



## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**CHO 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

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	11 - 12
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	13 - 45

\*\*\*\*\*

**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 cho 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 năm 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







Số: 2.0409/23/TC-AC

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP****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 kiểm toán Báo cáo tài chính 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 31 tháng 3 năm 2023, từ trang 06 đến trang 45, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính 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 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 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 ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

**Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

Công ty ký Hợp đồng nguyên tắc (“HĐNT”) ngày 15/11/2022 với CTCP Minh Phát để đảm bảo cho việc sẽ giao kết Hợp đồng hợp tác đầu tư thực hiện Dự án Khu biệt thự Riviera Park Mũi Né tại phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận (“Dự án”). Thực hiện thỏa thuận theo Phụ lục số 01 ngày 15/11/2022 và Phụ lục số 02 ngày 28/12/2022, Công ty đã chuyển cho CTCP Minh Phát giá trị bảo đảm thực hiện HĐNT đợt 1 là 155 tỷ VND, đợt 2 là 210 tỷ VND. Khi CTCP Minh Phát đủ điều kiện huy động vốn theo quy định của pháp luật, các bên thống nhất sẽ chuyển đổi tiền đảm bảo thực hiện HĐNT thành vốn góp của Công ty tại Hợp đồng hợp tác thực hiện Dự án. Tại thời điểm lập báo cáo kiểm toán này, Dự án đang triển khai làm các thủ tục pháp lý, tuy nhiên vẫn chưa có phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 và phương án kiến trúc, chưa có Giấy phép đầu tư. Chúng tôi không thể đưa ra ý kiến về tính hợp lý của số dư đảm bảo thực hiện HĐNT tại ngày 31/12/2022, số tiền 365 tỷ VND, do không có thông tin và không có cơ sở để đánh giá kế hoạch huy động và sử dụng vốn của CTCP Minh Phát, tính pháp lý và tính khả thi của Dự án.



### Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, 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.

### CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN A&C

Chi nhánh Hà Nội



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

*Giấy CNDKHN kiểm toán số: 1907-2023-008-1*

Người được ủy quyền

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023

**Phạm Quốc Huy - Kiểm toán viên**

*Giấy CNDKHN kiểm toán số: 4918-2019-008-1*



**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**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số	
			cuối năm	đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.129.457.150.213</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>20.623.752.156</b>	<b>16.927.674.719</b>
1. Tiền	111		20.623.752.156	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>5.320.670.000</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		(435.325)	(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>744.844.444.760</b>	<b>517.029.594.416</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	330.950.173.443	345.789.300.854
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	7.577.681.241	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	14.999.586.853	56.936.903.380
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	448.194.000.169	147.977.716.867
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(56.978.509.129)	(52.821.996.263)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		101.512.183	22.165.610
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.8</b>	<b>351.579.898.893</b>	<b>356.115.509.514</b>
1. Hàng tồn kho	141		352.870.609.334	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>7.088.384.404</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		7.088.384.404	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**

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

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>537.879.814.029</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>3.302.686.422</b>	<b>4.003.391.714</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	1.102.082.242	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		(13.976.846.081)	(13.047.643.326)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11	2.200.604.180	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		(8.476.832.049)	(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>V.2</b>	<b>511.191.056.038</b>	<b>740.871.401.658</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		115.537.410.000	333.937.410.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		397.000.001.000	397.000.001.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		26.846.596.000	26.846.596.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(29.192.950.962)	(17.912.605.342)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		1.000.000.000	1.000.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1.262.481.319</b>	<b>3.077.426.516</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	1.262.481.319	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>1.667.336.964.242</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**

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

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>953.322.518.857</b>	<b>966.232.331.389</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>950.956.629.066</b>	<b>911.730.611.069</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14a	104.723.053.337	101.752.536.658
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	363.700.279.176	37.692.535.910
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	68.744.500.126	76.967.444.943
4. Phải trả người lao động	314		1.316.568.703	1.986.055.026
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	584.714.827	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	216.104.176.898	406.837.618.787
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19a	177.271.487.566	254.805.426.994
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.20	18.511.848.433	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>2.365.889.791</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	637.479.159	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**

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

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>714.014.445.385</b>	<b>705.370.950.116</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.21</b>	<b>714.014.445.385</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		133.980.912.305	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		8.643.495.269	-
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>1.667.336.964.242</b>	<b>1.671.603.281.505</b>

Lập, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Người lập biểu



Lê Bích Thủy

Kế toán trưởng



Đặng Thị Loan



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**

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

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	132.308.610.661	109.816.251.266
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		132.308.610.661	109.816.251.266
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	130.659.242.421	106.002.283.287
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		1.649.368.240	3.813.967.979
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	100.155.065.051	118.834.888.584
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	52.382.233.145	60.041.679.176
Trong đó: chi phí lãi vay	23		39.840.475.632	57.262.848.862
8. Chi phí bán hàng	25		1.573.232.793	1.442.579.066
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	17.179.926.851	13.332.932.231
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		30.669.040.502	47.831.666.090
11. Thu nhập khác	31	VI.6	5.665.081.747	3.195.008.911
12. Chi phí khác	32	VI.7	18.330.116.980	30.821.206.078
13. Lợi nhuận khác	40		(12.665.035.233)	(27.626.197.167)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		18.004.005.269	20.205.468.923
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.16	9.360.510.000	8.190.017.326
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>8.643.495.269</u>	<u>12.015.451.597</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	-	-
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.8	-	-

Người lập biểu

Lê Bích Thủy

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan

Lập, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Tổng Giám đốc



Nguyễn Mạnh Hà

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

### BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết		Năm nay	Năm trước
	số	minh		
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		18.004.005.269	20.205.468.923
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.10;11	2.099.837.110	3.359.310.196
- Các khoản dự phòng	03	V.2a;7	15.437.254.486	1.513.525.940
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3	(100.141.530.427)	(119.110.438.598)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	39.840.475.632	57.262.848.862
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(24.759.957.930)	(36.769.284.677)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(252.027.571.094)	139.592.219.750
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		4.535.610.621	16.394.808.231
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(61.391.858.448)	(50.610.854.802)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.814.945.197	2.621.228.957
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(75.633.972.217)	(51.363.546.079)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(11.247.034.853)	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		30.831.185	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.20	(354.250.000)	(437.910.720)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(419.033.257.539)</b>	<b>19.426.660.660</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	(371.440.837)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	65.205.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(7.084.000.000)	(45.980.666.382)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		49.021.316.527	2.296.177.051
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		481.539.382.000	80.274.720.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		6.855.090.532	1.863.903.303
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>529.960.348.222</b>	<b>103.659.133.972</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

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	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	150.313.256.988		168.412.167.088
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.19	(256.730.451.841)		(337.170.220.736)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	V.19	(813.818.393)		(653.300.712)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-		-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>(107.231.013.246)</i>		<i>(169.411.354.360)</i>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>3.696.077.437</b>		<b>(46.325.559.728)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>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 năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>20.623.752.156</b>		<b>16.927.674.719</b>

Người lập biểu

Lê Bích Thủy

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan

Lập, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Tổng Giám đốc

M.S.D.N. 010118420  
CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ VÀ  
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ  
LONG GIANG  
Đ. CẦU GIẤY - TP. HÀ NỘI

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

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho 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 chuyên 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 chuyên nhượng bất động sản của Công ty thường trên 12 tháng.

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

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

Trong năm, Doanh thu bán bất động sản tiếp tục giảm so với năm 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 năm nay của Công ty chủ yếu từ hoạt động bán hàng hóa cho bên liên quan. Lợi nhuận năm nay chủ yếu đến từ giao dịch chuyên nhượng 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

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

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

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

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

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

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

### 8. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty có 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.

### 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.

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

### 2. Tiền

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

### 3. Các khoản đầu tư tài chính

#### *Chứng khoán kinh doanh*

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



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

#### Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Các khoản cho vay**

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

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

##### **Công ty con**

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



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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

### *Công ty liên kết*

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

### *Ghi nhận ban đầu*

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

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

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

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

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

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

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

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

### *Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác*

Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của đơn vị được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại đơn vị và vốn chủ sở hữu thực có tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Công ty tại đơn vị đó.

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

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

## **4. Các khoản phải thu**

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

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

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



# 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

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

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

- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

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

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

### 5. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

### 6. Chi phí trả trước

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

#### **Chi phí dự án**

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

#### **Công cụ, dụng cụ**

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

### 7. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

Loại tài sản cố định

Máy móc và thiết bị

Số năm

05



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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

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

### 8. Tài sản cố định thuê tài chính

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

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

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

### 9. 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 năm trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

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

Tài sản cố định vô hình của 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.

### 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.



## 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

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

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

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

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

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

#### 12. **Vốn chủ sở hữu**

##### ***Vốn góp của chủ sở hữu***

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

##### ***Thặng dư vốn cổ phần***

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

##### ***Cổ phiếu quỹ***

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

#### 13. **Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

##### ***Doanh thu bán hàng hóa***

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

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

##### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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



## 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

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

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

- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

#### **Doanh thu bán bất động sản**

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

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

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

#### **Tiền lãi**

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

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi 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.

#### **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.



# 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

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

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

### 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

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	198.361.759	231.547.827
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	20.425.390.397	16.696.126.892
<b>Cộng</b>	<b>20.623.752.156</b>	<b>16.927.674.719</b>

### 2. Các khoản đầu tư tài chính

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

	Số cuối năm			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	990.000	(435.325)	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	8.598.027.900	-	5.319.680.000	7.646.467.500	-
<b>Cộng</b>	<b>5.321.105.325</b>	<b>8.599.017.900</b>	<b>(435.325)</b>	<b>5.321.105.325</b>	<b>7.647.853.500</b>	<b>(39.325)</b>

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	39.325	681.725
Trích lập dự phòng bổ sung	396.000	-
Hoàn nhập dự phòng	-	(642.400)
<b>Số cuối năm</b>	<b>435.325</b>	<b>39.325</b>

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

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

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



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	Số cuối năm		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 <sup>(i)</sup>	-	-	218.400.000.000	-
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>	<b>397.000.001.000</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 <sup>(ii)</sup>	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	-
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>26.846.596.000</b>	<b>(26.846.596.000)</b>	<b>26.846.596.000</b>	<b>(15.566.250.380)</b>
Công ty Cổ phần Long Giang TSQ	10.000.000.000	(10.000.000.000)	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)	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>539.384.007.000</b>	<b>(29.192.950.962)</b>	<b>757.784.007.000</b>	<b>(17.912.605.342)</b>

<sup>(i)</sup> Thực hiện Quyết định số 11/2022/QĐ-HĐQT ngày 22/6/2022 của Hội đồng quản trị, Công ty đã bán cho Ông Nguyễn Phan và Ông Phạm Minh Trí toàn bộ 17.940.000 cổ phần CTCP Minh Phát theo 03 hợp đồng ký kết ngày 24/6/2022, 10/10/2022 và 9/11/2022, với giá bán 17.500 VND/cổ phần (giá trị ghi sổ 12.174 VND/cổ phần). Tổng giá trị chuyển nhượng là 313.950.000.000 VND, lãi chuyển nhượng 95.550.000.000 VND (xem Thuyết minh VI.3). Đến ngày 31/12/2022, bên mua đã thanh toán 158.827.382.000 VND, số còn phải thu là 155.122.618.000 VND (xem thuyết minh V.3). Theo thỏa thuận hợp đồng, Bên mua được hưởng mọi quyền và nghĩa vụ đối với cổ phần kể từ ngày ký hợp đồng.

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

Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng, toàn bộ số cổ phần này đang được sử dụng để đảm bảo cho 150.000 trái phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera phát hành cho Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội. Đến ngày 31/12/2022, Bên mua đã thanh toán toàn bộ giá trị hợp đồng (xem thuyết minh V.15), tuy nhiên, chưa hoàn thành giao dịch chuyển nhượng do cổ phần chưa được giải chấp. Ngày 3/1/2023, Công ty đã hoàn thành giao dịch này.

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô	1.063.872	52,46%	1.063.872	52,46%
Công ty Cổ phần Minh Phát			17.940.000	65,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	14.400.000	48,00%	14.400.000	48,00%
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long	20.800.000	40,00%	20.800.000	40,00%
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	980.000	49,00%	980.000	49,00%
Công ty Cổ phần Long Giang TSQ	1.000.000	10,00%	1.000.000	10,00%
Công ty Cổ phần Cung cấp Giải pháp kỹ thuật	300.000		300.000	
Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Descon	525.060	1,47%	525.060	1,47%



# 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

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

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

### **Giá trị hợp lý**

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

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

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

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

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	17.912.605.342	18.112.235.781
Trích lập dự phòng bổ sung	11.280.345.620	1.525.696.340
Sử dụng dự phòng	-	(1.725.326.779)
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>29.192.950.962</u></b>	<b><u>17.912.605.342</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>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô</b>		
Cổ tức được chia	1.808.582.400	-
Lãi vay phải trả Công ty con	168.032.044	146.215.949
<b>Công ty Cổ phần Minh Phát</b>		
Hoàn trả vốn góp dự án Vũ Trọng Phụng	26.196.696.180	97.915.803.820
Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh dự án Vũ Trọng Phụng	328.656.716	6.277.242.164
Góp vốn hợp tác kinh doanh với Minh Phát (xem thuyết minh V.6a)	365.000.000.000	-
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera</b>		
Cổ tức được chia	-	3.312.000.000
Thu hồi cổ tức năm 2020 đã chia	2.160.000.000	-
Doanh thu bán điện	40.283.953	-
Phải trả lãi tiền ứng đảm bảo thực hiện HĐ nguyên tắc (*)	6.235.824.657	16.445.934.246
Hoàn trả tiền ứng đảm bảo HĐ nguyên tắc (*)	149.100.000.000	-
Phạt vi phạm HĐ nguyên tắc (*)	1.491.000.000	-
Hoàn trả tiền chuyển thừa chuyển nhượng sàn thương mại Dự án Vũ Trọng Phụng (*) Xem Thuyết minh V.18	-	549.779.644
<b>Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes</b>		
Cổ tức được chia	-	578.200.000
Doanh thu bán điện, nước	9.889.647.261	10.390.476.255
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	593.118.845	257.296.102
Mua hàng hóa của Công ty liên kết	19.897.432.040	-
Trả nợ vay cho Công ty liên kết	2.535.000.000	21.875.000.000
Lãi vay phải trả Công ty liên kết	143.432.877	845.473.972



# 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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### *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 năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b><i>Phải thu các bên liên quan</i></b>	<b><i>4.214.162.186</i></b>	<b><i>4.099.510.717</i></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	51.259.221	47.134.557
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	3.003.496.917	2.892.970.112
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><i>Phải thu các khách hàng khác</i></b>	<b><i>326.736.011.257</i></b>	<b><i>341.689.790.137</i></b>
Phải thu bán căn hộ dự án Thành Thái	61.898.070.759	65.248.101.857
Phải thu bán căn hộ dự án Vũ Trọng Phụng	7.237.015.646	11.281.818.338
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	23.901.394.032	58.893.618.256
<i>Phải thu tiền chuyển nhượng sàn thương mại <sup>(i)</sup></i>	<i>16.069.253.393</i>	<i>54.869.253.393</i>
<i>Phải thu tiền bán vật tư</i>	<i>7.590.968.457</i>	<i>3.869.449.559</i>
<i>Phải thu tiền điện, nước</i>	<i>241.172.182</i>	<i>-</i>
<i>Các khoản khác</i>	<i>-</i>	<i>154.915.304</i>
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 <sup>(ii)</sup>	19.242.360.000	19.242.360.000
Phải thu về chuyển nhượng cổ phần CTCP Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	-	72.960.000.000
Phải thu về chuyển nhượng cổ phần CTCP Minh Phát <sup>(iii)</sup>	155.122.618.000	-
Phải thu về chuyển nhượng cổ phần/quyền mua cổ phần CTCP Đầu tư BĐS may thuê Việt Hưng <sup>(iv)</sup>	5.000.000.000	58.752.000.000
Các khách hàng khác	25.791.592.763	26.768.931.629
<b>Cộng</b>	<b><u>330.950.173.443</u></b>	<b><u>345.789.300.854</u></b>

(i) Phải thu Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội về giá trị chuyển nhượng sàn thương mại Dự án Rivera Park Hà Nội theo Hợp đồng chuyển nhượng năm 2018 và Biên bản bàn giao tài sản ngày 15/11/2019, tổng giá trị hợp đồng chuyển nhượng 204.156.756.003 VND, giá trị quyết toán hợp đồng chuyển nhượng được xác định theo giá trị quyết toán các mục chi phí sau khi được kiểm toán và diện tích tài sản nhận bàn giao thực tế. Theo quy định hợp đồng, Công ty Cổ phần Rivera Hà 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 của năm 2022 là 5.039.192.559 VND (lãi suất 9,4%/năm) (Xem thuyết minh V.6a).

(ii) Phải thu Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt về chuyển nhượng cổ phần CTCP Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai theo Hợp đồng ngày 28/09/2020. Khoản nợ đã quá hạn từ tháng 10/2020 và đã được Công ty trích lập dự phòng trong năm nay (xem thuyết minh V.7).

(iii) Phải thu Ông Nguyễn Phan và Ông Phạm Minh Trí tiền chuyển nhượng cổ phần CTCP Minh Phát, với số tiền lần lượt là 39.202.618.000 VND và 115.920.000.000 VND. Thời hạn thanh toán chậm nhất đến ngày 31/12/2022: 562.618.000 VND; 31/05/2023: 19.320.000.000 VND; 31/07/2023: 57.960.000.000 VND; 30/11/2023: 19.320.000.000 VND và 30/12/2023: 57.960.000.000 VND (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

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

#### Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (iv) Số dư cuối năm về chuyển nhượng quyền mua cổ phần CTCP Đầu tư BĐS May theo Việt Hưng cho Bà Nguyễn Thị Minh Ngọc, số tiền 5.000.000.000 VND theo các biên bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền mua ngày 28/12/2022 (Xem thuyết minh V.4).

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Trả trước cho các bên liên quan</b>	<b>2.954.265.566</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 Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	4.872.368	90.499.420
Ông Nguyễn Toàn Thắng - Thành viên HĐQT	200.000.000	200.000.000
<b>Trả trước cho các người bán khác</b>	<b>4.623.415.675</b>	<b>10.561.843.216</b>
Trả trước tiền mua cổ phần CTCP Đầu tư BĐS May theo Việt Hưng (*)	-	5.000.000.000
Các nhà cung cấp khác	4.623.415.675	5.561.843.216
<b>Cộng</b>	<b>7.577.681.241</b>	<b>19.125.503.968</b>

- (\*) Các hợp đồng mua 928.254 cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản May theo 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. Tại ngày 31/12/2022, Công ty đã chuyển nhượng quyền mua cổ phần CTCP Đầu tư Bất động sản May theo Việt Hưng cho Bà Nguyễn Thị Minh Ngọc theo các biên bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền mua ngày 28/12/2022 (Xem thuyết minh V.3)

#### 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Cho vay bên liên quan</b>	<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 (i)	2.658.473.610	-	2.658.473.610	-
<b>Cho vay tổ chức, cá nhân khác</b>	<b>7.639.021.429</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 LG	-	-	5.000.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Huế	-	-	35.000.000.000	-
Ông Trần Văn Khanh (ii)	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-
Các tổ chức và cá nhân khác	4.222.834.800	(612.864.576)	6.160.151.327	(612.864.576)
<b>Cộng (*)</b>	<b>14.999.586.853</b>	<b>(6.731.143.019)</b>	<b>56.936.903.380</b>	<b>(6.731.143.019)</b>

- (i) Khoản cho vay thời hạn 12 tháng, lãi suất 0%/năm, được đảm bảo bằng 404.000 cổ phần Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang ("Long Giang E&C") thuộc sở hữu của Ông Nguyễn Bình Khiêm.

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

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



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 6. Phải thu khác

##### 6a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>3.371.636.000</b>	<b>-</b>	<b>17.749.836.000</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	35.636.000	-	10.035.636.000	-
Góp vốn HTKD	-	-	10.000.000.000	-
Phải thu khác	35.636.000	-	35.636.000	-
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang- Phải thu cổ tức	3.168.000.000	-	3.168.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera - Phải thu cổ tức	168.000.000	-	2.328.000.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes- Phải thu cổ tức	-	-	2.218.200.000	-
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>444.822.364.169</b>	<b>-</b>	<b>130.227.880.867</b>	<b>-</b>
Thuế GTGT TSCĐ thuế tài chính	17.786.225	-	67.594.823	-
Công ty Cổ phần Minh Phát - góp vốn hợp tác kinh doanh <sup>(i)</sup>	365.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội - Phải thu lãi phạt chậm thanh toán	1.081.508.228	-	-	-
Phải thu lãi cho vay	3.141.305.703	-	1.026.665.808	-
Tạm ứng	74.339.214.351	-	127.934.315.093	-
Dự án Vũ Trọng Phụng	-	-	34.249.729.384	-
Dự án Thành Thái	1.325.275.160	-	14.566.241.821	-
Dự án Cái Khế	31.667.834.286	-	13.054.779.899	-
Dự án Việt Hưng	-	-	12.058.770.935	-
Dự án Phan Thiết	-	-	27.626.691.518	-
Khác	41.346.104.905	-	26.378.101.536	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	1.242.549.662	-	1.199.305.143	-
<b>Cộng</b>	<b>448.194.000.169</b>	<b>-</b>	<b>147.977.716.867</b>	<b>-</b>

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



**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**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****6b. Phải thu dài hạn khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu bên liên quan</b>	<b>13.731.380.250</b>	-	<b>13.731.380.250</b>	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang - Góp vốn HTKD (*)	13.731.380.250	-	13.731.380.250	-
<b>Phải thu tổ chức, cá nhân khác</b>	<b>8.392.210.000</b>	-	<b>8.344.210.000</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>22.075.590.250</b>	-

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

**7. Nợ xấu**

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

	Số cuối năm	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>52.076.417.315</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 Đồng Dương	235.628.628	235.628.628
Công ty Cổ phần Long Việt	1.704.662.296	1.704.662.296
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội	2.700.617.731	2.700.617.731
Công ty Xây dựng số 1	725.814.494	725.814.494
Công ty Delta	681.210.289	681.210.289
Công ty Cổ phần Lilama Hà Nội	828.693.477	828.693.477
Công ty Cầu 12	644.405.913	644.405.913
Tổng Công ty Vinaconex	288.390.391	288.390.391
Công ty Cổ phần 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	3.913.198.465	3.808.306.638
<b>Cộng</b>	<b>56.978.509.129</b>	<b>52.821.996.263</b>

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	52.821.996.263	52.833.524.263
Trích lập dự phòng bổ sung	4.156.512.866	-
Hoàn nhập dự phòng	-	(11.528.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b>56.978.509.129</b>	<b>52.821.996.263</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**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****8. Hàng tồn kho**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<i>Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang</i>				
Dự án Rivera Park Cần Thơ	56.871.190.165	-	44.410.053.974	-
Các dự án khác	53.193.359.776	-	42.723.100.335	-
	3.677.830.389	-	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>
<i>Hàng hóa bất động sản</i>				
Dự án Thành Thái <sup>(i)</sup>	294.596.048.398	-	306.937.141.822	-
+ Lô A	278.936.069.370	-	278.340.626.335	-
+ Lô C	2.044.268.386	-	2.044.268.386	-
Dự án Vũ Trọng Phụng <sup>(ii)</sup>	276.891.800.984	-	276.296.357.949	-
	15.659.979.028	-	28.596.515.487	-
<b>Cộng</b>	<b>352.870.609.334</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.

**9. Chi phí trả trước dài hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sửa chữa, cải tạo văn phòng	-	371.777.404
Chi phí bán hàng dự án Vũ Trọng Phụng	1.262.481.319	2.705.649.112
<b>Cộng</b>	<b>1.262.481.319</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 năm</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	-	-	-	-



**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**

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

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

	<b>Máy móc và thiết bị</b>	<b>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</b>	<b>Thiết bị, dụng cụ quản lý</b>	<b>Cộng</b>
<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 năm	-	929.202.755	-	929.202.755
<b>Số cuối năm</b>	<b>476.190.476</b>	<b>13.035.573.395</b>	<b>465.082.210</b>	<b>13.976.846.081</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	-	2.031.284.997	-	2.031.284.997
<b>Số cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>1.102.082.242</b>	<b>-</b>	<b>1.102.082.242</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 1.040.697.485 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**

	<b>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</b>	<b>Thiết bị, dụng cụ quản lý</b>	<b>Cộng</b>
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	2.382.007.270	6.896.297.141	9.278.304.411
Thuê tài chính trong năm	1.399.131.818	-	1.399.131.818
<b>Số cuối năm</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 năm	630.189.840	540.444.515	1.170.634.355
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.690.370.460</b>	<b>6.786.461.589</b>	<b>8.476.832.049</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	1.321.826.650	650.280.067	1.972.106.717
<b>Số cuối năm</b>	<b>2.090.768.628</b>	<b>109.835.552</b>	<b>2.200.604.180</b>

**12. Tài sản cố định vô hình**

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

**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 6.617.981.326 VND (năm trước: 24.918.221.218 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.



## 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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 14. Phải trả người bán

##### 14a. Phải trả người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>35.133.908.264</b>	<b>36.001.717.420</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	809.524.982	7.005.656.525
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	11.864.496.389	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	114.608.385	167.017.150
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy	3.019.524.681	2.598.558.913
Công ty Cổ phần Công Nghiệp Lạnh Hưng Trí	15.421.814.638	17.811.376.009
<b>Phải trả các nhà cung cấp khác</b>	<b>69.589.145.073</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	5.270.511.716	5.811.282.390
Công ty TNHH Bình Yên	9.100.056.386	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Mecos	14.906.802.770	14.906.802.770
Các nhà cung cấp khác	33.166.736.975	37.887.696.852
<b>Cộng</b>	<b>104.723.053.337</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 31/12/2022, khoản nợ này được trình bày là “Phải trả người bán ngắn hạn”.

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Trả trước của các bên liên quan</b>	<b>289.880.032</b>	<b>289.880.032</b>
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	283.428.364	283.428.364
Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy	6.451.668	6.451.668
<b>Trả trước của các khách hàng khác</b>	<b>363.410.399.144</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	18.772.451.821	34.045.306.576
Ông Nguyễn Hải Duy – Nộp tiền mua cổ phần CTCP Xây dựng Hạ Long <sup>(*)</sup>	341.000.000.000	-
Các khách hàng khác	936.605.032	656.007.011
<b>Cộng</b>	<b>363.700.279.176</b>	<b>37.692.535.910</b>

(\*) Ông Duy đã thanh toán 100% giá trị chuyển nhượng theo hợp đồng ngày 19/5/2022, số tiền 341.000.000.000 VND, trong đó, chuyển khoản cho Công ty 191.000.000.000 VND; và chuyển khoản cho Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn-Hà Nội 150.000.000.000 VND để thanh toán gốc trái phiếu thay cho CTCP Đầu tư Rivera (xem thêm thuyết minh V.2c và V.18a).



**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**

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

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

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế GTGT hàng bán nội địa	6.011.156.491	(1.647.564.820)	(4.363.591.671)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	53.023.361.252	9.649.797.467	(11.247.034.853)	51.426.123.866
Thuế thu nhập cá nhân	6.252.678.722	913.569.880	(5.307.564.163)	1.858.684.439
Thuế nhà đất	-	33.728.074	(33.728.074)	-
Tiền thuê đất	-	1.042.084.821	(1.042.084.821)	-
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	3.779.443.343	-	15.414.352.164
<b>Cộng</b>	<b>76.967.444.943</b>	<b>13.774.058.765</b>	<b>(21.997.003.582)</b>	<b>68.744.500.126</b>

(\*) Trong đó:

Thuế TNDN Công ty phải nộp cho hoạt động sản xuất kinh doanh	9.360.510.000
Thuế TNDN nộp hộ các bên hợp tác kinh doanh	289.287.467
<b>Cộng</b>	<b>9.649.797.467</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 năm được dự tính như sau:

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	18.004.005.269	20.205.468.923
Trong đó:	-	-
Lợi nhuận từ hoạt động SXKD	67.313.696.044	88.348.620.963
Lợi nhuận từ hoạt động KD BDS	(49.309.690.775)	(68.143.152.040)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	31.116.891.631	46.100.509.439
Lãi chậm nộp thuế, BHXH	3.800.011.488	8.792.206.400
Chi phí khấu hao xe ô tô trên 1,6 tỷ VND	362.983.333	1.038.837.222
Chi phí dự án 102 Trường Chinh	-	10.337.244.598
Chi phí dự phòng đầu tư không theo quy định	8.280.345.620	-
Chi phí lãi vay không được trừ <sup>(1)</sup>	16.513.551.190	24.918.221.218
Chi phí không được trừ khác	2.160.000.000	1.014.000.001
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	49.120.896.900	66.305.978.362
Trong đó:	-	-
Thu nhập chịu thuế hoạt động SXKD	81.338.925.030	106.601.952.703
Thu nhập chịu thuế hoạt động KD BDS	(32.218.028.130)	(40.295.974.341)
Thu nhập được miễn thuế (cổ tức được chia)	(2.318.346.900)	(7.805.854.600)
<b>Thu nhập tính thuế</b>	<b>46.802.550.000</b>	<b>58.500.123.762</b>
Trong đó:		
Thu nhập tính thuế hoạt động SXKD	46.802.550.000	58.500.123.762



## 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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập tính thuế hoạt động KD BĐS	-	-
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
<b>Thuế TNDN phải nộp</b>	<b>9.360.510.000</b>	<b>11.700.024.752</b>
Trong đó:		
Thuế TNDN phải nộp hoạt động SXKD	9.360.510.000	11.700.024.752
Thuế TNDN phải nộp hoạt động KD BĐS	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp được giảm (*)	-	(3.510.007.426)
<b>Thuế TNDN Công ty phải nộp</b>	<b>9.360.510.000</b>	<b>8.190.017.326</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 Quyết định số 16221/QĐ-CT-QLN ngày 30/3/2020 và Quyết định số 45539/QĐ-CT-QLN ngày 3/6/2020 của Cục trưởng Cục thuế Hà Nội về việc cưỡng chế thuế và thông báo hóa đơn không còn giá trị sử dụng, theo đó, cơ quan thuế thông báo hóa đơn của Công ty không còn giá trị sử dụng kể từ ngày 08 tháng 6 năm 2020 đến ngày 07 tháng 6 năm 2021 và Quyết định này sẽ chấm dứt hiệu lực kể từ ngày Công ty nộp đủ tiền thuế, tiền phạt tiền chậm nộp tiền thuế, tiền chậm nộp tiền phạt vào Ngân sách Nhà nước.

Đến ngày 31/12/2022, 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 năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay phải trả	502.442.627	6.096.201.958
Chi phí trích trước công trình Vũ Trọng Phụng	-	6.675.251.345
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	82.272.200	82.272.200
<b>Cộng</b>	<b>584.714.827</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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 18. Phải trả khác

#### 18a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<b>32.233.906.317</b>	<b>207.964.524.672</b>
Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô - Lãi vay	-	99.372.612
Công ty Cổ phần Minh Phát	-	34.593.614.081
Tạm tính kết quả HTKD dự án Vũ Trọng Phụng	-	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
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	10.486.569.864	150.748.467.161
Phải trả về tiền điện trả hộ	-	1.378.861.681
Phải trả đặt cọc đảm bảo HĐNT <sup>(1)</sup>	9.895.569.864	149.100.000.000
Phải trả tiền lãi đặt cọc đảm bảo HĐNT <sup>(1)</sup>	-	269.605.480
Tiền phạt chậm tiến độ HĐNT <sup>(1)</sup>	591.000.000	-
CTCP Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	15.770.039	1.516.962.216
Phải trả lãi vay	14.630.712	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	20.390.137.248	19.561.644.097
Tạm tính kết quả HTKD dự án Vũ Trọng Phụng	9.403.068.493	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
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<b>183.870.270.581</b>	<b>198.873.094.115</b>
Tài sản thừa chờ giải quyết	52.279.599	148.238.074
Kinh phí công đoàn	1.100.946.565	1.066.514.097
Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	134.314.140	980.661.476
Kinh phí bảo trì dự án <sup>*</sup>	20.968.110.564	18.751.479.963
Phí quản lý căn hộ dự án	314.164.632	280.744.870
Cổ tức phải trả	550.327.510	566.852.950
CTCP Tu bổ di tích và Thiết bị văn hóa Trung ương	49.055.013.675	39.476.200.000
- Tạm tính kết quả HTKD DA Vũ Trọng Phụng	39.476.200.000	39.476.200.000
- Lãi chậm trả	9.578.813.675	-
Tạm tính kết quả HTKD DA Vũ Trọng Phụng	11.716.071.846	10.611.518.428
- CTCP Địa ốc Bách Việt	10.611.518.428	10.611.518.428
- CTCP Minh Phát	1.104.553.418	-
CTCP Đầu tư Phát triển Thương mại Việt Nam – Tạm tính kết quả HTKD 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 BĐS	4.120.981.919	4.992.916.919
Nhận đặt cọc khách hàng DA Vũ Trọng Phụng hủy giao dịch	-	17.812.783.597
Phải trả khách hàng thanh lý HĐ mua căn hộ	27.687.743.674	38.986.932.752
Dự án Thành Thái	14.624.028.339	16.181.911.979
Dự án Vũ Trọng Phụng	13.063.715.335	22.805.020.773
Lãi vay phải trả các tổ chức, cá nhân khác	10.427.209.515	3.111.209.597
Phí mượn tài sản của cá nhân để thế chấp	1.639.514.273	591.224.651
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.937.018.305	2.001.458.557
<b>Cộng</b>	<b>216.104.176.898</b>	<b>406.837.618.787</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

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

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

- (i) Khoản tiền nhận bảo đảm thực hiện Hợp đồng nguyên tắc (“HĐNT”) số 2312/2020/HĐNT-LGL-RI ngày 23/12/2020 để cùng góp vốn và hợp tác đầu tư các sản phẩm BĐS do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang làm chủ đầu tư. 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 sẽ thanh toán tiền lãi bảo đảm thực hiện HĐNT cho Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera với lãi suất 11%/năm, trong suốt thời gian 24 tháng kể từ ngày nhận tiền. Số lãi Công ty phải trả năm nay là 6.235.824.657 VND (năm trước: 16.445.934.246 VND). Khoản lãi từ ngày 20/5/2022 đến ngày 27/12/2022 số tiền 9.990.410.959 VND sẽ do ông Nguyễn Hải Duy chịu và trả cho Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (Xem thuyết minh V.2c)

Các bên đã ký Biên bản thanh lý HĐNT số 2712/2022/BBTL/LGL-RI ngày 27/12/2022, theo đó, các bên thống nhất chấm dứt HĐNT và thanh lý hợp đồng kể từ ngày 27/12/2022. Ngoài khoản tiền gốc và lãi tiền đảm bảo thực hiện hợp đồng, Công ty còn phải chịu khoản bồi thường do chậm tiến độ Dự án, dẫn đến chấm dứt HĐNT, số tiền 1.491.000.000 VND.

Công ty đã chỉ định Ông Nguyễn Hải Duy (Bên mua cổ phần CTCP Xây dựng Hạ Long) thanh toán hộ cho CTCP Đầu tư Rivera tiền gốc trái phiếu 150.000.000.000 VND vào ngày 27/12/2022 (xem thuyết minh V.2c và V.15), đối trừ với số tiền bảo đảm thực hiện HĐNT (149.100.000.000 VND) và tiền bồi thường chậm tiến độ (900.000.000 VND) mà Công ty phải trả cho CTCP Đầu tư Rivera. Tại ngày 31/12/2022, số tiền bồi thường Công ty còn phải trả là 591.000.000 VND.

#### 18b. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối năm	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 năm	Số đầu năm
<b>Vay ngắn hạn các bên liên quan</b>	<b>20.495.000.001</b>	<b>46.516.393.962</b>
Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô <sup>(i)</sup>	1.495.000.001	1.784.697.782
Công ty Cổ phần Minh Phát <sup>(ii)</sup>	-	26.196.696.180
Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy <sup>(iii)</sup>	16.000.000.000	16.000.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	-	2.535.000.000
Bên liên quan khác <sup>(iii)</sup>	3.000.000.000	-
<b>Vay ngắn hạn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Đông Hà Nội <sup>(iv)</sup></b>	<b>63.717.516.601</b>	<b>63.262.471.822</b>
<b>Vay ngắn hạn các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>92.575.236.960</b>	<b>91.024.091.267</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Vạn Xuân <sup>(v)</sup>	4.338.990.000	4.338.990.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt <sup>(ii)</sup>	4.779.220.533	4.779.220.533
Các cá nhân <sup>(iii)</sup>	83.457.026.427	81.905.880.734
<b>Vay dài hạn đến hạn trả Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch số 1 <sup>(vi)</sup></b>	<b>-</b>	<b>53.469.142.831</b>
<b>Nợ thuê tài chính đến hạn trả</b>	<b>483.734.004</b>	<b>533.327.112</b>
<b>Cộng</b>	<b>177.271.487.566</b>	<b>254.805.426.994</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 21/HĐVT/PL21 ngày 29 tháng 12 năm



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

#### Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

2022 về việc gia hạn khoản vay đến ngày 30 tháng 6 năm 2023 với lãi suất vay 12%/năm áp dụng từ 01/01/2023.

- (ii) Các khoản nhận góp vốn hợp tác kinh doanh để thực hiện “Dự án Trung tâm Thương mại, dịch vụ, văn phòng và nhà ở tại 69 Vũ Trọng Phụng, quận Thanh Xuân, Hà Nội”, ký kết với các đối tác, trong đó, các đối tác góp vốn cho Công ty quản lý và hưởng lợi nhuận cố định, không phụ thuộc vào lợi nhuận thực tế của cả dự án.
- (iii) Các khoản vay cá nhân theo các hợp đồng vay có thời gian vay từ 03 đến 12 tháng, lãi suất 12%/năm, không có tài sản đảm bảo. Mục đích vay để bổ sung vốn thực hiện đầu tư dự án Rivera Park Sài Gòn và dự án Rivera Park Hà Nội.
- (iv) Vay ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Đông Hà Nội theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 1420-LAV-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 Chinh 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.
- (v) Khoản vay theo hợp đồng số 04/2011/VX ngày 09 tháng 5 năm 2011, không có thời hạn, lãi suất vay 0%/tháng.
- (vi) 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, 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. Khoản vay đã được tất toán trong năm.

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

	Vay bên liên quan		Vay tổ chức, cá nhân khác	Vay dài hạn đến hạn trả	Nợ thuê tài chính đến hạn trả		Cộng
		Vay ngân hàng					
Số đầu năm	46.516.393.962	63.262.471.822	91.024.091.267	53.469.142.831	533.327.112	254.805.426.994	
Số tiền vay phát sinh trong năm	-	103.999.296.988	45.090.000.000	-	-	149.089.296.988	
Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	7.260.000.000	-	18.765.197.039	-	764.225.285	26.789.422.324	
Lãi vay nhập gốc	1.283.465.598	-	3.390.503.128	-	-	4.673.968.726	
Trả nợ trong năm	(34.022.502.327)	(103.544.252.209)	(65.694.554.474)	(53.469.142.831)	(813.818.393)	(257.544.270.234)	
Bù trừ công nợ	(542.357.232)	-	-	-	-	(542.357.232)	
<b>Số cuối năm</b>	<b>20.495.000.001</b>	<b>63.717.516.601</b>	<b>92.575.236.960</b>	<b>-</b>	<b>483.734.004</b>	<b>177.271.487.566</b>	

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Vay dài hạn các bên liên quan<sup>(i)</sup></b>	<b>-</b>	<b>7.260.000.000</b>
Thành viên Ban Tổng Giám đốc	-	4.260.000.000
Bên liên quan khác	-	3.000.000.000
<b>Vay dài hạn các cá nhân<sup>(i)</sup></b>	<b>-</b>	<b>18.765.197.039</b>
Bà Trần Thị Cẩm Nhung	-	4.215.197.039
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	-	5.000.000.000
Ông Phạm Văn Trường	-	4.550.000.000
Bà Ngô Thị Thu Hiền	-	5.000.000.000



**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**

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

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Nợ thuê tài chính</b>	<b>637.479.159</b>	<b>177.744.444</b>
<b>Cộng</b>	<b>637.479.159</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) Các khoản nợ thuê tài chính theo hợp đồng cho thuê tài chính năm 2022 với Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh TP Hồ Chí Minh và hợp đồng 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 06 tháng/lần. Tài sản thuê là các xe ô tô.

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

	<u>Tổng nợ</u>	<u>Từ 1 năm trở xuống</u>	<u>Trên 1 năm đến 5 năm</u>	<u>Trên 5 năm</u>
<b>Số cuối năm</b>				
Nợ thuê tài chính	1.121.213.163	483.734.004	637.479.159	-
<b>Cộng</b>	<b>1.121.213.163</b>	<b>483.734.004</b>	<b>637.479.159</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:

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số tiền vay phát sinh trong năm</u>	<u>Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn</u>	<u>Số cuối năm</u>
Vay dài hạn bên liên quan	7.260.000.000	-	(7.260.000.000)	-
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	(764.225.285)	637.479.159
<b>Cộng</b>	<b>26.202.941.483</b>	<b>1.223.960.000</b>	<b>(26.789.422.324)</b>	<b>637.479.159</b>

**20. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Tăng khác</u>	<u>Chi quỹ trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Quỹ khen thưởng	10.207.849.922	-	(299.900.000)	9.907.949.922
Quỹ phúc lợi	8.034.028.232	30.831.185	(54.350.000)	8.010.509.417
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	593.389.094	-	-	593.389.094
<b>Cộng</b>	<b>18.835.267.248</b>	<b>30.831.185</b>	<b>(354.250.000)</b>	<b>18.511.848.433</b>



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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022  
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 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		Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
					thuộc vốn chủ sở hữu	khác		
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 năm trước	-	-	-	-	-	-	12.015.451.597	12.015.451.597
Thù lao HĐQT và BKS	-	-	-	-	-	-	(660.000.000)	(660.000.000)
<b>Số cuối năm 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>-</b>	<b>125.337.417.036</b>	<b>705.370.950.116</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 năm nay	-	-	-	-	-	-	8.643.495.269	8.643.495.269
<b>Số dư cuối năm 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>-</b>	<b>133.980.912.305</b>	<b>714.014.445.385</b>

#### 21b. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đang 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.

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.

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

##### 1a. Tổng doanh thu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu bán hàng hóa	100.195.570.515	67.541.573.652
Doanh thu cung cấp dịch vụ	13.739.458.941	12.616.242.668
Doanh thu bán bất động sản	18.373.581.205	29.658.434.946
<b>Cộng</b>	<b><u>132.308.610.661</u></b>	<b><u>109.816.251.266</u></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:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<i>Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang</i>		
Doanh thu bán hàng hóa	4.655.104.883	-
<i>Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội</i>		
Doanh thu bán điện, nước	3.484.968.730	2.225.766.413
Doanh thu bán hàng hóa	79.355.655.232	60.343.320.002
<b>Cộng</b>	<b><u>87.495.728.845</u></b>	<b><u>62.569.086.415</u></b>

#### 2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của hàng hóa đã bán (*)	100.137.332.601	68.220.518.542
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	13.454.712.124	12.134.956.648
Giá vốn của bất động sản đã bán	17.067.197.696	25.646.808.097
Giá vốn BĐS bán trong năm	16.319.409.179	-
Giá vốn tập hợp bổ sung các năm trước	747.788.517	-
<b>Cộng</b>	<b><u>130.659.242.421</u></b>	<b><u>106.002.283.287</u></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 79.198.908.657 VND và 4.776.175.489, lợi nhuận gộp lần lượt là 156.746.575 VND và âm 121.070.606 VND.

#### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi có kỳ hạn, cho vay, đầu tư trái phiếu	2.273.183.527	638.399.668
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	13.534.624	8.587.537
Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.318.346.900	7.805.854.600
Lãi chuyển nhượng công ty con	95.550.000.000	42.574.032.456
Lãi chuyển nhượng công ty liên kết	-	43.200.000.000
Lãi thanh lý các khoản đầu tư khác	-	24.608.014.323
<b>Cộng</b>	<b><u>100.155.065.051</u></b>	<b><u>118.834.888.584</u></b>

#### 4. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay, lãi đảm bảo thực hiện hợp đồng nguyên tắc	38.394.038.298	47.016.296.158
Chi phí hợp tác kinh doanh (lãi suất cố định)	1.446.437.334	10.246.552.704
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	11.280.741.620	1.525.053.940
Chi phí tài chính khác	1.261.015.893	1.253.776.374
<b>Cộng</b>	<b><u>52.382.233.145</u></b>	<b><u>60.041.679.176</u></b>



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

#### 5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	6.634.268.957	6.154.014.692
Chi phí đồ dùng văn phòng	371.777.404	452.825.310
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.099.837.110	3.359.310.196
Thuế, phí và lệ phí	6.911.111	3.000.000
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	4.156.512.866	(11.528.000)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.344.742.307	3.020.852.745
Các chi phí khác	565.877.096	354.457.288
<b>Cộng</b>	<b><u>17.179.926.851</u></b>	<b><u>13.332.932.231</u></b>

#### 6. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		335.056.661
Tiền phí chuyển nhượng căn hộ	10.000.000	280.305.255
Lãi phạt chậm thanh toán	5.039.192.559	2.579.475.737
Thu nhập khác	615.889.188	171.258
<b>Cộng</b>	<b><u>5.665.081.747</u></b>	<b><u>3.195.008.911</u></b>

#### 7. Chi phí khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Phạt do vi phạm hợp đồng	1.145.249.329	1.283.570.715
Tiền phạt thanh lý Hợp đồng nguyên tắc	1.491.000.000	-
Lãi chậm trả tiền lợi nhuận HTKD dự án Rivera Park Hà Nội	9.578.813.675	-
Lãi chậm nộp thuế tạm tính (*)	3.800.011.488	8.790.468.091
CTCP Đầu tư Rivera thu hồi cổ tức năm 2020 đã chia	2.160.000.000	-
Chi phí đền bù cho hộ dân	-	9.370.593.559
Chi phí dự án khác	-	10.337.244.598
Chi phí khác	155.042.488	1.039.329.115
<b>Cộng</b>	<b><u>18.330.116.980</u></b>	<b><u>30.821.206.078</u></b>

(\*) Tạm tính trên cơ sở số thuế chậm nộp 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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nhân công	7.837.404.472	7.209.616.713
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.099.837.110	3.359.310.196
Chi phí dự phòng	4.156.512.866	(11.528.000)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	31.418.118.732	18.778.410.655
Chi phí khác	3.883.239.051	2.118.171.514
<b>Cộng</b>	<b><u>49.395.112.231</u></b>	<b><u>31.453.981.078</u></b>



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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

#### Các giao dịch không bằng tiền

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Mua tài sản thông qua nghiệp vụ cho thuê tài chính	1.223.960.000	-
Thu tiền bán cổ phần CTCP Xây dựng Hạ Long qua phương thức đối trừ với tiền bảo đảm thực hiện HĐNT (Thuyết minh V.18)	150.000.000.000	-

### 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:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Thành viên Ban Kiểm soát</b>		
Tạm ứng	-	3.000.000
Hoàn ứng	583.259.076	6.033.000
<b>Thành viên Ban Tổng Giám đốc</b>		
Hoàn ứng	23.190.000	-
Trả gốc vay cho cá nhân	5.276.060.942	-
Chi phí lãi vay phải trả cá nhân	15.676.716	342.900.826
Phí mượn tài sản	82.648.402	-

#### *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.



**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**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt**

	Chức danh	Tiền lương	Thưởng	Thù lao	Cộng thu nhập
<b>Năm nay (*)</b>					
Ông Nguyễn Mạnh Hà	Tổng Giám đốc	370.012.292	37.500.000	-	407.512.292
Bà Nguyễn Thị Hồng Sinh	Phó TGD	460.617.207	63.000.000	-	523.617.207
Ông Lê Quốc Trung	Phó TGD	460.617.207	33.000.000	-	493.617.207
Bà Đặng Thị Loan	Kế toán trưởng	322.288.727	36.010.000	-	358.298.727
<b>Cộng</b>		<b>1.613.535.433</b>	<b>169.510.000</b>	<b>-</b>	<b>1.783.045.433</b>
<b>Năm trước</b>					
Ông Lê Hà Giang	Chủ tịch HĐQT	-	-	198.000.000	198.000.000
Ông Nguyễn Toàn Thắng	Thành viên HĐQT	-	-	99.000.000	99.000.000
Ông Nguyễn Đình Thanh	Thành viên HĐQT	-	-	99.000.000	99.000.000
Ông Mai Thanh Phương	Thành viên HĐQT	-	-	99.000.000	99.000.000
Ông Đặng Anh Tâm	Thành viên HĐQT	-	-	99.000.000	99.000.000
Bà Lưu Thị Thanh Nga	Trưởng BKS	-	-	33.000.000	33.000.000
Bà Nguyễn Thị Mai Hương	Thành viên BKS	-	-	16.500.000	16.500.000
Bà Nguyễn Thị Cẩm Tú	Thành viên BKS	-	-	16.500.000	16.500.000
Ông Nguyễn Mạnh Hà	Tổng Giám đốc	375.221.241	51.000.000	-	426.221.241
Bà Nguyễn Thị Hồng Sinh	Phó TGD	457.486.603	41.000.000	-	498.486.603
Ông Lê Quốc Trung	Phó TGD	457.486.603	41.000.000	-	498.486.603
Bà Đặng Thị Loan	Kế toán trưởng	315.916.592	-	-	315.916.592
<b>Cộng</b>		<b>1.606.111.039</b>	<b>133.000.000</b>	<b>660.000.000</b>	<b>2.399.111.039</b>

(\*) Năm nay, các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát không hưởng lương, thù lao tại Công ty.

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô	Công ty con
Công ty Cổ phần Minh Phát	Công ty con (đến ngày 23/6/2022) Công ty liên kết (từ ngày 24/6/2022 đến ngày 10/10/2022)
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 (Đến ngày 05/12/2022)
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:

	Năm nay	Năm trước
<b>Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang</b>		
Thu hồi tiền góp vốn Dự án Việt Hưng	-	10.232.722.500
Thu hồi tiền góp vốn HTKD Dự án Xuân Thủy	10.000.000.000	34.966.627.000
Chi phí văn phòng phải trả	1.996.166.474	1.479.972.178



# 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

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Bù trừ công nợ 03 bên với ông Mai Thanh Phương	-	10.232.722.500
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy</b>		
Chi phí thuê mặt bằng	382.696.152	287.022.109
Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh dự án Vũ Trọng Phụng	828.493.151	1.920.000.000
<b>Công ty TNHH Tư vấn Đại học Xây dựng</b>		
Chi phí lập hồ sơ kiến trúc công trình	341.727.273	683.454.545
<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	733.576.455	793.604.947
<b>Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội</b>		
Lãi phạt chậm thanh toán sản phẩm thương mại	5.039.192.559	2.579.475.737
Mua hàng hóa của Rivera Hà Nội	6.836.768.000	-
<b>Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang</b>		
Cổ tức được chia	-	3.168.000.000
Chi phí thi công công trình	6.999.224.856	2.340.340.874
Lãi vay phải trả Công ty liên kết	357.134	219.450.000
Trả nợ vay cho Công ty liên kết	-	12.100.000.000

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

### *Cam kết bảo lãnh*

Căn cứ các Nghị quyết của Hội đồng quản trị trong năm 2020 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 Lancruiser thuộc sở hữu hợp pháp của Công ty.
- Bảo lãnh cho nghĩa vụ thanh toán của Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang liên quan tới hợp đồng tín dụng tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Đông Hà Nội để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản bảo lãnh được thế chấp bằng 339.844 cổ phần tại Công ty Cổ phần Thương mại và Vận tải Petrolimex Hà Nội và (Xem thuyết minh V.2a).

### *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.



## 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

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

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

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

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

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

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

	Lĩnh vực bất động sản	Lĩnh vực thương mại	Lĩnh vực đầu tư tài chính	Các lĩnh vực khác	Cộng
<b>Năm nay</b>					
Doanh thu thuần về bán hàng và CCDV ra ngoài	18.373.581.205	100.195.570.515	-	13.739.458.941	132.308.610.661
Doanh thu đầu tư tài chính	-	-	100.141.530.427	-	100.141.530.427
Giá vốn	(17.067.197.696)	(100.137.332.601)	-	(13.454.712.124)	(130.659.242.421)
Chi phí lãi vay và lãi phân chia HTKD	(39.840.475.632)	-	-	-	(39.840.475.632)
Chi phí đầu tư tài chính	-	-	(11.280.741.620)	-	(11.280.741.620)
Chi phí bán hàng	(1.573.232.793)	-	-	-	(1.573.232.793)
Chi phí khác hoạt động tài chính	-	-	(2.160.000.000)	-	(2.160.000.000)
Thu nhập khác hoạt động bất động sản	5.049.192.559	-	-	-	5.049.192.559
<b>Kết quả kinh doanh theo bộ phận</b>	<b>(35.058.132.357)</b>	<b>58.237.914</b>	<b>86.700.788.807</b>	<b>284.746.817</b>	<b>51.985.641.181</b>
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(17.179.926.851)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					34.805.714.330
Lãi TGNH không kỳ hạn					13.534.624
Chi phí tài chính khác					(1.261.015.893)
Thu nhập khác					615.889.188
Chi phí khác					(16.170.116.980)
Chi phí thuế TNDN hiện hành					(9.360.510.000)
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>					<b>8.643.495.269</b>
<b>Tổng chi phí mua TSCĐ/ TS dài hạn khác</b>					<b>1.399.131.818</b>
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ CPTT dài hạn</b>					<b>2.099.837.110</b>
<b>Năm trước</b>					
Doanh thu thuần về bán hàng và CCDV ra ngoài	29.658.434.946	67.541.573.652	-	12.616.242.668	109.816.251.266
Doanh thu đầu tư tài chính	-	-	118.826.301.047	-	118.826.301.047
Giá vốn	(25.646.808.097)	(68.220.518.542)	-	(12.134.956.648)	(106.002.283.287)
Chi phí lãi vay và lãi phân chia HTKD	(57.262.848.862)	-	-	-	(57.262.848.862)
Chi phí đầu tư tài chính	-	-	(1.525.053.940)	-	(1.525.053.940)
Chi phí bán hàng	(1.442.579.066)	-	-	-	(1,442,579,066)
Thu nhập khác hoạt động bất động sản	2.859.780.992	-	-	-	2.859.780.992
<b>Kết quả kinh doanh theo bộ phận</b>	<b>(51.834.020.087)</b>	<b>(678.944.890)</b>	<b>117.301.247.107</b>	<b>481.286.020</b>	<b>65.269.568.150</b>
Các chi phí không phân bổ					(13.332.932.231)



**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**

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

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

	Lĩnh vực bất động sản	Lĩnh vực thương mại	Lĩnh vực đầu tư tài chính	Các lĩnh vực khác	Cộng
theo bộ phận					
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					51.936.635.919
Lãi TGNH không kỳ hạn					8.587.537
Chi phí tài chính khác					(1.253.776.374)
Thu nhập khác					335.227.919
Chi phí khác					(30.821.206.078)
Chi phí thuế TNDN hiện hành					(8.190.017.326)
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>					<b>12.015.451.597</b>
<b>Tổng chi phí mua TSCĐ/ TS dài hạn khác</b>					<b>3.000.000</b>
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ CPTT dài hạn</b>					<b>3.812.135.506</b>

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

	Lĩnh vực bất động sản	Lĩnh vực thương mại	Lĩnh vực đầu tư tài chính	Các lĩnh vực khác	Cộng
<b>Số cuối năm</b>					
Tài sản trực tiếp của bộ phận	900.734.194.809	8.204.102.659	717.353.596.594	3.692.422.747	1.629.984.316.809
Tài sản phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					37.352.647.433
<b>Tổng tài sản</b>					<b>1.667.336.964.242</b>
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	434.968.811.971	3.903.939.189	341.000.000.000	3.448.297.698	783.321.048.858
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					170.001.469.999
<b>Tổng nợ phải trả</b>					<b>953.322.518.857</b>
<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.



# 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

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

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

### 3. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

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

Lập, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Lê Bích Thủy

Đặng Thị Loan

Nguyễn Mạnh Hà





**Now,  
for tomorrow**

**A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.**

[www.a-c.com.vn](http://www.a-c.com.vn)

---

<b>Head Office</b>	: 02 Truong Son St., Ward 2, Tan Binh Dist., Ho Chi Minh City, Vietnam	Tel: +84 (028) 3547 2972	<a href="mailto:kttv@a-c.com.vn">kttv@a-c.com.vn</a>
<b>Branch in Ha Noi</b>	: 40 Giang Vo St., Dong Da Dist., Ha Noi City, Vietnam	Tel: +84 (024) 3736 7879	<a href="mailto:kttv.hn@a-c.com.vn">kttv.hn@a-c.com.vn</a>
<b>Branch in Nha Trang</b>	: Lot STH 06A.01, St. No.13, Le Hong Phong II Urban Area, Phuoc Hai Ward, Nha Trang City, Vietnam	Tel: +84 (0258) 246 5151	<a href="mailto:kttv.nt@a-c.com.vn">kttv.nt@a-c.com.vn</a>
<b>Branch in Can Tho</b>	: I5-13 Vo Nguyen Giap St., Cai Rang Dist., Can Tho City, Vietnam	Tel: +84 (0292) 376 4995	<a href="mailto:kttv.ct@a-c.com.vn">kttv.ct@a-c.com.vn</a>