



BÁO CÁO TÀI CHÍNH
HỌ NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2019

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

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Hội đồng quản trị	2 - 4
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	5 - 6
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	7 - 10
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019	11
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019	12 - 13
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019	14 - 54

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

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị 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 2019.

Khái quát về Công ty

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101184201, đăng ký lần đầu ngày 08 tháng 10 năm 2001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã 11 lần được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp bổ sung các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh thay đổi danh sách cổ đông sáng lập, địa chỉ công ty, bổ sung vốn điều lệ và bổ sung ngành nghề kinh doanh, trong đó, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 11 ngày 09 tháng 5 năm 2019.

Trụ sở hoạt động

- Địa chỉ : Số 173, đường Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Hà Nội
- Điện thoại : 02437 950 595
- Fax : 02437 950 099

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:

- Đầu tư bất động sản và thi công xây lắp, dịch vụ.

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành 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 bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Lê Hà Giang	Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2017
Ông Mai Thanh Phương	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2017
Ông Nguyễn Toàn Thắng	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2017
Ông Nguyễn Đình Thanh	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2017
Ông Đặng Anh Tâm	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2019

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Bà Lưu Thị Thanh Nga	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 16 tháng 7 năm 2019
Ông Nguyễn Ngọc Hưng	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 16 tháng 7 năm 2019
	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 16 tháng 7 năm 2019
Bà Hồ Kim Vân	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2017

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Nguyễn Mạnh Hà	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 01 năm 2020
	Quyền Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 08 tháng 7 năm 2019
	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 08 tháng 7 năm 2019
Bà Nguyễn Thị Hồng Sinh	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 08 tháng 7 năm 2019
Ông Lê Quốc Trung	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 08 tháng 7 năm 2019
Bà Nguyễn Thị Thanh Hà	Quyền Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 08 tháng 7 năm 2019

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Lê Hà Giang - Chủ tịch Hội đồng quản trị (tái bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2017).

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Công ty.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Chủ tịch Hội đồng quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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.

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Lê Hà Giang

Ngày 08 tháng 4 năm 2020

Head Office	: 02 Trung Son St., Tan Binh Dist., Ho Chi Minh City, Vietnam Tel: +84 (028) 3547 2972 Fax: +84 (028) 3547 2970	kttv@a-c.com.vn
Branch in Ha Noi	: 40 Giang Vo St., Dong Da Dist., Ha Noi City, Vietnam Tel: +84 (024) 3736 7879 Fax: +84 (024) 3736 7869	kttv.hn@a-c.com.vn
Branch in Nha Trang	: Lot STH 06A.01, Le Hong Phong II Urban Area, Phuoc Hai Ward, Nha Trang City, Vietnam Tel: +84 (0258) 246 5151 Fax: +84 (0258) 246 5806	kttv.nt@a-c.com.vn
Branch in Can Tho	: 15-13 Vo Nguyen Giap St., Cai Rang Dist., Can Tho City, Vietnam Tel: +84 (0292) 376 4995 Fax: +84 (0292) 376 4996	kttv.ct@a-c.com.vn

Số: 2.0342 /2020/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 08 tháng 4 năm 2020, từ trang 07 đến trang 54, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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 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 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 của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, 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 2019, 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



Lê Văn Khoa – Phó Giám đốc

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1794-2018-008-1

Hà Nội, ngày 09 tháng 4 năm 2020



Trần Anh Tuấn - Kiểm toán viên

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1708-2018-008-1

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, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.003.122.959.731	1.859.543.299.067
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	14.373.335.905	166.355.855.820
1. Tiền	111		10.268.783.512	24.676.931.710
2. Các khoản tương đương tiền	112		4.104.552.393	141.678.924.110
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		4.640.442.200	6.140.514.800
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	4.641.425.325	4.641.425.325
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(983.125)	(910.525)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	-	1.500.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		566.273.139.621	440.476.562.929
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	373.619.612.308	233.246.355.065
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	13.990.392.928	61.978.506.686
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	13.752.414.049	24.349.302.939
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	217.922.062.527	161.203.274.765
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(53.011.342.191)	(40.300.876.526)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	413.587.583.673	1.246.570.365.518
1. Hàng tồn kho	141		414.878.294.114	1.246.570.365.518
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1.290.710.441)	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		4.248.458.331	-
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		4.248.458.331	-
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, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		821.733.335.682	637.485.605.527
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		54.385.224.194	93.804.650.501
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	54.385.224.194	93.804.650.501
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		11.657.813.424	22.233.084.699
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	4.182.259.638	2.527.796.940
<i>Nguyên giá</i>	222		8.199.368.323	6.869.603.133
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(4.017.108.685)	(4.341.806.193)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11	7.416.887.132	19.614.621.101
<i>Nguyên giá</i>	225		19.773.969.866	34.891.962.596
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		(12.357.082.734)	(15.277.341.495)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.12	58.666.654	90.666.658
<i>Nguyên giá</i>	228		160.000.000	160.000.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(101.333.346)	(69.333.342)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.13	-	-
<i>Nguyên giá</i>	231		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		751.218.618.520	487.059.031.863
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2c	366.067.410.000	364.537.410.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	309.000.001.000	96.200.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2c	83.685.796.000	42.758.783.500
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2c	(16.914.588.480)	(24.817.161.637)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2b	9.380.000.000	8.380.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		4.471.679.544	34.388.838.464
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	4.471.679.544	34.388.838.464
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.824.856.295.413	2.497.028.904.594

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		1.128.879.405.278	1.817.109.162.677
I. Nợ ngắn hạn	310		1.113.724.413.863	1.634.339.665.047
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	150.001.603.176	238.959.618.228
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	88.147.700.375	319.995.432.029
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	64.187.907.777	62.265.162.548
4. Phải trả người lao động	314		1.337.365.584	2.506.323.188
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	15.306.554.793	29.188.616.340
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	253.425.777.166	197.072.058.166
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19a	530.379.865.976	779.553.414.305
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.20	10.937.639.016	4.799.040.243
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		15.154.991.415	182.769.497.630
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
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	11.961.133.132	12.961.133.132
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19b	3.193.858.283	169.808.364.498
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, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		695.976.890.135	679.919.741.917
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.21	695.976.890.135	679.919.741.917
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		500.000.000.000	500.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		500.000.000.000	500.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.458.992.965	1.458.992.965
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		33.873.330.192	22.775.157.287
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		16.542.933.755	10.993.847.302
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		144.145.133.223	144.735.244.363
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		55.913.292.100	144.735.244.363
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		88.231.841.123	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.824.856.295.413	2.497.028.904.594

Người lập biểu



Phạm Thu Trang

Kế toán trưởng



Đặng Thị Loan

Lập, ngày 08 tháng 4 năm 2020

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Lê Hà 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, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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	1.338.143.258.577	1.294.093.684.049
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.338.143.258.577	1.294.093.684.049
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	1.050.717.365.750	989.211.751.583
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		287.425.892.827	304.881.932.466
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	62.652.691.981	5.621.622.439
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	96.453.268.215	133.982.824.019
Trong đó: chi phí lãi vay	23		104.118.835.796	125.238.019.692
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	139.353.501.963	39.025.467.601
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	15.404.873.946	(859.417.783)
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		98.866.940.684	138.354.681.068
11. Thu nhập khác	31	VI.7	11.100.101.455	25.277.313.202
12. Chi phí khác	32	VI.8	7.168.480.693	6.575.323.734
13. Lợi nhuận khác	40		3.931.620.762	18.701.989.468
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		102.798.561.446	157.056.670.536
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.15	14.566.720.323	39.047.536.454
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		88.231.841.123	118.009.134.082
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	-	-
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	-	-

Người lập biểu

Phạm Thu Trang

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan



Lập ngày 08 tháng 4 năm 2020

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Lê Hà 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, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Đơn vị tính: VND	
		Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	102.798.561.446	157.056.670.536
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02 V.10,11	4.548.214.096	6.203.733.477
- Các khoản dự phòng	03	6.098.675.549	3.948.259.237
- 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	(63.335.958.314)	(9.542.670.833)
- Chi phí lãi vay	06 VI.4	104.118.835.796	125.238.019.692
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	154.228.328.573	282.904.012.109
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(125.776.238.175)	(107.870.758.687)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	831.692.071.404	207.391.179.584
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(245.868.540.483)	(178.996.380.211)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	29.917.158.920	(17.857.918.674)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	1.300.000.000
- Tiền lãi vay đã trả	14	(104.708.438.039)	(101.735.520.743)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15 V.15	(45.864.022.825)	(29.300.258.438)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17 V.19	(4.959.574.132)	(5.981.007.262)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	488.660.745.242	49.853.347.678
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21 V.10,11	(5.039.107.272)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	11.956.363.636	5.636.363.637
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(20.713.342.204)	(30.658.907.420)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	31.813.342.204	17.954.091.621
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(294.280.201.000)	(274.879.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	84.271.171.255	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27 VI.3	29.123.939.168	5.542.635.831
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(162.867.834.213)	(276.404.816.331)

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số	Thuyết minh	Năm nay		Năm trước	
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính						
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-		84.692.360.000	
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.18	290.337.918.774		762.813.210.260	
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.18	(701.031.176.231)		(495.575.129.588)	
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	V.18	(7.314.077.087)		(5.343.820.356)	
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(59.768.096.400)		(49.835.504.050)	
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>(477.775.430.944)</i>		<i>296.751.116.266</i>	
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(151.982.519.915)		70.199.647.613	
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	166.355.855.820		96.156.208.207	
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-		-	
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	<u>14.373.335.905</u>		<u>166.355.855.820</u>	

Người lập biểu

Phạm Thu Trang

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan



Lập, ngày 08 tháng 4 năm 2020

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Lê Hà 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, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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 Đầu tư bất động sản và thi công xây lắp, dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Trong năm, dự án xây dựng chung cư Rivera Park số 69 Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội đã hoàn thành và phát sinh doanh thu bán căn hộ và sàn trung tâm thương mại.

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 Minh Phát	G18, tổ 19, khu phố 2, phường Xuân An, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	65%	65%	65%
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%
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản may thêu Việt Hưng	Ngõ 355, ngách 403/2, đường Nguyễn Văn Linh, Phường Phúc Đồng, Quận Long Biên, Hà Nội	Kinh doanh bất động sản, sản xuất hàng dệt may	51%	51%	51%

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Các Công ty liên doanh, 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 Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang (trước đây là Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội)	VP1, tầng 24A, tòa nhà 173 Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Hà Nội	Xây dựng, lắp đặt	48%	48%	48%
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (trước đây là Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn)	Tầng 1, Tòa nhà Packsimex, 52 Đông Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS; Xây dựng, lắp đặt	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%

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 45 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 61 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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và trái phiếu..

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công 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. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

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

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của đơn vị được đầu tư, với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại đơn vị và vốn chủ sở hữu thực có tại ngày kết thúc năm tài chính nhân 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, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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 kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty là chi phí dự án và chi phí công cụ dụng cụ.

Chi phí dự án

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

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 3 năm.

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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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	02 - 08
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05
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>
Máy móc và thiết bị	08
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 - 06
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05

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, khấu hao trong thời gian 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;

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- 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.

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. 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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

14. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hóa

Doanh thu bán hàng hóa 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.
- 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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

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

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

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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	3.023.805.666	3.047.467.639
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	7.244.977.846	21.629.464.071
Các khoản tương đương tiền - Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng	4.104.552.393	141.678.924.110
Cộng	<u>14.373.335.905</u>	<u>166.355.855.820</u>

2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm chứng khoán kinh doanh 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

	<u>Số cuối năm</u>			<u>Số đầu năm</u>		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu						
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	1.425.325	442.200	(983.125)	1.425.325	514.800	(910.525)
Công ty Cổ phần Thương mại và Vận tải Petrolimex HN	4.640.000.000	16.750.400.000	-	4.640.000.000	4.641.425.325	-
Cộng	<u>4.641.425.325</u>	<u>16.750.842.200</u>	<u>(983.125)</u>	<u>4.641.425.325</u>	<u>4.641.940.125</u>	<u>(910.525)</u>

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	910.525	859.925
Trích lập dự phòng bổ sung	72.600	215.600
Hoàn nhập dự phòng	-	(165.000)
Số cuối năm	<u>983.125</u>	<u>910.525</u>

2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Ngắn hạn	-	<u>1.500.000.000</u>
Tiền gửi có kỳ hạn	-	1.500.000.000
Dài hạn	<u>9.380.000.000</u>	<u>8.380.000.000</u>
Trái phiếu Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch I ⁽ⁱ⁾	8.380.000.000	8.380.000.000
Trái phiếu Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hà Nội ⁽ⁱⁱ⁾	1.000.000.000	-
Cộng	<u>9.380.000.000</u>	<u>9.880.000.000</u>

⁽ⁱ⁾ Công ty đầu tư 838 trái phiếu của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch I, giá mua 10.000.000 VND/trái phiếu, thời hạn 7 năm từ 19/12/2018 đến 19/12/2025, lãi suất 7,63%/năm. Lãi trái phiếu được ngân hàng thanh toán sau, định kỳ vào ngày tròn năm so với ngày phát hành trái phiếu. Toàn bộ trái phiếu của Công ty đã được sử dụng để thế chấp khoản vay thấu chi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển 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, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (ii) 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 7 năm từ 23/9/2019 đến 23/9/2025, lãi suất bằng lãi suất tham chiếu kỳ hạn 12 tháng + 1,2%/năm. Lãi trái phiếu được ngân hàng thanh toán sau, định kỳ vào ngày tròn năm so với ngày phát hành trái phiếu.

2c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	366.067.410.000	(1.032.839.672)	364.537.410.000	(9.477.472.741)
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô ⁽ⁱ⁾	115.537.410.000	-	115.537.410.000	-
Công ty Cổ phần Minh Phát ⁽ⁱ⁾	218.400.000.000	-	218.400.000.000	(9.477.472.741)
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội ⁽ⁱⁱ⁾	-	-	30.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản May theo Việt Hưng ^(iv)	32.130.000.000	(1.032.839.672)	-	-
Đầu tư vào công ty liên kết	309.000.001.000	-	96.200.000.000	-
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang ^(v)	48.000.000.000	-	28.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera ^(vi)	144.000.000.000	-	57.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes ⁽ⁱ⁾	9.800.000.000	-	9.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long ^(vii)	107.200.001.000	-	-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	83.685.796.000	(15.881.748.808)	42.758.783.500	(15.339.688.896)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Vạn Xuân ⁽ⁱ⁾	7.000.000.000	-	7.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Long Giang TSQ ⁽ⁱ⁾	10.000.000.000	(1.493.092.896)	10.000.000.000	(1.493.092.896)
Công ty Cổ phần Cung cấp Giải pháp kỹ thuật ⁽ⁱ⁾	3.000.000.000	-	3.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Descon ⁽ⁱ⁾	13.846.596.000	(13.846.596.000)	13.846.596.000	(13.846.596.000)
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai ^(viii)	34.639.200.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	-	8.912.187.500	-
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội ⁽ⁱⁱ⁾	15.200.000.000	(542.059.912)	-	-
Cộng	758.753.207.000	(16.914.588.480)	503.496.193.500	(24.817.161.637)

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

(i) Các khoản đầu tư không thay đổi trong năm

Công ty	Số cổ phần sở hữu tại 31/12/2019	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô	1.063.872 cổ phần	52,46%
Công ty Cổ phần Minh Phát	17.940.000 cổ phần	65%
Công ty Cổ phần Quản lý và khai thác Bất động sản Rivera Homes	980.000 cổ phần	49%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Vạn Xuân	700.000 cổ phần	5%
Công ty Cổ phần Long Giang TSQ	1.000.000 cổ phần	10%

Các khoản đầu tư đã thanh lý trong năm

(ii) Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội ("Rivera Hà Nội"):

Tại ngày 01 tháng 01 năm 2019, Công ty đã góp 30.600.000.000 VND vào Rivera Hà Nội, sở hữu 51% vốn điều lệ. Trong năm, Công ty đã 02 lần góp thêm vốn vào Rivera Hà Nội: Lần 01 ngày 05/6/2019, số vốn góp 9.600.000.000 VND, tương ứng 960.000 cổ phần; Lần 02 ngày 15/11/2019, số vốn góp 40.000.000.000 VND, tương ứng 4.000.000 cổ phần. Tại ngày 15/11/2019, Công ty đã sở hữu 80,2% vốn điều lệ của Rivera Hà Nội.

Ngày 29/11/2019, Công ty đã chuyển nhượng 6.500.000 cổ phần, tương đương 65% vốn điều lệ của Rivera Hà Nội cho 1 cá nhân với giá chuyển nhượng là 71.500.000.000 VND (11.000 VND/01 cổ phần), lãi chuyển nhượng 6.500.000.000 VND. Sau khi mua, cá nhân này tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng lại khoản đầu tư cho Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (tên gọi cũ: Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn), là Công ty liên kết của Công ty, với giá chuyển nhượng lại đúng bằng giá mua từ Công ty.

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty chỉ còn sở hữu 1.520.000 cổ phần, tương đương 15,2% vốn điều lệ của Rivera Hà Nội, do đó, Rivera Hà Nội chuyển từ công ty con thành khoản đầu tư khác.

(iii) Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy:

Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng cho 1 cá nhân toàn bộ 866.400 cổ phần, tương đương 19% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy, với giá chuyển nhượng là 34.656.000.000 VND (40.000 VND/01 cổ phần), lãi chuyển nhượng 25.743.812.500 VND. Sau khi mua, cá nhân này tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng lại khoản đầu tư cho Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (tên gọi cũ: Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn), là Công ty liên kết của Công ty, với giá chuyển nhượng lại đúng bằng giá mua từ Công ty.

Các khoản đầu tư mới, đầu tư thêm trong năm

(iv) Công ty đã mua từ 1 cá nhân 1.020.000 cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản – May theme Việt Hưng, mệnh giá 10.200.000.000 VND (10.000 VND/cổ phần), với giá mua 32.130.000.000 VND. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty sở hữu 1.020.000 cổ phần, tương đương 51% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản – May theme Việt Hưng.

(v) Trong năm, Công ty đã góp thêm 19.200.000.000 VND, tương đương 192.000 cổ phần, vào Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang (tên gọi cũ: Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội). Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty sở hữu 480.000 cổ phần, tương ứng 48% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang (số đầu năm Công ty sở hữu 288.000 cổ phần, tương ứng 48% vốn điều lệ).

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (vi) Trong năm, Công ty đã góp thêm 86.400.000.000 VND, tương đương 8.640.000 cổ phần vào Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (tên gọi cũ: Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn). Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty sở hữu 14.400.000 cổ phần, tương đương 48% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (số đầu năm Công ty sở hữu 5.760.000 cổ phần, tương ứng 48% vốn điều lệ).
- (vii) Công ty đã mua từ các cá nhân 720.000 cổ phần Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long, mệnh giá 72.000.000.000 VND (100.000 VND/cổ phần), giá mua 107.200.001.000 VND, được thanh toán bằng tiền mặt. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty sở hữu 720.000 cổ phần, tương đương 40% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long.
- (viii) Công ty đã mua từ Công ty Cổ phần Xây dựng Vinaneco 612.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai, mệnh giá 6.120.000.000 VND (10.000 VND/cổ phần), với giá mua 34.639.200.000 VND. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty sở hữu 612.000 cổ phần, tương đương 15,3% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai.

Giá trị hợp lý

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

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

Công ty Cổ phần Minh Phát (công ty con): Đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng, chưa đi vào hoạt động kinh doanh.

Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long (công ty liên kết): Chưa hoạt động, chưa có doanh thu.

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

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	24.817.161.637	16.139.808.910
Trích lập dự phòng bổ sung	-	8.677.352.727
Hoàn nhập dự phòng	(7.902.573.157)	-
Số cuối năm	16.914.588.480	24.817.161.637

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>
Công ty Cổ phần Minh Phát (Công ty con)		
Góp vốn dự án Vũ Trọng Phụng	-	137.000.000.000
Hoàn trả vốn góp dự án Vũ Trọng Phụng	8.746.000.000	-
Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh dự án Vũ Trọng Phụng	16.070.728.767	8.345.753.425
Cho Công ty con vay	-	292.910.000
Bù trừ công nợ	-	813.010.000
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô (Công ty con con)		
Chi phí lãi vay	121.261.113	220.842.910

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Cổ tức được chia	744.710.400	1.276.646.000
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang (Công ty liên kết) (Tên gọi cũ: Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội)		
Góp thêm vốn vào Công ty liên kết	19.200.000.000	
Cổ tức được chia	11.520.000.000	-
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	71.474.026.528	29.552.093.166
Chi phí thi công công trình	46.347.829.752	322.323.399.091
Thu nhập từ thanh lý tài sản	11.956.363.636	5.636.363.637
Góp vốn dự án Vũ Trọng Phụng	-	30.000.000.000
Hoàn trả vốn góp dự án Vũ Trọng Phụng	30.000.000.000	-
Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh dự án Vũ Trọng Phụng	1.134.246.575	2.536.109.589
Vay của Công ty liên kết	37.000.000.000	-
Trả nợ vay cho Công ty liên kết	8.500.000.000	-
Bù trừ công nợ	2.564.779.247	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (Công ty liên kết) (Tên gọi cũ: Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn)		
Góp thêm vốn vào Công ty liên kết	86.400.000.000	
Cổ tức được chia	8.640.000.000	
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	9.028.262.334	41.985.697.437
Doanh thu bán sàn trung tâm thương mại dự án Thành Thái	-	224.252.352.236
Chi phí thi công công trình	9.462.312.727	64.652.202.167
Chi phí mua vật tư, hàng hóa	2.141.897.145	-
Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh dự án Vũ Trọng Phụng	2.090.136.987	2.585.227.397
Tiền lãi chậm thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng TTTM dự án Thành Thái.	-	20.853.749.942
Góp vốn dự án Vũ Trọng Phụng	-	30.000.000.000
Hoàn trả vốn góp dự án Vũ Trọng Phụng	30.000.000.000	-
Cho vay	-	2.000.000.000
Thanh toán tiền vay	-	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes (Công ty liên kết)		
Cổ tức được chia	2.940.000.000	-
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	854.938.376
Phí môi giới bất động sản	53.368.600	14.454.910.163
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	6.241.315.371	5.159.294.124
Đặt cọc dịch vụ phân phối căn hộ	12.990.000.000	18.620.000.000
Tiền lãi phải trả theo hợp đồng tiếp thị và phân phối độc quyền dự án Rivera Park Sài Gòn	3.322.028.917	-
Tiền lãi đã trả	1.640.000.000	-
Vay của Công ty liên kết	29.910.000.000	-
Trả nợ vay cho Công ty liên kết	1.500.000.000	-
Lãi vay phải trả Công ty liên kết	1.764.480.000	-

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi phạt thanh toán	1.595.187.806	-
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội (Công ty con – đến ngày 29/11/2019/Bên liên quan khác – Từ ngày 30/11/2019)		
Góp vốn bổ sung vào Công ty con	49.600.000.000	30.600.000.000
Ứng trước để mua sản kinh doanh thương mại, dịch vụ tại dự án Rivera Park Hà Nội	-	51.360.000.000
Doanh thu bán sản thương mại	204.156.756.003	-
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.106.858.989	233.769.021
Chi phí thuê văn phòng	1.607.825.454	-
Lãi chậm trả tiền sản thương mại	7.991.890.697	-

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu các bên liên quan	152.164.347.672	100.402.838.651
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	47.134.557	91.703.149.984
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	2.950.079.675	4.992.551.557
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy	447.753.648	2.523.362.060
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes	2.244.194.401	926.676.515
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội (*)	144.208.001.225	257.098.535
Các cá nhân là bên liên quan - Phải thu về mua căn hộ	2.267.184.166	-
Phải thu các khách hàng khác	221.455.264.636	132.843.516.414
Phải thu bán căn hộ dự án Thành Thái	67.202.079.499	77.305.818.898
Phải thu bán căn hộ dự án Vũ Trọng Phụng	95.591.919.708	-
Các khách hàng khác	58.661.265.430	55.537.697.516
Cộng	373.619.612.308	233.246.355.065

(*) Phải thu Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội về giá trị chuyển nhượng sản thương mại tại Dự án Rivera Park Hà Nội theo Hợp đồng chuyển nhượng tài sản số 01/2018/HĐCNTS/LGL-RHN ngày 16 tháng 4 năm 2018, 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 tuy nhiên, Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội chưa thực hiện thanh toán theo điều khoản hợp đồng. Sản thương mại này đã được 2 bên ký biên bản bàn giao chính thức ngày 15 tháng 11 năm 2019.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>	<i>8.273.161.332</i>	<i>53.912.505.262</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	-	43.895.974.712
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	8.273.161.332	8.273.161.332
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy	-	84.028.560
Công ty Cổ phần Công nghiệp Lạnh Hưng Trí	-	1.659.340.658
<i>Trả trước cho các người bán khác</i>	<i>5.717.231.596</i>	<i>8.066.001.424</i>
Các nhà cung cấp khác	5.717.231.596	8.066.001.424
Cộng	<u>13.990.392.928</u>	<u>61.978.506.686</u>

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
<i>Cho vay các bên liên quan</i>	<i>7.360.565.424</i>	<i>(4.702.091.814)</i>	<i>9.357.454.314</i>	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	-	-	2.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	4.702.091.814	(4.702.091.814)	4.702.091.814	-
Thành Viên HĐQT	2.658.473.610	-	2.655.362.500	-
<i>Cho vay các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>6.391.848.625</i>	<i>(2.029.403.426)</i>	<i>14.991.848.625</i>	<i>(613.216.797)</i>
Công ty Cổ phần Xây dựng Long Giang	1.416.186.629	(1.416.186.629)	1.416.186.629	-
Công ty Cổ phần Long Việt	-	-	10.000.000.000	-
Các tổ chức và cá nhân khác	4.975.661.996	(613.216.797)	3.575.661.996	(613.216.797)
Cộng	<u>13.752.414.049</u>	<u>(6.731.495.240)</u>	<u>24.349.302.939</u>	<u>(613.216.797)</u>

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

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

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>2.943.316.000</i>	-	<i>2.489.966.210</i>	-
Hội đồng quản trị - Phải thu khác	-	-	8.686.905	-
Ban Tổng Giám đốc - Tạm ứng	-	-	592.595.061	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy - Cổ tức được chia	-	-	1.536.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera - Phải thu tiền điện	-	-	349.368.244	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	3.316.000	-	3.316.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes - Cổ tức được chia	2.940.000.000	-	-	-
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân</i>	<i>214.978.746.527</i>	-	<i>158.713.308.555</i>	-

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>khác</i>				
Thuế GTGT TSCĐ thuê tài chính	101.259.457	-	519.012.121	-
Ký cược, ký quỹ	162.355.806	-	162.355.806	-
Tạm ứng Chi phí dự án	143.458.409.032	-	118.216.802.710	-
<i>Dự án Phan Thiết</i>	<i>38.411.223.772</i>	<i>-</i>	<i>37.166.098.772</i>	<i>-</i>
<i>Dự án Việt Hưng</i>	<i>10.586.724.735</i>	<i>-</i>	<i>13.687.619.694</i>	<i>-</i>
<i>Dự án Vũ Trọng Phụng</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>10.294.409.650</i>	<i>-</i>
<i>Dự án Thành Thái</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>10.516.611.993</i>	<i>-</i>
<i>Các cá nhân khác</i>	<i>94.460.460.525</i>	<i>-</i>	<i>46.552.062.601</i>	<i>-</i>
Thanh toán cho các cá nhân một phần giá trị hợp đồng mua cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS - May theo Việt Hưng ⁽ⁱ⁾	4.000.000.000	-	21.889.000.000	-
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai - ứng trước tiền mua cổ phần	-	-	17.000.000.000	-
Lãi dự thu tiền gửi và các khoản cho vay	1.714.911.174	-	616.014.823	-
Phải thu cá nhân về chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội ⁽ⁱⁱ⁾	21.884.828.745	-	-	-
Góp vốn hợp tác kinh doanh dự án 173 Xuân Thủy ⁽ⁱⁱⁱ⁾	43.161.627.000	-	-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	495.355.313	-	310.123.095	-
Cộng	217.922.062.527	-	161.203.274.765	-

- (i) Các hợp đồng mua 280.000 cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS May theo Việt Hưng ký kết ngày 20/9/2019 với các cá nhân, tổng giá mua là 8.820.000.000 VND (giá 31.500.000 VND/CP), đã thanh toán 4.000.000.000 VND gồm 3.000.000.000 VND bằng tiền mặt, bằng tiền gửi ngân hàng 02 lần với giá trị mỗi lần là 500.000.000 VND. Số tiền còn phải thanh toán là 4.820.000.000 VND bằng hình thức đối trừ 01 căn hộ tại Dự án Rivera Park Hà Nội. Tại ngày 31/12/2019 các bên chưa hoàn thành thủ tục chuyển nhượng sang tên cổ phần.
- (ii) Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 2911/2019/HĐCNCP/LGL-TTCN ngày 29/11/2019, chuyển nhượng 6.500.000 cổ phần tương đương 65% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội cho cá nhân, giá chuyển nhượng 11.000 VND/cổ phần, tổng giá trị chuyển nhượng 71.500.000.000 VND.
- (iii) Góp vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng số 2512/2009/HĐ-KD ngày 25 tháng 12 năm 2009 để xây dựng dự án Trung tâm thương mại dịch vụ và nhà ở tại 173 Xuân Thủy với số vốn góp của Công ty là 45.442.122.000 VND. Số vốn đã góp là 43.161.627.000 VND. Nghĩa vụ và quyền lợi của các bên được thực hiện theo Hợp đồng, phụ lục hợp đồng đã ký. Khoản hợp tác kinh doanh này đã được phân chia lãi, số lãi đã được phân chia là 4.729.144.090 VND Công ty đã ghi nhận trong năm 2015.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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
Phải thu các bên liên quan	45.957.820.000	-	84.214.447.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	45.957.820.000	-	84.214.447.000	-
- Góp vốn hợp tác kinh doanh dự án khu đô thị mới Việt Hưng - Hà Nội ⁽ⁱ⁾	45.957.820.000	-	41.052.820.000	-
- Góp vốn hợp tác kinh doanh dự án 173 Xuân Thủy ⁽ⁱⁱ⁾	-	-	43.161.627.000	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	8.427.404.194	-	9.590.203.501	-
Ký cược, ký quỹ	8.427.404.194	-	9.590.203.501	-
Dự án Rivera Park Cần Thơ	8.279.210.000	-	8.279.210.000	-
Ký quỹ thuê tài chính	148.194.194	-	1.310.993.501	-
Cộng	54.385.224.194	-	93.804.650.501	-

⁽ⁱ⁾ Góp vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng số 0406/2010/HĐ/HTKD/LGL-LGL 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 mới Việt Hưng - Hà Nội với số vốn góp của Công ty là 40.930.890.000 VND tương ứng với tỷ lệ 90%. Số vốn đã góp là 45.957.820.000 VND. Nghĩa vụ và quyền lợi của các bên được thực hiện theo Hợp đồng, phụ lục hợp đồng đã ký.

7. Nợ xấu

Các khoản nợ xấu đều không có khả năng thu hồi và được trích dự phòng phải thu khó đòi 100%.

	Số cuối năm	Số đầu năm
Các bên liên quan	4.702.091.814	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	4.702.091.814	
Các tổ chức và cá nhân khác	48.309.250.377	40.300.876.526
Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam	21.700.610.682	21.700.610.682
Công ty Cổ phần Cung cấp giải pháp kỹ thuật	548.772.197	548.772.197
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kỹ thuật Việt Nam	5.586.161.832	5.586.161.832
Công ty Cổ phần Địa ốc COMA	956.866.074	956.866.074
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Đông Dương	235.628.628	235.628.628
Công ty Cổ phần Long Việt	1.704.662.296	1.704.662.296
Công ty Cổ phần Xây dựng số I Hà Nội	2.700.617.731	2.700.617.731
Công ty Xây dựng số I	725.814.494	725.814.494
Công ty 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	
Các tổ chức và cá nhân khác	3.448.880.369	3.699.042.522
Cộng	53.011.342.191	40.300.876.526

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	40.300.876.526	45.030.020.616
Trích lập dự phòng bổ sung	12.960.627.818	-
Hoàn nhập dự phòng	(250.162.153)	(4.729.144.090)
Số cuối năm	53.011.342.191	40.300.876.526

8. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	51.260.013.400	-	1.245.280.867.672	-
<i>Dự án Thành Thái⁽ⁱ⁾</i>	-	-	311.789.596.097	-
<i>Dự án 69 Vũ Trọng Phụng⁽ⁱⁱ⁾</i>	-	-	883.334.763.991	-
<i>Dự án Rivera Park Cần Thơ</i>	39.448.815.817	-	38.535.842.152	-
<i>Dự án 102 Trường Chinh</i>	10.337.244.598	-	10.337.244.598	-
<i>Các dự án khác</i>	1.473.952.985	-	1.283.420.834	-
Hàng hóa	1.336.645.376	(1.290.710.441)	1.289.497.846	-
Hàng hóa bất động sản	362.281.635.338	-	-	-
<i>Dự án Thành Thái⁽ⁱ⁾</i>	281.920.287.271	-	-	-
<i>Dự án 69 Vũ Trọng Phụng⁽ⁱⁱ⁾</i>	80.361.348.067	-	-	-
Cộng	414.878.294.114	(1.290.710.441)	1.246.570.365.518	-

(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. Tổng chi phí đi vay được vốn hóa vào chi phí dự án trong năm là 10.715.308.186 VND (năm trước là 14.459.696.657 VND).

Dự án này đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Thăng Long.

(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. Tỷ lệ vốn góp của Công ty Cổ phần Tu bổ di tích và Thiết bị văn hóa Trung ương theo hợp đồng là 38%. Công ty Cổ phần Tu bổ di tích và Thiết bị văn hóa Trung ương còn được quyền nhận và sở hữu đối với 01 tầng trên cùng (tầng 4) của khối văn phòng dịch vụ có diện tích khoảng 1.805m² là sản phẩm hoàn thiện theo phương thức chìa khóa trao tay để làm văn phòng coi như thu hồi phần vốn góp và được đảm bảo lợi nhuận sau thuế được chia cố định là 2.700.000 USD (theo tỷ giá mua Đô la Mỹ do Ngân hàng TMCP Ngoại thương công bố vào ngày thanh toán). Tổng chi phí đi vay được vốn hóa vào chi phí dự án trong năm là 8.265.859.810 VND (năm trước là 45.114.708.390 VND).

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**9. Chi phí trả trước dài hạn**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí công cụ, dụng cụ	1.445.344.240	699.613.653
Chi phí bán hàng dự án Vũ Trọng Phụng	2.982.520.718	33.545.807.208
<i>Phí tư vấn, quản lý, môi giới bán hàng</i>	<i>1.253.463.449</i>	<i>11.154.063.068</i>
<i>Chi phí nhà mẫu</i>	<i>536.423.595</i>	<i>6.738.179.373</i>
<i>Chi phí cộng tác viên kinh doanh</i>	<i>350.000.000</i>	<i>6.500.000.000</i>
<i>Chi phí khác</i>	<i>842.633.674</i>	<i>9.153.564.767</i>
Chi phí bán hàng dự án Thành Thái	43.814.587	143.417.603
Cộng	<u>4.471.679.544</u>	<u>34.388.838.464</u>

10. Tài sản cố định hữu hình

	<u>Máy móc và thiết bị</u>	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u>	<u>Cộng</u>
Nguyên giá				
Số đầu năm	1.847.525.287	4.586.995.636	435.082.210	6.869.603.133
Mua trong năm	-	2.657.100.000	-	2.657.100.000
Thanh lý, nhượng bán	(1.327.334.810)	-	-	(1.327.334.810)
Số cuối năm	<u>520.190.477</u>	<u>7.244.095.636</u>	<u>435.082.210</u>	<u>8.199.368.323</u>
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	476.190.476	1.118.995.636	387.556.090	1.982.742.202
Chờ thanh lý	-	-	-	-
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	1.806.123.772	2.138.995.642	396.686.779	4.341.806.193
Khấu hao trong năm	9.016.540	967.852.507	30.815.951	1.007.684.998
Thanh lý, nhượng bán	(1.332.382.506)	-	-	(1.332.382.506)
Số cuối năm	<u>482.757.806</u>	<u>3.106.848.149</u>	<u>427.502.730</u>	<u>4.017.108.685</u>
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	41.401.515	2.447.999.994	38.395.431	2.527.796.940
Số cuối năm	<u>37.432.671</u>	<u>4.137.247.487</u>	<u>7.579.480</u>	<u>4.182.259.638</u>
<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 4.137.247.487 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay tại các Ngân hàng

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**11. Tài sản cố định thuê tài chính**

	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	17.500.000.000	10.495.665.455	6.896.297.141	34.891.962.596
Thuê tài chính trong năm	-	2.382.007.270	-	2.382.007.270
Mua lại tài sản cố định thuê tài chính	(17.500.000.000)	-	-	(17.500.000.000)
Số cuối năm	-	12.877.672.725	6.896.297.141	19.773.969.866
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	5.517.329.525	5.135.769.930	4.624.242.040	15.277.341.495
Khấu hao trong năm	911.458.330	2.056.626.272	540.444.492	3.508.529.094
Mua lại tài sản cố định thuê tài chính	(6.428.787.855)	-	-	(6.428.787.855)
Số cuối năm	-	7.192.396.202	5.164.686.532	12.357.082.734
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	11.982.670.475	5.359.895.525	2.272.055.101	19.614.621.101
Số cuối năm	-	5.685.276.523	1.731.610.609	7.416.887.132

12. Tài sản cố định vô hình

Là chương trình phần mềm quản lý bất động sản.

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Số đầu năm	160.000.000	(69.333.342)	90.666.658
Khấu hao trong năm	-	(32.000.004)	(32.000.008)
Số cuối năm	160.000.000	(101.333.346)	58.666.654

13. Bất động sản đầu tư

Là Sàn thương mại Dự án Vũ Trọng Phụng, chi tiết như sau:

	Sàn thương mại
Nguyên giá	
Số đầu năm	-
Chuyển từ hàng tồn kho	193.513.512.799
Thanh lý, nhượng bán	(193.513.512.799)
Số cuối năm	-
Giá trị hao mòn	
Số đầu năm	-
Khấu hao trong năm	3.547.747.735
Thanh lý, nhượng bán	(3.547.747.735)
Số cuối năm	-
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	-
Số cuối 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

14. Phải trả người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm.</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	84.448.043.735	153.469.253.447
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	59.743.311.696	47.349.589.269
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	5.548.256.872	5.531.835.872
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	7.781.192.235	75.029.521.953
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes	241.499.420	15.502.744.778
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy	2.041.656.293	3.168.882.170
Công ty Cổ phần Công nghiệp lạnh Hưng Trí	9.092.127.219	5.868.757.755
Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến trúc Đô thị Hà Nội - UAC	-	20.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Đại học Xây dựng	-	997.921.650
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>	65.553.559.441	85.490.364.781
Công ty Cổ phần Bất động sản Meco	14.906.802.770	14.906.802.770
Các nhà cung cấp khác	50.646.756.671	70.583.562.011
Cộng	<u>150.001.603.176</u>	<u>238.959.618.228</u>

15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước của các bên liên quan</i>	556.231.312	59.914.533.827
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	549.779.644	8.295.752.627
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	-	51.618.781.200
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy	6.451.668	-
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	87.591.469.063	260.080.898.202
Tiền nhận trước bán căn hộ dự án Vũ Trọng Phụng	75.148.610.673	259.424.891.125
Tiền nhận trước bán căn hộ dự án Thành Thái	11.486.031.868	-
Các khách hàng khác	956.826.522	656.007.077
Cộng	<u>88.147.700.375</u>	<u>319.995.432.029</u>

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phải nộp trong năm</u>	<u>Số đã thực nộp trong năm</u>	<u>Giảm khác</u>	<u>Số cuối năm</u>
Thuế GTGT hàng bán nội địa	1.500.505.947	82.825.518.494	(67.600.748.548)		- 16.725.275.893
Thuế thu nhập doanh nghiệp(*)	58.258.613.628	30.993.697.984	(45.864.022.825)		- 43.388.288.787
Thuế thu nhập cá nhân	2.253.136.418	4.166.153.439	(2.390.286.417)		- 4.029.003.440
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	2.051.931.759	(2.051.931.759)		-
Các loại thuế khác	45.339.657	-	-		- 45.339.657
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	207.566.898	3.000.000	(3.000.000)	(207.566.898)	-
Cộng	<u>62.265.162.548</u>	<u>120.040.301.676</u>	<u>(117.909.989.549)</u>	<u>(207.566.898)</u>	<u>64.187.907.777</u>

(*) Trong đó:

Thuế TNDN Công ty phải nộp	14.566.720.323
Thuế TNDN nộp hộ các bên hợp tác kinh doanh	16.426.977.661
Cộng	<u>30.993.697.984</u>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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%.

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	102.798.561.446	157.056.670.536
Trong đó:		
<i>Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh</i>	47.628.679.741	(32.061.277.595)
<i>Lợi nhuận từ hoạt động bán bất động sản</i>	55.169.881.705	189.117.948.131
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	14.972.705.685	7.546.263.650
<i>Lãi chậm nộp thuế</i>	14.862.630.960	6.571.670.308
<i>Chi phí khấu hao xe ô tô trên 1,6 tỷ VND</i>	110.074.725	974.593.342
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	117.771.267.131	164.602.934.186
Trong đó:		
<i>Thu nhập chịu thuế từ hoạt động sản xuất kinh doanh</i>	49.535.711.244	(30.634.748.083)
<i>Thu nhập chịu thuế từ hoạt động bán bất động sản</i>	68.235.555.887	195.237.682.269
Thu nhập được miễn thuế	(25.672.827.900)	(2.024.302.650)
Lỗi các năm trước được chuyển	(23.862.883.344)	-
Thu nhập tính thuế	68.235.555.887	162.578.631.536
Trong đó:		
<i>Thu nhập tính thuế từ hoạt động sản xuất kinh doanh</i>	-	(32.659.050.733)
<i>Thu nhập tính thuế từ hoạt động bán bất động sản</i>	68.235.555.887	195.237.682.269
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của hoạt động sản xuất kinh doanh</i>	-	-
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của hoạt động bán bất động sản</i>	13.647.111.177	39.047.536.454
Thuế thu nhập doanh nghiệp Công ty phải nộp	13.647.111.177	39.047.536.454
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp hộ	16.426.977.661	26.102.666.625
<i>Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước</i>	919.609.146	-
Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	30.993.697.984	65.150.203.079

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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

17. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan về lãi vay</i>	<i>11.108.329.868</i>	<i>11.587.068.755</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy	10.987.068.755	11.587.068.755
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Nghĩa Đô	121.261.113	-
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>4.198.224.925</i>	<i>17.601.547.585</i>
Chi phí lãi vay phải trả	2.492.270.095	2.603.133.451
Chi phí Dự án Thành Thái	-	1.669.637.082
Chi phí Dự án Vũ Trọng Phụng	-	13.188.235.087
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	1.705.954.830	140.541.965
Cộng	<u>15.306.554.793</u>	<u>29.188.616.340</u>

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>42.388.240.879</i>	<i>36.677.655.411</i>
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	5.285.806.164	2.543.684.589
Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh	3.670.356.164	2.536.109.589
<i>Phải trả về tiền lãi vay</i>	<i>1.607.875.000</i>	<i>-</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>	<i>7.575.000</i>	<i>7.575.000</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	6.054.226.065	2.585.227.397
Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh	4.675.364.384	2.585.227.397
<i>Phải trả về tiền điện trả hộ</i>	<i>1.378.861.681</i>	<i>-</i>
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes	1.682.028.917	18.620.000.000
Công ty Cổ phần Minh Phát	24.533.472.192	10.408.743.425
Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh	24.416.482.192	8.345.753.425
<i>Phải trả khác</i>	<i>116.990.000</i>	<i>2.062.990.000</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy	4.729.315.068	2.520.000.000
- Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh		
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội (tiền khách hàng chuyển nhầm)	103.392.473	-
<i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i>	<i>211.037.536.287</i>	<i>160.394.402.755</i>
Tài sản thừa chờ giải quyết	52.279.599	52.279.599
Kinh phí công đoàn	916.521.692	826.920.778
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	189.266.656	140.532.330
Nhận đặt cọc, ký quỹ các dự án Bất động sản	74.520.864.584	16.666.390.358
Kinh phí bảo trì dự án	16.203.088.025	25.773.695.894
Phí quản lý căn hộ dự án Thành Thái	367.042.332	434.929.931
Phí quản lý căn hộ dự án Vũ Trọng Phụng	107.063.038	1.381.959.848
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	48.403.805.406	18.010.605.405
Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt-Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh	10.542.352.455	6.804.579.668
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Việt Nam - Vietradico-Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh	58.489.268.088	78.773.986.829
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.245.984.412	11.528.522.115
Cộng	<u>253.425.777.166</u>	<u>197.072.058.166</u>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

18b. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	10.232.722.500	10.232.722.500
Ông Mai Thanh Phương - Góp vốn dự án Việt Hưng	10.232.722.500	10.232.722.500
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	1.728.410.632	2.728.410.632
Bà Nguyễn Thị Thu Hương - Góp vốn hợp tác kinh doanh dự án Sài Đồng	-	1.000.000.000
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
Cộng	11.961.133.132	12.961.133.132

18c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.

19. Vay và nợ thuê tài chính

19a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Vay ngắn hạn bên liên quan</i>	199.665.000.000	227.495.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Xuân Thủy ⁽ⁱ⁾	16.000.000.000	21.000.000.000
Công ty Cổ phần Minh Phát ⁽ⁱ⁾	130.200.000.000	137.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera ⁽ⁱ⁾	-	30.000.000.000
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang ⁽ⁱ⁾	16.300.000.000	30.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Nghĩa Đô ⁽ⁱⁱ⁾	1.495.000.000	1.495.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai Thác Bất động sản Rivera Homes ⁽ⁱⁱⁱ⁾	28.410.000.000	-
Các cá nhân liên quan khác ^(iv)	7.260.000.000	8.000.000.000
<i>Vay ngắn hạn ngân hàng</i>	112.983.998.184	341.335.091.271
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đông Hà Nội ^(v)	81.040.771.024	33.438.342.379
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - Chi nhánh Thăng Long ^(vi)	23.641.907.160	307.896.748.892
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch I ^(vii)	8.301.320.000	-
<i>Vay ngắn hạn các tổ chức và cá nhân khác</i>	110.142.200.533	52.479.506.648
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Việt Nam - Vietradico ^(viii)	-	9.734.354.367
Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt ⁽ⁱ⁾	7.779.220.533	7.779.220.533
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Vạn Xuân ^(ix)	4.338.990.000	4.338.990.000
Các cá nhân khác ^(iv)	98.023.990.000	30.626.941.748
<i>Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.19b)</i>	105.274.200.055	152.899.996.030
<i>Nợ thuê tài chính đến hạn trả (xem thuyết minh số V.19b)</i>	2.314.467.204	5.343.820.356
Cộng	530.379.865.976	779.553.414.305

Công ty có khả năng trả được các khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (i) 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. Chi tiết bao gồm:
- Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 2010/HĐHTKD/LGL – XT ngày 25 tháng 12 năm 2017 với Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy.
 - Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 2506/HĐHTKD/LGL-MP ngày 25 tháng 06 năm 2018 với Công ty Cổ phần Minh Phát. Vốn góp của Long Giang là 194.000.000.000 VND tương ứng 70% và số vốn góp của Công ty Cổ phần Minh Phát là 137.000.000.000 VND tương ứng 30%.
 - Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 2903/HĐHTKD/LGL-LGSG ngày 29 tháng 3 năm 2018 ký với Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (tiền thân là Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn). Vốn góp của Long Giang là 301.000.000.000 VND, tương ứng 93,12% và số vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera là 30.000.000.000 VND, tương ứng 6,88%.
 - Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 3003/HĐHTKD/LGL-LGHN ngày 30 tháng 03 năm 2018 ký với Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang (tiền thân là Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội). Vốn góp của Long Giang là 301.000.000.000 VND, tương ứng 93,12% và số vốn góp của Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang là 30.000.000.000 VND, tương ứng 6,88%.
 - Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1706/HĐHTKD/LGL – BVL ngày 17/06/2013 và hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 1601/2016/HĐCN ngày 16 tháng 01 năm 2016 với Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt. Tỷ lệ vốn góp của Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt theo hợp đồng là 19%, hai bên sẽ phân chia lợi nhuận căn cứ theo tỷ lệ vốn góp trong hợp đồng.
- (ii) 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 ngày 22 tháng 11 năm 2019 về việc gia hạn khoản vay đến ngày 22 tháng 5 năm 2020.
- (iii) Khoản vay Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes theo hợp đồng vay số 0105/HĐVT ngày 29 tháng 4 năm 2019, kỳ hạn 12 tháng, lãi suất vay 12%/năm, mục đích vay vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.
- (iv) 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.
- (v) Khoản vay theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 1420-LAV-201900335 ngày 14/8/2019, hạn mức cấp tín dụng 100.000.000.000 VND, mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ SXKD, thời hạn vay, lãi suất vay 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 02 cá nhân khác.
- (vi) Khoản vay theo hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 68/2016/HĐHM-PN/SHB.110600 ngày 09/03/2016, hạn mức cấp tín dụng 352.500.000.000 VND, mục đích vay tài trợ cho chi phí đầu tư dự án khu chung cư Thành Thái, lãi suất vay được quy định trong từng lần nhận nợ, thời hạn vay tối đa không vượt quá 12 tháng. Tài sản đảm bảo là toàn bộ dự án khu chung cư Thành Thái tại địa chỉ số 7/28, đường Thành Thái, phường 14, quận 10, thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang làm chủ đầu tư (xem thuyết minh V.8).
- (vii) Khoản vay thấu chi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, lãi suất 7,36%/năm, số tiền vay tối đa 8.380.000.000 VND, khoản vay được thế chấp bằng toàn bộ trái phiếu của Công ty tại ngân hàng (xem thuyết minh V.2b).

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (viii) Khoản nhận góp vốn hợp tác kinh doanh 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. Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Việt Nam hưởng lợi nhuận cố định theo hợp đồng không phụ thuộc vào lợi nhuận thực tế của cả dự án.
- (ix) Khoản vay theo hợp đồng số 04/2011/VX ngày 09 tháng 5 năm 2011, không có thời hạn, lãi suất vay 0%/tháng.

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

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	Tăng khác	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
Vay ngắn hạn bên liên quan	227.495.000.000	37.000.000.000			(64.830.000.000)	199.665.000.000
Vay ngắn hạn ngân hàng	341.335.091.271	131.874.240.213			(360.225.333.300)	112.983.998.184
Vay ngắn hạn các tổ chức và cá nhân khác	52.479.506.648	109.882.500.000		86.000.000	(52.305.806.115)	110.142.200.533
Vay dài hạn đến hạn trả	152.899.996.030		105.274.200.055		(152.899.996.030)	105.274.200.055
Nợ thuê tài chính đến hạn trả	5.343.820.356		2.314.467.204		(5.343.820.356)	2.314.467.204
Cộng	779.553.414.305	278.756.740.213	107.588.667.259	86.000.000	(635.604.955.801)	530.379.865.976

19b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay dài hạn Ngân hàng	1.612.244.960	166.075.307.240
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Sở giao dịch số 1 ⁽ⁱ⁾	-	165.041.964.240
Ngân hàng TMCP Phương Đông Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội	633.347.000	1.033.343.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Hoàn Kiếm ⁽ⁱⁱ⁾	978.897.960	-
Nợ thuê tài chính	1.581.613.323	3.733.057.258
Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam ⁽ⁱⁱⁱ⁾	337.213.323	3.733.057.258
Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam ^(iv)	1.244.400.000	-
Cộng	3.193.858.283	169.808.364.498

Công ty có khả năng trả được các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn.

- (i) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 01/2016/272693/HĐTĐ ngày 12 tháng 8 năm 2016, hạn mức 500.000.000.000 VNĐ, mục đích vay là để tài trợ các chi phí hợp lý đầu tư thực hiện Dự án Trung tâm thương mại, dịch vụ, văn phòng và Nhà ở tại số 69 Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân, Hà Nội. Thời hạn vay 48 tháng, lãi suất vay thỏa thuận thả nổi, định kỳ điều chỉnh 3 tháng/lần, lãi quá hạn là 130% lãi trong hạn. Thời gian ân hạn của khoản vay tối đa là 6 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Sau khi kết thúc thời gian ân hạn sẽ thực hiện thanh toán số dư nợ gốc định kỳ 3 tháng/lần. Lịch trả nợ được lập trong vòng 1 tháng trước khi kết thúc thời gian ân hạn. Khoản vay được giải ngân lần đầu ngày 01 tháng 9 năm 2016. Tài sản đảm bảo là toàn bộ Dự án Trung tâm thương mại, dịch vụ, văn phòng và Nhà ở tại số 69 Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân, Hà Nội.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (ii) Khoản vay theo hợp đồng số 238/2019/HDTD/LNH/01 ngày 10 tháng 5 năm 2019, mục đích vay là để thanh toán tiền mua xe Toyota Landcruise VX, lãi suất vay 8,9%/năm, thời hạn 48 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên. Tài sản đảm bảo là tài sản hình thành từ vốn vay (xem thuyết minh số V.10).
- (iii) Khoản nợ thuê tài chính theo các hợp đồng cho thuê tài chính phát sinh trong năm 2015 và năm 2016 thời hạn thuê từ 48 tháng đến 60 tháng, lãi suất thả nổi. Tài sản thuê là máy móc thiết bị phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Nợ gốc và lãi được thanh toán định kỳ theo 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.

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>
Số cuối năm				
Vay dài hạn ngân hàng	106.886.445.015	105.274.200.055	1.612.244.960	-
Nợ thuê tài chính	3.896.080.527	2.314.467.204	1.581.613.323	-
Cộng	110.782.525.542	107.588.667.259	3.193.858.283	-
Số đầu năm				
Vay dài hạn ngân hàng	318.975.303.270	152.899.996.030	166.075.307.240	-
Nợ thuê tài chính	9.076.877.614	5.343.820.356	3.733.057.258	-
Cộng	328.052.180.884	158.243.816.386	169.808.364.498	-

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>Số tiền vay đã trả trong năm</u>	<u>Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn</u>	<u>Số cuối năm</u>
Vay dài hạn ngân hàng	166.075.307.240	11.581.178.561	(70.770.040.786)	(105.274.200.055)	1.612.244.960
Nợ thuê tài chính	3.733.057.258	2.133.280.000	(1.970.256.731)	(2.314.467.204)	1.581.613.323
Cộng	169.808.364.498	13.714.458.561	(72.740.297.517)	(107.588.667.259)	3.193.858.283

19c. Vay và nợ thuê tài chính quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có các khoản vay và nợ thuê tài chính quá hạn chưa thanh toán.

20. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Tăng do trích lập từ lợi nhuận</u>	<u>Chi quỹ trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	4.205.651.149	11.098.172.905	(4.959.574.132)	10.344.249.922
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	593.389.094	-	-	593.389.094
Cộng	4.799.040.243	11.098.172.905	(4.959.574.132)	10.937.639.016

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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 thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số đầu năm trước	345.966.840.000	46.582.114.165	(43.500.000)	13.637.461.984	6.424.999.651	124.705.127.338	537.273.043.138
Phát hành cổ phiếu thu tiền bằng tiền	84.847.360.000	-	-	-	-	-	84.847.360.000
Tăng vốn từ thặng dư vốn cổ phần	44.968.121.200	(44.968.121.200)	-	-	-	-	-
Tăng vốn từ lợi nhuận	24.217.678.800	-	-	-	-	(24.217.678.800)	-
Chi phí phát hành tăng vốn	-	(155.000.000)	-	-	-	-	(155.000.000)
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	-	118.009.134.082	118.009.134.082
Trích lập các quỹ	-	-	-	9.137.695.303	4.568.847.651	(22.844.238.257)	(9.137.695.303)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(49.997.100.000)	(49.997.100.000)
Chi thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	-	-	-	-	-	(920.000.000)	(920.000.000)
Số dư cuối năm trước	500.000.000.000	1.458.992.965	(43.500.000)	22.775.157.287	10.993.847.302	144.735.244.363	679.919.741.917
Số dư đầu năm nay	500.000.000.000	1.458.992.965	(43.500.000)	22.775.157.287	10.993.847.302	144.735.244.363	679.919.741.917
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	88.231.841.123	88.231.841.123
Trích lập các quỹ	-	-	-	11.098.172.905	5.549.086.453	(27.745.432.263)	(11.098.172.905)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(59.996.520.000)	(59.996.520.000)
Chi thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	-	-	-	-	-	(1.080.000.000)	(1.080.000.000)
Số dư cuối năm	500.000.000.000	1.458.992.965	(43.500.000)	33.873.330.192	16.542.933.755	144.145.133.223	695.976.890.135

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

21b. Cổ phiếu

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	50.000.000	50.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	50.000.000	50.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	50.000.000	50.000.000
- 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	49.997.100	49.997.100
- Cổ phiếu phổ thông	49.997.100	49.997.100
- Cổ phiếu ưu đãi		

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

21c. Phân phối lợi nhuận

Trong năm Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên số 01/2019/NQ-ĐHĐCĐTN ngày 27 tháng 4 năm 2019 như sau:

	VND
• Chia cổ tức cho các cổ đông	: 59.996.520.000
• Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	: 11.098.172.905
• Trích quỹ đầu tư phát triển	: 11.098.172.905
• Trích quỹ dự phòng bổ sung vốn điều lệ	: 5.549.086.453
• Chi thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát	: 1.080.000.000

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, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa	125.995.730.609	65.684.823.329
Doanh thu cung cấp dịch vụ	9.622.051.056	9.180.161.954
Doanh thu bán bất động sản	998.301.949.298	1.219.228.698.766
Doanh thu bán bất động sản đầu tư	204.156.756.003	
Doanh thu khác	66.771.611	
Cộng	1.338.143.258.577	1.294.093.684.049

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

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

	Năm nay	Năm trước
Các thành viên Hội đồng quản trị	3.185.812.281	-
Các thành viên Ban kiểm soát	2.248.181.821	-
Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt	15.511.821.449	-

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán	110.271.721.683	31.072.072.863
Giá vốn của dịch vụ	10.175.850.115	9.898.625.415
Giá vốn của bất động sản đã bán	735.465.570.712	948.241.053.305
Khấu hao bất động sản đầu tư	3.547.747.735	
Giá vốn của bất động sản đầu tư đã bán	189.965.765.064	
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	1.290.710.441	
Cộng	1.050.717.365.750	989.211.751.583

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	2.508.515.803	2.746.705.594
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	169.772.179	78.371.098
Lãi tiền cho vay	1.405.208.926	771.627.587
Lãi đầu tư trái phiếu	639.394.000	-
Lãi thanh lý một phần khoản đầu tư vào công ty con	6.500.000.000	-
Lãi thanh lý các khoản đầu tư khác	25.743.812.500	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	25.672.827.900	2.024.302.650
Doanh thu tài chính khác	13.160.673	615.510
Cộng	62.652.691.981	5.621.622.439

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**4. Chi phí tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay, chi phí phân chia lợi nhuận cố định cho các hợp tác kinh doanh	104.118.835.796	125.238.019.692
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(7.902.500.557)	8.677.403.327
Chi phí khác	236.932.976	67.401.000
Cộng	<u>96.453.268.215</u>	<u>133.982.824.019</u>

5. Chi phí bán hàng

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	7.181.482.087	-
Phí tư vấn, quản lý, môi giới bán hàng	52.024.835.065	-
Chi phí hỗ trợ lãi suất	37.716.457.581	-
Chi phí cộng tác viên, môi giới bán căn hộ	16.351.653.439	27.573.199.304
Chi phí nhà mẫu	6.425.045.906	4.207.140.681
Các chi phí khác	19.654.027.885	7.245.127.616
Cộng	<u>139.353.501.963</u>	<u>39.025.467.601</u>

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	2.306.359.286	2.141.953.395
Chi phí vật liệu quản lý	-	3.964.560
Chi phí đồ dùng văn phòng	2.330.000	2.315.092
Chi phí khấu hao tài sản cố định	181.163.211	1.591.907.619
Thuế, phí và lệ phí	3.317.350	107.653.900
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng nợ phải thu khó đòi	12.710.465.665	(4.729.144.090)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	201.238.434	20.331.741
Các chi phí khác	-	1.600.000
Cộng	<u>15.404.873.946</u>	<u>(859.417.783)</u>

7. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư	866.199.185	4.000.035.002
<i>Thu từ thanh lý</i>	<i>11.956.363.636</i>	<i>5.636.363.637</i>
<i>Giá trị còn lại của tài sản cố định thanh lý</i>	<i>(11.090.164.451)</i>	<i>(1.636.328.635)</i>
Thu tiền phạt khách hàng chậm nộp tiền căn hộ	-	341.528.258
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	10.115.481.919	20.875.749.942
Thu nhập khác	118.420.351	60.000.000
Cộng	<u>11.100.101.455</u>	<u>25.277.313.202</u>

8. Chi phí khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi chậm nộp thuế	6.664.493.077	6.566.636.538
Chi phí khác	503.987.616	8.687.196
Cộng	<u>7.168.480.693</u>	<u>6.575.323.734</u>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

9. Lãi trên cổ phiếu

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

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	38.976.169	1.662.190.797
Chi phí nhân công	31.867.905.363	21.402.386.693
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.548.214.096	6.203.733.477
Chi phí dự phòng	12.710.465.665	(4.729.144.090)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	823.675.899.428	731.099.918.525
Chi phí khác	260.972.575.044	271.738.715.999
Cộng	<u>1.133.814.035.765</u>	<u>1.027.377.801.401</u>

VII. 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 và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc). 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

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 đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b. 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>
Các thành viên Ban điều hành		
Tạm ứng	262.000.000	489.200.000
Thu hồi tạm ứng	854.595.061	240.000.000
Hoàn trả tiền gốc vay	740.000.000	-
Chi phí lãi vay	400.457.777	-
Các thành viên Hội đồng quản trị		
Chi trả cổ tức	12.246.328.020	10.685.369.000
Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt		
Chi phí lãi vay	365.000.000	-

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 một số khoản vay của Công ty (xem thuyết minh số V.18).

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.5, V.6a, V.17b và V.18a.

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. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản 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.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	Năm nay	Năm trước
Tiền lương	3.495.386.825	4.254.552.918
Tiền thưởng	20.000.000	-
Thù lao	1.080.000.000	920.000.000
Cộng	4.595.386.825	5.174.552.918

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 Minh Phát	Công ty con
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Nghĩa Đô	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản may thêu Việt Hưng	Công ty con
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	Công ty con đến ngày 29/11/2019 Bên liên quan khác từ ngày 30/11/2019
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ 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
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	572.727.272	1.248.774.544
Chi phí thuê mặt bằng, điện nước	677.659.931	2.502.132.149
Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh dự án Vũ Trọng Phụng	2.209.315.068	2.520.000.000
Chi phí lãi vay	101.342.121	101.342.121
Cổ tức được chia	1.039.680.000	-

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chuyển tiền hoàn vốn góp dự án Vũ Trọng Phụng	5.000.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang</i> Chuyển tiền góp vốn xây dựng khu nhà ở cao tầng tại ô đất CC-05A thuộc Dự án Khu đô thị mới Việt Hưng, quận Long Biên	4.905.000.000	33.161.627.000
<i>Công ty TNHH Tư vấn Đại học Xây dựng</i> Chi phí lập hồ sơ kiến trúc công trình	2.014.400.805	-
<i>Công ty Cổ phần Công nghiệp lạnh Hưng Trí</i> Chi phí thi công hệ thống điều hòa không khí	25.784.036.227	-
Thanh toán tiền thi công	23.525.624.403	-

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

Công 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.13, V.14, V.16, V.17a và V.18a.

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

Cam kết bảo lãnh

Tại ngày 04 tháng 10 năm 2019, Hội đồng quản trị Công ty đã chấp thuận cấp bảo lãnh cho Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes vay vốn ngân hàng để đảm bảo tình hình sản xuất kinh doanh.

Tại ngày 05 tháng 01 năm 2019, Hội đồng quản trị Công ty đã chấp thuận cấp bảo lãnh cho Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera thuê mua tài chính tại Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam để đầu tư tài sản cố định phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

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.

2a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực kinh doanh bất động sản
- Lĩnh vực đầu tư tài chính
- Lĩnh vực khác

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	Lĩnh vực bán bất động sản	Lĩnh vực đầu tư tài chính	Lĩnh vực khác	Cộng
Năm nay				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	1.241.749.295.385	-	135.684.553.276	1.377.433.848.661
Doanh thu hoạt động đầu tư tài chính	-	62.469.759.129	-	62.469.759.129
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.241.749.295.385	62.469.759.129	135.684.553.276	1.439.903.607.790
Giá vốn	(968.269.673.595)	-	(121.793.718.305)	(1.090.007.955.834)
Chi phí lãi vay và lãi phân chia HTKD	(104.118.835.796)	-	-	(104.118.835.796)
Dự phòng/(hoàn nhập) dự phòng giảm giá CKKD và tổn thất đầu tư	-	7.902.500.557	-	7.902.500.557
Chi phí bán hàng	(139.353.501.963)	-	-	(139.353.501.963)
Thu nhập khác	10.115.481.919	-	-	10.115.481.919
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	(13.636.023.964)	-	-	(13.647.111.177)
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	26.486.741.986	70.372.259.686	13.890.834.971	110.794.185.496
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(15.404.873.946)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				95.389.311.550
Doanh thu tài chính khác và lãi tiền gửi không kỳ hạn				182.932.852
Chi phí tài chính khác				(236.932.976)
Thu nhập khác				984.619.536
Chi phí khác				(7.168.480.693)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(919.609.146)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				88.231.841.123
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	-	-	-	6.400.535.500
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn				5.139.911.739

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Lĩnh vực bán bất động sản	Lĩnh vực đầu tư tài chính	Lĩnh vực khác	Cộng
Năm trước				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	1.219.228.698.766	-	74.864.985.283	1.294.093.684.049
Doanh thu hoạt động đầu tư tài chính	-	5.542.635.831	-	5.542.635.831
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.219.228.698.766	5.542.635.831	74.864.985.283	1.299.636.319.880
Giá vốn	(948.241.053.305)	-	(40.970.698.278)	(989.211.751.583)
Chi phí lãi vay và lãi phân chia HTKD	(125.238.019.692)	-	-	(125.238.019.692)
Dự phòng/(hoàn nhập) dự phòng giảm giá CKKD và tổn thất đầu tư	-	(8.677.403.327)	-	(8.677.403.327)
Chi phí bán hàng	(39.025.467.601)	-	-	(39.025.467.601)
Thu nhập khác	21.217.278.200	-	-	21.217.278.200
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	(39.047.536.454)	-	-	(39.047.536.454)
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	88.893.899.914	(3.134.767.496)	33.894.287.005	119.653.419.423
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				859.417.783
Doanh thu tài chính khác và lãi tiền gửi không kỳ hạn				78.986.608
Chi phí tài chính khác				(67.401.000)
Thu nhập khác				4.060.035.002
Chi phí khác				(6.575.323.734)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				118.009.134.082
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác				311.373.546
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn				6.978.850.347

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	Lĩnh vực bán bất động sản	Lĩnh vực đầu tư tài chính	Lĩnh vực khác	Cộng
Số cuối năm				
Tài sản trực tiếp của bộ phận	925.174.263.524	800.151.214.688	6.578.947.288	1.731.904.425.500
Tài sản phân bổ cho bộ phận				
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận				96.398.525.765
Tổng tài sản				1.828.302.951.265
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	983.814.840.923		14.874.145.919	998.688.986.842
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận				-
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận				133.637.074.288
Tổng nợ phải trả				1.132.326.061.130
Số đầu năm				
Tài sản trực tiếp của bộ phận	1.702.585.495.787	558.589.864.425	11.648.527.171	2.272.823.887.383
Tài sản phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận				224.205.017.211
Tổng tài sản				2.497.028.904.594
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	1.666.578.204.552	-	31.220.946.234	1.697.799.150.786
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận				119.310.011.891
Tổng nợ phải trả				1.817.109.162.677

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

2b. Thông tin về khu vực địa lý

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

3. Số liệu so sánh

Công ty đã thực hiện điều chỉnh phân loại lại một số chỉ tiêu trên báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 để phù hợp với quy định hiện hành.

Ảnh hưởng của việc điều chỉnh này đến số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính như sau:

	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
<i>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ</i>				
Chi phí lãi vay	06	45.186.266.224	80.051.753.468	125.238.019.692
Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(98.944.626.743)	(80.051.753.468)	(178.996.380.211)

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

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

Lập, ngày 08 tháng 4 năm 2020

Người lập biểu

Phạm Thu Trang

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Lê Hà Giang

C. P. T. C.