

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**  
**6 THÁNG ĐẦU CỦA NĂM TÀI CHÍNH**  
**KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022**

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

## **MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
<b>1. Mục lục</b>	<b>1</b>
<b>2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc</b>	<b>2 - 3</b>
<b>3. Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ</b>	<b>4 - 5</b>
<b>4. Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2022</b>	<b>6 - 9</b>
<b>5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022</b>	<b>10</b>
<b>6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022</b>	<b>11 - 12</b>
<b>7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022</b>	<b>13 - 45</b>

\*\*\*\*\*

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

**Khái quát về Công ty**

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

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

Trụ sở chính

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

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

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

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

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

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

**Hội đồng quản trị**

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

**Ban Kiểm soát**

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

## Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

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

## Đại diện theo pháp luật

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

## Kiểm toán viên

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

## Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

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

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

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

## Phê duyệt Báo cáo tài chính

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc



Nguyễn Mạnh Hà

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

Số: 2.0548/22/TC-AC

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

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

Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 29 tháng 8 năm 2022, từ trang 06 đến trang 45, bao gồm Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ.

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

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

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

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

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

### **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 giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

### Các vấn đề cần nhấn mạnh

Không phủ nhận ý kiến đã nêu, chúng tôi lưu ý người đọc báo cáo đến các thuyết minh sau đây: (i) *Thuyết minh số V.2c, V.3 và VI.3* về việc Công ty đã hoàn thành thủ tục chuyển nhượng 6.900.000 cổ phần Công ty con (CTCP Minh Phát) với giá chuyển nhượng 120,75 tỷ VND, lãi 36,75 tỷ VND, nợ phải thu về bán cổ phần này tại ngày 30/6/2022 là 96,6 tỷ VND (trong đó, đã thu được 44,997 tỷ VND vào ngày 26/8/2022), thời gian thanh toán còn lại chậm nhất đến ngày 31/12/2022; (ii) *Thuyết minh số V.5* về việc tại ngày 30/6/2022, Công ty đang cho các cá nhân, tổ chức vay 62,081 tỷ VND, trong đó, một số khoản cho vay không có tài sản đảm bảo, các khoản còn lại được đảm bảo bằng các cổ phần tại các công ty là bên liên quan của Tập đoàn do các tổ chức/cá nhân là bên liên quan nắm giữ, một số khoản cho vay đã quá hạn; (iii) *Thuyết minh số V.16* về việc Công ty chưa hoàn thành các nghĩa vụ thuế đã kê khai với cơ quan thuế, đồng thời, chúng tôi chưa được Công ty cung cấp các Thông báo từ phía Cơ quan thuế về các nghĩa vụ thuế đến ngày 30/6/2022.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C  
Chi nhánh Hà Nội



Nguyễn Hoàng Đức - Giám đốc

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

Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2022

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>905.106.595.546</b>	<b>901.575.471.367</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>15.557.229.887</b>	<b>16.927.674.719</b>
1. Tiền	111		15.557.229.887	16.927.674.719
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2a</b>	<b>5.320.626.000</b>	<b>5.321.066.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		5.321.105.325	5.321.105.325
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(479.325)	(39.325)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>525.898.391.653</b>	<b>517.029.594.416</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	366.979.163.192	345.789.300.854
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	13.951.138.803	19.125.503.968
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	62.081.586.853	56.936.903.380
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	139.537.954.497	147.977.716.867
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(56.673.617.302)	(52.821.996.263)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		22.165.610	22.165.610
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.8</b>	<b>346.745.007.079</b>	<b>356.115.509.514</b>
1. Hàng tồn kho	141		348.035.717.520	357.406.219.955
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1.290.710.441)	(1.290.710.441)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>11.585.340.927</b>	<b>6.181.626.718</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		11.585.340.927	6.181.626.718
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>685.330.238.433</b>	<b>770.027.810.138</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>22.123.590.250</b>	<b>22.075.590.250</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	22.123.590.250	22.075.590.250
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>4.109.428.613</b>	<b>4.003.391.714</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	1.323.507.244	2.031.284.997
<i>Nguyên giá</i>	222		15.078.928.323	15.078.928.323
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(13.755.421.079)	(13.047.643.326)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11	2.785.921.369	1.972.106.717
<i>Nguyên giá</i>	225		10.677.436.229	9.278.304.411
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		(7.891.514.860)	(7.306.197.694)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.12	-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		160.000.000	160.000.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(160.000.000)	(160.000.000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
<i>Nguyên giá</i>	231		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>656.871.401.658</b>	<b>740.871.401.658</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2c	115.537.410.000	333.937.410.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	531.400.001.000	397.000.001.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2c	26.846.596.000	26.846.596.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2c	(17.912.605.342)	(17.912.605.342)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2b	1.000.000.000	1.000.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>2.225.817.912</b>	<b>3.077.426.516</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	2.225.817.912	3.077.426.516
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.13	-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.590.436.833.979</b>	<b>1.671.603.281.505</b>



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>882.059.345.867</b>	<b>966.232.331.389</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>879.540.461.074</b>	<b>911.730.611.069</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14a	113.181.751.085	101.752.536.658
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	64.406.297.999	37.692.535.910
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	86.853.265.144	76.967.444.943
4. Phải trả người lao động	314		1.291.073.703	1.986.055.026
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	1.482.579.576	12.853.725.503
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18a	367.068.171.656	406.837.618.787
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19a	226.734.404.663	254.805.426.994
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.20	18.522.917.248	18.835.267.248
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2.518.884.793</b>	<b>54.501.720.320</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.14b	-	23.482.799.767
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.18b	1.728.410.632	4.815.979.070
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19b	790.474.161	26.202.941.483
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>708.377.488.112</b>	<b>705.370.950.116</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.21</b>	<b>708.377.488.112</b>	<b>705.370.950.116</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		515.000.000.000	515.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		515.000.000.000	515.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.425.992.965	1.425.992.965
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(43.500.000)	(43.500.000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		42.696.514.304	42.696.514.304
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		20.954.525.811	20.954.525.811
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		128.343.955.032	125.337.417.036
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		125.337.417.036	125.337.417.036
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		3.006.537.996	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.590.436.833.979</b>	<b>1.671.603.281.505</b>

Người lập biểu



Phạm Thu Trang

Kế toán trưởng



Đặng Thị Loan

Lập, ngày 29 tháng 8 năm 2022

Tổng Giám đốc



Nguyễn Mạnh Hà

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

(Dạng đầy đủ)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	61.406.643.390	72.113.075.167
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		61.406.643.390	72.113.075.167
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	58.127.398.022	67.378.461.304
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		3.279.245.368	4.734.613.863
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	38.815.566.316	32.218.702.901
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	20.972.179.235	23.688.473.253
Trong đó: chi phí lãi vay	23		20.400.610.608	22.376.830.260
8. Chi phí bán hàng	25		783.402.186	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	10.508.219.981	8.452.278.166
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		9.831.010.282	4.812.565.345
11. Thu nhập khác	31	VI.6	2.623.264.527	2.827.904.553
12. Chi phí khác	32	VI.7	4.898.054.094	-
13. Lợi nhuận khác	40		(2.274.789.567)	2.827.904.553
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		7.556.220.715	7.640.469.898
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.16	4.549.682.719	4.030.615.757
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>3.006.537.996</u>	<u>3.609.854.141</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	-	-
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.8	-	-

Người lập biểu

Phạm Thu Trang

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan

Lập ngày 29 tháng 8 năm 2022



Tổng Giám đốc

Nguyễn Mạnh Hà

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		7.556.220.715	7.640.469.898
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.10;11	1.293.094.919	1.716.954.967
- Các khoản dự phòng	03	V.2a;7	3.852.061.039	(13.843.558.090)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3	(38.811.409.066)	(2.278.634.422)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	20.400.610.608	22.376.830.260
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(5.709.421.785)	15.612.062.613
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		8.111.339.484	(36.376.875.225)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		9.370.502.435	(383.042.184)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(17.810.811.407)	(11.739.993.507)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		851.608.604	953.878.523
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(37.535.449.298)	(22.400.267.492)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(174.226.265)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.20	(312.350.000)	(422.310.720)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(43.034.581.967)</b>	<b>(54.930.774.257)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	V.11	(218.445.835)	(3.000.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(7.034.000.000)	(8.326.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.889.316.527	1.030.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		96.702.000.000	36.046.596.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4.970.620.570	2.278.634.422
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>96.309.491.262</b>	<b>31.026.230.422</b>

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này		
		Năm nay	Năm trước	
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-	
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-	
3. Tiền thu từ đi vay	33 V.19	62.460.732.619	127.668.519.534	
4. Tiền trả nợ gốc vay	34 V.19	(116.711.926.911)	(164.445.754.324)	
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35 V.19	(394.159.835)	(412.941.030)	
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-	
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(54.645.354.127)</b>	<b>(37.190.175.820)</b>	
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>	<b>(1.370.444.832)</b>	<b>(61.094.719.655)</b>	
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60 V.1</b>	<b>16.927.674.719</b>	<b>63.253.234.447</b>	
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-	
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70 V.1</b>	<b>15.557.229.887</b>	<b>2.158.514.792</b>	

Người lập biểu

Phạm Thu Trang

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan

Lập, ngày 29 tháng 8 năm 2022



Nguyễn Mạnh Hà

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh nhà ở và bất động sản.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

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

#### 4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty thường trên 12 tháng.

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

#### 5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính giữa niên độ

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

#### 6. Cấu trúc Công ty

##### Các Công ty con

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

##### Các Công ty liên kết

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	Tầng 1, Tòa Nhà Packsimex, 52 Đông Du, phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản và xây dựng chuyên dụng	48%	48%	48%
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes	Tầng 3, Lô A và Lô B Tòa nhà Rivera Park Sài Gòn, 7/28 Thành Thái, phường 14, quận 10, TP Hồ Chí Minh	Dịch vụ quản lý tòa nhà	49%	49%	49%
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long	Chung cư và dịch vụ sau đường bao biển Lán bè - Cột 8 - đường Điện Biên Phủ, phường Hồng Hải, TP Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	Kinh doanh bất động sản	40%	40%	40%

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Minh Phát (Công ty liên kết từ ngày 24/6/2022/Công ty con đến ngày 23/6/2022)	G18, tổ 19, khu phố 2, phường Xuân An, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận	Kinh doanh bất động sản	40%	40%	40%

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

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

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

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này.

### 8. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có 33 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 35 nhân viên).

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

### 1. Năm tài chính

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

### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

## III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

### 2. Tiền

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

### 3. Các khoản đầu tư tài chính

#### *Chứng khoán kinh doanh*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### *Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

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

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

#### *Các khoản cho vay*

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



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

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

### *Công ty con*

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

### *Công ty liên kết*

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

### *Ghi nhận ban đầu*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

### 4. Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

### 5. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

### 6. Chi phí trả trước

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

#### *Chi phí dự án*

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

#### *Công cụ, dụng cụ*

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

### 7. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

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

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

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

## 8. Tài sản cố định thuê tài chính

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

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

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

## 9. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

## 10. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

### *Hợp đồng hợp tác kinh doanh chia lợi nhuận cố định*

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

## 11. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

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

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

## 12. Vốn chủ sở hữu

### *Vốn góp của chủ sở hữu*

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

### *Thặng dư vốn cổ phần*

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

### *Cổ phiếu quỹ*

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

## 13. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

### *Doanh thu bán hàng hóa*

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

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

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

---

điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.

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

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

### ***Doanh thu bán bất động sản***

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

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

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

### ***Tiền lãi***

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

### ***Cổ tức và lợi nhuận được chia***

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

## **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 khi phát sinh.

## **15. Các khoản chi phí**

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí, và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

## **16. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

## 17. Bên liên quan

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

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

## 18. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

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

### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	2.232.287.694	231.547.827
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	13.324.942.193	16.696.126.892
<b>Cộng</b>	<b><u>15.557.229.887</u></b>	<b><u>16.927.674.719</u></b>

### 2. Các khoản đầu tư tài chính

#### 2a. Chứng khoán kinh doanh (cổ phiếu niêm yết)

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (44 cổ phần)	1.425.325	946.000	(479.325)	1.425.325	1.386.000	(39.325)
CTCP Thương mại và Vận tải Petrolimex Hà Nội (339.843 cổ phần)	5.319.680.000	9.209.745.300		5.319.680.000	7.646.467.500	-
<b>Cộng</b>	<b><u>5.321.105.325</u></b>	<b><u>9.210.691.300</u></b>	<b><u>(479.325)</u></b>	<b><u>5.321.105.325</u></b>	<b><u>7.647.853.500</u></b>	<b><u>(39.325)</u></b>

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

## 2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (dài hạn)

Là trái phiếu của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hà Nội. Công ty đầu tư 1.000 trái phiếu của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hà Nội, giá mua 1.000.000 VND/trái phiếu, thời hạn 07 năm từ 24/9/2019 đến 24/9/2026, lãi suất thả nổi có điều chỉnh định kỳ bằng lãi suất tham chiếu kỳ hạn 12 tháng + 1,2%/năm. Lãi trái phiếu được ngân hàng thanh toán sau định kỳ 01 năm/lần vào ngày 24 tháng 9 hàng năm. Toàn bộ trái phiếu được sử dụng để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang (bên liên quan) (Xem thuyết minh VIII.1).

## 2c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Đầu tư vào công ty con</b>	<b>115.537.410.000</b>	-	<b>333.937.410.000</b>	-
Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô	115.537.410.000	-	115.537.410.000	-
Công ty Cổ phần Minh Phát (*)	-	-	218.400.000.000	-
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>	<b>531.400.001.000</b>	<b>(2.346.354.962)</b>	<b>397.000.001.000</b>	<b>(2.346.354.962)</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	144.000.000.000	-	144.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long	243.200.001.000	(2.346.354.962)	243.200.001.000	(2.346.354.962)
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	9.800.000.000	-	9.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Minh Phát (*)	134.400.000.000	-	-	-
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>26.846.596.000</b>	<b>(15.566.250.380)</b>	<b>26.846.596.000</b>	<b>(15.566.250.380)</b>
Công ty Cổ phần Long Giang TSQ	10.000.000.000	(1.719.654.380)	10.000.000.000	(1.719.654.380)
Công ty Cổ phần Cung cấp Giải pháp kỹ thuật	3.000.000.000	-	3.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Descon	13.846.596.000	(13.846.596.000)	13.846.596.000	(13.846.596.000)
<b>Cộng</b>	<b>673.784.007.000</b>	<b>(17.912.605.342)</b>	<b>757.784.007.000</b>	<b>(17.912.605.342)</b>

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

	Số cổ phần sở hữu tại ngày 30/06/2022	Tỷ lệ sở hữu
<b>Công ty con</b>		
Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô	1.063.872	52,46%
<b>Công ty liên kết</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	14.400.000	48,00%
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long	20.800.000	40,00%
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	980.000	49,00%
Công ty Cổ phần Minh Phát	11.040.000	40%
<b>Các đơn vị khác</b>		
Công ty Cổ phần Long Giang TSQ	1.000.000	10,00%
Công ty Cổ phần Cung cấp Giải pháp kỹ thuật	300.000	
Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Descon	525.060	1,47%

Tình hình tăng, giảm các khoản đầu tư trong kỳ:

- (\*) **Công ty Cổ phần Minh Phát ("Minh Phát")**: Thực hiện Quyết định số 11/2022/QĐ-HĐQT ngày 22/6/2022 thông qua chủ trương chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty Cổ phần Minh Phát, Công ty đã bán 6.900.000 cổ phần Minh Phát với giá bán 17.500 VND/cổ phần (giá trị ghi sổ 12.174 VND/cổ phần) cho Ông Nguyễn Phan (Chủ tịch HĐQT CTCP Minh Phát). Giá trị chuyển nhượng là 120.750.000.000 VND, lãi chuyển nhượng là 36.750.000.000 VND. Bên mua đã thanh toán đợt 1 là 20% giá trị hợp đồng, tương đương 24.150.000.000 VND. Tiến độ thanh toán đợt 2 là 40% (chậm nhất đến ngày 30/9/2022) và đợt 3 là 40% (chậm nhất đến ngày 31/12/2022) (Xem thuyết minh V.3).

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

Thực hiện Quyết định số 8/2022/QĐ-HĐQT ngày 19/5/2022 thông qua chủ trương chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long (“Hạ Long”), Công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 02/2022/HĐCNCP ngày 19/5/2022 để bán 20.800.000 cổ phần Hạ Long với giá bán 16.394,22 VND/cổ phần cho Ông Nguyễn Hải Duy. Giá trị chuyển nhượng là 341.000.000.000 VND, bên mua đã 2 lần đặt cọc với tổng số tiền 35.000.000.000 VND. Tiến độ đặt cọc đợt 3 số tiền 20.000.000.000 VND (trong vòng 60 ngày kể từ ngày hoàn thành đặt cọc lần 1 là ngày 18/5/2022), thanh toán đợt 1 số tiền 136.000.000.000 VND (trong vòng 03 ngày kể từ ngày hoàn thành đặt cọc) và đợt 2 số tiền 150.000.000.000 VND (chậm nhất đến ngày 24/12/2022) (Xem thuyết minh V.15).

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

Tại ngày 30/6/2022, toàn bộ 20.800.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long vẫn đang được sử dụng để đảm bảo cho 150.000 trái phiếu phát hành thêm trong năm 2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (bên liên quan).

### ***Giá trị hợp lý***

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

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

Công ty Cổ phần Minh Phát: Hoạt động chính trong kỳ là cho vay và đầu tư xây dựng cơ bản dự án tại thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. Công ty chưa thực hiện hoạt động sản xuất, kinh doanh.

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

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

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

Công ty chưa thu thập được Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long để xem xét trích lập dự phòng (nếu có).

Công ty chưa thu thập được Báo cáo tài chính cho giai đoạn từ năm 2020 đến nay của các đơn vị, gồm Công ty Cổ phần Long Giang TSQ, Công ty Cổ phần Cung cấp Giải pháp kỹ thuật và Công ty Cổ phần Xây dựng công nghiệp Descon để xem xét trích lập/(hoàn nhập) dự phòng (nếu có).

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Số đầu năm	17.912.605.342	18.112.235.781
Trích lập dự phòng bổ sung	-	464.935.033
Sử dụng dự phòng	-	(14.307.890.323)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>17.912.605.342</u></b>	<b><u>4.269.280.491</u></b>

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

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
<b>Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô</b>		
Cổ tức được chia	744.710.400	-
Lãi vay phải trả Công ty con	84.086.319	64.445.832



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
<b>Công ty Cổ phần Minh Phát</b>		
Hoàn trả vốn góp dự án Vũ Trọng Phụng	26.196.696.180	969.000.000
Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh dự án Vũ Trọng Phụng	328.656.716	3.677.729.181
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera</b>		
Cổ tức được chia	-	1.152.000.000
Thu hồi cổ tức năm 2020 đã chia	2.160.000.000	-
Phải trả lãi ứng trước đảm bảo thực hiện Hợp đồng nguyên tắc (xem thuyết minh V.18)	6.235.824.657	8.447.638.356
Hoàn trả tiền chuyển thừa chuyển nhượng sản thương mại Dự án Vũ Trọng Phụng	-	549.779.644
<b>Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes</b>		
Doanh thu bán điện, nước	4.608.253.179	5.171.122.183
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	243.879.260	2.421.000
Mua hàng hóa của Công ty liên kết	9.256.335.440	-
Lãi vay phải trả Công ty liên kết	147.545.753	648.397.808

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

Công ty dùng 112.500 cổ phiếu Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty tại chính Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô.

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>68.183.303.915</b>	<b>62.993.128.973</b>
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	449.214.651	449.214.651
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	47.134.557	47.134.557
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	3.502.982.874	2.892.970.112
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	63.473.780.436	58.893.618.256
Phải thu tiền chuyển nhượng sản thương mại <sup>(i)</sup>	54.869.253.393	54.869.253.393
Phải thu tiền bán vật tư	7.185.255.118	3.869.449.559
Phải thu tiền điện, nước	1.264.356.621	-
Các khoản khác	154.915.304	154.915.304
Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy	447.753.648	447.753.648
Các cá nhân là bên liên quan - Phải thu tiền mua căn hộ	262.437.749	262.437.749
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>	<b>298.795.859.277</b>	<b>282.796.171.881</b>
Phải thu bán căn hộ dự án Thành Thái	61.898.070.760	65.248.101.857
Phải thu bán căn hộ dự án Vũ Trọng Phụng	9.216.876.737	11.281.818.338
Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam	21.700.610.682	21.700.610.682
Công ty Cổ phần Xây dựng Long Giang	6.842.349.375	6.842.349.375
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt – Phải thu về chuyển nhượng cổ phần CTCP Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai <sup>(ii)</sup>	19.242.360.000	19.242.360.000
Phải thu các cá nhân nhận chuyển nhượng cổ phần CTCP Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang <sup>(iii)</sup>	59.160.000.000	72.960.000.000
Phải thu các cá nhân nhận chuyển nhượng cổ phần CTCP Đầu tư Bất động sản may thêu Việt Hưng	-	58.752.000.000
Ông Nguyễn Phan - Phải thu tiền chuyển nhượng cổ phần CTCP Minh Phát <sup>(iv)</sup>	96.600.000.000	-
Các khách hàng khác	24.135.591.723	26.768.931.629
<b>Cộng</b>	<b>366.979.163.192</b>	<b>345.789.300.854</b>

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

- (i) Phải thu Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội về giá trị chuyển nhượng sản thương mại Dự án Rivera Park Hà Nội theo Hợp đồng chuyển nhượng năm 2018 và Biên bản bàn giao tài sản ngày 15/11/2019, tổng giá trị hợp đồng chuyển nhượng 204.156.756.003 VND, giá trị quyết toán hợp đồng chuyển nhượng được xác định theo giá trị quyết toán các mục chi phí sau khi được kiểm toán và diện tích tài sản nhận bàn giao thực tế. Theo quy định hợp đồng, Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội phải thanh toán đến 90% giá trị tạm tính, chậm nhất đến ngày 15/12/2019. Tuy nhiên, Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội chưa thực hiện thanh toán theo điều khoản hợp đồng.

Lãi phạt chậm thanh toán phải thu 6 tháng đầu của năm 2022 là 2.557.658.842 VND (lãi suất 9,4%/năm) (Xem thuyết minh V.6a).

- (ii) Chuyển nhượng cổ phần CTCP Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai theo Hợp đồng ngày 28/09/2020 cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt, tổng giá trị chuyển nhượng 40.410.360.000 VND, đã thanh toán 21.168.000.000 VND. Thời hạn thanh toán số tiền còn lại là 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng. Khoản nợ đã quá hạn từ tháng 10/2020 và đã được trích lập dự phòng trong kỳ này (xem thuyết minh V.7).

- (iii) Chuyển nhượng 4.800.000 cổ phần CTCP Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang theo các hợp đồng chuyển nhượng từ cuối tháng 12/2021 cho các cá nhân gồm: bà Nguyễn Thị Thanh Hà (1.800.000 cổ phần), ông Nguyễn Bình Khiêm (1.500.000 cổ phần), bà Nguyễn Thị Phụng Mây (1.500.000 cổ phần). Tổng giá trị chuyển nhượng là 91.200.000.000 VND, bên mua đã thanh toán đợt 1 là 20% giá trị hợp đồng. Tiến độ thanh toán đợt 2 là 26,7% (chậm nhất đến ngày 30/6/2022) và đợt 3 là 53,3% (chậm nhất đến ngày 31/12/2022). Tại thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty đã thu được số thanh toán theo tiến độ đợt 2.

- (iv) Phải thu tiền chuyển nhượng cổ phần CTCP Minh Phát, thời hạn thanh toán chậm nhất đến ngày 31/12/2022 (Xem thuyết minh V.2c). Ngày 26/8/2022, Công ty đã thu được thêm 44.997.800.000 VND từ ông Nguyễn Phan.

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>	<b>3.898.338.849</b>	<b>8.563.660.752</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	2.749.393.198	8.273.161.332
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	866.435.531	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	82.510.120	90.499.420
Ông Nguyễn Toàn Thắng - Thành viên HĐQT	200.000.000	200.000.000
<i>Trả trước cho các người bán khác</i>	<b>10.052.799.954</b>	<b>10.561.843.216</b>
Trả trước tiền mua cổ phần CTCP Đầu tư Bất động sản May theme Việt Hưng <sup>(*)</sup>	5.000.000.000	5.000.000.000
Các nhà cung cấp khác	5.052.799.954	5.561.843.216
<b>Cộng</b>	<b><u>13.951.138.803</u></b>	<b><u>19.125.503.968</u></b>

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

### 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Cho các bên liên quan vay</i>	<b>7.360.565.424</b>	<b>(4.702.091.814)</b>	<b>7.360.565.424</b>	<b>(4.702.091.814)</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	4.702.091.814	(4.702.091.814)	4.702.091.814	(4.702.091.814)
Ông Mai Thanh Phương - Thành viên HĐQT <sup>(i)</sup>	2.658.473.610	-	2.658.473.610	-
<i>Cho các tổ chức và cá nhân khác vay</i>	<b>54.721.021.429</b>	<b>(2.029.051.205)</b>	<b>49.576.337.956</b>	<b>(2.029.051.205)</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng Long Giang	1.416.186.629	(1.416.186.629)	1.416.186.629	(1.416.186.629)
Công ty TNHH Dịch vụ An ninh <sup>(i)</sup>	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Huệ <sup>(ii)</sup>	42.034.000.000	-	35.000.000.000	-
Ông Trần Văn Khanh <sup>(iii)</sup>	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-
Các tổ chức và cá nhân khác	4.270.834.800	(612.864.576)	6.160.151.327	(612.864.576)
<b>Cộng <sup>(*)</sup></b>	<b><u>62.081.586.853</u></b>	<b><u>(6.731.143.019)</u></b>	<b><u>56.936.903.380</u></b>	<b><u>(6.731.143.019)</u></b>

<sup>(\*)</sup> Trong đó: Khoản cho vay có tài sản đảm bảo

51.692.473.610

Khoản cho vay không có tài sản đảm bảo

10.389.113.243

- (i) Các khoản cho vay thời hạn 12 tháng, lãi suất 12%/năm, được đảm bảo bằng 404.000 cổ phần Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang ("Long Giang E&C") thuộc sở hữu của Ông Nguyễn Bình Khiêm.
- (ii) Khoản cho vay thời hạn 05 tháng, lãi suất 3,5%/năm, được đảm bảo bằng 343.000 cổ phần Long Giang E&C thuộc sở hữu của Ông Nguyễn Bình Khiêm và 1.500.000 cổ phần Long Giang E&C thuộc sở hữu của Bà Nguyễn Thị Phương Mỹ.
- (iii) Khoản cho vay thời hạn 03 tháng, lãi suất 12%/năm, được đảm bảo bằng 105.300 cổ phần của Long Giang E&C thuộc sở hữu của Ông Nguyễn Bình Khiêm.

Các khoản cho vay khác không có tài sản bảo đảm, thời hạn cho vay từ 01 tháng đến 12 tháng, lãi suất từ 10,3%/năm đến 12,1%/năm.

### 6. Phải thu khác

#### 6a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<b>6.574.005.242</b>	-	<b>17.749.836.000</b>	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	35.636.000	-	10.035.636.000	-
<i>Trong đó: Góp vốn HTKD <sup>(i)</sup></i>	-	-	10.000.000.000	-
<i>Phải thu khác</i>	35.636.000	-	35.636.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô - Phải thu cổ tức	744.710.400	-	-	-
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang- Phải thu cổ tức	3.168.000.000	-	3.168.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera - Phải thu cổ tức	168.000.000	-	2.328.000.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes- Phải thu cổ tức	-	-	2.218.200.000	-

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội - Phải thu lãi phạt chậm thanh toán	2.457.658.842	-	-	-
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>132.963.949.255</b>	<b>-</b>	<b>130.227.880.867</b>	<b>-</b>
Thuế GTGT TSCĐ thuê tài chính	35.575.010	-	67.594.823	-
Phải thu lãi cho vay	1.750.943.904	-	1.026.665.808	-
Tạm ứng <sup>(ii)</sup>	129.975.433.295	-	127.934.315.093	-
Dự án Vũ Trọng Phụng	6.499.194.029	-	34.249.729.384	-
Dự án Thành Thái	22.785.415.610	-	14.566.241.821	-
Dự án Cái Khế	19.970.851.456	-	13.054.779.899	-
Dự án Việt Hưng	8.953.723.735	-	12.058.770.935	-
Dự án Phan Thiết	27.516.424.518	-	27.626.691.518	-
Khác	44.249.823.947	-	26.378.101.536	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	1.201.997.046	-	1.199.305.143	-
<b>Cộng</b>	<b>139.537.954.497</b>	<b>-</b>	<b>147.977.716.867</b>	<b>-</b>

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

(ii) Chi tạm ứng bằng tiền mặt và hoàn tạm ứng bằng nộp lại tiền mặt trong kỳ lần lượt là 55.803.960.534 VND và 53.500.504.781 VND.

### 6b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu bên liên quan</b>	<b>13.731.380.250</b>	<b>-</b>	<b>13.731.380.250</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang - Góp vốn HTKD <sup>(*)</sup>	13.731.380.250	-	13.731.380.250	-
<b>Phải thu tổ chức, cá nhân khác</b>	<b>8.392.210.000</b>	<b>-</b>	<b>8.344.210.000</b>	<b>-</b>
Các khoản ký cược, ký quỹ	8.392.210.000	-	8.344.210.000	-
Dự án Rivera Park Cần Thơ	8.279.210.000	-	8.279.210.000	-
Ký quỹ thuê tài chính	113.000.000	-	65.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>22.123.590.250</b>	<b>-</b>	<b>22.075.590.250</b>	<b>-</b>

(\*) Góp vốn hợp tác kinh doanh theo Hợp đồng 0406/2010/HĐ-HTKD/LGL-LGG ngày 04 tháng 6 năm 2010 và phụ lục số 01/2019/PLHĐ/LGG-LGL ngày 01/7/2019 để thực hiện dự án khu nhà ở cao tầng tại ô đất CC05A - dự án khu đô thị Việt Hưng - Hà Nội.

### 7. Nợ xấu

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Các bên liên quan</b>	<b>4.702.091.814</b>	<b>4.702.091.814</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	4.702.091.814	4.702.091.814
<b>Các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>51.971.525.488</b>	<b>48.119.904.449</b>
Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam	21.700.610.682	21.700.610.682
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kỹ thuật Việt Nam	5.586.161.832	5.586.161.832
Công ty Cổ phần Địa ốc COMA	956.866.074	956.866.074
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Đông Dương	235.628.628	235.628.628

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Long Việt	1.704.662.296	1.704.662.296
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội	2.700.617.731	2.700.617.731
Công ty Xây dựng số 1	725.814.494	725.814.494
Công ty Delta	681.210.289	681.210.289
Công ty Cổ phần Lilama Hà Nội	828.693.477	828.693.477
Công ty Cầu 12	644.405.913	644.405.913
Tổng Công ty Vinaconex	288.390.391	288.390.391
Công ty Cổ phần Xây dựng Long Giang	8.258.536.004	8.258.536.004
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	3.851.621.039	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	3.808.306.638	3.808.306.638
<b>Cộng</b>	<b>56.673.617.302</b>	<b>52.821.996.263</b>

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	52.821.996.263	52.833.524.263
Trích lập dự phòng bổ sung	3.851.621.039	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>56.673.617.302</b>	<b>52.833.524.263</b>

#### 8. Hàng tồn kho

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

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

(\*) Tòa nhà chung cư lô C dự án Thành Thái (288 căn hộ kèm cơ sở hạ tầng) đã được cam kết bán toàn bộ cho Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích quận 10 theo Hợp đồng mua bán ngày 13/12/2018, giá trị hợp đồng tạm tính là 252 tỷ VND (bao gồm thuế GTGT). Giá trị chính thức của hợp đồng sẽ được điều chỉnh lại sau khi được Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh phê duyệt. Đến thời điểm phát hành báo cáo tài chính này, Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh vẫn chưa phê duyệt giá trị đầu tư xây dựng công trình.

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

### 9. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí sửa chữa, cải tạo văn phòng	173.505.986	371.777.404
Chi phí bán hàng dự án Vũ Trọng Phụng	2.052.311.926	2.705.649.112
<b>Cộng</b>	<b>2.225.817.912</b>	<b>3.077.426.516</b>

### 10. Tài sản cố định hữu hình

	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu năm	476.190.476	14.137.655.637	465.082.210	15.078.928.323
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>476.190.476</b>	<b>14.137.655.637</b>	<b>465.082.210</b>	<b>15.078.928.323</b>
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	476.190.476	11.409.555.636	465.082.840	12.350.828.952
Chờ thanh lý	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>				
Số đầu năm	476.190.476	12.106.370.640	465.082.210	13.047.643.326
Khấu hao trong kỳ	-	707.777.753	-	707.777.753
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>476.190.476</b>	<b>12.814.148.393</b>	<b>465.082.210</b>	<b>13.755.421.079</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	-	2.031.284.997	-	2.031.284.997
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>-</b>	<b>1.323.507.244</b>	<b>-</b>	<b>1.323.507.244</b>
<i>Trong đó:</i>				
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-

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

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

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	2.382.007.270	6.896.297.141	9.278.304.411
Thuê tài chính trong kỳ	1.399.131.818	-	1.399.131.818
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>3.781.139.088</b>	<b>6.896.297.141</b>	<b>10.677.436.229</b>
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu năm	1.060.180.620	6.246.017.074	7.306.197.694
Khấu hao trong kỳ	315.094.920	270.222.246	585.317.166
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>1.375.275.540</b>	<b>6.516.239.320</b>	<b>7.891.514.860</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	1.321.826.650	650.280.067	1.972.106.717
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>2.405.863.548</b>	<b>380.057.821</b>	<b>2.785.921.369</b>

### 12. Tài sản cố định vô hình

Là phần mềm quản lý kinh doanh bất động sản, đã khấu hao hết.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với khoản chi phí lãi vay không được trừ theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP, số tiền 11.833.276.115 VND (kỳ trước: 13.818.619.035 VND) (xem Thuyết minh V.16).

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

### 14. Phải trả người bán

#### 14a. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>45.486.654.077</b>	<b>36.001.717.420</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	112.970.198	7.005.656.525
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	20.918.117.808	1.881.829.728
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	3.903.939.189	6.537.279.095
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	425.812.370	167.017.150
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy	2.809.041.797	2.598.558.913
Công ty Cổ phần Công Nghiệp Lạnh Hưng Trí	17.316.772.715	17.811.376.009
<b>Phải trả các nhà cung cấp khác</b>	<b>67.695.097.008</b>	<b>65.750.819.238</b>
Công ty Cổ phần Long Giang TSQ	3.087.294.481	3.087.294.481
Công ty Cổ phần Xây dựng Long Giang	4.057.742.745	4.057.742.745
Công ty Cổ phần Gỗ An Cường	5.269.392.238	5.811.282.390
Công ty TNHH Bình Yên	8.159.993.750	-
Công ty Cổ phần Bất động sản MECO	14.906.802.770	14.906.802.770
Các nhà cung cấp khác	32.213.871.024	37.887.696.852
<b>Cộng</b>	<b>113.181.751.085</b>	<b>101.752.536.658</b>

#### 14b. Phải trả người bán dài hạn

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

### 15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Trả trước của các bên liên quan</b>	<b>289.880.032</b>	<b>289.880.032</b>
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	283.428.364	283.428.364
Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy	6.451.668	6.451.668
<b>Trả trước của các khách hàng khác</b>	<b>64.116.417.967</b>	<b>37.402.655.878</b>
Tiền nhận trước bán căn hộ dự án Thành Thái	2.701.342.291	2.701.342.291
Tiền nhận trước bán căn hộ dự án Vũ Trọng Phụng	25.759.068.665	34.045.306.576
Ông Nguyễn Hải Duy – Nộp tiền đợt 1,2 mua cổ phần CTCP Xây dựng Hạ Long <sup>(*)</sup>	35.000.000.000	-
Các khách hàng khác	656.007.011	656.007.011
<b>Cộng</b>	<b>64.406.297.999</b>	<b>37.692.535.910</b>

(\*) Xem thuyết minh V.2c.

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)****16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Số đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
Thuế GTGT hàng bán nội địa	6.011.156.491	4.700.823.332	(1.734.303.344)	8.977.676.479
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	53.023.361.252	4.750.203.062	-	57.773.564.314
Thuế thu nhập cá nhân	6.252.678.722	475.907.651	(478.810.500)	6.249.775.873
Thuế nhà đất	-	33.728.074	(33.728.074)	-
Thuế bảo vệ môi trường	45.339.657	-	-	45.339.657
Thuế môn bài	-	3.000.000	(3.000.000)	-
Phạt chậm nộp thuế	11.634.908.821	2.172.000.000	-	13.806.908.821
<b>Cộng</b>	<b>76.967.444.943</b>	<b>12.135.662.119</b>	<b>(2.249.841.918)</b>	<b>86.853.265.144</b>

(\*)

Trong đó:

Thuế TNDN Công ty phải nộp cho hoạt động sản xuất kinh doanh	4.549.682.719
Thuế TNDN nộp hộ các bên hợp tác kinh doanh	200.520.343
<b>Cộng</b>	<b>4.750.203.062</b>

**Thuế giá trị gia tăng**

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

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	7.556.220.715	7.640.469.898
Trong đó:		
<i>Lợi nhuận từ hoạt động SXKD</i>	26.113.841.899	25.328.426.824
<i>Lợi nhuận từ hoạt động KD BĐS</i>	(18.557.621.184)	(17.687.956.926)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN:	16.446.667.782	14.412.263.488
- Các khoản điều chỉnh tăng	16.446.667.782	14.412.263.488
<i>Thuế bị phạt, bị truy thu</i>	2.178.500.000	-
<i>Chi phí khác</i>	2.160.000.000	-
<i>Chi phí khấu hao xe ô tô trên 1,6 tỷ VND</i>	274.891.667	593.644.453
<i>Chi phí lãi vay không được trừ theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP và Nghị định 20/2017/NĐ-CP<sup>(i)</sup></i>	11.833.276.115	13.818.619.035
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	24.002.888.497	22.052.733.386
Trong đó:		
<i>Thu nhập chịu thuế hoạt động SXKD</i>	30.298.680.213	25.795.896.992
<i>Thu nhập chịu thuế hoạt động KD BĐS</i>	(6.295.791.716)	(3.743.163.606)
Thu nhập được miễn thuế (cổ tức được chia)	(1.254.474.900)	(1.899.654.600)
Lỗi các năm trước được chuyển	-	-
<b>Thu nhập tính thuế</b>	<b>22.748.413.597</b>	<b>20.153.078.786</b>
Trong đó:		
<i>Thu nhập tính thuế hoạt động SXKD</i>	22.748.413.597	20.153.078.786
<i>Thu nhập tính thuế hoạt động KD BĐS</i>	-	-



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
<b>Thuế TNDN phải nộp</b>	<b>4.549.682.719</b>	<b>4.030.615.757</b>
Trong đó:		
Thuế TNDN phải nộp hoạt động SXKD	4.549.682.719	4.030.615.757
Thuế TNDN phải nộp hoạt động KD BĐS	-	-
<b>Thuế TNDN Công ty phải nộp</b>	<b>4.549.682.719</b>	<b>4.030.615.757</b>

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

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

### Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

### Thông tin khác

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

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

Trong 6 tháng đầu năm 2022, Công ty vẫn chưa hoàn thành các nghĩa vụ thuế đã kê khai với cơ quan thuế đối với các khoản thuế TNDN, thuế TNCN và các khoản phạt chậm nộp thuế. Công ty sẽ làm việc với Cục thuế Hà Nội về lý do chưa hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế vào Ngân sách Nhà nước để đề nghị Cục thuế Hà Nội khoan nợ thuế, thu hồi quyết định cưỡng chế. Hiện tại, Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh vẫn chưa phê duyệt giá trị đầu tư xây dựng công trình Tòa nhà chung cư Lô C dự án Thành Thái, do đó, Công ty chưa được Bên Mua thanh toán theo thỏa thuận hợp đồng (xem thêm Thuyết minh V.8).

## 17. Chi phí phải trả ngắn hạn

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

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)****18. Phải trả khác****18a. Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>188.525.459.410</b>	<b>207.964.524.672</b>
Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô - Lãi vay	183.458.931	99.372.612
Công ty Cổ phần Minh Phát	17.150.802.117	34.593.614.081
Tạm tính kết quả HTKD dự án Vũ Trọng Phụng	17.150.802.117	34.476.624.081
Phải trả khác	-	116.990.000
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	21.429.166	21.072.032
Phải trả lãi vay	13.854.166	13.497.032
Phải trả khác	7.575.000	7.575.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	149.100.000.000	150.748.467.161
Phải trả về tiền điện trả hộ	-	1.378.861.681
Phải trả tiền đặt cọc đảm bảo thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư các sản phẩm BĐS <sup>(1)</sup>	149.100.000.000	149.100.000.000
Phải trả tiền lãi đặt cọc đảm bảo thực hiện Hợp đồng nguyên tắc <sup>(1)</sup>	-	269.605.480
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	611.307.969	1.516.962.216
Phải trả lãi vay	610.168.642	1.515.822.889
Phải trả khác	1.139.327	1.139.327
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	103.392.473	103.392.473
Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy	20.035.068.754	19.561.644.097
Tạm tính kết quả HTKD dự án Vũ Trọng Phụng	9.047.999.999	8.574.575.342
Phải trả lãi vay	10.987.068.755	10.987.068.755
Thù lao HĐQT, BKS	1.320.000.000	1.320.000.000
<b>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>178.542.712.246</b>	<b>198.873.094.115</b>
Tài sản thừa chờ giải quyết	59.126.780	148.238.074
Kinh phí công đoàn	1.079.817.053	1.066.514.097
Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	308.682.685	980.661.476
Kinh phí bảo trì dự án	18.974.546.570	18.751.479.963
Phí quản lý căn hộ dự án	295.522.272	280.744.870
Cổ tức phải trả	550.327.510	566.852.950
Tạm tính kết quả hợp đồng HTKD	104.254.292.792	104.254.292.792
Công ty Cổ phần Tư vấn di tích và Thiết bị văn hóa Trung ương (DA Vũ Trọng Phụng)	39.476.200.000	39.476.200.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt (DA Vũ Trọng Phụng)	10.611.518.428	10.611.518.428
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thương Mại Việt Nam (DA Thành Thái)	54.166.574.364	54.166.574.364
Công ty TNHH TBM Sài Gòn - Hà Nội	-	5.327.783.820
Nhận ký quỹ, ký cược các dự án Bất động sản	4.120.981.919	4.992.916.919
Nhận đặt cọc khách hàng DA Vũ Trọng Phụng hủy giao dịch	-	17.812.783.597
Tiền phải trả khách hàng khi thanh lý hợp đồng mua căn hộ	33.315.196.384	38.986.932.752
Dự án Thành Thái	16.181.911.979	16.181.911.979
Dự án Vũ Trọng Phụng	17.133.284.405	22.805.020.773
Lãi vay phải trả các tổ chức, cá nhân khác	12.657.888.231	3.111.209.597

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phí mượn tài sản của cá nhân để thế chấp	1.090.366.079	591.224.651
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.835.963.971	2.001.458.557
<b>Cộng</b>	<b>367.068.171.656</b>	<b>406.837.618.787</b>

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

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

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

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

### 18b. Phải trả dài hạn khác

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

## 19. Vay và nợ thuê tài chính

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Vay ngắn hạn các bên liên quan</b>	<b>25.044.697.782</b>	<b>46.516.393.962</b>
Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô <sup>(i)</sup>	1.784.697.782	1.784.697.782
Công ty Cổ phần Minh Phát <sup>(ii)</sup>	-	26.196.696.180
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes <sup>(iii)</sup>	-	2.535.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy <sup>(iv)</sup>	16.000.000.000	16.000.000.000
Thành viên Ban Tổng Giám đốc <sup>(v)</sup>	4.260.000.000	-
Bên liên quan khác <sup>(v)</sup>	3.000.000.000	-
<b>Vay ngắn hạn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Đông Hà Nội<sup>(vi)</sup></b>	<b>63.767.972.822</b>	<b>63.262.471.822</b>
<b>Vay ngắn hạn các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>98.702.193.668</b>	<b>91.024.091.267</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Vạn Xuân <sup>(iv)</sup>	4.338.990.000	4.338.990.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt <sup>(ii)</sup>	4.779.220.533	4.779.220.533
Các cá nhân <sup>(v)</sup>	89.583.983.135	81.905.880.734

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Vay dài hạn đến hạn trả Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch số 1 (xem thuyết minh số V.19b)</i>	<b>38.469.142.831</b>	<b>53.469.142.831</b>
<i>Nợ thuê tài chính đến hạn trả (xem thuyết minh số V.19b)</i>	<b>750.397.560</b>	<b>533.327.112</b>
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	305.990.004	-
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	444.407.556	533.327.112
<b>Cộng</b>	<b><u>226.734.404.663</u></b>	<b><u>254.805.426.994</u></b>

- (i) Khoản vay theo hợp đồng vay ngày 22/11/2013, lãi suất vay 10,5%/năm. Tài sản đảm bảo là 112.500 cổ phần thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang tại Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô. Phụ lục hợp đồng số 19/HĐVT/PL19 ngày 20 tháng 5 năm 2022 về việc gia hạn khoản vay đến ngày 22 tháng 11 năm 2022 với lãi suất vay 9%/năm.
- (ii) Các khoản nhận góp vốn hợp tác kinh doanh để thực hiện “Dự án Trung tâm Thương mại, dịch vụ, văn phòng và nhà ở tại 69 Vũ Trọng Phụng, quận Thanh Xuân, Hà Nội”, ký kết với các đối tác, trong đó, các đối tác góp vốn cho Công ty quản lý và hưởng lợi nhuận cố định, không phụ thuộc vào lợi nhuận thực tế của cả dự án.
- (iii) Khoản vay Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes theo hợp đồng vay ngày 29 tháng 4 năm 2019, kỳ hạn 12 tháng, lãi suất vay 12%/năm, mục đích vay vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản vay đã được tất toán trong kỳ.
- (iv) Khoản vay theo hợp đồng số 04/2011/VX ngày 09 tháng 5 năm 2011, không có thời hạn, lãi suất vay 0%/tháng.
- (v) Các khoản vay cá nhân theo các hợp đồng vay có thời gian vay 12 tháng, lãi suất 12%/năm, không có tài sản đảm bảo. Mục đích vay để bổ sung vốn thực hiện đầu tư dự án Rivera Park Sài Gòn và dự án Rivera Park Hà Nội.
- (vi) Vay ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Đông Hà Nội theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 1420-LAV-202100299 ngày 24/9/2021, hạn mức cấp tín dụng 64.000.000.000 VND, mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ SXKD, thời hạn vay và lãi suất vay được quy định theo từng lần nhận nợ. Tài sản bảo đảm là các quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Ông Lê Hà Giang và Bà Ngô Thị Thanh Hòa, của Ông Nguyễn Quốc Chính và Bà Nguyễn Thị Thanh Hà, cùng các cá nhân khác. Ngoài ra, còn có 10.000.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang – mã chứng khoán LGL thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang và 10.000.000 cổ phiếu mã LGL thuộc sở hữu của Ông Lê Hà Giang, 1.000.000 cổ phiếu mã LGL thuộc sở hữu của Bà Ngô Thị Thu Hiền hiện đang được lưu ký tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn – Hà Nội làm tài sản đảm bảo cho khoản vay.
- (vii) Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch số 1 theo hợp đồng tín dụng số 01/2016/272693/HĐTD ngày 12 tháng 8 năm 2016, hạn mức 500.000.000.000 VND, mục đích vay là để tài trợ các chi phí hợp lý đầu tư thực hiện Dự án Trung tâm thương mại, dịch vụ, văn phòng và Nhà ở tại số 69 Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân, Hà Nội. Thời hạn vay 48 tháng, lãi suất vay thỏa thuận thả nổi, định kỳ điều chỉnh 3 tháng/lần, lãi quá hạn là 130% lãi trong hạn. Thời gian ân hạn của khoản vay tối đa là 6 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Sau khi kết thúc thời gian ân hạn sẽ thực hiện thanh toán số dư nợ gốc định kỳ 3 tháng/lần. Lịch trả nợ được lập trong vòng 1 tháng trước khi kết thúc thời gian ân hạn. Khoản vay được giải ngân lần đầu ngày 01 tháng 9 năm 2016. Tài sản đảm bảo là toàn bộ Dự án Trung tâm thương mại, dịch vụ, văn phòng và Nhà ở tại số 69 Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân, Hà Nội. Khoản vay được cơ cấu lại thời hạn trả nợ theo văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng ngày 25/08/2021, sửa đổi thời hạn của khoản vay là 72 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (25/8/2016), sửa đổi số tiền gốc phải trả tại kỳ trả nợ gốc lần 20 là ngày 25/08/2021 và lần trả nợ gốc lần 24 (lần cuối) là ngày 25/8/2022.

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong kỳ	Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	Lãi vay nhập gốc	Số tiền vay đã trả trong kỳ	Số cuối kỳ
Vay bên liên quan	46.516.393.962	-	7.260.000.000	-	(28.731.696.180)	25.044.697.782
Vay ngân hàng	63.262.471.822	44.996.772.619	-	-	(44.491.271.619)	63.767.972.822
Vay tổ chức, cá nhân khác	91.024.091.267	16.240.000.000	18.765.197.039	1.161.864.474	(28.488.959.112)	98.702.193.668
Vay dài hạn đến hạn trả	53.469.142.831	-	-	-	(15.000.000.000)	38.469.142.831
Nợ thuê tài chính đến hạn trả	533.327.112	-	611.230.283	-	(394.159.835)	750.397.560
<b>Cộng</b>	<b>254.805.426.994</b>	<b>61.236.772.619</b>	<b>26.636.427.322</b>	<b>1.161.864.474</b>	<b>(117.106.086.746)</b>	<b>226.734.404.663</b>

### 19b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Vay dài hạn các bên liên quan</b>	-	7.260.000.000
Thành viên Ban Tổng Giám đốc <sup>(i)</sup>	-	4.260.000.000
Bên liên quan khác <sup>(i)</sup>	-	3.000.000.000
<b>Vay dài hạn các cá nhân</b>	-	18.765.197.039
Bà Trần Thị Cẩm Nhung <sup>(i)</sup>	-	4.215.197.039
Bà Nguyễn Thị Thu Hương <sup>(i)</sup>	-	5.000.000.000
Ông Phạm Văn Trường <sup>(i)</sup>	-	4.550.000.000
Bà Ngô Thị Thu Hiền <sup>(i)</sup>	-	5.000.000.000
<b>Nợ thuê tài chính</b>	<b>790.474.161</b>	<b>177.744.444</b>
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam <sup>(ii)</sup>	790.474.161	-
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam <sup>(iii)</sup>	-	177.744.444
<b>Cộng</b>	<b>790.474.161</b>	<b>26.202.941.483</b>

(i) Các khoản vay cá nhân theo các hợp đồng vay có thời gian vay 12 tháng, lãi suất 12%/năm, không có tài sản đảm bảo. Mục đích vay để bổ sung vốn thực hiện đầu tư dự án Rivera Park Sài Gòn và dự án Rivera Park Hà Nội. Trong năm 2021, công ty đã ký các phụ lục hợp đồng để gia hạn các khoản vay có thời hạn 12 tháng thành thời hạn từ 12 tháng trở lên, thời gian đáo hạn trong năm 2023. Tại ngày 30/6/2022, các khoản vay này đã được trình bày là “vay ngắn hạn”.

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

(iii) Khoản nợ thuê tài chính theo hợp đồng cho thuê tài chính số 01.020/2019/TSC-CTTC ngày 11 tháng 4 năm 2019 và phụ lục hợp đồng số 01 ngày 10 tháng 5 năm 2019 với Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, thời hạn thuê 48 tháng, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần. Tài sản thuê là 02 xe ô tô Hyundai Santafe. Nợ gốc và lãi được thanh toán định kỳ hàng tháng.

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

	Tổng nợ	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm
<b>Số cuối kỳ</b>				
Vay dài hạn ngân hàng	38.469.142.831	38.469.142.831	-	-
Vay dài hạn các cá nhân	-	-	-	-
Nợ thuê tài chính	1.540.871.721	750.397.560	790.474.161	-
<b>Cộng</b>	<b>40.010.014.552</b>	<b>39.219.540.391</b>	<b>790.474.161</b>	<b>-</b>
<b>Số đầu năm</b>				
Vay dài hạn ngân hàng	53.469.142.831	53.469.142.831	-	-
Vay dài hạn các cá nhân	26.025.197.039	-	26.025.197.039	-
Nợ thuê tài chính	711.071.556	533.327.112	177.744.444	-
<b>Cộng</b>	<b>80.205.411.426</b>	<b>54.002.469.943</b>	<b>26.202.941.483</b>	<b>-</b>

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

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong kỳ	Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	Số cuối kỳ
Vay dài hạn bên liên quan	7.260.000.000	-	(7.260.000.000)	-
Vay dài hạn ngân hàng	-	-	-	-
Vay dài hạn các cá nhân	18.765.197.039	-	(18.765.197.039)	-
Nợ thuê tài chính	177.744.444	1.223.960.000	(611.230.283)	790.474.161
<b>Cộng</b>	<b>26.202.941.483</b>	<b>1.223.960.000</b>	<b>(26.636.427.322)</b>	<b>790.474.161</b>

#### 20. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Chi quỹ trong kỳ	Số cuối kỳ
Quỹ khen thưởng	10.207.849.922	(297.400.000)	9.910.449.922
Quỹ phúc lợi	8.034.028.232	(14.950.000)	8.019.078.232
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	593.389.094	-	593.389.094
<b>Cộng</b>	<b>18.835.267.248</b>	<b>(312.350.000)</b>	<b>18.522.917.248</b>

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

Địa chỉ: Số 173, đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ  
6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

### 21. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số đầu năm trước	515.000.000.000	1.425.992.965	(43.500.000)	42.696.514.304	20.954.525.811	113.981.965.439	694.015.498.519
Lợi nhuận trong kỳ trước	-	-	-	-	-	3.609.854.141	3.609.854.141
Thù lao HĐQT và BKS	-	-	-	-	-	(660.000.000)	(660.000.000)
<b>Số cuối kỳ trước</b>	<b>515.000.000.000</b>	<b>1.425.992.965</b>	<b>(43.500.000)</b>	<b>42.696.514.304</b>	<b>20.954.525.811</b>	<b>116.931.819.580</b>	<b>696.965.352.660</b>
Số dư đầu năm nay	515.000.000.000	1.425.992.965	(43.500.000)	42.696.514.304	20.954.525.811	125.337.417.036	705.370.950.116
Lợi nhuận trong kỳ nay	-	-	-	-	-	3.006.537.996	3.006.537.996
<b>Số dư cuối kỳ nay</b>	<b>515.000.000.000</b>	<b>1.425.992.965</b>	<b>(43.500.000)</b>	<b>42.696.514.304</b>	<b>20.954.525.811</b>	<b>128.343.955.032</b>	<b>708.377.488.112</b>

#### 21b. Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

#### 21c. Kế hoạch tăng vốn

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

### VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

#### 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

##### 1a. Tổng doanh thu

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa	44.528.744.625	50.342.112.002
Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.151.514.023	6.443.917.397
Doanh thu bán bất động sản	10.726.384.742	15.327.045.768
<b>Cộng</b>	<b>61.406.643.390</b>	<b>72.113.075.167</b>

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

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

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

#### 2. Giá vốn hàng bán

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán (*)	44.646.431.661	50.869.183.642
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	5.216.470.285	5.018.979.658
Giá vốn của bất động sản đã bán	8.264.496.076	11.490.298.004
<b>Cộng</b>	<b>58.127.398.022</b>	<b>67.378.461.304</b>

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

#### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi có kỳ hạn, cho vay, đầu tư trái phiếu	806.934.166	378.979.822
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	4.157.250	1.755.964
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.254.474.900	1.899.654.600
Lãi chuyển nhượng công ty con	36.750.000.000	-
Lãi thanh lý các khoản đầu tư khác	-	29.935.798.143
Lãi ký quỹ	-	2.514.372
<b>Cộng</b>	<b>38.815.566.316</b>	<b>32.218.702.901</b>



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

## 4. Chi phí tài chính

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay, lãi đảm bảo thực hiện hợp đồng nguyên tắc	19.398.008.892	16.589.531.797
Chi phí hợp tác kinh doanh (lãi suất cố định)	1.002.601.716	5.787.298.463
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	440.000	464.332.233
Chi phí tài chính khác	571.128.627	847.310.760
<b>Cộng</b>	<b>20.972.179.235</b>	<b>23.688.473.253</b>

## 5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	3.242.527.907	3.101.014.986
Chi phí đồ dùng văn phòng	198.271.418	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.293.094.919	1.716.954.967
Thuế, phí và lệ phí	3.300.000	-
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	3.851.621.039	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.681.079.104	744.468.075
Các chi phí khác	238.325.594	2.889.840.138
<b>Cộng</b>	<b>10.508.219.981</b>	<b>8.452.278.166</b>

## 6. Thu nhập khác

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi phạt chậm thanh toán	2.557.658.842	2.752.733.298
Thu nhập khác	65.605.685	75.171.255
<b>Cộng</b>	<b>2.623.264.527</b>	<b>2.827.904.553</b>

## 7. Chi phí khác

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Phạt do vi phạm hợp đồng	534.002.006	-
Lãi chậm nộp thuế tạm tính (*)	2.178.500.000	-
CTCP Đầu tư Rivera thu hồi cổ tức năm 2020 đã chia	2.160.000.000	-
Chi phí khác	25.552.088	-
<b>Cộng</b>	<b>4.898.054.094</b>	-

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

## 8. Lãi trên cổ phiếu

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

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

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân công	3.827.434.169	3.101.014.986
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.293.094.919	1.716.954.967
Chi phí dự phòng	3.851.621.039	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.218.366.680	17.253.745.737
Chi phí khác	867.222.674	2.889.840.138
<b>Cộng</b>	<b>20.057.739.481</b>	<b>24.961.555.828</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

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

#### Các giao dịch không bằng tiền

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

### VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

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

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

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thành viên Ban kiểm soát</b>		
Tạm ứng	-	3.000.000
Hoàn ứng	-	6.033.000
<b>Thành viên Ban Tổng Giám đốc</b>		
Chi phí lãi vay phải trả cá nhân	200.093.603	342.900.826

#### *Cam kết bảo lãnh*

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm cho các khoản vay của Công ty (xem thuyết minh số V.19a).

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

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.4, V.5, V.18a và V.19a.

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

#### *Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt*

	Tiền lương	Thưởng	Cộng thu nhập
<b>Kỳ này</b>			
Ông Nguyễn Mạnh Hà - TGD	136.824.792	35.500.000	172.324.792
Bà Nguyễn Thị Hồng Sinh - P.TGD	191.554.707	51.000.000	242.554.707
Ông Lê Quốc Trung - P.TGD	191.554.707	31.000.000	222.554.707
Bà Đặng Thị Loan - Kế toán trưởng	153.407.177	34.010.000	187.417.177
<b>Cộng</b>	<b>673.341.383</b>	<b>151.510.000</b>	<b>824.851.383</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

	<b>Tiền lương</b>	<b>Thưởng</b>	<b>Cộng thu nhập</b>
<b>Kỳ trước</b>			
Ông Nguyễn Mạnh Hà - TGD	213.619.081	51.000.000	264.619.081
Bà Nguyễn Thị Hồng Sinh - P.TGD	248.891.581	41.000.000	289.891.581
Ông Lê Quốc Trung - P.TGD	248.891.581	41.000.000	289.891.581
Bà Đặng Thị Loan - Kế toán trưởng	140.989.256	22.240.000	163.229.256
<b>Cộng</b>	<b>852.391.499</b>	<b>155.240.000</b>	<b>1.007.631.499</b>

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

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

<b>Bên liên quan khác</b>	<b>Mối quan hệ</b>
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 Minh Phát	Công ty con (đến ngày 23/6/2022) Công ty liên kết (từ ngày 24/6/2022)
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	Công ty con của Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
Công ty TNHH Tư vấn Đại học Xây dựng	Bên liên quan của thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến trúc Đô thị Hà Nội - UAC	Bên liên quan của thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Công nghiệp lạnh Hưng Trí	Bên liên quan của thành viên HĐQT

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

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

	<b>Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</b>	
	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
<b>Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang</b>		
Thu hồi tiền góp vốn Dự án Xuân Thủy	10.000.000.000	-
Chi phí văn phòng phải trả	845.860.640	1.100.451.209
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy</b>		
Chi phí thuê mặt bằng	191.348.076	167.429.563
Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh dự án Vũ Trọng Phụng	473.424.657	952.109.590
<b>Công ty Cổ phần Công nghiệp lạnh Hưng Trí</b>		
Chi phí thi công hệ thống điều hòa không khí	544.546.957	-
Lãi chậm thanh toán tiền thi công	328.313.280	-
<b>Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội</b>		
Lãi phạt chậm thanh toán sản thương mại	2.557.658.842	2.579.475.737
<b>Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang</b>		
Chi phí thi công công trình	619.362.565	712.373.649
Lãi vay phải trả Công ty liên kết	357.134	212.166.667

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

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

### Cam kết bảo lãnh

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

- Bảo lãnh nghĩa vụ thanh toán của Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes liên quan tới hợp đồng tín dụng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đông Đa để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản bảo lãnh được thế chấp bằng Xe ô tô 4 chỗ BMW và 02 xe Toyota Lan Cruiser thuộc sở hữu hợp pháp của Công ty.
- Bảo lãnh cho nghĩa vụ thanh toán của Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang liên quan tới hợp đồng tín dụng tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Đông Hà Nội để đầu tư tài sản cố định phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản bảo lãnh được thế chấp bằng 339.844 cổ phần tại Công ty Cổ phần Thương mại và Vận tải Petrolimex Hà Nội và (Xem thuyết minh V.2a) và 1.000 trái phiếu của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hà Nội (Xem thuyết minh V.2b).
- Bảo lãnh cho nghĩa vụ thanh toán gốc, lãi vay và các nghĩa vụ khác liên quan đến trái phiếu với tổng mệnh giá 150.000.000.000 VND của Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera phát hành trong năm 2020.

### Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.4, V.5, V.6, V.7, V.14, V.15, V.18 và V.19a.

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

## 2. Thông tin về bộ phận

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

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

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

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

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

	Lĩnh vực bán bất động sản	Lĩnh vực thương mại	Lĩnh vực đầu tư tài chính	Các lĩnh vực khác	Cộng
Kỳ này					
Doanh thu thuần về bán hàng và CCDV ra ngoài	10.726.384.742	44.528.744.625	-	6.151.514.023	61.406.643.390
Doanh thu đầu tư tài chính	-	-	38.811.409.066	-	38.811.409.066
Giá vốn	(8.264.496.076)	(44.646.431.661)	-	(5.216.470.285)	(58.127.398.022)
Chi phí lãi vay và lãi phân chia HTKD	(20.400.610.608)	-	-	-	(20.400.610.608)
Chi phí đầu tư tài chính	-	-	(440.000)	-	(440.000)
Chi phí bán hàng	(783.402.186)	-	-	-	(783.402.186)
Chi phí khác hoạt động tài chính	-	-	(2.160.000.000)	-	(2.160.000.000)
Thu nhập khác hoạt động bất động sản	2.567.658.842	-	-	-	2.567.658.842
<b>Kết quả kinh doanh theo bộ phận</b>	<b>(16.154.465.286)</b>	<b>(117.687.036)</b>	<b>36.650.969.066</b>	<b>935.043.738</b>	<b>21.313.860.482</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

	<b>Lĩnh vực bán bất động sản</b>	<b>Lĩnh vực thương mại</b>	<b>Lĩnh vực đầu tư tài chính</b>	<b>Các lĩnh vực khác</b>	<b>Cộng</b>
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(10.508.219.981)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					10.805.640.501
Lãi TGNH không kỳ hạn					4.157.250
Chi phí tài chính khác					(571.128.627)
Thu nhập khác					55.605.685
Chi phí khác					(2.738.054.094)
Chi phí thuế TNDN hiện hành					(4.549.682.719)
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>					<b>3.006.537.996</b>
<b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua TSCĐ và các tài sản dài hạn khác</b>					<b>1.399.131.818</b>
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>					<b>1.491.366.337</b>
<b>Kỳ trước</b>					
Doanh thu thuần về bán hàng và CCDV ra ngoài	15.327.045.768	50.342.112.002	-	6.443.917.397	72.113.075.167
Doanh thu đầu tư tài chính	-	-	32.214.432.565	-	32.214.432.565
Giá vốn	(11.490.298.004)	(50.869.183.642)	-	(5.018.979.658)	(67.378.461.304)
Chi phí lãi vay và lãi phân chia HTKD	(22.376.830.260)	-	-	-	(22.376.830.260)
Chi phí đầu tư tài chính	-	-	(464.332.233)	-	(464.332.233)
Chi phí bán hàng	-	-	-	-	-
Thu nhập khác hoạt động bất động sản	2.827.733.298	-	-	-	2.654.475.737
<b>Kết quả kinh doanh theo bộ phận</b>	<b>(15.712.349.198)</b>	<b>(527.071.640)</b>	<b>31.750.100.332</b>	<b>1.424.937.739</b>	<b>16.935.617.233</b>
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(8.452.278.166)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					8.483.339.067
Lãi TGNH không kỳ hạn					4.270.336
Chi phí tài chính khác					(847.310.760)
Thu nhập khác					171.255
Chi phí khác					-
Chi phí thuế TNDN hiện hành					(4.030.615.757)
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>					<b>3.609.854.141</b>
<b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua TSCĐ và các tài sản dài hạn khác</b>					<b>3.000.000</b>
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>					<b>6.688.996.668</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

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

	Lĩnh vực bán bất động sản	Lĩnh vực kinh doanh thương mại	Lĩnh vực đầu tư tài chính	Các lĩnh vực khác	Cộng
<b>Số cuối kỳ</b>					
Tài sản trực tiếp của bộ phận	630.346.090.962	7.794.264.656	910.107.628.815	5.370.008.447	1.553.617.992.880
Tài sản phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					36.818.841.099
<b>Tổng tài sản</b>					<b>1.590.436.833.979</b>
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	652.742.289.338	3.903.939.189	35.000.000.000	3.530.376.439	695.176.604.966
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					186.882.740.901
<b>Tổng nợ phải trả</b>					<b>882.059.345.867</b>
<b>Số đầu năm</b>					
Tài sản trực tiếp của bộ phận	645.772.026.618	9.134.112.485	967.824.596.846	3.495.639.064	1.626.226.375.013
Tài sản phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					45.376.906.492
<b>Tổng tài sản</b>					<b>1.671.603.281.505</b>
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	775.337.667.802	6.537.279.095	5.327.783.820	4.425.182.614	791.627.913.331
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					174.604.418.058
<b>Tổng nợ phải trả</b>					<b>966.232.331.389</b>

## 2b. Thông tin về khu vực địa lý

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

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

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

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

Lập, ngày 29 tháng 8 năm 2022

Người lập biểu

Phạm Thu Trang

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan

Tổng Giám đốc

  

Nguyễn Mạnh Hà