



**LONG GIANG**

LAND



# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

QUÝ IV/2023

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

# 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 QUÝ IV NĂM 2023

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1,088,299,014,413</b>	<b>1,129,457,150,213</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>8,580,880,619</b>	<b>20,623,752,156</b>
1. Tiền	111		8,580,880,619	20,623,752,156
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2a</b>	<b>1,229,800</b>	<b>5,320,670,000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		1,425,325	5,321,105,325
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(195,525)	(435,325)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>720,767,502,904</b>	<b>744,844,444,760</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	322,936,205,738	330,950,173,443
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	11,273,137,027	7,577,681,241
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	20,919,261,337	14,999,586,853
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	442,388,124,460	448,194,000,169
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(76,850,737,841)	(56,978,509,129)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		101,512,183	101,512,183
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.8</b>	<b>353,259,470,566</b>	<b>351,579,898,893</b>
1. Hàng tồn kho	141		354,550,181,007	352,870,609,334
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1,290,710,441)	(1,290,710,441)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>5,689,930,524</b>	<b>7,088,384,404</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	12,000,000	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		5,450,887,086	7,088,384,404
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.10	227,043,438	-
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 QUÝ IV NĂM 2023

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>295,530,936,542</b>	<b>537,879,814,029</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>22,060,590,250</b>	<b>22,123,590,250</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	22,060,590,250	22,123,590,250
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>2,061,857,003</b>	<b>3,302,686,422</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.12	1,129,102,449	1,102,082,242
Nguyên giá	222		17,463,935,595	15,078,928,323
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(16,334,833,146)	(13,976,846,081)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.13	932,754,554	2,200,604,180
Nguyên giá	225		8,295,428,957	10,677,436,229
Giá trị hao mòn lũy kế	226		(7,362,674,403)	(8,476,832,049)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.12	-	-
Nguyên giá	228		160,000,000	160,000,000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(160,000,000)	(160,000,000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Nguyên giá	231		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>-</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>270,337,410,000</b>	<b>511,191,056,038</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2c	115,537,410,000	115,537,410,000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	153,800,000,000	397,000,001,000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2c	26,846,596,000	26,846,596,000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2c	(26,846,596,000)	(29,192,950,962)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2b	1,000,000,000	1,000,000,000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1,071,079,289</b>	<b>1,262,481,319</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	1,071,079,289	1,262,481,319
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>1,383,829,950,955</b>	<b>1,667,336,964,242</b>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2023

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>648,023,131,460</b>	<b>953,322,518,857</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>647,691,642,305</b>	<b>950,956,629,066</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14a	96,658,633,985	104,723,053,337
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	13,369,053,504	363,700,279,176
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	64,030,447,667	68,744,500,126
4. Phải trả người lao động	314		988,049,216	1,316,568,703
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	16,298,891,461	584,714,827
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18a	196,785,827,515	216,104,176,898
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19a	241,169,060,524	177,271,487,566
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.20	18,391,678,433	18,511,848,433
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>331,489,155</b>	<b>2,365,889,791</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.14b	-	-
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
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19b	331,489,155	637,479,159
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2023

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>735,806,819,495</b>	<b>714,014,445,385</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.21</b>	<b>735,806,819,495</b>	<b>714,014,445,385</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		515,000,000,000	515,000,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		515,000,000,000	515,000,000,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1,425,992,965	1,425,992,965
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(43,500,000)	(43,500,000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		42,696,514,304	42,696,514,304
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		20,954,525,811	20,954,525,811
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		155,773,286,415	133,980,912,305
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		133,980,912,305	125,337,417,036
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		21,792,374,110	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>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1,383,829,950,955</b>	<b>1,667,336,964,242</b>

Lập, ngày 27 tháng 01 năm 2024

Người lập biểu

Lê Bích Thủy

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan



Nguyễn Mạnh Hà

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

Địa chỉ: Số nhà 173, đường Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Hà Nội  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2023

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

Quý IV/2023

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
				Quý IV/2023	Quý IV/2022	Năm 2023	Năm 2022
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	8,715,682,539	41,331,167,487	79,877,436,467	132,308,610,661
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.1			-	-
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		8,715,682,539	41,331,167,487	79,877,436,467	132,308,610,661
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.2	9,518,881,110	44,701,043,266	80,296,094,166	130,659,242,421
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		(803,198,571)	(3,369,875,779)	(418,657,699)	1,649,368,240
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	4,507,328,804	60,261,127,455	113,077,007,953	100,155,065,051
7.	Chi phí tài chính	22	VI.4	10,953,515,012	29,054,345,110	24,575,946,540	52,382,233,145
	<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		8,178,978,386	8,181,594,992	24,148,086,076	39,840,475,632
8.	Chi phí bán hàng	24		15,652,894,018	789,830,607	15,774,296,048	1,573,232,793
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	(13,499,741,694)	5,321,850,630	36,255,363,684	17,179,926,851
10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(9,402,537,103)	21,725,225,329	36,052,743,982	30,669,040,502
11.	Thu nhập khác	31	VI.6	76,753	1,178,155,368	83,066,382	5,665,081,747
12.	Chi phí khác	32	VI.7	4,111,936,990	13,432,062,886	7,343,758,600	18,330,116,980
13.	Lợi nhuận khác	40		(4,111,860,237)	(12,253,907,518)	(7,260,692,218)	(12,665,035,233)
14.	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>(13,514,397,340)</b>	<b>9,471,317,811</b>	<b>28,792,051,764</b>	<b>18,004,005,269</b>
15.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.20	0	4,615,533,932	6,999,677,654	9,360,510,000
17.	<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>(13,514,397,340)</b>	<b>4,855,783,879</b>	<b>21,792,374,110</b>	<b>8,643,495,269</b>

Hà Nội, ngày 27 tháng 01 năm 2024

Người lập biểu

Lê Bích Thủy

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan



# 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 QUÝ IV NĂM 2023

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý III năm 2023

Đơn vị tính: VND

Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		28,792,051,764	3,242,863,044
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.10;11	1,243,829,419	661,182,744
- Các khoản dự phòng	03	V.2a;7	17,525,633,950	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	106,421,612,431	(119,110,438,598)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	23,119,044,980	3,137,594,832
- Các khoản điều chỉnh khác	07			-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		177,102,172,544	(110,555,272,038)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		10,805,776,936	63,928,981,903
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(1,679,571,673)	(6,374,278,552)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(365,240,168,830)	(21,991,210,447)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		179,402,030	(504,454,418)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		5,319,680,000	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(18,934,810,904)	(4,156,105,542)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(13,912,877,666)	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	871,792,039
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.20	(120,170,000)	(957,400,000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(206,480,567,563)</b>	<b>(79,737,947,055)</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.13	206,829,501	(1,379,216,066)
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		-	(45,980,666,382)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		(5,919,674,484)	40,835,982,909
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		137,958,645,441	36,696,720,000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		(388,192,300)	8,094,157,076
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>131,857,608,158</b>	<b>103,471,977,537</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 QUÝ IV NĂM 2023

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
		Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33 V.19	126,385,080,758	305,465,149,643
4. Tiền trả nợ gốc vay	34 V.19	(63,651,997,888)	(337,170,220,736)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35 V.19	(152,995,002)	(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>62,580,087,868</i>	<i>(32,358,371,805)</i>
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</i>	<i>50</i>	<i>(12,042,871,537)</i>	<i>(8,624,341,323)</i>
<i>Tiền và tương đương tiền đầu năm</i>	<i>60 V.1</i>	<i>20,623,752,156</i>	<i>16,927,674,719</i>
<i>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</i>	<i>61</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</i>	<i>70 V.1</i>	<i>8,580,880,619</i>	<i>8,303,333,396</i>

Người lập biểu

Lê Bích Thủy

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan

Lập, ngày 27 tháng 01 năm 2024



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, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2023

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2023

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

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

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

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

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

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

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

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

Trong kỳ, Công ty có doanh thu từ hoạt động bán Bất động sản của Dự án chung cư Rivera Park số 69 Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Công ty đã hoàn thành chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần nắm giữ tại Công ty cổ phần xây dựng Hạ Long.

#### 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 Thương mại Dịch vụ 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 ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2023

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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 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%

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

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

7. **Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính**  
Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

8. **Nhân viên**  
Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 31 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 33 nhân viên).

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

1. **Năm tài chính**  
Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.
2. **Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**  
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

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

### 1. Chế độ kế toán áp dụng

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

### 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.

# 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, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2023

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

## 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 và các khoản tương đương tiền

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

### 3. Các khoản đầu tư tài chính

#### *Chứng khoán kinh doanh*

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

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

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

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

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

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

- Đối với chứng khoán niêm yết trên thị trường chứng khoán giá đóng cửa tại ngày gần nhất có giao dịch tính đến thời điểm kết thúc năm tài chính.
- Đối với cổ phiếu đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCOM) giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm kết thúc năm tài chính do Sở Giao dịch chứng khoán công bố.
- Trường hợp cổ phiếu đã niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc cổ phiếu của công ty cổ phần đã đăng ký giao dịch trên thị trường Upcom không có giao dịch trong vòng 30 ngày trước ngày trích lập dự phòng, cổ phiếu đã niêm yết bị hủy niêm yết, bị đình chỉ giao dịch, bị ngừng giao dịch việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của công ty được đầu tư mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ của Công ty so với tổng số vốn điều lệ thực góp.

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

# 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, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2023

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

---

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 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.

# 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, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2023

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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 được trích lập như sau

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

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

# 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, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2023

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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 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 kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty chủ yếu là chi phí dự án và chi phí công cụ dụng cụ. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

### Chi phí dự án

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

### Công cụ, dụng cụ

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

## 7. Tài sản cố định hữu hình

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

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

## 8. Tài sản cố định thuê tài chính

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

# 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, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2023

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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

## 9. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

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

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

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

# 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, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2023

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

- 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. **Phân phối lợi nhuận**

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

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

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

## 14. **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



# 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, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2023

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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

## ***Doanh thu bán bất động sản***

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

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

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

## ***Tiền lãi***

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

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

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

## **15. Hợp đồng xây dựng**

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

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

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

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

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

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

## 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, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2023

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

---

- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

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

### 16. 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.

### 17. 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.

### 18. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp là thuế thu nhập hiện hành 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.

### 19. 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.

### 20. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2023

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

### 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 kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	521.053.692	198.361.759
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	8.059.826.927	20.425.390.397
<b>Cộng</b>	<b><u>8.580.880.619</u></b>	<b><u>20.623.752.156</u></b>

#### 2. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	1.425.325	1.229.800	(195.525)	1.425.325	990.000	(435.325)
Công ty CP Thương mại và Vận tải Petrolimex Hà Nội	-	-	-	5.319.680.000	8.598.027.900	-
<b>Cộng</b>	<b><u>1.425.325</u></b>	<b><u>1.229.800</u></b>	<b><u>(195.525)</u></b>	<b><u>5.321.105.325</u></b>	<b><u>8.599.017.900</u></b>	<b><u>(435.325)</u></b>

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số đầu năm	435.325	39.325
Trích lập dự phòng bổ sung		448.800
Hoàn nhập dự phòng	(239.800)	(52.800)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>195.525</u></b>	<b><u>435.325</u></b>

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trái phiếu Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hà Nội	1.000.000.000	1.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>1.000.000.000</u></b>	<b><u>1.000.000.000</u></b>

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, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2023

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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

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

	Số cổ phần sở hữu tại ngày 30/12/2023	Tỷ lệ sở hữu
<b>Công ty con</b>		
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô	1.063.872	52,46%
<b>Công ty liên kết</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	14.400.000	48,00%
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	980.000	49,00%
<b>Các đơn vị khác</b>		
Công ty Cổ phần Long Giang TSQ	1.000.000	10,00%
Công ty Cổ phần Cung cấp Giải pháp kỹ thuật	300.000	
Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Descon	525.060	1,47%

### Giá trị hợp lý

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

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

Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng, chưa đi vào hoạt động sản xuất, kinh doanh.

Các công ty con khác 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

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

	Số năm nay	Số năm trước
Số đầu năm	29.192.950.962	17.912.605.342
Trích lập dự phòng bổ sung		11.280.345.620

**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, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2023

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

	Số năm nay (2.346.354.962)	Số năm trước
Hoàn nhập dự phòng		
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>26.846.596.000</u></b>	<b><u>29.192.950.962</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

	Số năm nay	Số năm trước
<b>Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô</b>		
Cổ tức được chia	851.097.600	744.710.400
Lãi vay phải trả Công ty con	166.569.471	84.086.319
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera</b>		
Cổ tức được chia	-	-
Hoàn trả tiền chuyển thừa chuyển nhượng sản thương mại Dự án Vũ Trọng Phụng	-	-
Doanh thu bán hàng hóa	128.188.772	-
<b>Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes</b>		
Doanh thu bán điện, nước	10.690.681.893	9.889.647.261
Cổ tức được chia	-	-
Lãi vay phải trả		147.545.753
Mua hàng hóa của công ty liên kết		19.897.432.040
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	38.875.721	308.190.845

*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 đầu tư tại Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty tại Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô.

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>5.089.059.753</b>	<b>4.214.162.186</b>
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	449.214.651	449.214.651
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	51.184.422	51.259.221
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	3.878.469.283	3.003.496.917
Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy	447.753.648	447.753.648
Các cá nhân là bên liên quan - Phải thu tiền mua căn hộ	262.437.749	262.437.749
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>	<b>317.847.145.985</b>	<b>327.185.225.908</b>
Phải thu bán căn hộ dự án Thành Thái	61.892.402.595	61.898.070.759
Phải thu bán căn hộ dự án Vũ Trọng Phụng	5.701.610.261	7.237.015.646
Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam	21.700.610.682	21.700.610.682
Công ty Cổ phần Xây dựng Long Giang	6.842.349.375	6.842.349.375
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt – Phải thu về chuyển nhượng cổ phần CTCP Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai <sup>(ii)</sup>	19.242.360.000	19.242.360.000

**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, Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2023**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu cá nhân nhận chuyển nhượng cổ phần CTCP Minh Phát <sup>(iii)</sup>	154.322.618.000	155.122.618.000
Phải thu các cá nhân nhận chuyển nhượng cổ phần CTCP Đầu tư Bất động sản may thu Việt Hưng	5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội <sup>(i)</sup>	18.094.502.440	23.901.394.032
Các khách hàng khác	25.050.692.632	25.791.592.763
<b>Cộng</b>	<b><u>322.936.205.738</u></b>	<b><u>330.950.173.443</u></b>

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

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

<sup>(iii)</sup> Chuyển nhượng phần vốn góp tại CTCP Minh Phát cho các cá nhân, thời hạn thanh toán chậm nhất tới ngày 31/08/2024.

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Trả trước cho các bên liên quan</b>	<b>2.949.393.198</b>	<b>2.954.265.566</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	2.749.393.198	2.749.393.198
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	-	4.872.368
Nguyễn Toàn Thắng - Thành viên HĐQT	200.000.000	200.000.000
<b>Trả trước cho các người bán khác</b>	<b>8.323.743.829</b>	<b>4.623.415.675</b>
Các nhà cung cấp khác	8.323.743.829	4.623.415.675
<b>Cộng</b>	<b><u>11.273.137.027</u></b>	<b><u>7.577.681.241</u></b>

**5. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
<b>Cho các bên liên quan vay</b>	<b>4.702.091.814</b>	<b>(4.702.091.814)</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)	4.702.091.814	(4.702.091.814)
<b>Cho các tổ chức và cá nhân khác vay</b>	<b>16.217.169.523</b>	<b>(5.734.324.815)</b>	<b>10.297.495.039</b>	<b>(2.029.051.205)</b>
Công ty CP Xây dựng Long Giang	1.416.186.629	(1.416.186.629)	1.416.186.629	(1.416.186.629)
Ông Trần Văn Khanh	-	-	2.000.000.000	-
Các tổ chức và cá nhân khác	14.800.982.894	(4.318.138.186)	6.881.308.410	(612.864.576)
<b>Cộng</b>	<b><u>20.919.261.337</u></b>	<b><u>(10.436.416.629)</u></b>	<b><u>14.999.586.853</u></b>	<b><u>(6.731.143.019)</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, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2023

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**6. Phải thu khác****6a. Phải thu ngắn hạn khác**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>3.371.636.000</b>	-	<b>3.371.636.000</b>	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang - Phải thu khác	35.636.000	-	35.636.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera - Cổ tức	168.000.000	-	168.000.000	-
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang - Cổ tức	3.168.000.000	-	3.168.000.000	-
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>439.016.488.460</b>	-	<b>444.822.364.169</b>	-
Thuế GTGT TSCĐ thuê tài chính	-	-	17.786.225	-
Tiền hợp tác kinh doanh Công ty Minh Phát - Dự án Mũi Né	366.400.000.000	-	365.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội - Phải thu lãi phạt chậm thanh toán	81.508.228	-	1.081.508.228	-
Tiền lãi cho vay	2.362.613.468	-	3.141.305.703	-
Tạm ứng chi phí dự án	68.961.216.168	-	74.339.214.351	-
<i>Dự án Thành Thái</i>	<i>5.445.206.970</i>	-	<i>1.325.275.160</i>	-
<i>Dự án Việt Hưng</i>	<i>699.724.735</i>	-	<i>1.108.224.735</i>	-
<i>Dự án Cái Khế</i>	<i>6.531.246.585</i>	-	<i>31.667.834.286</i>	-
<i>Dự án khác</i>	<i>56.285.037.878</i>	-	<i>40.237.880.170</i>	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	1.211.150.596	-	1.242.549.662	-
<b>Cộng</b>	<b><u>442.388.124.460</u></b>	<b>=</b>	<b><u>448.194.000.169</u></b>	<b>=</b>

**6b. Phải thu dài hạn khác**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu bên liên quan</b>	<b>13.731.380.250</b>	-	<b>13.731.380.250</b>	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang - Góp vốn hợp tác kinh doanh dự án khu đô thị mới Việt Hưng - Hà Nội (*)	13.731.380.250	-	13.731.380.250	-
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>8.329.210.000</b>	-	<b>8.392.210.000</b>	-
Các khoản ký cược, ký quỹ	8.329.210.000	-	8.392.210.000	-
<i>Dự án Rivera Park Cần Thơ</i>	<i>8.279.210.000</i>	-	<i>8.279.210.000</i>	-
Các khoản phải thu dài hạn khác	50.000.000	-	113.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>22.060.590.250</u></b>	<b>=</b>	<b><u>22.123.590.250</u></b>	<b>=</b>

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

## 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, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2023

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

### 7. Nợ xấu

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Các bên liên quan</i>	<b>4.902.091.814</b>	<b>4.902.091.814</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	4.702.091.814	4.702.091.814
Nguyễn Toàn Thắng – Thành viên HĐQT	200.000.000	200.000.000
<i>Các tổ chức và cá nhân khác</i>	<b>71.948.646.027</b>	<b>52.076.417.315</b>
Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam	21.700.610.682	21.700.610.682
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kỹ thuật Việt Nam	5.586.161.832	5.586.161.832
Công ty Cổ phần Địa ốc COMA	956.866.074	956.866.074
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Đông Dương	235.628.628	235.628.628
Công ty Cổ phần Long Việt	1.704.662.296	1.704.662.296
Công ty Cổ phần Xây dựng số 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 Tập đoàn Bách Việt	3.851.621.039	3.851.621.039
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	32.043.963.181	12.171.734.469
<b>Cộng</b>	<b><u>76.850.737.841</u></b>	<b><u>56.978.509.129</u></b>

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

	Số năm nay	Số năm trước
Số đầu năm	56.978.509.129	52.821.996.263
Trích lập dự phòng bổ sung	19.872.228.712	4.156.512.866
Hoàn nhập dự phòng	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>76.850.737.841</u></b>	<b><u>56.978.509.129</u></b>

### 8. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	60.511.837.337	-	56.871.190.165	-
<i>Dự án Rivera Park Cần Thơ</i>	<i>55.271.719.856</i>	<i>-</i>	<i>53.193.359.776</i>	<i>-</i>
<i>Các dự án khác</i>	<i>5.240.117.481</i>	<i>-</i>	<i>3.677.830.389</i>	<i>-</i>
Hàng hóa	1.290.710.441	(1.290.710.441)	1.403.370.771	(1.290.710.441)
Hàng hóa bất động sản	292.747.633.229	-	294.596.048.398	-
<i>Dự án Thành Thái <sup>(i)</sup></i>	<i>279.053.516.504</i>	<i>-</i>	<i>278.936.069.370</i>	<i>-</i>
<i>Dự án Vũ Trọng Phụng <sup>(ii)</sup></i>	<i>13.694.116.725</i>	<i>-</i>	<i>15.659.979.028</i>	<i>-</i>
<b>Cộng</b>	<b><u>354.550.181.007</u></b>	<b><u>(1.290.710.441)</u></b>	<b><u>352.870.609.334</u></b>	<b><u>(1.290.710.441)</u></b>

<sup>(i)</sup> 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



## 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, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2023

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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.

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

### 9. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	12.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>12.000.000</u></b>	<b>=</b>

### 10. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ		
Chi phí bán hàng dự án Vũ Trọng Phụng	1.071.079.289	1.262.481.319
<b>Cộng</b>	<b><u>1.071.079.289</u></b>	<b><u>1.262.481.319</u></b>

### 11. Tài sản cố định hữu hình

	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu năm	476.190.476	14.137.655.637	465.082.210	15.078.928.323
Mua lại TSCĐ thuê tài chính	-	2.385.007.272	-	2.385.007.272
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Phân loại lại	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>476.190.476</u></b>	<b><u>16.522.662.909</u></b>	<b><u>465.082.210</u></b>	<b><u>17.463.935.595</u></b>
<b>Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng</b>	<b>476.190.476</b>	<b>16.102.017.302</b>	<b>465.082.840</b>	<b>17.043.290.618</b>
<b>Giá trị hao mòn</b>				
Số đầu năm	476.190.476	13.035.573.395	465.082.210	13.976.846.081
Khấu hao trong năm	-	803.065.667	-	803.065.667
Mua lại TSCĐ thuê tài chính	-	1.554.921.398	-	1.554.921.398
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>476.190.476</u></b>	<b><u>15.393.560.460</u></b>	<b><u>465.082.210</u></b>	<b><u>16.334.833.146</u></b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	-	1.102.082.242	-	1.102.082.242
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>=</b>	<b><u>1.129.102.449</u></b>	<b>=</b>	<b><u>1.129.102.449</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, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2023

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**12. Tài sản cố định thuê tài chính**

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	3.781.139.088	6.896.297.141	10.677.436.229
Tăng khác	-	-	-
Mua lại tài sản cố định thuê tài chính	(2.382.007.272)	-	(2.382.007.272)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>1.399.131.816</u></b>	<b><u>6.896.297.141</u></b>	<b><u>8.295.428.957</u></b>
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu năm	1.690.370.460	6.786.461.589	8.476.832.049
Khấu hao trong năm	330.928.200	109.835.552	440.763.752
Mua lại tài sản cố định thuê tài chính	(1.554.921.398)	-	(1.554.921.398)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>466.377.262</u></b>	<b><u>6.896.297.141</u></b>	<b><u>7.362.674.403</u></b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	2.090.768.628	109.835.552	2.200.604.180
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>932.754.554</u></b>	<b><u>=</u></b>	<b><u>932.754.554</u></b>

**13. Tài sản cố định vô hình**

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	160.000.000	160.000.000	0
Khấu hao trong kỳ	-	-	0
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>160.000.000</u></b>	<b><u>160.000.000</u></b>	<b><u>0</u></b>

**14. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>28.866.951.109</b>	<b>35.023.908.264</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	1.849.406.608	699.524.982
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	5.027.895.482	11.864.496.389
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	3.881.259.189	3.903.939.189
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	102.499.310	114.608.385
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy	3.282.628.281	3.019.524.681
Công ty Cổ phần Công Nghiệp Lạnh Hưng Trí	14.723.262.239	15.421.814.638
<b>Phải trả các nhà cung cấp khác</b>	<b>67.791.682.876</b>	<b>69.699.145.073</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	4.796.909.788	5.270.511.716
Công ty TNHH Bình Yên	9.218.905.012	9.100.056.386
Công ty Cổ phần Bất động sản MECO	14.906.802.770	14.906.802.770
Các nhà cung cấp khác	31.724.028.080	33.276.736.975

**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, Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2023**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Cộng	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	<b><u>96.658.633.985</u></b>	<b><u>104.723.053.337</u></b>

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Trả trước của các bên liên quan</i>	<b><u>289.880.032</u></b>	<b><u>289.880.032</u></b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch Vụ Xuân Thủy	6.451.668	6.451.668
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	283.428.364	283.428.364
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	<b><u>13.079.173.472</u></b>	<b><u>363.410.399.144</u></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	9.721.824.170	18.772.451.821
Ông Nguyễn Hải Duy-Nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Hạ Long	-	341.000.000.000
Các khách hàng khác	656.007.011	936.605.032
<b>Cộng</b>	<b><u>13.369.053.504</u></b>	<b><u>363.700.279.176</u></b>

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

	Số đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số thuế đã nộp trong kỳ	Tăng giảm khác	Số cuối kỳ
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	51.423.123.866	7.205.485.873	(13.912.877.666)	-	44.715.732.073
Thuế thu nhập cá nhân	1.858.684.439	952.912.420	(29.000.000)	(1.466.284.010)	1.316.312.849
Thuế bảo vệ môi trường	-	-	-	-	-
Thuế nhà đất	-	-	-	-	-
Các loại thuế khác	48.339.657	16.042.778	(16.042.778)	-	48.339.657
Phạt chậm nộp thuế	15.414.352.164	2.535.710.924	-	-	17.950.063.088
<b>Cộng</b>	<b><u>68.744.500.126</u></b>	<b><u>10.710.151.995</u></b>	<b><u>(13.957.920.444)</u></b>	<b><u>(1.466.284.010)</u></b>	<b><u>64.030.447.667</u></b>

(\*) Trong đó

Thuế TNDN Công ty phải nộp cho hoạt động sản xuất kinh doanh 6.999.677.654

Thuế TNDN nộp hộ các bên hợp tác kinh doanh 205.808.219

**Cộng** **7.205.485.873****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%).

**Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

**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, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2023

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**17. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<b>16.298.891.461</b>	<b>584.714.827</b>
Chi phí lãi vay phải trả	502.442.627	502.442.627
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	15.796.448.834	82.272.200
<b>Cộng</b>	<b><u>16.298.891.461</u></b>	<b><u>584.714.827</u></b>

**18. Phải trả khác****18a. Phải trả ngắn hạn khác**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<b>23.296.064.948</b>	<b>32.233.906.317</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	168.000.000	
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	21.429.166	21.429.166
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô - Tiền lãi vay phải trả	77.606.731	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	591.000.000	10.486.569.864
<i>Phải trả tiền lãi ứng trước đảm bảo thực hiện Hợp đồng nguyên tắc số 2312/2020/HĐNT/LGL-RI và PL HĐ số 01</i>	-	9.895.569.864
<i>Tiền phạt chậm tiến độ hợp đồng nguyên tắc</i>	<i>591.000.000</i>	<i>591.000.000</i>
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	15.770.039	15.770.039
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy	21.213.370.123	20.390.137.248
Thù lao HĐQT, BKS năm 2019	1.208.888.889	1.320.000.000
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<b>173.489.762.567</b>	<b>183.870.270.581</b>
Tài sản thừa chờ giải quyết	52.279.599	52.279.599
Kinh phí công đoàn	1.155.473.280	1.100.946.565
Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	333.397.877	134.314.140
Kinh phí bảo trì dự án	21.274.801.941	20.968.110.564
Phí quản lý căn hộ dự án	336.214.195	314.164.632
Cổ tức phải trả	550.327.510	550.327.510
Công ty Cổ phần Tu bổ di tích và Thiết bị văn hóa Trung ương - Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh	52.097.596.461	49.055.013.675
Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt - Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh	10.611.518.428	10.611.518.428
Công ty Cổ phần Minh Phát	30.553.418	1.104.553.418
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thương Mại Việt Nam - Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh	53.666.574.364	54.166.574.364
Nhận ký quỹ, ký cược các dự án Bất động sản	4.060.981.919	4.120.981.919
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	29.320.043.575	41.691.485.767
<b>Cộng</b>	<b><u>196.785.827.515</u></b>	<b><u>216.104.176.898</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, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2023

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**18b. Phải trả dài hạn khác**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Phải trả các bên liên quan</b>		
<b>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>	-	-
Công ty TNHH Long Thịnh - Góp vốn dự án Cần Thơ	-	458.599.632
Các cá nhân khác - Góp vốn dự án 69 Vũ Trọng Phụng	-	1.269.811.000
<b>Cộng</b>	<b>=</b>	<b><u>1.728.410.632</u></b>

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Vay ngắn hạn phải trả các bên liên quan</b>	<b>20.495.000.000</b>	<b>20.495.000.001</b>
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô (i)	1.495.000.000	1.495.000.001
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy	16.000.000.000	16.000.000.000
Vay bên liên quan khác	3.000.000.000	3.000.000.000
<b>Vay ngắn hạn ngân hàng</b>	<b>81.130.717.582</b>	<b>63.717.516.601</b>
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Đông Hà Nội <sup>(vi)</sup>	63.758.717.582	63.717.516.601
Ngân hàng TMCP Phương Đông Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội <sup>(iii)</sup>	17.372.000.000	-
<b>Vay ngắn hạn các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>139.237.352.938</b>	<b>92.575.236.960</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Vạn Xuân <sup>(iv)</sup>	4.338.990.000	4.338.990.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt	4.779.220.533	4.779.220.533
Vay ngắn hạn các cá nhân <sup>(v)</sup>	130.119.142.405	83.457.026.427
<b>Nợ thuê tài chính đến hạn trả (xem thuyết minh số V.18b)</b>	<b>305.990.004</b>	<b>483.734.004</b>
Nợ thuê tài chính Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	305.990.004	305.990.004
Nợ thuê tài chính Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	-	177.744.000
<b>Cộng</b>	<b><u>241.169.060.524</u></b>	<b><u>177.271.487.566</u></b>

- (i) Khoản vay theo hợp đồng vay số 2211/HĐVT 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 Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô. Phụ lục hợp đồng số 2211/HĐVT/PL 17 ngày 21 tháng 5 năm 2021 về việc gia hạn khoản vay đến ngày 21 tháng 11 năm 2021 với lãi suất gia hạn cho vay mới là 9%/năm.
- (ii) Khoản vay theo hợp đồng vay số 0050/2023/HĐTD-OCB-SME ngày 24/08/2023. Hạn mức cấp tín dụng 35.000.000.000 VND trong thời hạn 12 tháng.
- (iv) Khoản vay theo hợp đồng số 04/2011/VX ngày 09 tháng 5 năm 2011. không có thời hạn. lãi suất vay 0%/tháng.
- (v) Các khoản vay cá nhân theo các hợp đồng vay có thời gian vay 12 tháng. lãi suất 12%/năm. không có tài sản đảm bảo. Mục đích vay để bổ sung vốn thực hiện đầu tư dự án Rivera Park Sài Gòn và dự án Rivera Park Hà Nội.
- (vi) Khoản vay theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 1420-LAV-202100216 ngày 29/06/2022. hạn mức cấp tín dụng 64.000.000.000 VND. mục đích vay bổ sung vốn lưu động phục vụ SXKD. thời hạn vay theo từng lần nhận nợ. lãi suất vay 9.5%/năm. Tài sản bảo đảm là các quyền sử dụng đất.

## 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, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2023

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Ông Lê Hà Giang và Bà Ngô Thị Thanh Hòa và các cá nhân khác. Ngoài ra, còn có 10.000.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang – mã chứng khoán LGL thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang và 10.000.000 cổ phiếu mã LGL thuộc sở hữu của Ông Lê Hà Giang hiện đang được lưu ký tại Công ty Cổ phần chứng khoán Sài Gòn – Hà Nội làm tài sản đảm bảo cho khoản vay.

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Nợ thuê tài chính</b>	<b>331.489.155</b>	<b>637.479.159</b>
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam. <sup>(i)</sup>	331.489.155	637.479.159
<b>Cộng</b>	<b><u>331.489.155</u></b>	<b><u>637.479.159</u></b>
(iii) Khoản nợ thuê tài chính theo hợp đồng cho thuê tài chính số 77.22.01/CTTC-HĐMB ngày 06 tháng 01 năm 2022 với Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh TP Hồ Chí Minh, thời hạn thuê 48 tháng, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần. Tài sản thuê là xe ô tô Kia Carnival 7 chỗ. Nợ gốc và lãi được thanh toán định kỳ hàng tháng.		
(iv) Khoản nợ thuê tài chính theo hợp đồng cho thuê tài chính số 01.020/2019/TSC-CTTC ngày 11 tháng 4 năm 2019 và phụ lục hợp đồng số 01 ngày 10 tháng 5 năm 2019 với Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, thời hạn thuê 48 tháng, lãi suất 9%. Tài sản thuê là 02 xe ô tô Hyundai Santafe. Nợ gốc và lãi được thanh toán định kỳ hàng tháng.		

### 20. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do		Chi quỹ trong kỳ	Số cuối kỳ
		trích lập từ lợi nhuận	Tăng khác		
Quỹ khen thưởng	10.587.924.357	-	-	-	10.587.924.357
Quỹ phúc lợi	7.330.534.982	-	-	(120.170.000)	7.210.364.982
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	593.389.094	-	-	-	593.389.094
<b>Cộng</b>	<b><u>18.511.848.433</u></b>	<b>=</b>	<b>=</b>	<b><u>(120.170.000)</u></b>	<b><u>18.391.678.433</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, Hà Nội  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2023

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

### 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 qui	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số đầu năm trước	515.000.000.000	1.425.992.965	(43.500.000)	42.696.514.304	20.954.525.811	125.337.417.036	705.370.950.116
Tăng vốn từ lợi nhuận (*)	-	-	-	-	-	-	-
Chi phí phát hành cổ phiếu	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	-	8.643.495.269	8.643.495.269
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	-	-
Thù lao HĐQT và BKS	-	-	-	-	-	-	-
<b>Số cuối kỳ trước</b>	<b>515.000.000.000</b>	<b>1.425.992.965</b>	<b>(43.500.000)</b>	<b>42.696.514.304</b>	<b>20.954.525.811</b>	<b>133.980.912.305</b>	<b>714.014.445.385</b>
Số dư đầu năm nay	515.000.000.000	1.425.992.965	(43.500.000)	42.696.514.304	20.954.525.811	133.980.912.305	714.014.445.385
Tăng vốn từ lợi nhuận (*)	-	-	-	-	-	-	-
Chi phí phát hành cổ phiếu	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	-	-	21.792.374.110	21.792.374.110
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	-	-
Thù lao HĐQT và BKS	-	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>515.000.000.000</b>	<b>1.425.992.965</b>	<b>(43.500.000)</b>	<b>42.696.514.304</b>	<b>20.954.525.811</b>	<b>155.773.286.415</b>	<b>735.806.819.495</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, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2023

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

### 21b. Cổ phiếu

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	51.500.000	51.500.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	51.500.000	51.500.000
- Cổ phiếu phổ thông	51.500.000	51.500.000
- Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu được mua lại	2.900	2.900
- Cổ phiếu phổ thông	2.900	2.900
- Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	51.497.100	51.497.100
- Cổ phiếu phổ thông	51.497.100	51.497.100
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND.

### 22. Lãi trên cổ phiếu

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

### 23. Số liệu so sánh

Số liệu trên Bảng cân đối kế toán được so sánh với số liệu Báo cáo tài chính công ty mẹ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn A&C Chi nhánh Hà Nội kiểm toán. Số liệu so sánh trên Báo cáo Kết quả kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ được so sánh với Báo cáo tài chính cùng kỳ năm 2022 đã được công bố thông tin.

### 24. Giải trình chênh lệch số liệu trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh

(Giải trình này căn cứ nội dung Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán).

Kết quả kinh doanh Quý IV năm 2023: âm 13,5 tỷ đồng, giảm 18,4 tỷ so với lợi nhuận sau thuế Quý IV năm 2022, chủ yếu do các nguyên nhân sau:

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ trong kỳ đạt 8,7 tỷ đồng, giảm 32,6 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước. Doanh thu bán hàng trong kỳ chủ yếu đến từ hoạt động dịch vụ cung cấp điện nước cho hai dự án Rivera Park Hà Nội và Rivera Park Sài Gòn. Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ cũng giảm với tỷ lệ tương ứng.
- Doanh thu tài chính Quý IV/2023 là 4,5 tỷ đồng, giảm 55,7 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước. Trong Quý 4/2022, công ty hoàn thành chuyển nhượng cổ phần tại công ty con Minh Phát nên doanh thu tài chính năm trước tăng mạnh.
- Chi phí tài chính Quý IV/ 2023 sấp xỉ 11 tỷ đồng, giảm 18 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước do trong quý 4/2022, công ty trích lập dự phòng bổ sung các khoản đầu tư vào Công ty Cổ Phần Long Giang TSQ và Công ty Cổ Phần Cung Cấp Giải Pháp Kỹ Thuật.
- Chi phí bán hàng Quý IV/2023 là 15,6 tỷ đồng, tăng 14,8 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước. là do trong kỳ, công ty đã kết chuyển chi phí bảo hành tại hai dự án Rivera Park Hà Nội và Rivera Park Sài Gòn
- Chi phí quản lý doanh nghiệp Quý IV/2023 là âm 13,5 tỷ đồng, giảm mạnh so với cùng kỳ năm trước là do công ty đã thu hồi được một phần khoản phải thu khó đòi và hoàn nhập dự phòng tương ứng.
- Lợi nhuận khác Quý IV/2023 là âm (4,1) tỷ đồng tăng so với lợi nhuận khác trong quý IV/2022 là âm (12,3) tỷ đồng.



# 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, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2023

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

- Trong kỳ, công ty không phát sinh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp.

Lập, ngày 27 tháng 01 năm 2024

Người lập biểu

Lê Bích Thủy

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan



Tổng giám đốc

Nguyễn Mạnh Hà

