



LONG GIANG
LAND

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

Trụ sở chính: 173 Xuân Thủy Quận Cầu Giấy Hà Nội

Điện thoại : 04.3.7950595

Fax: 04.3.7950099

Email: lg1-hn@longgiangland.com.vn

Website: longgiangland.com.vn

Số: 13.9/2024/CV-LGL

Hà Nội, ngày 04 tháng 9 năm 2024

V/v: Giải trình lỗi in trong BCTC hợp nhất

**Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
Sở giao dịch chứng khoán Thành phố HCM**

Căn cứ:

- Căn cứ Quy định tại điều 14 thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ tài chính về “Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán”
- Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ năm 2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn UHY ký ngày 29/08/2024.

Công ty chúng tôi xin giải trình về lỗi trong quá trình in Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ năm 2024 đã được soát xét của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang như sau:

Ngày 29/08/2024, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang công bố thông tin BCTC hợp nhất giữa niên độ năm 2024 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY. Tuy nhiên sau đó, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang phát hiện có lỗi sai sót trong quá trình in báo cáo tại các trang 29, 36, 42 và 49 (lỗi bảng số liệu) trong BCTC hợp nhất giữa niên độ năm 2024.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang đã yêu cầu Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY chỉnh sửa và phát hành lại BCTC hợp nhất giữa niên độ năm 2024.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang kính trình!

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ & PTĐT LONG GIANG



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Mạnh Hà

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu VP, KT./

XÁC NHẬN CỦA CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Lê Quang Nghĩa

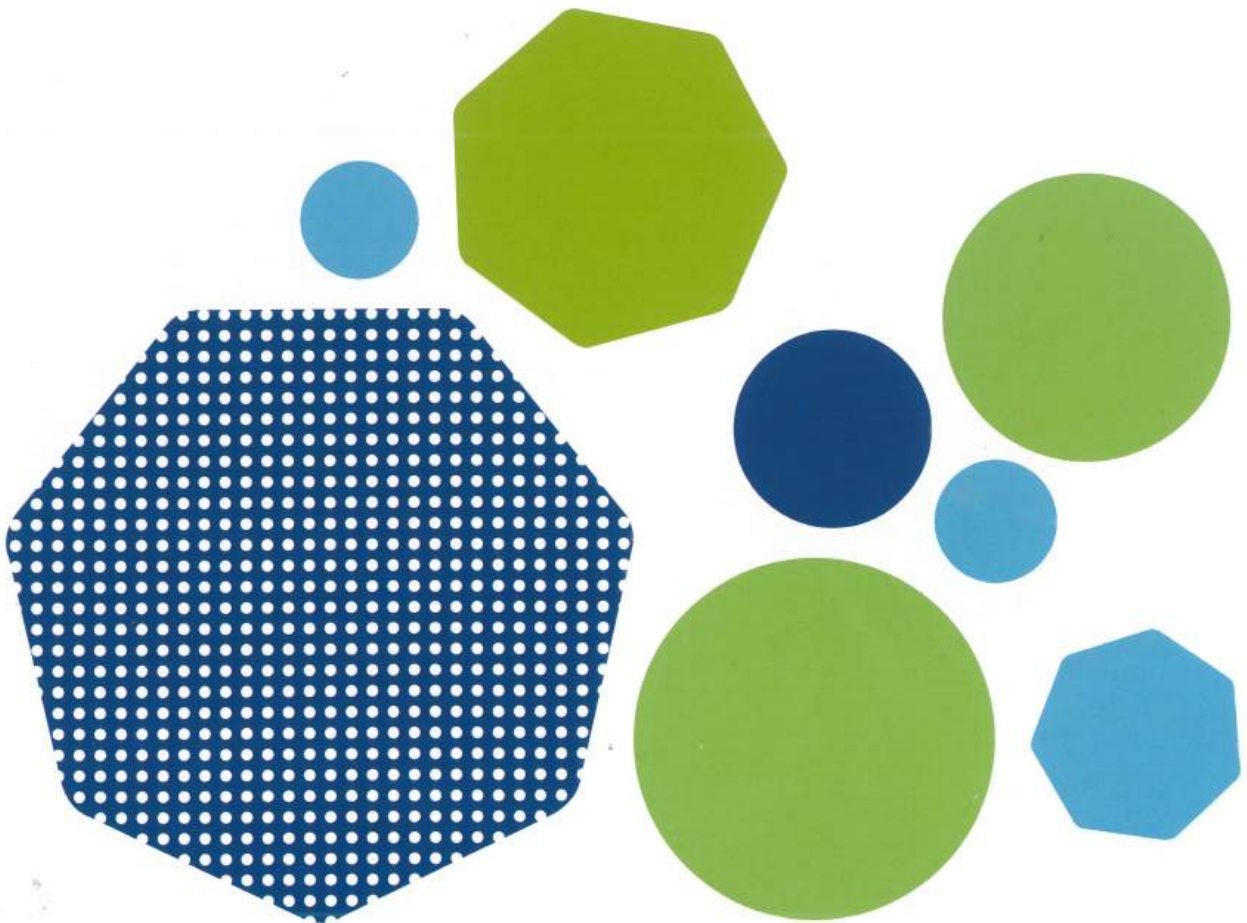


Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

CHO GIAI ĐOẠN TỪ NGÀY 01/01/2024 ĐẾN NGÀY 30/06/2024



Thành viên độc lập của Hãng UHY Quốc tế

*Giúp Khách hàng
phát triển thịnh vượng*

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

CHO GIAI ĐOẠN TỪ NGÀY 01/01/2024 ĐẾN NGÀY 30/06/2024



Hà Nội, tháng 08 năm 2024

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4-5
BẢNG CÂN ĐỐI KÊ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	6 - 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	10 -11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	12 - 52

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") đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty đã được soát xét cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024 và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Lê Hà Giang	Chủ tịch HĐQT
Bà Phùng Thị Thanh Giang	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Toàn Thắng	Thành viên
Ông Nguyễn Đình Thanh	Thành viên độc lập
Ông Đặng Anh Tâm	Thành viên độc lập

Ban Tổng giám đốc

Ông Nguyễn Mạnh Hà	Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Thị Hồng Sinh	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 06/05/2024
Ông Lê Quốc Trung	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Trọng Khoa	Phó Tổng Giám đốc	

Ban Kiểm soát

Bà Lưu Thị Thanh Nga	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Mai Hương	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Cẩm Tú	Thành viên

Kế toán trưởng

Bà Đặng Thị Loan

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng, không có sự kiện phát sinh nào sau ngày 30/06/2024 có ảnh hưởng trọng yếu cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30/06/2024 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

CÁC CAM KẾT KHÁC

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán; Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 và Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng.

Thay mặt và đại diện cho Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Mạnh Hà
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2024

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

*Về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang
cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024*

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 soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024 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 08 năm 2024, từ trang 06 đến trang 52, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/06/2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ trong 6 tháng đầu năm 2024, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã trình bày tại thuyết minh số 10 (1) Phải thu khác - Thuyết minh Báo cáo tài chính, Công ty đang theo dõi khoản đặt cọc đảm bảo thực hiện Hợp đồng nguyên tắc ("HĐNT") với Công ty Cổ phần Minh Phát, số tiền là 366,9 tỷ đồng. Đây là số tiền đã chuyển cho Công ty Cổ phần Minh Phát từ năm 2022 để đảm bảo cho việc 02 bên 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 1.374,3 tỷ đồng, vốn góp tối thiểu của Công ty Cổ phần Minh Phát không được thấp hơn 50% giá trị tổng vốn đầu tư của Dự án và không thấp hơn nghĩa vụ tài chính về đất của Dự án. Khi Công ty Cổ phần 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. Dự án đã được UBND tỉnh Bình Thuận phê duyệt gia hạn tiến độ sử dụng đất thời hạn 12 tháng kể từ ngày 26/10/2023 và Công ty Minh Phát đang trong quá trình làm việc với UBND tỉnh Bình Thuận để điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án. Tới thời điểm lập Báo cáo này, Công ty Cổ phần Minh Phát vẫn đang tiếp tục làm việc với UBND tỉnh Bình Thuận để hoàn tất thủ tục pháp lý và thực hiện dự án.

Như đã nêu tại thuyết minh số 17 "Thuế và các khoản phải nộp/phải thu nhà nước" - Thuyết minh Báo cáo tài chính, trong năm 2020, Công ty đã nhận được Quyết định của Cục trưởng Cục Thuế Hà Nội về việc cưỡng chế thuế và thông báo hóa đơn không còn giá trị sử dụng. Quyết định sẽ chấm dứt hiệu lực kể từ ngày Công ty nộp đủ tiền Thuế, tiền phạt chậm nộp thuế. Đến ngày 30/06/2024, Công ty vẫn chưa hoàn thành các nghĩa vụ thuế đã kê khai với cơ quan thuế.

Vấn đề cần nhấn mạnh này không làm thay đổi kết luận kiểm toán của Chúng tôi.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023 đã được soát xét bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Kiểm toán viên này đã đưa ra kết luận ngoại trừ về vấn đề đánh giá tính pháp lý và tính khả thi của dự án, tính hợp lý của số dư đảm bảo thực hiện hợp đồng nguyên tắc với Công ty Cổ phần Minh Phát số tiền 366,4 tỷ VNĐ tại dự án Rivera Park Mũi Né và tính phù hợp của chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi kèm theo vấn đề nhấn mạnh đối với báo cáo hợp nhất soát xét số 2.0573/23/TC-AC ngày 29/8/2023.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Kiểm toán viên này đã đưa ra ý kiến khác, ngoại trừ về tính trung thực, hợp lý của số dư đảm bảo thực hiện Hợp đồng nguyên tắc với Công ty Cổ phần Minh Phát và không đánh giá được số tiền chuyển cho Công ty Cổ phần Minh Phát có được sử dụng đúng mục đích cho Dự án hay không. Đồng thời, ngoại trừ về chi phí thi công hoàn thiện hạ tầng, các hạng mục phát sinh, sửa chữa, bảo hành dự án Rivera Park Hà Nội và Rivera Park Sài Gòn số tiền 15.582.894.018 đồng đối với báo cáo kiểm toán hợp nhất số 2.0432/24/TC-AC ngày 12/04/2024.



Lê Quang Nghĩa

Phó Tổng Giám đốc

Giấy CNĐKHN kiểm toán số 3660-2021-112-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY

Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2024	01/01/2024
			VND	VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.132.668.432.406	1.113.307.093.545
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	2.525.878.634	9.839.468.213
Tiền	111		2.525.878.634	9.839.468.213
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	6	1.229.800	1.229.800
Chứng khoán kinh doanh	121	6.2	1.425.325	1.425.325
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh	122	6.2	(195.525)	(195.525)
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		762.402.158.597	744.495.719.443
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	325.490.179.410	323.054.655.738
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	7.398.573.117	11.273.137.027
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	42.628.551.034	32.519.261.337
Phải thu ngắn hạn khác	136	10	463.470.454.765	454.390.627.999
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	7, 8, 9	(76.558.855.003)	(76.843.474.841)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		(26.744.726)	101.512.183
Hàng tồn kho	140	11	359.806.875.164	353.259.470.566
Hàng tồn kho	141		361.097.585.605	354.550.181.007
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1.290.710.441)	(1.290.710.441)
Tài sản ngắn hạn khác	150		7.932.290.211	5.711.205.523
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5	37.904.308	33.274.999
Thuế GTGT được khấu trừ	152		7.425.891.147	5.450.887.086
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	17	468.494.756	227.043.438

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2024	01/01/2024
			VND	VND
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		235.248.351.392	233.689.826.300
Các khoản phải thu dài hạn	210		22.060.590.250	22.060.590.250
Phải thu dài hạn khác	216	10	22.060.590.250	22.060.590.250
Tài sản cố định	220		1.544.049.467	2.061.857.003
Tài sản cố định hữu hình	221	12	708.456.843	1.129.102.449
- Nguyên giá	222		17.528.259.796	17.528.259.796
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(16.819.802.953)	(16.399.157.347)
Tài sản cố định thuê tài chính	224	13	835.592.624	932.754.554
- Nguyên giá	225		8.295.428.957	8.295.428.957
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(7.459.836.333)	(7.362.674.403)
Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		160.000.000	160.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(160.000.000)	(160.000.000)
Bất động sản đầu tư	230	14	-	-
- 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)
Đầu tư tài chính dài hạn	250		173.893.595.016	167.827.315.760
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	6.3	172.893.595.016	166.827.315.760
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253	6.3	26.846.596.000	26.846.596.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	6.3	(26.846.596.000)	(26.846.596.000)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	6.1	1.000.000.000	1.000.000.000
Tài sản dài hạn khác	260		37.750.116.659	41.740.063.287
Chi phí trả trước dài hạn	261	5	1.084.829.288	1.079.190.321
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		4.336.652.146	4.291.158.337
Lợi thế thương mại	269	18	32.328.635.225	36.369.714.629
TỔNG TÀI SẢN	270		1.367.916.783.798	1.346.996.919.845

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2024	01/01/2024
			VND	VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		713.913.822.014	673.065.408.511
Nợ ngắn hạn	310		713.735.327.861	672.733.919.356
Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	102.114.320.840	96.658.633.985
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	14.449.989.558	13.369.183.104
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	71.183.908.358	67.585.627.334
Phải trả người lao động	314		704.349.089	1.201.996.164
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	584.714.827	16.298.891.461
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	20	21.228.322.644	21.656.259.867
Phải trả ngắn hạn khác	319	21	202.304.165.926	197.653.476.911
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	22	282.742.540.769	239.674.060.524
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		18.423.015.850	18.635.790.006
Nợ dài hạn	330		178.494.153	331.489.155
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	22	178.494.153	331.489.155
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		654.002.961.784	673.931.511.334
Vốn chủ sở hữu	410	23	654.002.961.784	673.931.511.334
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
Thặng dư vốn cổ phần	412		1.425.992.965	1.425.992.965
Cổ phiếu quỹ	415		(43.500.000)	(43.500.000)
Quỹ đầu tư phát triển	418		42.696.514.304	42.696.514.304
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		20.954.525.811	20.954.525.811
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		61.331.933.383	82.176.521.198
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		82.176.521.198	66.863.942.704
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(20.844.587.815)	15.312.578.494
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		12.637.495.321	11.721.457.056
TỔNG NGUỒN VỐN	440		1.367.916.783.798	1.346.996.919.845

Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2024

Người lập biểu

Bùi Thị Lâm

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan

Tổng giám đốc



Nguyễn Mạnh Hà

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2024	Từ 01/01/2023
			đến 30/06/2024	đến 30/06/2023
			VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	55.742.829.220	59.977.508.831
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		55.742.829.220	59.977.508.831
Giá vốn hàng bán	11	25	51.804.001.290	57.586.766.107
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		3.938.827.930	2.390.742.724
Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	901.546.904	110.550.581.986
Chi phí tài chính	22	27	13.626.032.072	10.798.758.484
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		13.121.056.749	9.923.022.944
Phân lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		6.066.279.256	140.290.642
Chi phí bán hàng	25	28	-	121.402.030
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	10.942.149.794	61.117.922.634
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(13.661.527.776)	41.043.532.204
Thu nhập khác	31	29	86.783.649	800.070.571
Chi phí khác	32	30	5.701.311.737	2.241.898.089
Lợi nhuận khác	40		(5.614.528.088)	(1.441.827.518)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(19.276.055.864)	39.601.704.686
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	697.987.495	7.533.397.815
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	33	(45.493.809)	(423.777.184)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(19.928.549.550)	32.492.084.055
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(20.844.587.815)	31.718.425.004
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		916.038.265	773.659.051
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	34	(405)	616
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	35	(405)	616

Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2024

Người lập biểu

Bùi Thị Lâm

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan



Tổng giám đốc

Nguyễn Mạnh Hà

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
(Theo phương pháp gián tiếp)
 Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2024	Từ 01/01/2023
			đến 30/06/2024	đến 30/06/2023
			VND	VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		(19.276.055.864)	39.601.704.686
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		4.558.886.940	4.800.577.230
Các khoản dự phòng	03		(284.619.838)	49.933.684.094
(Lãi) hoạt động đầu tư	05		(6.967.359.560)	(110.544.540.092)
Chi phí lãi vay	06		13.121.056.749	9.923.022.944
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(8.848.091.573)	(6.285.551.138)
(Tăng) các khoản phải thu	09		(4.553.465.969)	(6.661.874.115)
(Tăng) hàng tồn kho	10		(6.547.404.598)	(828.833.965)
(Giảm)/Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(5.091.965.278)	7.760.978.794
(Tăng)/Giảm chi phí trả trước	12		(4.051.347.680)	102.271.192
Tiền lãi vay đã trả	14		(8.283.536.200)	(19.860.942.218)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(2.413.790.215)	(5.831.400.772)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(356.180.660)	(134.788.200)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(40.145.782.173)	(31.740.140.422)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(5.000.000)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	905.000.000
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(10.700.000.000)	(2.200.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		590.710.303	3.400.325.516
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	800.000.000
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		101.385.319	718.348.085
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(10.007.904.378)	3.618.673.601

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2024	Từ 01/01/2023
			đến 30/06/2024	đến 30/06/2023
			VND	VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		90.921.406.670	76.988.333.190
Tiền trả nợ gốc vay	34		(47.928.314.696)	(63.591.018.620)
Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		(152.995.002)	(650.291.179)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	40		42.840.096.972	12.747.023.391
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(7.313.589.579)	(15.374.443.430)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	4	9.839.468.213	21.497.659.344
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	4	2.525.878.634	6.123.215.914

Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2024

Người lập biểu

Bùi Thị Lâm

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan



Tổng giám đốc

Nguyễn Mạnh Hà

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 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 được thành lập và 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 của Công ty hiện đặt tại số 173, đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty đến ngày 30/06/2024 là 515.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm trăm mười lăm tỷ đồng) chia thành 51.500.000 cổ phần với mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần.

Cổ phiếu của công ty hiện đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã cổ phiếu là: LGL.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30/06/2024 là 44 người (tại ngày 31/12/2023 là 40 người).

1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ NGÀNH NGHỀ SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH

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

1.3 CHU KỲ SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Nhóm 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 Nhóm công ty thường trên 12 tháng.

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

1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

Tại ngày 30/06/2024, Công ty có 01 công ty con 02 công ty liên kết:

Tên	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty con					
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%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)

1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP (TIẾP)

Tên	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty liên kết					
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	P.903, Tầng 9, Tòa nhà Diamond Plaza, 34 Lê Duẩn, 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	VP8, Tầng 24, Số 173 Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, TP Hà Nội	Dịch vụ quản lý tòa nhà	49%	49%	49%

Đơn vị trực thuộc:

Tại ngày 30/06/2024, Công ty có 01 chi nhánh trực thuộc và 01 văn phòng đại diện:

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

1.5 TUYÊN BỐ VỀ KHẢ NĂNG SO SÁNH THÔNG TIN TRÊN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Số liệu so sánh trên Bảng Cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty khác đã được kiểm toán. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến 30/06/2023 đã được soát xét.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO VÀ NĂM TÀI CHÍNH

2.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng đồng Việt Nam (VND), phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty được lập theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi bổ sung của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO VÀ NĂM TÀI CHÍNH (TIẾP)

2.2 CƠ SỞ HỢP NHẤT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. 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 sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải 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.

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty và các công ty con 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 Công ty mẹ và các Công ty con 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 Công ty và các công ty con 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 Công ty và các công ty con. Khi chính sách kế toán của công ty liên kết khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Công ty và các công ty con 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.

2.3 NĂM TÀI CHÍNH

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm Dương lịch. Báo cáo tài chính hợp nhất này được lập cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến ngày 30 tháng 6 năm 2024.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là những chính sách kế toán quan trọng được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này:

3.1 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các khoản công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng có khả năng thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

3.3 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Ban Tổng Giám đốc Công ty có ý định và có khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn, bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. 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 Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

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/kỳ và giảm trực tiếp giá trị đầu tư.

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. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.3 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ khi các khoản đầu tư có sự suy giảm so với giá gốc thì Công ty thực hiện trích lập dự phòng 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, dự phòng được trích lập với mức trích bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

3.4 CÁC KHOẢN PHẢI THU VÀ DỰ PHÒNG NỢ PHẢI THU KHÓ ĐÒI

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 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, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu nội bộ phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được Công ty trích lập đối với các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ, doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu hồi được, việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua, bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên; hoặc đối với các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn và được hoàn nhập khi thu hồi được nợ.

Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

3.5 HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc của hàng tồn kho bao gồm các khoản chi phí để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại, bao gồm: Giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng, hao hụt định mức, và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.5 HÀNG TỒN KHO (TIẾP)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn. 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.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho. Giá xuất của hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền sau từng lần nhập.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối kỳ.

3.6 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH VÀ HAO MÒN

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.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

<i>Loại tài sản</i>	<i>Thời gian sử dụng (năm)</i>
- Nhà cửa, vật kiến trúc	15 - 35 năm
- Máy móc, thiết bị	06 - 18 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 04 năm

3.7 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư là cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Nhóm công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Nhóm công ty 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.7 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (TIẾP)

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.

3.8 HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ LỢI THỂ 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 Nhóm công ty 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 Nhóm công ty 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, Nhóm công ty 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 Nhóm công ty 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 thể thương mại. Nếu phần sở hữu của Nhóm công ty 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 thể thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong 10 năm. Khi có bằng chứng cho thấy lợi thể thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ thì số phân bổ trong năm là số tổn thất phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.9 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 hợp nhất như sau:

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

3.10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

Chi phí dự án

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

Công cụ, dụng cụ

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

3.11 NỢ PHẢI TRẢ

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả nội bộ và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Việc phân loại các khoản nợ phải trả được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán gồm 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 người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ, công ty liên doanh, liên kết. Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác);
- Phải trả nội bộ gồm các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.12 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Chi phí phải trả của Công ty là các chi phí thực tế đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy về các khoản chi phí phải trích trước trong kỳ, để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.

3.13 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các kế ước và các hợp đồng vay, nợ thuê tài chính.

Các khoản vay, nợ thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn, nguyên tệ. Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất, khoản vay đến hạn trả trong vòng 12 tháng hoặc một chu kỳ kinh doanh tiếp theo được phân loại là vay ngắn hạn, các khoản có thời gian trả nợ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là khoản vay dài hạn.

3.14 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 sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh.

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 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.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó 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.

3.15 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.16 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP

Doanh thu bán hàng hoá

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

- Nhóm công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa cho người mua.
- Nhóm 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).
- Nhóm 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.
- Nhóm công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Nhóm 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, Nhóm công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.

Nhóm 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.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.16 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP (TIẾP)

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Nhóm 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 phân xây thô cho khách hàng.

Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi từ các khoản đầu tư dài hạn được ước tính và ghi nhận quyền nhận các khoản lãi từ các Công ty nhận đầu tư được xác lập.

Lãi tiền gửi ngân hàng được ghi nhận dựa trên thông báo hàng kỳ của ngân hàng, lãi cho vay được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

3.17 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

Giá vốn hàng bán phản ánh giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã xuất bán hoặc đã cung cấp trong kỳ.

Giá vốn của bất động sản chuyển nhượng được xác định theo chi phí ước tính căn cứ trên Tổng mức đầu tư ban đầu và các lần điều chỉnh được phê duyệt của các dự án và chi phí thực tế phát sinh liên quan trực tiếp khác liên quan tới việc đầu tư, xây dựng bất động sản.

Giá vốn hàng bán được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Để đảm bảo nguyên tắc thận trọng, giá vốn hàng bán còn bao gồm các khoản chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho kể cả khi sản phẩm hàng hóa chưa được tiêu thụ; giá trị hàng tồn kho bị hao hụt, mất mát và khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

3.18 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí lãi vay.

3.19 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ. Thuế thu nhập doanh nghiệp được tính theo thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán là 20% tính trên thu nhập chịu thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.19 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢP NHÀ NƯỚC (TIẾP)

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Bảng Cân đối kế toán hợp nhất và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại được kế toán theo phương pháp dựa trên Bảng Cân đối kế toán hợp nhất. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại 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. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận lãi, lỗ trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

3.20 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. Bên liên quan bao gồm:

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Công ty gồm Công ty mẹ, các công ty con cùng Tập đoàn, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các công ty liên kết.
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp Báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Tập đoàn kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý tới chứ không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó. Theo đó, tất cả các giao dịch và số dư với các bên liên quan phát sinh trong kỳ được Công ty trình bày tại các thuyết minh dưới đây.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	1.508.288.703	1.666.529.948
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.017.589.931	8.172.938.265
Cộng	2.525.878.634	9.839.468.213

5. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	37.904.308	33.274.999
- Chi phí công cụ, dụng cụ	37.904.308	21.274.999
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	-	12.000.000
Dài hạn	1.084.829.288	1.079.190.321
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	13.749.999	8.111.032
- Chi phí bán hàng dự án Vũ Trọng Phụng	1.071.079.289	1.071.079.289
Cộng	1.122.733.596	1.112.465.320

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

6.1 ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	1.000.000.000	(*)	1.000.000.000	(*)
- Trái phiếu Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Chi nhánh Hà Nội (1)	1.000.000.000	(*)	1.000.000.000	(*)
Cộng	1.000.000.000	(*)	1.000.000.000	(*)

(1) Là 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 24/09/2019 đến 24/09/2026, 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 1 năm/lần vào ngày 24/09 hàng năm. Toàn bộ trái phiếu được sử dụng để thế chấp cho khoản vay của Công ty tại cùng Ngân hàng.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐO THỊ LONG GIANG
Số 173, Đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho gian đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

6.2 CHỨNG KHOÁN KINH DOANH

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Cổ phiếu Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	1.425.325	1.229.800	(195.525)	1.425.325
Cộng	1.425.325	1.229.800	(195.525)	1.425.325

6.3 ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư vào đơn vị khác	26.846.596.000	(26.846.596.000)	26.846.596.000	(26.846.596.000)
+ Công ty Cổ phần Long Giang TSQ	10.000.000.000	(10.000.000.000)	10.000.000.000	(10.000.000.000)
+ Công ty Cổ phần Cung cấp Giải pháp Kỹ thuật	3.000.000.000	(3.000.000.000)	3.000.000.000	(3.000.000.000)
+ Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Descon	13.846.596.000	(13.846.596.000)	13.846.596.000	(13.846.596.000)
Cộng	26.846.596.000	(26.846.596.000)	26.846.596.000	(26.846.596.000)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG
Số 173, Đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho gian đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)
- 6.3 ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC (TIẾP)

Giá trị đầu tư vào Công ty liên kết theo phương pháp vốn chủ sở hữu như sau:

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND	Giá gốc VND	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	153.800.000.000	172.893.595.016	153.800.000.000	166.827.315.760
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	144.000.000.000	158.818.776.890	144.000.000.000	153.543.104.652
+ Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes	9.800.000.000	14.074.818.126	9.800.000.000	13.284.211.108
Cộng	153.800.000.000	172.893.595.016	153.800.000.000	166.827.315.760

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

	30/06/2024		01/01/2024	
	Số lượng cổ phần CP	Tỷ lệ sở hữu %	Số lượng cổ phần CP	Tỷ lệ sở hữu %
Đầu tư vào công ty liên kết	14.400.000	48%	14.400.000	48%
- Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	980.000	49%	980.000	49%
- Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes	1.000.000	10%	1.000.000	10%
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	300.000		300.000	
- Công ty Cổ phần Long Giang TSQ	525.060	1,47%	525.060	1,47%
- Công ty Cổ phần Cung cấp Giải pháp kỹ thuật				
- Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Descon				

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG
Số 173, Đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho gian đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	6.258.827.040	-	5.089.059.753	-
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	-	-	449.214.651	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	57.846.095	-	51.184.422	-
- Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	5.262.369.606	-	3.878.469.283	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy	447.753.648	-	447.753.648	-
- Cá nhân là BLQ - Tiền mua căn hộ Rivera Park Sài Gòn	490.857.691	-	262.437.749	-
Ngắn hạn	319.231.352.370	(64.412.212.813)	317.965.595.985	(64.412.212.813)
- Phải thu bán căn hộ dự án Thành Thái	61.663.982.653	(2.578.911.310)	61.892.402.595	(2.578.911.310)
- Phải thu bán căn hộ dự án Vũ Trọng Phụng	5.253.492.971	(3.937.872.450)	5.701.610.261	(3.937.872.450)
- Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	19.417.027.264	(9.469.253.393)	18.094.502.440	(9.469.253.393)
- 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 Long Giang	6.842.349.375	(6.842.349.375)	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	19.242.360.000	(3.851.621.039)	19.242.360.000	(3.851.621.039)
- Phải thu chuyển nhượng cổ phần CTCP Minh Phát (1)	154.322.618.000	-	154.322.618.000	-
- Phải thu Bà Nguyễn Thị Minh Ngọc về chuyển nhượng cổ phần/quyền mua cổ phần CTCP Đầu tư BĐS may thầu Việt Hưng	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
- Các khách hàng khác	18.981.187.250	(16.031.594.564)	18.361.418.457	(16.031.594.564)
Cộng	325.490.179.410	(64.412.212.813)	323.054.655.738	(64.412.212.813)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG (TIẾP)

(1) Phải thu Ông Nguyễn Phan và Ông Phạm Minh Trí tiền chuyển nhượng cổ phần Minh Phát, với số tiền lần lượt là 39.202.618.000 VND và 115.120.000.000 VND. Các khoản này đã quá hạn thanh toán từ ngày 31/12/2023 và các bên đã ký phụ lục gia hạn, thời hạn thanh toán chậm nhất đến ngày 30/09/2024. Khoản phải thu này có tài sản đảm bảo.

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Cho vay bên liên quan	2.949.393.198	(200.000.000)	2.949.393.198	(200.000.000)
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	2.749.393.198	-	2.749.393.198	-
- Ông Nguyễn Toàn Thắng - Thành viên HĐQT	200.000.000	(200.000.000)	200.000.000	(200.000.000)
Cho vay tổ chức, cá nhân khác	4.449.179.919	(1.794.845.399)	8.323.743.829	(1.794.845.399)
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Vật liệu xây dựng An Bình	2.000.000	-	4.045.381.857	-
- Các tổ chức và cá nhân khác	4.447.179.919	(1.794.845.399)	4.278.361.972	(1.794.845.399)
Cộng	7.398.573.117	(1.994.845.399)	11.273.137.027	(1.994.845.399)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG
Số 173, Đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho gian đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Cho vay bên liên quan	4.702.091.814	(4.702.091.814)	4.702.091.814	(4.702.091.814)
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	4.702.091.814	(4.702.091.814)	4.702.091.814	(4.702.091.814)
Cho vay tổ chức, cá nhân khác	37.926.459.220	(5.449.704.977)	27.817.169.523	(5.734.324.815)
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang (1)	10.000.000.000	-	-	-
- 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	2.658.473.610	(2.658.473.610)	2.658.473.610	(2.658.473.610)
- Bà Nguyễn Thị Huệ (2)	8.920.000.000	-	8.920.000.000	-
- Bà Nguyễn Thị Thu Hương (3)	6.000.000.000	-	6.000.000.000	-
- Ông Mai Hoàng Anh (4)	4.500.000.000	-	4.500.000.000	-
- Các tổ chức và cá nhân khác	4.431.798.981	(1.375.044.738)	4.322.509.284	(1.659.664.576)
Cộng	42.628.551.034	(10.151.796.791)	32.519.261.337	(10.436.416.629)

(1) Khoản cho vay Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang theo hợp đồng vay số 0406/2024/HĐVT/LGL-LGEC ngày 04/06/2024, thời hạn vay 1 tháng, lãi suất 7%/năm, không có tài sản đảm bảo.

(2) Khoản cho vay bà Nguyễn Thị Huệ thời hạn 12 tháng, lãi suất 12%/năm, có tài sản đảm bảo.

(3), (4) Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô (Công ty con) cho vay cá nhân có lãi suất 9%/năm, có tài sản đảm bảo.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho gian đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÓ THỊ LONG GIANG
Số 173, Đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

10. PHẢI THU KHÁC

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	463.470.454.765	-	454.390.627.999	-
Phải thu khác là các bên liên quan	506.983.093	-	517.639.093	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	35.636.000	-	35.636.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	262.841.093	-	262.841.093	-
- Ông Nguyễn Mạnh Hà - Tạm ứng	208.506.000	-	219.162.000	-
Phải thu các đối tượng khác	462.963.471.672	-	453.872.988.906	-
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	3.168.000.000	-	3.168.000.000	-
- Công ty Cổ phần Minh Phát - Đặt cọc đảm bảo HĐNT (1)	366.933.000.000	-	366.400.000.000	-
- Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội - Lãi phạt chậm thanh toán	81.508.228	-	81.508.228	-
- Phải thu về lãi cho vay	2.706.030.253	-	2.964.335.009	-
- Tạm ứng cho các cá nhân khác (3)	88.936.616.495	-	80.142.836.166	-
- Các khoản phải thu ngắn hạn khác	1.138.316.696	-	1.116.309.503	-
Dài hạn	22.060.590.250	-	22.060.590.250	-
Phải thu khác là các bên liên quan	13.731.380.250	-	13.731.380.250	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang - Góp vốn HTKD (2)	13.731.380.250	-	13.731.380.250	-
Phải thu các đối tượng khác	8.329.210.000	-	8.329.210.000	-
- Các khoản ký cược, ký quỹ	8.329.210.000	-	8.329.210.000	-
+) Dự án Rivera Park cần Thơ	8.279.210.000	-	8.279.210.000	-
+) Kỳ quỹ thuê tài chính	50.000.000	-	50.000.000	-
Cộng	485.531.045.015	-	476.451.218.249	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

10. PHẢI THU KHÁC (TIẾP)

(1) Công ty ký Hợp đồng nguyên tắc ("HĐNT") ngày 15/11/2022 với Công ty Cổ phần 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, Phụ lục số 02 ngày 28/12/2022 và Phụ lục số 03 ngày 02/10/2023, các bên thống nhất tỷ lệ vốn góp của Công ty Cổ phần Minh Phát là 51%, Công ty là 49%, Công ty góp bằng tiền. Giá trị đảm bảo thực hiện HĐNT đợt 1 là 155.000.000.000 VND, đợt 2 là 210.000.000.000 VND và đợt 3 là 5.000.000.000 VND. Tại thời điểm Công ty Cổ phần 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 này, Dự án đã được Chủ tịch UBND tỉnh Phan Thiết phê duyệt quy hoạt chi tiết 1/500. Trong năm 2024, CTCP Minh Pháp sẽ tiếp tục làm việc với các cơ quan có thẩm quyền để hoàn thành các thủ tục về điều chỉnh GCN đầu tư, cấp phép xây dựng và gia hạn tiến độ sử dụng đất thời hạn 12 tháng kể từ ngày 26/10/2023 và Công ty Minh Phát đang trong quá trình làm việc với UBND tỉnh Bình Thuận để điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án.

(2) Góp vốn hợp tác kinh doanh theo Hợp đồng 0406/2010/HĐ-HTKD/LGL-LGG ngày 04 tháng 06 năm 2010 và phụ lục số 01/2019/PLHĐ/LGG-LGL ngày 01/07/2019 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 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.

(3) Tạm ứng cá nhân thực hiện dự án Rivera Park Càn Thơ và các dự án khác.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho gian đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG
Số 173, Đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

11. HÀNG TỒN KHO

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	67.059.241.935	-	60.511.837.337	-
- Dự án Rivera Park cần Thơ (1)	61.407.780.890	-	55.271.719.856	-
- Dự án Việt Hưng	1.483.512.769	-	1.456.854.528	-
- Các dự án khác	4.167.948.276	-	3.783.262.953	-
Hàng hóa	1.290.710.441	(1.290.710.441)	1.290.710.441	(1.290.710.441)
Hàng hóa bất động sản	292.747.633.229	-	292.747.633.229	-
- Dự án Thành Thái (2)	279.053.516.504	-	279.053.516.504	-
+ Lô A	2.044.268.386	-	2.044.268.386	-
+ Lô C	277.009.248.118	-	277.009.248.118	-
- Dự án Vũ Trọng Phụng (3)	13.694.116.725	-	13.694.116.725	-
Cộng	361.097.585.605	(1.290.710.441)	354.550.181.007	(1.290.710.441)

(1) Dự án “Tổ hợp Trung tâm Thương mại, văn phòng và nhà ở Rivera Park Cần Thơ” có quy mô 6.228m² 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. Theo báo cáo thẩm định số 2123/BC-SKHĐT, Công ty đang xin điều chỉnh kéo dài thời gian thực hiện thêm 30 tháng kể từ ngày 01/04/2024 đến hết tháng 09/2026. 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, Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư dự án và yêu cầu chủ đầu tư làm việc để được chấp thuận chủ trương của UBND thành phố Cần Thơ về ranh giới tăng hầm. 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...

(2) Dự án đầu tư xây dựng chung cư Thành Thái theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0104/HTKĐ/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.



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho gian đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG
Số 173, Đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

11. HÀNG TỒN KHO (TIẾP)

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). Sở tài chính có Công văn số 5604/STC-ĐT về thông báo kết quả thẩm tra chi phí đối với Công trình lô C khu chung cư Thành Thái, Quận 10 là: 289.994.797.053 đồng. 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 lập báo cáo tài chính này, Sở tài chính gửi công văn số 4509/STC-ĐT ngày 08/07/2024 gửi Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh chấp thuận giá trị đầu tư xây dựng 288 căn hộ tại lô C chung cư Thành Thái, Phường 14, Quận 10.

(3) 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.

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ					
01/01/2024	64.324.201	476.190.476	16.522.662.909	465.082.210	17.528.259.796
30/06/2024	64.324.201	476.190.476	16.522.662.909	465.082.210	17.528.259.796
HAO MÒN LŨY KẾ					
01/01/2024	(64.324.201)	(476.190.476)	(15.393.560.460)	(465.082.210)	(16.399.157.347)
- Khấu hao trong kỳ	-	-	(420.645.606)	-	(420.645.606)
30/06/2024	(64.324.201)	(476.190.476)	(15.814.206.066)	(465.082.210)	(16.819.802.953)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
01/01/2024	-	-	1.129.102.449	-	1.129.102.449
30/06/2024	-	-	708.456.843	-	708.456.843

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho gian đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÓ THỊ LONG GIANG
Số 173, Đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH (TIẾP)

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2024 là 12.486.153.153 đồng (tại ngày 01/01/2024 là 12.353.828.953 đồng).

Giá trị còn lại tại ngày 30/06/2024 của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay là 420.645.606 đồng (tại ngày 01/01/2024 là 1.530.527.451 đồng).

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUẾ TÀI CHÍNH

	Phương tiện vận tải truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
01/01/2024	1.399.131.816	6.896.297.141	8.295.428.957
30/06/2024	1.399.131.816	6.896.297.141	8.295.428.957
GIÁ TRỊ HAO MÒN			
01/01/2024	(466.377.262)	(6.896.297.141)	(7.362.674.403)
- Khấu hao trong kỳ	(97.161.930)	-	(97.161.930)
30/06/2024	(563.539.192)	(6.896.297.141)	(7.459.836.333)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
01/01/2024	932.754.554	-	932.754.554
30/06/2024	835.592.624	-	835.592.624



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐỒ THỊ LONG GIANG
Số 173, Đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho gian đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

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

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Ngắn hạn	102.114.320.840	102.114.320.840	96.658.633.985	96.658.633.985
Phải trả các bên liên quan	24.706.662.035	24.706.662.035	23.839.055.627	23.839.055.627
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	1.834.176.929	1.834.176.929	1.849.406.608	1.849.406.608
- Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	7.132.543.476	7.132.543.476	3.881.259.189	3.881.259.189
- Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	102.499.310	102.499.310	102.499.310	102.499.310
- Công ty Cổ phần TMDV Xuân Thủy	3.414.180.081	3.414.180.081	3.282.628.281	3.282.628.281
- Công ty Cổ phần Công Nghiệp Lạnh Hưng Trí	12.223.262.239	12.223.262.239	14.723.262.239	14.723.262.239
Phải trả các nhà cung cấp khác	77.407.658.805	77.407.658.805	72.819.578.358	72.819.578.358
- Công ty Cổ phần Bất động sản MECO	14.906.802.770	14.906.802.770	14.906.802.770	14.906.802.770
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	9.850.136.734	9.850.136.734	5.027.895.482	5.027.895.482
- Công ty TNHH Bình Yên	9.168.905.012	9.168.905.012	9.218.905.012	9.218.905.012
- Các đối tượng khác	43.481.814.289	43.481.814.289	43.665.975.094	43.665.975.094
Cộng	102.114.320.840	102.114.320.840	96.658.633.985	96.658.633.985

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG
Số 173, Đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

Cho gian đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Trả trước của các bên liên quan	6.451.668	6.451.668	6.451.668	6.451.668
- Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy	6.451.668	6.451.668	6.451.668	6.451.668
Trả trước của các khách hàng khác	14.443.537.890	14.443.537.890	13.362.731.436	13.362.731.436
- Người mua trả tiền trước Dự án Thành Thái	2.701.342.291	2.701.342.291	2.701.342.291	2.701.342.291
- Người mua trả tiền trước Dự án Vũ Trọng Phụng	9.311.954.724	9.311.954.724	9.721.824.170	9.721.824.170
- Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	1.490.000.000	1.490.000.000	-	-
- Các khách hàng khác	940.240.875	940.240.875	939.564.975	939.564.975
Cộng	14.449.989.558	14.449.989.558	13.369.183.104	13.369.183.104

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP/PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	30/06/2024		Số thực nộp trong kỳ VND		Số phải nộp trong kỳ VND		Số có khả năng trả nợ VND	
	30/06/2024 VND	Số thực nộp trong kỳ VND	Số thực nộp trong kỳ VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số thực nộp trong kỳ VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số có khả năng trả nợ VND	
Thuế và các khoản phải nộp								
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	172.289.042	332.525.931	342.538.868	332.525.931	182.301.979	332.525.931	182.301.979	
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	46.373.762.146	697.987.495	2.413.790.215	697.987.495	48.089.564.866	2.413.790.215	48.089.564.866	
- Thuế thu nhập cá nhân	1.652.403.092	482.874.341	148.828.993	482.874.341	1.318.357.744	482.874.341	1.318.357.744	
- Thuế nhà đất, tiền thuế đất	376.190.771	1.271.100.240	894.909.469	1.271.100.240	-	894.909.469	-	
- Thuế bảo vệ môi trường	45.339.657	37.900.510	37.900.510	37.900.510	45.339.657	37.900.510	45.339.657	
- Phạt chậm nộp thuế	22.563.923.650	5.363.000.861	749.140.299	5.363.000.861	17.950.063.088	749.140.299	17.950.063.088	
Cộng	71.183.908.358	8.678.613.378	5.080.332.354	8.678.613.378	67.585.627.334	5.080.332.354	67.585.627.334	

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho gian đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÓ THỊ LONG GIANG
Số 173, Đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP/PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	30/06/2024		Số phải thu trong kỳ		Số thực thu trong kỳ		01/01/2024
	VND		VND		VND	VND	
Thuế và các khoản phải thu							
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	227.043.438		-		-	227.043.438	
- Thuế nhà đất, tiền thuế đất	241.451.318		241.451.318		-	-	
Cộng	468.494.756		241.451.318		-	227.043.438	

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 08/06/2020 đến 07/06/2021. QĐ sẽ chấm dứt hiệu lực kể từ ngày Công ty nộp đủ tiền Thuế, tiền phạt chậm nộp thuế,...

Đến ngày 30/06/2024, Long Giang 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, theo đó vẫn chưa được thu hồi quyết định cưỡng chế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Là lợi thế thương mại tại Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch vụ Nghĩa Đô:

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
Nguyên giá	80.821.588.067	80.821.588.067
Số chưa phân bổ đầu kỳ/năm	36.369.714.629	44.451.873.436
- Phân bổ trong kỳ/năm	(4.041.079.404)	(8.082.158.807)
Giá trị còn lại	32.328.635.225	36.369.714.629

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	584.714.827	16.298.891.461
Phải trả các bên liên quan	-	15.582.894.018
- Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera - Trích trước chi phí thi công hoàn thiện hạ tầng, các hạng mục phát sinh, sửa chữa	-	6.066.003.970
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang- Trích trước chi phí thi công sửa chữa và bảo hành dự án Rivera Hà Nội	-	9.516.890.048
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	584.714.827	715.997.443
- Chi phí lãi vay phải trả	502.442.627	502.442.627
- Chi phí phải trả khác	82.272.200	213.554.816
Cộng	584.714.827	16.298.891.461

20. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các bên liên quan	21.027.854.463	21.455.791.686
- Lãi nội bộ chưa thực hiện từ giao dịch bán sản thương mại Dự án Thành Thái cho Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (Công ty liên kết)	8.871.292.644	9.098.761.686
- Lãi nội bộ chưa thực hiện từ giao dịch bán các khoản đầu tư vào Xuân Thủy (*)	12.357.030.000	12.357.030.000
Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các tổ chức và cá nhân khác	200.468.181	200.468.181
- Tiền trả trước về cho thuê bất động sản đầu tư	200.468.181	200.468.181
Cộng	21.228.322.644	21.656.259.867

(*) Tại ngày 30/06/2024, các khoản đầu tư này thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (Công ty liên kết của nhóm công ty).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	202.304.165.926	197.653.476.911
Phải trả các bên liên quan	23.422.013.062	23.405.858.158
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	-	168.000.000
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	-	21.429.166
- Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	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	21.548.449.577	21.213.370.123
+) <i>Tạm tính kết quả dự án Vũ Trọng Phụng</i>	<i>10.561.380.822</i>	<i>10.226.301.368</i>
+) <i>Phải trả lãi vay</i>	<i>10.987.068.755</i>	<i>10.987.068.755</i>
- Thù lao HĐQT, BKS	1.208.888.889	1.280.888.889
- Ông Nguyễn Mạnh Hà - Phí mượn tài sản thế chấp	57.904.557	115.399.941
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	178.882.152.864	174.247.618.753
- Tài sản thừa chờ giải quyết	40.674.268	52.279.599
- Kinh phí công đoàn	1.180.094.567	1.185.395.207
- Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	429.489.229	333.397.877
- Kinh phí bảo trì dự án	20.905.591.848	21.274.801.941
- Phí quản lý căn hộ dự án	340.819.015	336.214.195
- Cổ tức phải trả	874.809.510	884.660.710
- CTCP Tu bổ di tích và Thiết bị văn hóa Trung ương	53.402.083.648	52.097.596.461
+) <i>Tạm tính kết quả HTKD DA Vũ Trọng Phụng</i>	<i>39.476.200.000</i>	<i>39.476.200.000</i>
+) <i>Lãi chậm trả</i>	<i>13.925.883.648</i>	<i>12.621.396.461</i>
- Tạm tính kết quả HTKD DA Vũ Trọng Phụng	10.642.071.846	10.642.071.846
+) <i>CTCP Địa ốc Bách Việt</i>	<i>10.611.518.428</i>	<i>10.611.518.428</i>
+) <i>CTCP Minh Phát</i>	<i>30.553.418</i>	<i>30.553.418</i>
- CTCP Đầu tư Phát triển Thương mại Việt Nam - Tạm tính kết quả HTKD DA Thành Thái	53.666.574.364	53.666.574.364
- Nhận ký quỹ, ký cược các dự án Bất động sản	4.575.569.919	4.484.822.919
- Phải trả khách hàng thanh lý hợp đồng mua căn hộ	13.582.280.809	13.582.280.809
- Dự án Vũ Trọng Phụng	-	10.693.547.409
- Dự án Thành Thái	-	2.888.733.400
- Lãi vay phải trả các tổ chức, cá nhân khác	13.683.220.867	12.509.036.860
- Phí mượn tài sản của cá nhân để thế chấp	2.344.761.685	1.984.933.639
- Các khoản phải trả ngắn hạn khác	3.214.111.289	1.213.552.326
Cộng	202.304.165.926	197.653.476.911

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG
Số 173, Đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	282.742.540.769	282.742.540.769	90.844.720.487	239.674.060.524
<i>Vay ngắn hạn</i>	<i>282.436.550.765</i>	<i>282.436.550.765</i>	<i>90.844.720.487</i>	<i>239.368.070.520</i>
- Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy (1)	16.000.000.000	16.000.000.000	-	16.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Vạn Xuân (2)	4.338.990.000	4.338.990.000	-	4.338.990.000
- Công ty Cổ phần Đại Ốc Bách Việt (1)	4.779.220.533	4.779.220.533	-	4.779.220.533
- Công ty TNHH TBM Sài Gòn Hà Nội (3)	3.978.000.000	3.978.000.000	3.978.000.000	-
- Công ty Cổ phần B&S May Thêu Việt Hưng	1.110.000.000	1.110.000.000	1.110.000.000	-
- Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội (4)	3.800.000.000	3.800.000.000	3.800.000.000	-
- Công ty Cổ phần Tu bổ Di tích và Thiết bị Văn hóa Trung ương (1)	240.000.000	240.000.000	240.000.000	-
- Vay cá nhân (5)	176.283.281.078	176.283.281.078	64.410.890.781	133.119.142.405
- Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Đồng Đa Hà Nội (6)	54.601.229.448	54.601.229.448	-	9.157.488.134
- Ngân hàng thương mại cổ phần Phương Đông - CN Hà Nội (7)	17.305.829.706	17.305.829.706	17.305.829.706	17.372.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả (hạn dưới 1 năm)	305.990.004	305.990.004	-	305.990.004
- Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam	305.990.004	305.990.004	-	305.990.004
Vay dài hạn	178.494.153	178.494.153	-	331.489.155
- Nợ dài hạn (thời hạn trên 1 năm)	178.494.153	178.494.153	-	331.489.155
<i>Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính ngân hàng thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam</i>	<i>178.494.153</i>	<i>178.494.153</i>	<i>-</i>	<i>331.489.155</i>
Cộng	282.921.034.922	282.921.034.922	90.844.720.487	240.005.549.679

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

22. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)

- (1) Các khoản hợp tác đầu tư, góp vốn thuộc Dự án Trung tâm Thương mại, dịch vụ, văn phòng và nhà ở tại 69 Vũ Trọng Phụng, Quận Thanh Xuân, Hà Nội, theo đó, các bên sẽ được hưởng lợi nhuận sau thuế có định mà không ảnh hưởng bởi kết quả kinh doanh của dự án.
- (2) Khoản vay theo hợp đồng số 04/2011/VX ngày 09/05/2011, không có thời hạn, lãi suất vay 0%/ tháng . Khoản vay trên không có tài sản đảm bảo.
- (3) Khoản vay theo hợp đồng số 1801/2024/HĐVT/LGL-TBM ngày 18/01/2024, lãi suất 3,5% /năm. Thời hạn cho vay là 3 tháng, mục đích vay là bổ sung vốn, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. Khoản vay trên không có tài sản đảm.
- (4) Khoản vay theo các Hợp đồng 2504/2024/HĐVT/LGL-RHN ngày 25/04/2024, Hợp đồng số 1506//2024/HĐVT/LGL-RHN ngày 15/06/2024, và hợp đồng số 2126/2024/HĐVT/LGL-RHN ngày 21/06/2024, lãi suất 8,8%-12%, thời hạn vay từ 5-6 tháng. Mục đích vay là bổ sung vốn, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản vay trên không có tài sản đảm bảo.
- (5) Các khoản vay cá nhân theo các hợp đồng vay có thời gian vay từ 03 đến 12 tháng, lãi suất từ 4,7% đến 13,5%/năm. Mục đích vay để bổ sung vốn thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản vay trên không có tài sản đảm bảo.
- (6) Vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Đông Hà Nội theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 1420-LAV-202300288 ngày 30/06/2023, hạn mức cấp tín dụng 40.000.000.000 VND, mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh, thời hạn vay và lãi suất vay được quy định theo từng lần nhận nợ. Tài sản bảo đảm là các tài sản thuộc sở hữu của các bên liên quan.
- (7) Vay ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội theo hợp đồng tín dụng số 0050/2023/HĐTD-OCB-SME ngày 24/8/2023, hạn mức cấp tín dụng 35.000.000.000 VND, mục đích vay: bổ sung vốn lưu động kinh doanh vật liệu xây dựng, thanh toán lương và chi phí BHXH cho các cán bộ công nhân viên. Thời hạn vay và lãi suất vay được quy định theo từng lần nhận nợ. Tài sản đảm bảo là các tài sản thuộc quyền sở hữu của các bên liên quan và hai (02) xe Santafe thuộc tài sản của Công ty.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÓ THỊ LONG GIANG
Số 173, Đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

Khoản mục	VND		Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND					VND	VND		
01/01/2023	515.000.000.000	1.425.992.965	(43.500.000)	42.696.514.304	20.954.525.811	66.916.401.876	11.225.549.117	658.175.484.073		
- Lãi trong năm	-	-	-	-	-	15.312.578.494	1.314.751.167	16.627.329.661		
- Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	(52.459.172)	(47.540.828)	(100.000.000)		
- Chia cổ tức, lợi nhuận	-	-	-	-	-	-	(771.302.400)	(771.302.400)		
31/12/2023	515.000.000.000	1.425.992.965	(43.500.000)	42.696.514.304	20.954.525.811	82.176.521.198	11.721.457.056	673.931.511.334		
01/01/2024	515.000.000.000	1.425.992.965	(43.500.000)	42.696.514.304	20.954.525.811	82.176.521.198	11.721.457.056	673.931.511.334		
- Lỗ trong kỳ	-	-	-	-	-	(20.844.587.815)	916.038.265	(19.928.549.550)		
30/06/2024	515.000.000.000	1.425.992.965	(43.500.000)	42.696.514.304	20.954.525.811	61.331.933.383	12.637.495.321	654.002.961.784		



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

23.2 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ PHÂN PHỐI, CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu kỳ	515.000.000.000	515.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	515.000.000.000	515.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

23.3 CỔ PHIẾU

	30/06/2024 CP	01/01/2024 CP
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	51.500.000	51.500.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	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 (VND/Cổ phiếu)	10.000	10.000

24. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND
- Doanh thu bán hàng	41.298.082.627	45.337.728.935
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	8.186.746.995	9.075.463.033
- Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	6.100.859.866	2.867.754.545
- Doanh thu bán động sản	-	2.696.562.318
- Doanh thu khác	157.139.732	-
Cộng	55.742.829.220	59.977.508.831

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
	VND	VND
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	41.301.256.910	45.743.576.235
- Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	6.974.346.385	9.874.567.569
- Giá vốn của bất động sản đã bán	-	1.968.622.303
+ Giá vốn BĐS bán trong năm	-	1.968.622.303
- Giá vốn của bất động sản đầu tư	3.399.966.193	-
- Giá vốn khác	128.431.802	-
Cộng	51.804.001.290	57.586.766.107

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
	VND	VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	899.694.985	(52.146.647)
+ Lãi tiền gửi có kỳ hạn, cho vay	-	870.045.132
+ Miễn giảm lãi cho vay	-	(922.191.779)
- Lãi tiền gửi không kỳ hạn	1.851.919	10.750.204
- Lãi ký quỹ	-	509.764.500
- Lãi chuyển nhượng công ty liên kết	-	110.082.213.929
Cộng	901.546.904	110.550.581.986

27. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
	VND	VND
- Chi phí lãi vay, lãi đảm bảo thực hiện hợp đồng nguyên tắc	13.121.056.749	9.367.844.862
- Chi phí hợp tác kinh doanh (lãi suất cố định)	504.975.323	555.178.082
- Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	-	(321.200)
- Chi phí tài chính khác	-	876.056.740
Cộng	13.626.032.072	10.798.758.484

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
	VND	VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	10.942.149.794	61.117.922.634
- Chi phí cho nhân viên	4.189.004.585	4.253.291.270
- Chi phí vật liệu quản lý	16.831.134	14.787.344
- Chi phí đồ dùng văn phòng	1.250.001	-
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	517.807.536	759.497.827
- Thuế, phí và lệ phí	55.055.309	81.301.058
- Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	(284.619.838)	49.934.005.294
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.387.141.663	1.623.839.800
- Lợi thế thương mại	4.041.079.404	4.041.079.403
- Các chi phí khác	18.600.000	410.120.638
Các khoản chi phí bán hàng	-	121.402.030
- Chi phí nhân viên	-	121.402.030

29. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
	VND	VND
- Lãi thu tiền thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	4.708.310
- Tiền phí chuyển nhượng căn hộ	-	719.269.320
- Lãi phạt chậm thanh toán	78.542.197	19.795.963
- Khoản nợ không phải trả	-	55.000.000
- Các khoản khác	8.241.452	1.296.978
Cộng	86.783.649	800.070.571

30. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
	VND	VND
- Phạt do vi phạm hợp đồng	182.304.098	427.044.605
- Lãi chậm trả tiền lợi nhuận HTKD dự án Rivera Park Hà Nội	-	1.559.653.309
- Phạt vi phạm hành chính	-	3.344.135
- Lãi chậm nộp thuế	5.506.407.365	208.004.040
- Các khoản chi phí khác	12.600.274	43.852.000
Cộng	5.701.311.737	2.241.898.089

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

31. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
	VND	VND
- Chi phí nhân công	4.189.004.585	4.921.283.920
- Khấu hao tài sản cố định	517.807.536	759.497.827
- Lợi thế thương mại	4.041.079.404	4.041.079.403
- Chi phí dự phòng	(284.619.838)	49.934.005.294
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.412.267.449	9.332.157.810
- Chi phí bằng tiền khác	-	2.794.558.294
Cộng	17.875.539.136	71.782.582.548

32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
	VND	VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	697.987.495	7.533.397.815
Cộng	697.987.495	7.533.397.815

33. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
	VND	VND
- Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(45.493.809)	(423.777.184)
Cộng	(45.493.809)	(423.777.184)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

34. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
Lỗ/Lãi phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	(20.844.587.815)	31.718.425.004
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong năm (CP)	51.497.100	51.497.100
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	(405)	616

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ được xác định như sau:

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành đầu kỳ	51.497.100	51.497.100
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành thêm lưu hành bình quân trong kỳ	-	-
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong năm (CP)	51.497.100	51.497.100
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	51.497.100	51.497.100

35. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
Lỗ/Lãi phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	(20.844.587.815)	31.718.425.004
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong năm (CP)	51.497.100	51.497.100
Số cổ phiếu dự kiến phát hành (CP)	-	-
Tổng số cổ phiếu sau khi dự kiến phát hành (CP)	51.497.100	51.497.100
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/CP)	(405)	616

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

36. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

36.1 CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan cá nhân

Trong giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024, các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng và các thành viên thân cận trong gia đình chức trách chủ chốt được xác định là bên liên quan của Công ty.

Danh sách các bên liên quan tổ chức

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
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 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 Cổ phần BĐS - May theo Việt Hưng	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

36.2 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Giao dịch với các bên liên quan

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND
Ông Nguyễn Mạnh Hà - Tổng Giám đốc		
- Phí mượn tài sản	57.904.557	53.669.801
Công ty cổ phần thương mại dịch vụ Nghĩa Đô		
- Chi phí lãi vay phải trả	93.839.381	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes		
- Doanh thu tiền điện, nước	5.905.024.804	4.777.389.392
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera		
- Doanh thu tiền điện, nước	46.393.069	85.672.590
- Chi phí thi công, sửa chữa lô A, B Dự án Thành Thái	6.551.284.287	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

36. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

36.2 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Giao dịch với các bên liên quan

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang		
- Chi phí văn phòng phải trả	315.944.841	787.282.095
Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy		
- Chi phí thuê mặt bằng	131.551.800	119.592.545
- Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh	335.079.454	444.142.466
Công ty Cổ phần Công nghiệp lạnh Hưng Trí		
- Lãi chậm thanh toán tiền thi công	-	243.739.439
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang		
- Chi phí thi công công trình	-	771.362.637

Cam kết bảo lãnh

Căn cứ các Nghị quyết của Hội đồng quản trị trong năm 2020, 2021, 2023 và 2024, 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 Đống Đa để phục vụ sản xuất kinh doanh. Khoản bảo lãnh được thế chấp bằng xe ô tô 4 chỗ BMW và 2 xe Toyota Lancruiser thuộc sở hữu hợp pháp của Công ty.
- 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.

Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng giám đốc và Kế toán trưởng

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND
Ông Nguyễn Mạnh Hà - Tổng Giám đốc	327.130.000	285.500.000
Bà Nguyễn Thị Hồng Sinh - Phó Tổng Giám đốc	200.554.347	230.000.000
Ông Lê Quốc Trung - Phó Tổng Giám đốc	251.378.000	230.000.000
Bà Phùng Thị Thanh Giang - Phó Chủ tịch	270.500.000	-
Ông Nguyễn Trọng Khoa - Phó Tổng Giám đốc	242.375.000	-
Bà Đặng Thị Loan - Kế toán trưởng	162.536.143	158.610.541
Cộng	<u>1.454.473.490</u>	<u>904.110.541</u>

Trong 6 tháng đầu năm 2024, ngoại trừ các thành viên nêu trên, các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát khác chưa nhận được lương, thù lao tại Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐỒ THỊ LONG GIANG
Số 173, Đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

37. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Kỳ này

Chỉ tiêu	Lĩnh vực thương mại	Đầu tư tài chính	Dịch vụ khác	Tổng bộ phận đã báo cáo	Loại trừ	Tổng cộng toàn Công ty
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
KẾT QUẢ KINH DOANH						
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	41.298.082.627	-	14.444.746.593	55.742.829.220	-	55.742.829.220
- <i>Doanh thu bán ra bên ngoài</i>	41.298.082.627	-	14.444.746.593	55.742.829.220	-	55.742.829.220
- <i>Doanh thu nội bộ</i>	-	-	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần	41.298.082.627	-	14.444.746.593	55.742.829.220	-	55.742.829.220
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	41.301.256.910	-	10.502.744.380	51.804.001.290	-	51.804.001.290
Doanh thu tài chính	-	901.546.904	-	901.546.904	-	901.546.904
Chi phí tài chính	10.095.092.163	-	3.530.939.909	13.626.032.072	-	13.626.032.072
Phân lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	-	6.066.279.256	-	6.066.279.256	-	6.066.279.256
Chi phí quản lý doanh nghiệp	8.106.689.464	-	2.835.460.330	10.942.149.794	-	10.942.149.794
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(18.204.955.909)	6.967.826.160	(2.424.398.027)	(13.661.527.776)	-	(13.661.527.776)
Thu nhập khác	64.295.235	-	22.488.414	86.783.649	-	86.783.649
Chi phí khác	4.223.919.856	-	1.477.391.881	5.701.311.737	-	5.701.311.737
Lợi nhuận khác	(4.159.624.621)	-	(1.454.903.467)	(5.614.528.088)	-	(5.614.528.088)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(22.364.580.531)	6.967.826.160	(3.879.301.493)	(19.276.055.864)	-	(19.276.055.864)
Chi tiêu	Lĩnh vực thương mại	Đầu tư tài chính	Dịch vụ khác	Tổng bộ phận đã báo cáo	Loại trừ	Tổng cộng toàn Công ty
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tài sản không phân bổ theo bộ phận	-	-	-	1.367.916.783.798	-	1.367.916.783.798
Tổng tài sản	-	-	-	1.367.916.783.798	-	1.367.916.783.798
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận	-	-	-	713.913.822.014	-	713.913.822.014
Tổng nợ phải trả	-	-	-	713.913.822.014	-	713.913.822.014

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐỒ THỊ LONG GIANG
Số 173, Đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

37. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP)

Kỳ trước

Chỉ tiêu	Lĩnh vực thương mại	Đầu tư tài chính	Dịch vụ khác	Tổng bộ phận đã báo cáo	Loại trừ	Tổng cộng toàn Công ty
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
KẾT QUẢ KINH DOANH						
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	45.337.728.935	-	14.639.779.896	59.977.508.831	-	59.977.508.831
- <i>Doanh thu bán ra bên ngoài</i>	45.337.728.935	-	14.639.779.896	59.977.508.831	-	59.977.508.831
Tổng doanh thu thuần	45.337.728.935	-	14.639.779.896	59.977.508.831	-	59.977.508.831
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	45.743.576.235	-	11.843.189.872	57.586.766.107	-	57.586.766.107
Doanh thu tài chính	-	110.550.581.986	-	110.550.581.986	-	110.550.581.986
Chi phí tài chính	8.162.912.974	-	2.635.845.510	10.798.758.484	-	10.798.758.484
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	-	140.290.642	-	140.290.642	-	140.290.642
Chi phí quản lý doanh nghiệp	91.769.272	-	29.632.758	121.402.030	-	121.402.030
Chi phí quản lý doanh nghiệp	46.199.781.609	-	14.918.141.025	61.117.922.634	-	61.117.922.634
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(54.860.311.155)	110.690.872.628	(14.787.029.269)	41.043.532.204	-	41.043.532.204
Thu nhập khác	604.783.083	-	195.287.488	800.070.571	-	800.070.571
Chi phí khác	1.694.678.052	-	547.220.037	2.241.898.089	-	2.241.898.089
Lợi nhuận khác	(1.089.894.970)	-	(351.932.548)	(1.441.827.518)	-	(1.441.827.518)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(55.950.206.125)	110.690.872.628	(15.138.961.817)	39.601.704.686	-	39.601.704.686
Chi tiêu	Lĩnh vực thương mại	Đầu tư tài chính	Dịch vụ khác	Tổng bộ phận đã báo cáo	Loại trừ	Tổng cộng toàn Công ty
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tài sản không phân bổ theo bộ phận	-	-	-	1.346.996.919.845	-	1.346.996.919.845
Tổng tài sản	-	-	-	1.346.996.919.845	-	1.346.996.919.845
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận	-	-	-	673.065.408.511	-	673.065.408.511
Tổng nợ phải trả	-	-	-	673.065.408.511	-	673.065.408.511

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

38. THÔNG TIN VỀ HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC

Công ty không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

39. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

40. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng Cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty đã được kiểm toán. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 đã được soát xét.

Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2024

Người lập biểu

Bùi Thị Lâm

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan

Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Mạnh Hà

