



LONG GIANG

LAND

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ IV/2019

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



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2019

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		812.507.238.548	1.859.543.299.067
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	14.373.623.555 ✓	166.355.855.820
1. Tiền	111		10.269.071.162	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		458.092.174.313	440.476.562.929
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	265.291.995.726	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	13.974.078.143	24.349.302.939
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	217.847.049.707	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		335.400.998.480	1.246.570.365.518
1. Hàng tồn kho	141	V.8	336.691.708.921	1.246.570.365.518
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149	V.11	- 1.290.710.441	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		-	-
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	-
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 QUÝ IV NĂM 2019

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

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

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		862.901.467.050	637.485.605.527
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		97.546.851.194	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	97.546.851.194	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	4.183.551.751	2.527.796.940
Nguyên giá	222		8.199.368.323	6.869.603.133
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.015.816.572)	(4.341.806.193)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11	7.415.595.019	19.614.621.101
Nguyên giá	225		19.773.969.866	34.891.962.596
Giá trị hao mòn lũy kế	226		(12.358.374.847)	(15.277.341.495)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.12	58.666.654	90.666.658
Nguyên giá	228		160.000.000	160.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(101.333.346)	(69.333.342)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
Nguyên giá	231		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	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		752.251.458.192	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	(15.881.748.808)	(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		1.445.344.240	34.388.838.464
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	1.445.344.240	34.388.838.464
2. Tài sản thuê 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		1.675.408.705.598	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 QUÝ IV NĂM 2019

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

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		978.448.255.581	1.817.109.162.677
I. Nợ ngắn hạn	310		847.403.276.907	1.634.339.665.047
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	103.748.509.868	238.959.618.228
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	7.950.876.096	319.995.432.029
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	63.244.956.583	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.16	15.305.187.014	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.17a	230.327.364.029	197.072.058.166
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	414.489.878.717	779.553.414.305
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.19	10.999.139.016	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		131.044.978.674	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.17b	11.961.133.132	12.961.133.132
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	119.083.845.542	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 QUÝ IV NĂM 2019

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

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		696.960.450.017	679.919.741.917
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	696.960.450.017	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		145.128.693.105	144.735.244.363
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		55.913.292.102	144.735.244.363
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		89.215.401.003	-
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		1.675.408.705.598	2.497.028.904.594

Người lập biểu



Phạm Thu Trang

Kế toán trưởng



Đặng Thị Loan



Chấp, ngày 20 tháng 01 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 nhà 173, đường Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2019

Cho tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý IV/2019

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
				Quý IV/2019	Quý IV/2018	Năm 2019	Năm 2018
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	386.129.657.953	532.630.266.715	1.377.433.848.661	1.294.093.684.050
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.1				
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		386.129.657.953	532.630.266.715	1.377.433.848.661	1.294.093.684.050
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.2	362.785.333.806	405.630.630.885	1.088.717.245.393	991.506.752.973
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		23.344.324.147	126.999.635.830	288.716.603.268	302.586.931.077
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	73.486.029.693	2.509.512.396	136.325.743.054	4.846.569.063
7.	Chi phí tài chính	22	VI.4	88.103.155.748	42.083.665.852	175.450.894.488	145.990.608.791
	Trong đó: chi phí lãi vay	23		14.831.538.637	12.776.936.641	80.078.684.822	26.638.281.485
8.	Chi phí bán hàng	24		7.687.724.525	27.573.199.304	139.353.501.963	27.905.057.283
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.5	2.363.657.358	1.308.306.144	10.577.018.294	3.964.992.586
10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(1.324.183.791)	58.543.976.926	99.660.931.577	129.572.841.481
11.	Thu nhập khác	31	VI.6	9.062.034.205	7.210.438.343	11.339.237.882	30.577.506.205
12.	Chi phí khác	32	VI.7	1.794.603.200	712.093.017	7.168.480.693	10.008.473.797
13.	Lợi nhuận khác	40		7.267.431.005	6.498.345.326	4.170.757.189	20.569.032.409
14.	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	45					
14.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		5.943.247.214	65.042.322.252	103.831.688.766	150.141.873.889
15.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.20	1.052.056.007	16.886.697.176	14.616.287.763	39.249.382.167
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52					
17.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		4.891.191.207	48.155.625.076	89.215.401.003	110.892.491.722

Người lập biểu



Phạm Thu Trang

Kế toán trưởng



Đặng Thị Loan



Hà Nội, ngày 20 tháng năm 2020

Chữ tích HĐQT



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 QUÝ IV NĂM 2019

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		103.831.688.766	85.099.551.637
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		4.548.214.096	3.550.767.139
- Các khoản dự phòng	03		5.065.835.877	57.200
- 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		(3.104.843.966)	(4.679.722.502)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	80.078.684.822	13.068.581.021
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		190.419.579.595	97.039.234.495
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(74.653.606.187)	(228.861.746.718)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		909.878.656.597	(93.431.555.549)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(513.938.170.368)	210.283.242.619
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		32.943.494.224	(5.125.094.416)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	1.300.000.000
- Tiền lãi vay đã trả	14		(33.084.117.163)	(45.226.476.551)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.15	(45.864.022.824)	(23.715.421.461)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		8.041.866.447	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.19	(4.898.074.132)	(2.694.232.955)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		468.845.606.189	(90.432.050.536)
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		(42.536.874.181)	(5.217.910.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		47.212.098.977	10.450.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(37.480.200.000)	(242.159.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		(178.887.813.500)	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	VI.3	(264.251.570)	679.687.500
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(205.039.783.910)	(230.610.858.863)

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2019

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

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			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	V.20	-	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	159.677.812.919	420.611.781.020
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.18	(569.309.023.978)	(133.903.018.309)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	V.18	(6.156.843.485)	(2.671.910.178)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(415.788.054.544)	368.729.212.533
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(151.982.232.265)	47.686.303.134
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 kỳ	70	V.1	14.373.623.555	143.842.511.341

Lập, ngày 20 tháng 01 năm 2020

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Lê Hà Giang

Phạm Thu Trang

Đặng Thị Loan

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2019

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2019

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.

5. 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 TNHH Đầu tư Bất động sản May theo Việt Hưng	Số 335/402/2 Nguyễn Văn Linh, phường Phúc Đồng, quận Long Biên, Hà Nội	Kinh doanh bất động sản, sản xuất hàng dệt may,	51%	51%	51%

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	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 VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2019

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
phần Long Giang Hà Nội)					
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 bất động sản và xây dựng chuyên dụng	48%	48%	48%
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes	Tầng 3, Lô A và Lô B Tòa nhà Rivera Park Sài Gòn, 7/28 Thành Thái, phường 14, quận 10, TP Hồ Chí Minh	Dịch vụ quản lý tòa nhà	49%	49%	49%
Công ty Cổ phần Xây Dựng Hạ Long	Số 28 Thành phố Hải Hà, đường Nguyễn Văn Cừ, Phường Hồng Hải, Thành phố 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

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

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

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2019

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. Tiền 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 niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM là giá đóng cửa tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Trường hợp tại ngày kết thúc kỳ kế toán thị trường chứng khoán hay sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

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

Các khoản cho vay

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2019

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

Công ty con

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

Công ty liên kết

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

Ghi nhận ban đầu

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

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

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 góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết. Nếu công ty con, công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2019

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

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

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

5. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty 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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2019

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 kỳ.

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

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Máy móc và thiết bị	03 - 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 kỳ.

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.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2019

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

10. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh chia lợi nhuận cố định

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

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

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

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

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

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

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

12. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ phiếu quỹ

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

13. 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.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2019

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

14. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hóa

Doanh thu bán hàng hóa 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 phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

Tiền lãi

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2019

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 kỳ kế toán.
- 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 kỳ, 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.

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.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2019

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

18. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp là 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 giữa niên độ của Công ty.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	3.023.805.666	3.047.467.639
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	7.245.265.496	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>14.373.623.555</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>Giá gốc</u>	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Giá trị</u>	<u>Số đầu năm</u>	
		<u>Giá trị hợp lý</u>	<u>Dự phòng</u>		<u>Giá trị hợp lý</u>	<u>Dự phòng</u>
Cổ phiếu	4.641.425.325	16.750.864.200	(983.125)	4.641.425.325	4.641.940.125	(910.525)
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thường Tín	1.425.325	442.200	(983.125)	1.425.325	514.800	(910.525)
Công ty CP TM và Vận tải Petrolimex Hà Nội	4.640.000.000	16.750.400.000		4.640.000.000	4.641.425.325	
Cộng	<u>4.641.425.325</u>	<u>16.750.899.400</u>	<u>(983.125)</u>	<u>4.641.425.325</u>	<u>4.641.940.125</u>	<u>(910.525)</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 QUÝ 4 NĂM 2019

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 giảm giá chứng khoán kinh doanh như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Số đầu năm	910.525	859.925
Trích lập dự phòng bổ sung	72.600	173.800
Hoàn nhập dự phòng		(132.200)
Số cuối kỳ	<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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Ngắn hạn</i>	<i>0</i>	<i>1.500.000.000</i>
Tiền gửi có kỳ hạn	0	1.500.000.000
<i>Dài hạn</i>	<i>9.380.000.000</i>	<i>8.380.000.000</i>
Trái phiếu(*)	9.380.000.000	8.380.000.000
Cộng	<u>9.380.000.000</u>	<u>9.880.000.000</u>

(*) 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 10.000.000VND/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 trên được dùng để làm tài sản đảm bảo cho khoản vay thấu chi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch I. (xem thuyết minh số V.18a).

(*) Công ty đầu tư 1000 trái phiếu của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn – Chi nhánh Đông Hà Nội, giá mua 1.000.000VND/trái phiếu, thời hạn 7 năm từ 23/09/2019 đến 23/09/2025, 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 kỳ		Số đầu năm	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
<i>Đầu tư vào công ty con</i>	<i>366.067.410.000</i>		<i>364.537.410.000</i>	<i>(9.477.472.741)</i>
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô ⁽¹⁾	115.537.410.000		115.537.410.000	
Công ty Cổ phần Minh Phát ⁽²⁾	218.400.000	0.000	218.400.000.000	(9.477.472.741)
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội ⁽³⁾			30.600.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản May theo Việt Hưng ⁽⁴⁾	32.130.000.000			
<i>Đầu tư vào công ty liên kết</i>	<i>309.000.001.000</i>		<i>96.200.000.000</i>	
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang ⁽⁵⁾	48.000.000.000		28.800.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera ⁽⁶⁾	144.000.000.000		57.600.000.000	
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes ⁽⁷⁾	9.800.000.000		9.800.000.000	
Công ty CP Xây Dựng Hạ Long ⁽⁸⁾	107.200.001.000			

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2019

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
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	7.000.000.000		7.000.000.000	
Công ty Cổ phần Long Giang TSQ	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	3.000.000.000		3.000.000.000	
Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Descon ⁽⁹⁾	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 ⁽¹⁰⁾	34.639.200.000			
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy ⁽¹¹⁾			8.912.187.500	
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội ⁽³⁾	15.200.000.000	(542.059.912)		
Cộng	<u>758.753.207.000</u>	<u>(15.881.748.808)</u>	<u>503.496.193.500</u>	<u>(24.817.161.637)</u>

- (1) Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty sở hữu 1.063.872 cổ phần, tương đương 52,46% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô, không thay đổi so với số đầu năm.
- (2) Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty sở hữu 17.940.000 cổ phần, tương đương 65% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Minh Phát, không thay đổi so với số đầu năm.
- (3) Thực hiện Nghị quyết HĐQT số 08/2019/NQ-HĐQT về việc thông qua mua thêm cổ phần Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội, trong kỳ Công ty đã mua thêm 960.000 cổ phần, tương ứng 16% vốn điều lệ vào quý 2/2019. Ngày 07/11/2019, Hội đồng quản trị Công ty ban hành Nghị Quyết số: 21/2019/NQ/HĐQT về việc thông qua việc mua thêm cổ phần tại Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội theo chương trình chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu, tăng số cổ phần sở hữu tại Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội lên 80,2%. Căn cứ theo biên bản họp HĐQT số: 23/2019/BB-HĐQT ngày 29/11/2019; Công ty đã chuyển nhượng 65% cổ phần của Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội; Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty sở hữu 15,2% vốn điều lệ, tương đương 15.200.000.000 VND (tại thời điểm đầu năm Công ty sở hữu 51% vốn điều lệ, tương đương 30.600.000.000 VND).
- (4) Trong kỳ, Công ty đã mua 1.020.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản – May thầu Việt Hưng với giá mua là 32.130.000.000 VND. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, 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 thầu Việt Hưng.
- (5) Trong kỳ kế toán; Công ty đã góp thêm 19.200.000.000 đồng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Kỹ Thuật và Xây dựng Long Giang; Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty sở hữu 480.000 cổ phần, tương đương 48.000.000.000 VND, 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 QUÝ 4 NĂM 2019

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (6) Trong kỳ Công ty đã góp thêm 86.400.000.000 đồng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã đầu tư 144.000.000.000 VND, tương đương 48% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera.
- (7) Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty sở hữu 980.000 cổ phiếu, tương đương 9.800.000.000 VND, tương ứng 49% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Quản lý và khai thác Bất động sản Rivera Homes, không thay đổi so với đầu năm.
- (8) Thực hiện Nghị Quyết số 11/2019/NQ-HĐQT ngày 08/07/2019 về việc điều chỉnh chủ trương mua cổ phần của Công ty Cổ phần Xây Dựng Hạ Long, Công ty đã thực hiện mua 720.000 cổ phần tương đương 40% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Xây Dựng Hạ Long. Tổng giá trị hợp đồng mua cổ phần là: 107.200.001.000 đồng.
- (9) Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty sở hữu 525.060 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Descon, không thay đổi so với đầu năm.
- (10) Trong kỳ, Công ty đã mua 912.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai với giá mua là 34.639.200.000 VND. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty sở hữu mua 912.000 cổ phiếu, tương đương 15,3% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai.
- (11) Trong kỳ Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ 866.400 cổ phần công ty đang sở hữu, tương đương 19% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số: 2309/2019/HĐCNCP/LGL-NTC ngày 23 tháng 09 năm 2019.

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 Xây Dựng Hạ Long hiện đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng, chưa đi vào hoạt động kinh doanh. Các công ty con và công ty liên kết khác đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với kỳ trước.

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

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	24.817.161.637	24.817.161.637
Trích lập dự phòng bổ sung	542.059.912	
Hoàn nhập dự phòng	(9.477.472.741)	
Số cuối kỳ	15.881.748.808	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:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Minh Phát (Minh Phát)		
Chuyển tiền hoàn vốn góp dự án Vũ Trọng Phụng	8.694.000.000	

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 QUÝ 4 NĂM 2019

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh dự án Vũ Trọng Phụng	16.070.728.768	
<i>Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang (E&C)</i>		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	76.474.026.528	18.671.656.626
Chi phí thi công công trình	5.749.191.867	222.360.708.687
Thu nhập từ thanh lý tài sản	11.956.363.636	
Cổ tức được chia	11.520.000.000	
Chuyển tiền hoàn 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	
Vay của E&C	37.000.000.000	
Trả gốc vay cho E&C	8.500.000.000	
Bù trừ công nợ	2.564.779.247	
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera</i>		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	9.028.262.334	7.405.384.986
Doanh thu bán sản trung tâm thương mại dự án Thành Thái		258.689.379.431
Chi phí thi công công trình	9.462.312.727	105.266.421.020
Cổ tức được chia	8.640.000.000	
Chuyển tiền hoàn 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	2.090.136.987	
<i>Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô</i>		
Chi phí lãi vay	181.393.334	115.990.466
Cổ tức được chia	744.710.400	
<i>Công ty Cổ phần Quản lý và khai thác Bất động sản Rivera Homes</i>		
Phí môi giới bất động sản		365.043.776
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	53.368.600	2.089.843.720
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	6.241.315.371	
Cổ tức được chia	2.940.000.000	
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	
Đặt cọc dịch vụ phân phối căn hộ	12.990.000.000	

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

Công ty dùng 112.500 cổ phiếu đầu tư tại Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty tại Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>150.246.125.373</i>	<i>97.879.476.591</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	843.850.072	91.703.149.984
Công ty CP Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	2.950.079.675	4.992.551.557

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2019

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty CP QL và Khai thác BDS Rivera Homes	2.244.194.401	926.676.515
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	144.208.001.225	257.098.535
Phải thu các khách hàng khác	115.045.870.353	135.366.878.474
Phải thu bán căn hộ các dự án	55.889.716.718	77.305.818.898
Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam	21.700.610.682	21.700.610.682
Các khách hàng khác	37.455.542.953	36.360.448.894
Cộng	<u>265.291.995.726</u>	<u>233.246.355.065</u>

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước cho các bên liên quan	9.007.180.647	53.912.505.262
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	1.650.000	43.895.974.712
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	8.273.161.332	8.273.161.332
Công ty CP Kỹ Thuật và Xây Dựng Long Giang	732.369.315	
Công ty Cổ phần ĐT Thương mại DV Xuân Thủy		84.028.560
Công ty Cổ phần Công nghiệp lạnh Hưng Trí		1.659.340.658
Trả trước cho các người bán khác	4.983.212.281	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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	7.360.565.424	(4.702.091.814)	9.357.454.314	
Công ty CP 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	
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	10.813.512.719	(2.029.403.426)	14.991.848.625	(613.216.797)
Công ty CP XD 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	5.197.326.090	(613.216.797)	3.575.661.996	(613.216.797)
Cộng	<u>13.974.078.143</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 01 tháng đến 12 tháng, lãi suất từ 10,3%/năm đến 12,1%/năm.

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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	3.292.684.244		2.489.966.210	
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 VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2019

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	349.368.244		349.368.244	
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất Động Sản Rivera Homes - Cổ tức được chia	2.940.000.000			
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy - Cổ tức được chia			1.536.000.000	
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Long Giang	3.316.000		3.316.000	
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	214.554.365.463		158.713.308.555	
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	
Dự án Phan Thiết	44.769.743.126		37.166.098.772	
Dự án Việt Hưng	38.131.852.132		13.687.619.694	
Dự án Vũ Trọng Phụng	5.096.769.995		10.294.409.650	
Dự án Thành Thái	2.846.371.356		10.516.611.993	
Dự án Cái Khế - Cần Thơ	17.919.579.430			
Các cá nhân khác	34.694.092.993		46.552.062.601	
Công ty CP Đầu tư BĐS-May thầu Việt Hưng	4.000.000.000		21.889.000.000	
Công ty CP SXTM Dịch vụ Đồng Nai			17.000.000.000	
Lãi dự thu TG và các khoản cho vay	1.714.911.174		616.014.823	
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	65.117.429.994		310.123.095	
Cộng	217.847.049.707		161.203.274.765	

6b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	89.119.447.000		84.214.447.000	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	89.119.447.000		84.214.447.000	
- Góp vốn hợp tác kinh doanh dự án khu đô thị mới Việt Hưng			41.052.820.000	
- Hà Nội ⁽ⁱ⁾	44.152.820.000			
- Góp vốn hợp tác kinh doanh dự án 173 Xuân Thủy ⁽ⁱⁱ⁾	44.966.627.000		43.161.627.000	
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	8.427.404.194		9.590.203.501	
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	97.546.851.194		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 41.052.820.000 VND. Nghĩa vụ và quyền lợi của các bên được thực hiện theo Hợp đồng, phụ lục hợp đồng đã ký.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2019

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (ii) 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 44.966.627.000 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 kỳ	Số đầu năm
Các tổ chức và cá nhân khác	46.893.063.748	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	6.842.349.375	
Các tổ chức và cá nhân khác	9.567.158.812	3.699.042.522
Cộng	53.011.342.191	40.300.876.526

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	40.300.876.526	40.300.867.526
Trích lập dự phòng bổ sung	12.960.627.818	
Hoàn nhập dự phòng	(250.162.153)	
Số cuối kỳ	53.011.342.191	40.300.867.526

8. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	50.861.247.664		1.245.280.867.672	
Dự án Thành Thái ⁽ⁱ⁾			311.789.596.097	
Dự án 69 Vũ Trọng Phụng ⁽ⁱⁱ⁾			883.334.763.991	
Dự án Rivera Park Cần Thơ	39.448.815.817		38.535.842.152	
Dự án 102 Trường Chinh	10.337.244.598		10.337.244.598	
Các dự án khác	1.075.187.249		1.283.420.834	
Hàng hóa	1.336.645.376	(1.290.710.441)	1.289.497.846	
Hàng hóa bất động sản	284.493.815.881			
Dự án Thành Thái ⁽ⁱ⁾	280.088.141.929			
Dự án 69 Vũ Trọng Phụng ⁽ⁱⁱ⁾	4.405.673.952			

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2019

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Cộng	336.691.708.921	(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. 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. Công ty Cổ phần Tu bổ di tích và Thiết bị văn hóa Trung ương 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). 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.

9. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí DCDC, chi phí phân bổ chung	1.445.344.240	699.613.653
Chi phí dự án Vũ Trọng Phụng		33.545.807.208
Chi phí dự án Thành Thái		143.417.603
Cộng	1.445.344.240	34.388.838.464

10. Tài sản cố định hữu hình

	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	1.847.525.287	4.586.995.636	435.082.210	6.869.603.133
Mua trong kỳ		2.657.100.000		2.657.100.000
Tăng khác	24.000.000			24.000.000
Thanh lý, nhượng bán	(1.351.334.810)			(1.351.334.810)
Số cuối kỳ	520.190.477	7.244.095.636	435.082.210	8.199.368.323
Trong đó:				
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 kỳ	9.016.540	966.560.394	30.815.951	1.006.392.885
Thanh lý, nhượng bán	(1.332.382.506)			(1.332.382.506)
Số cuối kỳ	482.757.806	3.105.556.036	427.502.730	4.015.816.572

Giá trị còn lại

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2019

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Số đầu năm	41.401.515	2.447.999.994	38.395.431	2.527.796.940
Số cuối kỳ	37.432.671	4.138.539.600	7.579.480	4.183.551.751

Trong đó:

Tạm thời chưa sử dụng

Đang chờ thanh lý

Tài sản cố định có giá trị còn lại cuối kỳ theo sổ sách là 4.069.247.487 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phương Đông Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội và Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hoàn Kiếm.

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 kỳ		2.382.007.270		2.382.007.270
Trả lại tài sản cố định thuê tài chính	(17.500.000.000)			(17.500.000.000)
Số cuối kỳ		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 kỳ	911.458.330	2.057.918.385	540.444.492	3.509.821.207
Trả lại tài sản cố định thuê tài chính	(6.428.787.855)			(6.428.787.855)
Số cuối kỳ		7.193.688.315	5.164.686.532	12.358.374.847

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 kỳ		5.683.984.410	1.731.610.609	7.415.595.019

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 kỳ		(32.000.004)	(32.000.004)
Số cuối kỳ	160.000.000	101.333.346	58.666.654

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2019

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**13. Phải trả người bán ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>38.794.692.411</i>	<i>153.469.253.447</i>
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	15.084.810.022	47.349.589.269
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	5.531.835.872	5.531.835.872
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	6.802.763.585	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 CP 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 CP 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>	<i>64.953.817.457</i>	<i>85.490.364.781</i>
Công ty Cổ phần Bất động sản Meco	14.906.802.770	14.906.802.770
Công ty TNHH TM DV và SX Phi Kha Miền Bắc	2.895.909.380	2.895.909.380
Công ty TNHH Bình Yên	2.851.286.176	16.657.267.490
Các nhà cung cấp khác	44.299.819.131	51.030.385.141
Cộng	<u>103.748.509.868</u>	<u>238.959.618.228</u>

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước của các bên liên quan</i>	<i>4.768.952.983</i>	<i>59.914.533.827</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	3.121.859.641	8.295.752.627
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội		51.618.781.200
Công ty CP ĐT Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy	6.451.668	
Trả trước tiền mua căn hộ các cá nhân liên quan	1.640.641.674	
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	<i>3.181.923.113</i>	<i>260.080.898.202</i>
Tiền nhận trước bán căn hộ các dự án	2.233.991.144	259.424.891.125
Các khách hàng khác	947.931.969	656.007.077
Cộng	<u>7.950.876.096</u>	<u>319.995.432.029</u>

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phải nộp trong kỳ</u>	<u>Số đã thực nộp trong kỳ</u>	<u>Giảm khác</u>	<u>Số cuối kỳ</u>
Thuế GTGT hàng bán nội địa	1.500.505.947	83.639.515.736	(69.412.975.024)		15.727.046.659
Thuế thu nhập doanh nghiệp	58.258.613.628	31.026.803.681	(45.864.022.824)		43.421.394.485
Thuế thu nhập cá nhân	2.253.136.418	4.188.325.781	(2.390.286.417)		4.051.175.782
Thuế nhà đất, tiền thuê đất		2.051.931.759	(2.051.931.759)		
Các loại thuế khác	45.339.657	398.783.816	(398.783.816)		45.339.657
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	207.566.898	3.000.000	(3.000.000)	(207.566.898)	

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2019

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Giảm khác	Số cuối kỳ
Cộng	<u>62.265.162.548</u>	<u>121.308.360.773</u>	<u>(120.120.999.840)</u>	<u>(207.566.898)</u>	<u>63.244.956.583</u>

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%.

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 giữa niên độ có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>11.289.660.273</i>	<i>11.708.266.939</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera - chi phí công trình xây lắp	121.198.184	121.198.184
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy - lãi vay phải trả	10.987.068.755	11.587.068.755
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Nghĩa Đô - lãi vay phải trả	181.393.334	
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>4.015.526.741</i>	<i>17.480.349.401</i>
Chi phí lãi vay phải trả	2.345.889.659	2.603.133.451
Chi phí Dự án Thành Thái phải trả nhà thầu bên ngoài	1.669.637.082	1.669.637.082
Chi phí kinh doanh bất động sản dự án Vũ Trọng Phụng		13.188.235.087
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác		19.343.781
Cộng	<u>15.305.187.014</u>	<u>29.188.616.340</u>

17. Phải trả ngắn hạn/dài hạn khác**17a. Phải trả ngắn hạn khác**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>39.711.657.013</i>	<i>36.796.322.084</i>
Công ty CP Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	3.677.931.164	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 ngắn hạn khác</i>	<i>7.575.000</i>	<i>7.575.000</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	4.696.267.870	2.600.501.597
Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh	4.675.364.384	2.585.227.397
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>	<i>20.903.486</i>	<i>15.274.200</i>
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai Thác Bất Động Sản Rivera Homes – Đặt cọc dịch vụ phân phối căn hộ	1.971.278.246	18.620.000.000
Công ty 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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2019

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>	<i>116.990.000</i>	<i>2.062.990.000</i>
Công ty CP Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy - Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh	4.729.315.068	2.520.000.000
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	103.392.473	103.392.473
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>190.615.707.016</i>	<i>160.275.736.082</i>
Tài sản thừa chờ giải quyết	52.279.599	52.279.599
Kinh phí công đoàn	916.521.692	826.920.778
BH xã hội, BH y tế, BH thất nghiệp	189.266.656	140.532.330
Nhận đặt cọc ký quỹ, ký cược ngắn hạn	52.801.313.128	16.666.390.358
Kinh phí bảo trì dự án	15.893.668.703	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
Khách hàng đặt cọc/ký quỹ DA Vũ Trọng Phụng	2.833.115.734	10.367.440.537
Công ty Cổ phần Tu bổ di tích và Thiết bị văn hóa Trung ương - Lợi nhuận hợp tác kinh doanh dự án Vũ Trọng Phụng	45.876.200.000	18.010.605.405
Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt - Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh Dự án Vũ Trọng Phụng	10.611.518.428	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 dự án Thành Thái	8.489.268.088	78.773.986.829
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	354.731.350	354.731.350
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	2.123.718.268	687.683.555
Cộng	<u>230.327.364.029</u>	<u>197.072.058.166</u>

17b. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>10.232.722.500</i>	<i>10.232.722.500</i>
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>	<i>1.728.410.632</i>	<i>2.728.410.632</i>
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	<u>11.961.133.132</u>	<u>12.961.133.132</u>

17c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2019

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn/dài hạn****17d. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay ngắn hạn bên liên quan	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 ⁽ⁱⁱ⁾	130.200.000.000	137.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera ⁽ⁱⁱⁱ⁾		30.000.000.000
Công ty CP Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang ^(iv)	16.300.000.000	30.000.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất Động Sản Rivera Homes ^(v)	28.410.000.000	
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Nghĩa Đô ^(vii)	1.495.000.000	1.495.000.000
Vay các cá nhân liên quan khác ^(xiii)	7.260.000.000	8.000.000.000
Vay ngắn hạn ngân hàng	104.682.678.184	341.335.091.271
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đông Hà Nội ^(ix)	81.040.771.024	33.438.342.379
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - Chi nhánh Thăng Long ^(x)	23.641.907.160	307.896.748.892
Vay ngắn hạn các tổ chức và cá nhân khác	110.142.200.533	52.479.506.648
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Việt Nam – Vietradico ^(v)		9.734.354.367
Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt ^(vi)	7.779.220.533	7.779.220.533
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Vạn Xuân ^(xii)	4.338.990.000	4.338.990.000
Các cá nhân khác ^(xiii)	98.023.990.000	30.626.941.748
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.18b)		152.899.996.030
Nợ thuê tài chính đến hạn trả (xem thuyết minh số V.18b)		5.343.820.356
Cộng	414.489.878.717	779.553.414.305

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

- (i) Là khoản nhận góp vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 2010/HĐHTKD/LGL – XT 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” ngày 25 tháng 12 năm 2017 ký với Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy. Hai bên góp vốn đầu tư để Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang (Long Giang) đại diện thực hiện Hợp đồng 396A/HTKD ngày 15 tháng 10 năm 2009 ký giữa Công ty với Công ty Cổ phần Tư bổ di tích và Thiết bị văn hóa Trung ương. Hợp đồng 396A là một phần không thể tách rời của hợp đồng này. Công ty Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy hưởng lợi nhuận cố định, không phụ thuộc vào lợi nhuận thực tế của cả dự án (xem thuyết minh V.17a).
- (ii) Là khoản nhận góp vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 2506/HĐHTKD/LGL-MP ngày 25 tháng 06 năm 2018 ký giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang và 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% tổng vốn góp của các bên trong hợp đồng này. Công ty Cổ phần Minh Phát hưởng lợi nhuận cố định, không phụ thuộc vào lợi nhuận thực tế của cả dự án (xem thuyết minh V.17a).
- (iv) Là khoản Công ty vay Công ty Cổ phần Kỹ Thuật và Xây Dựng Long Giang theo hợp đồng cho vay tiền đã ký kết giữa hai Công ty, với lãi suất 9,5%/năm.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2019

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (v) Là khoản Công ty Long Giang vay Công ty Cổ phần Quản lý và Khai Thác Bất Động Sản Rivera Homes theo hợp đồng cho vay tiền số: 0105/HĐVT ngày 29 tháng 04 năm 2019 kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 12%/năm.
- (vi) Là khoản nhận góp vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1706/HĐHTKD/LGL – BVL ngày 17/06/2013 và hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp để thực hiện “Dự án Trung tâm thương mại dịch vụ văn phòng và nhà ở tại 69 Vũ Trọng Phụng” số 1601/2016/HĐCN ngày 16 tháng 01 năm 2016. 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 (xem thuyết minh V.17a).
- (vii) Khoản vay theo hợp đồng vay số 2211/HĐVT ngày 22 tháng 11 năm 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 5 năm 2019 về việc gia hạn khoản vay đến ngày 22 tháng 11 năm 2019.
- (ix) Khoản vay theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 1420-LAV-201800264 ngày 14/08/2019, 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 Chính và Bà Nguyễn Thị Thanh Hà ; của Ông Nguyễn Quốc Lô và bà Lê Thị Kim Long; của Ông Trần Đình Vân, của bà Phạm Kim Dung và ông Nguyễn Văn Hưng.
- (x) 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.
- (xi) 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.
- (xii) Khoản vay theo hợp đồng số 04/2011/VX ngày 09 tháng 5 năm 2011, không có thời hạn, lãi suất vay 0%/tháng.
- (xiii) 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.

Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay dài hạn Ngân hàng	115.187.765.015	166.075.307.240
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch số 1 ⁽ⁱ⁾	104.469.142.831	165.041.964.240
Vay thấu chi Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch số 1 ⁽ⁱⁱ⁾	8.301.320.000	
Ngân hàng TMCP Phương Đông Việt Nam – CN HN ⁽ⁱⁱⁱ⁾	1.033.343.000	1.033.343.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hoàn Kiếm ⁽ⁱⁱⁱ⁾	1.383.959.184	

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2019

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Nợ thuê tài chính	3.896.080.527	3.733.057.258
Công ty TNHH MTV cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam ^(iv)	2.118.352.527	3.733.057.258
Công ty TNHH MTV cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam ^(v)	1.777.728.000	
Cộng	<u>119.083.845.542</u>	<u>169.808.364.498</u>

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/HĐTD ngày 12 tháng 8 năm 2016, hạn mức 500.000.000.000 VND, mục đích vay là để tài trợ các chi phí hợp lý đầu tư thực hiện Dự án Trung tâm thương mại, dịch vụ, văn phòng và Nhà ở tại số 69 Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân, Hà Nội. Thời hạn vay là 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.
- (ii) 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.
- (iii) Khoản vay theo hợp đồng cho vay số 238/2019/HĐTD/LNH/01 ngày 10 tháng 5 năm 2019, mục đích vay là để thanh toán tiền mua xe Toyota Landcruise VX biển kiểm soát 30F - 118.35, 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.
- (iv) 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.
- (v) 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.

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.

18. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong kỳ	Số cuối kỳ
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	4.205.651.149	11.098.172.905	(4.898.074.132)	10.405.749.922
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	593.389.094			593.389.094
Cộng	<u>4.799.040.243</u>	<u>11.098.172.905</u>	<u>(4.898.074.132)</u>	<u>10.999.139.016</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 GIỮA NIÊN ĐỘ

9 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

19. Vốn chủ sở hữu

19a. 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 tăng vốn	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 nguồn LN CPP	24.217.678.800						
Chi phí phát hành tăng vốn		(155.000.000)				(24.217.678.800)	(155.000.000)
Lợi nhuận trong kỳ						31.833.596.656	31.833.596.656
Trích lập các quỹ				9.137.695.303	4.568.847.651	(22.844.238.257)	(9.137.695.303)
Chi thù lao hội đồng quản trị, ban kiểm soát						(920.000.000)	(920.000.000)
Số dư cuối kỳ trước	500.000.000.000	1.458.992.965	(43.500.000)	22.775.157.287	10.993.847.302	108.556.806.937	643.741.304.491
Số dư đầu năm nay	500.000.000.000	1.458.992.965	(43.500.000)	22.775.157.287	10.993.847.302	144.735.244.365	679.919.741.917
Lợi nhuận kỳ này						84.324.209.796	84.324.209.796
Trích lập các quỹ				11.098.172.905	5.549.086.453	(27.745.432.263)	(11.098.172.905)
Chi cổ tức năm 2018						(59.996.520.000)	
Chi thù lao HĐQT, ban kiểm soát						(1.080.000.000)	(1.080.000.000)
Số dư cuối kỳ	500.000.000.000	1.458.992.965	(43.500.000)	33.873.330.192	16.542.933.755	145.128.693.105	696.960.450.017

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

9 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

19b. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
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.

20. Lãi trên cổ phiếu

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

21. Giải trình kết quả kinh doanh Quý IV/2019

Theo báo cáo tài chính Quý IV/2019, lợi nhuận sau thuế Quý IV/2019 là: **4.981.191.207** đồng, giảm: **43.264.433.869** đồng so với Quý IV/2018 (lợi nhuận sau thuế Quý IV/2018 là: **48.155.625.076** đồng). Nguyên nhân: do lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp hàng hóa dịch vụ Quý IV/2019 đạt: **23.344.324.147** đồng, giảm **103.655.311.683** đồng so với Quý IV/2018. Doanh thu hoạt động tài chính Quý IV/2019 là: **73.486.029.693** đồng, tăng: **70.976.517.297** đồng so với Quý IV/2018. Chi phí tài chính Quý IV/2019 là: **88.103.155.748** đồng, tăng: **46.019.489.896** đồng so với Quý IV/2018; Chi phí bán hàng giảm **19.885.474.779** đồng; Chi phí quản lý doanh nghiệp Quý IV/2019 là: **2.363.657.358** đồng, tăng: **1.055.351.214** đồng so với Quý IV/2018. Lợi nhuận khác Quý IV/2019 là: **7.267.431.005** đồng, tăng: **769.085.679** đồng so với Quý IV/2018; Thuế TNDN phải nộp Quý IV/2019: **1.052.056.007** đồng, giảm: **15.834.641.169** đồng so với Quý IV/2018; nên dẫn tới kết quả như trên.

Hà nội, ngày 20 tháng 01 năm 2020

Người lập biểu

Phạm Thu Trang

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Lê Hà Giang