân loại lại	-	-	-	-	-
Giảm khác					
Số cuối kỳ	**64.324.201**	**476.190.476**	**14.839.527.603**	**465.082.210**	**15.143.252.524**
Trong đó:					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng					
Chờ thanh lý	64.324.201	476.190.476	11.409.555.636	465.082.840	12.415.153.153
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	64.324.201	476.190.476	12.808.242.606	465.082.210	13.111.967.527
Khấu hao trong kỳ	-	-	818.490.254		818.490.254
Điều chỉnh tăng/ giảm	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	**64.324.201**	**476.190.476**	**12.924.860.894**	**465.082.210**	**13.930.457.781**
Giá trị còn lại					
Số đầu năm			2.031.284.997		2.031.284.997
Số cuối kỳ			**1.212.794.743**		**1.212.794.743**
Trong đó:					
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. 3.406.100.875 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
Nguyên giá			
Số đầu năm	3.650.207.270	6.896.297.141	10.546.504.411
Tăng trong kỳ	1.399.131.818	-	1.399.131.818
Mua lại tài sản cố định thuê tài chính			
Số cuối kỳ	**5.049.339.088**	**6.896.297.141**	**11.945.636.229**
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	1.250.380.608	6.246.017.074	7.496.397.682
Khấu hao trong kỳ	702.853.497	270.222.246	973.075.743
Mua lại tài sản cố định thuê tài chính			
Số cuối kỳ	**1.628.875.524**	**6.516.239.320**	**8.469.473.425**
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	2.399.826.662	650.280.067	3.050.106.729
Số cuối kỳ	**3.096.104.983**	**380.057.821**	**3.476.162.804**

12. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	7.687.500.000	160.000.000	7.847.500.000
Giảm do thoái vốn công ty con	(7.687.500.000)	-	(7.687.500.000)
Số cuối kỳ	**0**	**160.000.000**	**160.000.000**
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	-	160.000.000	160.000.000
Khấu hao trong kỳ	-	-	-
Số cuối kỳ	=	**160.000.000**	**160.000.000**
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	7.687.500.000	-	7.847.500.000
Số cuối kỳ	**0**	=	**0**

13. Bất động sản đầu tư

Là nhà thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô (Công ty con) dùng để cho thuê

Tình hình biến động của bất động sản đầu tư trong năm như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Số đầu năm	2.577.018.894	(2.577.018.894)	-
Khấu hao trong kỳ	-	-	-
Số cuối kỳ	**2.577.018.894**	**(2.577.018.894)**	=

14. Lợi thế thương mại

	Công ty Cổ phần Minh Phát	Công ty CP Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô	Công ty CP Đầu tư Bất động sản may thêu Việt Hưng	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	53.210.688.978	80.821.588.067	-	134.032.277.045
Thanh lý công ty con	(53.210.688.978)	-	-	(53.210.688.978)
Số cuối kỳ	**0**	**80.821.588.067**	-	**80.821.588.067**
Số đã phân bổ				
Số đầu năm	26.605.344.490	28.287.555.824		54.892.900.314
Phân bổ trong kỳ	2.660.534.449	6.061.619.105		8.722.153.554
Thanh lý công ty con	(29.265.878.939)	-		(29.265.878.939)
Số cuối kỳ		**34.349.174.929**		**34.349.174.929**
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	26.605.344.488	52.534.032.243		79.139.376.731
Số cuối kỳ	**0**	**46.472.413.138**		**46.472.413.138**

15. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	***37.659.895.695***	***48.717.261.558***
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	24.488.738	7.081.162.624
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	13.774.117.808	14.521.867.767
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	3.903.939.189	6.537.279.095
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	1.331.535.448	167.017.150
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy	2.809.041.797	2.598.558.913
Công ty Cổ phần Công Nghiệp Lạnh Hưng Trí	15.816.772.715	17.811.376.009
Phải trả các nhà cung cấp khác	***66.765.372.629***	***65.974.819.238***
Công ty Cổ phần Long Giang TSQ	3.087.294.481	3.087.294.481
Công ty Cổ phần Xây dựng Long Giang	4.057.742.745	4.057.742.745
Công ty Cổ phần Gỗ An Cường	5.270.511.717	5.811.282.390
Coông ty TNHH Bình Yên	8.159.993.750	2.851.286.176
Công ty Cổ phần Bất động sản MECO	14.906.802.770	14.906.802.770
Các nhà cung cấp khác	31.283.027.166	35.260.410.676
Cộng	**104.425.268.324**	**114.692.080.796**

16. Người mua trả tiền trước

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước của các bên liên quan	***289.880.032***	***289.880.032***
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	283.428.364	283.428.364
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy	6.451.668	6.451.668
Trả trước của các khách hàng khác	***50.159.380.565***	***37.402.655.878***

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền nhận trước bán căn hộ dự án Thành Thái	-	2.701.342.291
Tiền nhận trước bán căn hộ dự án Vũ Trọng Phụng	9.057.766.636	34.045.306.576
Ông Nguyễn Hải Duy – Đặt cọc tiền mua cổ phần Công ty Hạ Long	191.000.000.000	
Các khách hàng khác	780.283.639	656.007.011
Cộng	**201.127.930.307**	**37.692.535.910**

17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Tăng/giảm khác	Số cuối kỳ
Thuế GTGT hàng bán nội địa	6.166.655.925	1.506.140.553	(2.024.137.011)	(5.660.903.231)	121.697.089
Thuế thu nhập doanh nghiệp	53.196.051.566	6.201.958.893	(2.049.441.934)	(1.040.530.576)	56.278.177.142
Thuế thu nhập cá nhân	6.259.304.675	713.689.355	(5.308.629.986)	(10.489.000)	1.653.875.044
Tiền thuê đất	500.000.000	1.198.782.204	(1.099.391.100)	-	1.198.782.206
Thuế bảo vệ môi trường	45.339.657	-	-	-	45.339.657
Thuế môn bài	3.000.000	3.000.000	(3.000.000)	-	3.000.000
Phạt chậm nộp thuế	11.426.491.856	2.175.000.000	(36.728.074)	-	13.564.763.782
Cộng	**77.805.260.644**	**12.431.690.181**	**(10.521.328.105)**	**(6.577.981.954)**	**73.107.779.959**

(*) Trong đó:

Thuế TNDN Tập đoàn phải nộp	6.001.438.550
Thuế TNDN nộp hộ các bên hợp tác kinh doanh	200.520.343
Cộng	**6.201.958.893**

Thuế giá trị gia tăng

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Tập đoàn 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%).

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

Các loại thuế khác

Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định

18. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí lãi vay phải trả	-	6.151.417.081
Chi phí Dự án Vũ Trọng Phụng	1.502.165.760	6.675.251.345
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	22.611.703	27.057.077

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Cộng	**1.524.777.463**	**12.853.725.503**

19. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các giao dịch với Công ty liên kết	***30.398.790.663***	***30.918.431.725***
Lãi nội bộ chưa thực hiện từ giao dịch bán sàn thương mại Dự án Thành Thái cho Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (Công ty liên kết)	9.667.434.292	10.008.637.856
Lãi nội bộ chưa thực hiện từ giao dịch bán các khoản đầu tư vào Rivera Hà Nội và Xuân Thủy (*)	15.437.710.600	15.437.710.600
Lãi nội bộ chưa thực hiện từ giao dịch bán sàn thương mại Dự án Vũ Trọng Phụng cho Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội (Công ty con của Công ty liên kết)	5.293.645.771	5.472.083.269
Doanh thu chưa thực hiện khác	**159.818.190**	***327.540.907***
Doanh thu chưa thực hiện của hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư	159.818.190	327.540.907
Cộng	**30.558.608.853**	**31.245.972.632**

(*) Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022, các khoản đầu tư này thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (Công ty liên kết của Tập đoàn).

20. Phải trả khác

20a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	***173.093.187.399***	***173.363.537.979***
Công ty Cổ phần Minh Phát	2.494.553.418	
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	21.072.032	21.072.032
Phải trả về tiền lãi vay	*13.497.032*	*13.497.032*
Phải trả khác	*7.575.000*	*7.575.000*
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	149.100.000.000	150.768.467.161
Phải trả về tiền điện trả hộ	-	*1.378.861.681*
Phải trả tiền đặt cọc đảm bảo thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư các sản phẩm BĐS (i)	*149.100.000.000*	*149.100.000.000*
Phải trả tiền lãi đặt cọc đảm bảo thực hiện Hợp đồng nguyên tắc (i)	-	*269.605.480*
Phải trả khác	-	20.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	18.743.588	1.516.962.216
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	103.392.473	103.392.473
Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy	20.035.068.754	19.561.644.097
Tạm tính kết quả HTKD dự án Vũ Trọng Phụng	9.047.999.999	8.574.575.342
Phải trả về tiền lãi vay	10.987.068.755	10.987.068.755
Thù lao HĐQT, BKS	1.320.000.000	1.392.000.000

Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	***177.451.434.110***	***199.535.424.204***
Tài sản thừa chờ giải quyết	59.126.780	148.238.074
Kinh phí công đoàn	1.105.534.330	1.083.593.845
Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	91.503.272	980.661.476
Kinh phí bảo trì dự án	20.005.816.060	18.751.479.963
Phí quản lý căn hộ dự án	309.512.952	280.744.870
Cổ tức phải trả	2.765.774.310	566.852.950
Tạm tính kết quả hợp đồng HTKD	50.087.718.428	104.254.292.792
Công ty Cổ phần Tu bổ di tích và Thiết bị văn hóa Trung ương (DA Vũ Trọng Phụng)	39.476.200.000	*39.476.200.000*
Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt (DA Vũ Trọng Phụng)	10.611.518.428	*10.611.518.428*
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thương Mại Việt Nam (DA Thành Thái)	54.166.574.364	54.166.574.364
Công ty TNHH TBM Sài Gòn - Hà Nội (Xem thuyết minh V.2c)	-	5.327.783.820
Nhận ký quỹ, ký cược các dự án Bất động sản	4.448.951.919	4.992.916.919
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	44.410.921.695	68.476.643.315
Cộng	**350.544.621.509**	**372.898.962.183**

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

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

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

20b. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	-	-
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	***1.728.410.632***	***4.815.979.070***
Công ty TNHH Long Thịnh - Góp vốn dự án Cần Thơ	458.599.632	458.599.632
Các cá nhân khác - Góp vốn dự án 69 Vũ Trọng Phụng	1.269.811.000	1.269.811.000
Ông Phạm Văn Trường - Lãi vay phải trả	-	3.087.568.438
Cộng	**1.728.410.632**	**4.815.979.070**

21. Vay và nợ thuê tài chính

21a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay ngắn hạn phải trả các bên liên quan	***19.000.000.000***	***18.535.000.000***
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes (i)	-	2.535.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy (ii)	16.000.000.000	16.000.000.000
Bên liên quan khác	3.000.000.000	
Vay ngắn hạn ngân hàng	***63.741.698.907***	***63.262.471.822***
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Đông Hà Nội (iv)	63.741.698.907	63.262.471.822
Vay ngắn hạn các tổ chức và cá nhân khác	***95.170.714.189***	***91.024.091.267***
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Vạn Xuân (vi)	4.338.990.000	4.338.990.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt (ii)	4.779.220.533	4.779.220.533
Các cá nhân (iii)	86.052.503.656	81.905.880.734
Vay dài hạn đến hạn trả *(xem thuyết minh số V.23b)*	***38.469.142.831***	***53.469.142.831***
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch số 1	38.469.142.831	53.469.142.831
Nợ thuê tài chính đến hạn trả *(xem thuyết minh số V.23b)*	***651.862.643***	***774.512.112***
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	340.787.087	241.185.000
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	311.075.556	533.327.112
Cộng	**178.564.275.739**	**227.065.218.032**

(i) Khoản vay Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes theo hợp đồng vay số 0105/HĐVT ngày 29 tháng 4 năm 2019, kỳ hạn 12 tháng, lãi suất vay 12%/năm, mục đích vay vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản vay Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes theo hợp đồng vay số 0105/HĐVT ngày 29 tháng 4 năm 2019, kỳ hạn 12 tháng, lãi suất vay 12%/năm, mục đích vay vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

(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 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-202100216 ngày 29/06/2022, hạn mức cấp tín dụng 64.000.000.000 VND, mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ SXKD, thời hạn vay và lãi suất vay được quy định theo từng lần nhận nợ. Tài sản bảo đảm là các quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Ông Lê Hà Giang và Bà Ngô Thị Thanh Hòa, của Ông Nguyễn Quốc Chinh và các cá nhân khác. Ngoài ra, còn có 10.000.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang – mã chứng khoán LGL thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long

Giang và 10.000.000 cổ phiếu mã LGL thuộc sở hữu của Ông Lê Hà Giang hiện đang được lưu ký tại Công ty Cổ phần chứng khoán Sài Gòn – Hà Nội làm tài sản đảm bảo cho khoản vay.

(vi) Khoản vay theo hợp đồng số 04/2011/VX ngày 09 tháng 5 năm 2011, không có thời hạn, lãi suất vay 0%/tháng.

21b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số cuối kỳ	*Số đầu năm*
Vay dài hạn phải trả các bên liên quan		***7.260.000.000***
Thành viên Ban Tổng Giám đốc (i)		4.260.000.000
Bên liên quan khác (i)		3.000.000.000
Vay dài hạn các cá nhân		***18.765.197.039***
Bà Trần Thị Cẩm Nhung (i)		4.215.197.039
Bà Nguyễn Thị Thu Hương (i)		5.000.000.000
Ông Phạm Văn Trường (i)		4.550.000.000
Bà Ngô Thị Thu Hiền (i)		5.000.000.000
Nợ thuê tài chính	***1.101.253.327***	***539.521.944***
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (ii)	1.101.253.327	361.777.500
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (iii)		177.744.444
Cộng	**1.101.253.327**	**26.564.718.983**

(i) Các khoản vay cá nhân theo các hợp đồng vay có thời gian vay trên 12 tháng, lãi suất 12%/năm, không có tài sản đảm bảo. Mục đích vay để bổ sung vốn thực hiện đầu tư dự án Rivera Park Sài Gòn và dự án Rivera Park Hà Nội.

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

(iii) Khoản nợ thuê tài chính theo hợp đồng cho thuê tài chính số 01.020/2019/TSC-CTTC ngày 11 tháng 4 năm 2019 và phụ lục hợp đồng số 01 ngày 10 tháng 5 năm 2019 với Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, thời hạn thuê 48 tháng, lãi suất 9%. Tài sản thuê là 02 xe ô tô Huyndai Santafe. Nợ gốc và lãi được thanh toán định kỳ hàng tháng.

22. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Tăng khác	Chi quỹ trong kỳ	Số cuối kỳ
Quỹ khen thưởng	10.646.809.215	-	-	(387.341.345)	10.259.467.870
Quỹ phúc lợi	8.034.028.232			(46.950.000)	7.987.078.232
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	593.389.094	-	-	-	593.389.094
Cộng	**19.274.226.541**	=	=	**(434.291.345)**	**18.839.935.196**

23. Vốn chủ sở hữu

23a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quĩ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	515.000.000.000	1.425.992.965	(43.500.000)	43.078.459.800	21.271.903.799	50.973.284.872	118.279.886.962	749.986.028.398
Phân loại lại	-	-	-	(381.945.496)	(317.377.988)	797.811.127	(98.487.643)	-
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	-	1.264.409.699	3.334.743.639	4.599.153.338
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	(52.459.172)	(47.540.828)	(100.000.000)
Công ty con trích thù lao HĐQT	-	-	-	-	-	(100.721.609)	(91.278.391)	(192.000.000)
Công ty mẹ trích thù lao HĐQT	-	-	-	-	-	(660.000.000)	-	(660.000.000)
Thanh lý Công ty con	-	-	-	-	-	-	(8.471.961.089)	(8.471.961.089)
Số dư cuối năm trước	**515.000.000.000**	**1.425.992.965**	**(43.500.000)**	**42.696.514.304**	**20.954.525.811**	**52.222.324.917**	**112.905.362.650**	**745.161.220.647**
Số dư cuối năm trước	515.000.000.000	1.425.992.965	(43.500.000)	42.696.514.304	20.954.525.811	52.222.324.917	112.905.362.650	745.161.220.647
Tăng vốn từ nguồn lợi nhuận (*)	-	-	-	-	-	-	-	-
Chi phí phát hành cổ phiếu	-	-	-	-	-	-		-
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	4.324.795.704	1.501.558.256	5.826.353.960
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	-	-	-
Công ty con chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(674.889.600)	(674.889.600)
Thù lao HĐQT, BKS	-	-	-	-	-	-		-
Thanh lý công ty con						8.232.029.741	(101.636.080.898)	(93.404.051.157)
Số dư cuối kỳ này	**515.000.000.000**	**1.425.992.965**	**(43.500.000)**	**42.696.514.304**	**20.954.525.811**	**64.779.150.362**	**12.095.950.408**	**656.908.633.850**

23b. 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 đã phát hành	51.500.000	51.500.000
- *Cổ phiếu phổ thông*	*51.500.000*	*51.500.000*
- *Cổ phiếu ưu đãi*		
Số lượng cổ phiếu được mua lại	2.900	2.900
- *Cổ phiếu phổ thông*	*2.900*	*2.900*
- *Cổ phiếu ưu đãi*		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	51.497.100	51.497.100
- *Cổ phiếu phổ thông*	*51.497.100*	*51.497.100*
- *Cổ phiếu ưu đãi*		

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

24. Lãi trên cổ phiếu

24a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Số năm nay	Số năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông công ty mẹ	3.127.028.031	4.582.984.284
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.127.028.031	4.582.984.284
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	51.497.100	51.497.100
Lãi cơ bản/ suy giảm trên cổ phiếu	**61**	**93**

24b. Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ

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

25. Giải trình kết quả kinh hợp nhất doanh Quý III/2022

Theo báo cáo tài chính hợp nhất Quý III/2022, lợi nhuận sau thuế TNDN Quý III/2022 là **993.899.365** đồng, tăng **728.645.680** đồng tương đương tăng 275% so với Quý III/2021 (lợi nhuận hợp nhất sau thuế TNDN Quý III/2021 là **265.253.685** đồng). Nguyên nhân do lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp hàng hóa dịch vụ Quý III/2022 là **2.840.895.774** đồng, tăng **1.097.890.969** đồng so với Quý III/2021. Doanh thu hoạt động tài chính Quý III/2022 là **364.108.839** đồng, giảm **3.858.231.579** đồng so với Quý III/2021. Chi phí tài chính Quý III/2022 là **2.408.894.525** đồng, giảm **3.024.961.244** đồng so với Quý III/2021; Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kế Quý III/2022 là **2.667.046.961** đồng, giảm **450.328.806** đồng so với Quý III/2021. Chi phí quản lý doanh nghiệp Quý III/2022 là **3.977.021.509** đồng, tăng **1.152.240.794** đồng so với Quý III/2021. Lợi nhuận khác Quý III/2022 là **1.863.661.852** đồng, giảm **173.483.177** đồng so với Quý III/2021; Thuế TNDN phải nộp Quý III/2022 là **321.255.289** đồng, tăng **64.403.763** đồng so với Quý III/2020; nên dẫn tới kết quả như trên.

Lập, ngày 29 tháng 10 năm 2022

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
Phan Thị Hương Ly	Đặng Thị Loan	Nguyễn Mạnh Hà