



**LONG GIANG**

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

QUÝ III/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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1,125,038,780,848</b>	<b>1,954,360,475,632</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>36,112,254,774</b>	<b>167,428,715,233</b>
1. Tiền	111		11,498,508,744	25,749,791,123
2. Các khoản tương đương tiền	112		24,613,746,030	141,678,924,110
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>4,640,464,200</b>	<b>6,140,514,800</b>
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	(961,125)	(910,525)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	-	1,500,000,000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>406,400,355,537</b>	<b>538,416,800,697</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	135,411,097,373	233,447,261,965
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	50,707,870,697	61,989,506,686
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	102,465,756,253	109,949,302,939
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	161,026,973,405	173,331,605,633
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		9,800,000,000	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>673,792,764,053</b>	<b>1,242,216,252,870</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.8	673,792,764,053	1,242,216,252,870
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>4,092,942,284</b>	<b>158,192,032</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		4,092,672,283	52,863,109
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		270,001	105,328,923
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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

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

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>626,836,113,475</b>	<b>459,321,894,196</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>96,546,851,194</b>	<b>93,804,650,501</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	96,546,851,194	93,804,650,501
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>28,322,721,607</b>	<b>22,957,909,909</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	6,622,469,378	3,252,622,150
<i>Nguyên giá</i>	222		16,191,766,536	8,002,103,698
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(9,569,297,158)	(4,749,481,548)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11	13,946,085,574	19,614,621,101
<i>Nguyên giá</i>	225		25,850,807,484	34,891,962,596
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		(11,904,721,910)	(15,277,341,495)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.12	7,754,166,655	90,666,658
<i>Nguyên giá</i>	228		7,847,500,000	160,000,000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(93,333,345)	(69,333,342)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.13</b>	<b>-</b>	<b>48,893,186</b>
<i>Nguyên giá</i>	231		2,577,018,894	2,577,018,894
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(2,577,018,894)	(2,528,125,708)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.14</b>	<b>43,144,016,264</b>	<b>42,970,483,404</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		43,144,016,264	42,970,483,404
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>297,611,579,803</b>	<b>143,676,731,564</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	235,085,472,699	107,877,636,960
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2d	68,485,796,000	42,758,783,500
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2d	(15,339,688,896)	(15,339,688,896)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2b	9,380,000,000	8,380,000,000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>161,210,944,607</b>	<b>155,863,225,632</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	29,226,216,763	34,453,562,969
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		4,136,228,086	3,192,266,756
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269	V.15	127,848,499,758	118,217,395,907
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1,751,874,894,323</b>	<b>2,413,682,369,828</b>

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>919,089,026,360</b>	<b>1,639,373,095,878</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>792,643,183,279</b>	<b>1,454,708,103,700</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16	184,557,277,643	238,959,618,228
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.17	13,877,228,867	270,177,708,195
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.18	45,241,541,203	62,509,550,461
4. Phải trả người lao động	314		2,054,296,334	2,904,596,029
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.19	13,824,559,755	29,293,304,340
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		20,735,834,455	11,373,452,109
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20a	224,299,234,090	193,222,804,097
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.21a	276,369,437,696	641,058,414,305
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.22	11,683,773,236	5,208,655,936
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>126,445,843,081</b>	<b>184,664,992,178</b>
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.20b	11,961,133,132	12,961,133,132
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.21b	112,589,215,401	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		1,895,494,548	1,895,494,548
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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>832,785,867,963</b>	<b>774,309,273,950</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>832,785,867,963</b>	<b>774,309,273,950</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.23	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	V.23	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	V.23	(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	V.23	34,255,275,688	23,157,102,783
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	V.23	16,860,311,743	11,311,225,290
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.23	144,660,147,540	116,445,565,879
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		87,844,917,758	116,445,565,879
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		56,815,229,783	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	V.23	135,594,640,026	121,979,887,033
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1,751,874,894,323</b>	<b>2,413,682,369,828</b>

Lập, ngày 28 tháng 10 năm 2019

Người lập biểu

Phạm Thu Trang

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan

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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
				Năm 2018	Năm 2019	Năm 2018	Năm 2019
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VII.1	246,868,635,695	107,992,006,721	763,085,602,702	999,129,022,068
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VII.1	246,868,635,695	107,992,006,721	763,085,602,702	999,129,022,068
4.	Giá vốn hàng bán	11	VII.1	198,275,832,040	77,413,517,299	586,444,701,778	731,145,619,113
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		48,592,803,655	30,578,489,422	176,640,900,924	267,983,402,955
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VII.1	908,658,913	35,333,851,063	2,598,079,575	63,540,873,152
7.	Chi phí tài chính	22	VII.1	23,201,456,967	26,029,904,998	103,906,942,939	80,080,398,964
8.	Trong đó: chi phí lãi vay	23		1,382,545,725	(54,588,263,796)	40,879,965,963	7,280,638,321
9.	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		2,633,328,821	404,698,078	(8,417,522,605)	(18,392,165,261)
10.	Chi phí bán hàng	25	VII.1	1,229,353,767	10,561,800,494	1,332,722,574	131,665,777,438
11.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	30		7,529,160,753	6,394,391,375	8,472,670,793	23,800,647,603
12.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	31		20,174,819,902	23,330,941,696	57,109,121,588	77,585,286,841
13.	Thu nhập khác	32		5,647,955,637	272,249,446	23,367,067,862	2,402,508,353
14.	Chi phí khác	40		2,150,128,281	495,899,342	9,309,116,418	5,377,955,882
15.	Lợi nhuận khác	50		3,497,827,356	(223,649,896)	14,057,951,444	(2,975,447,529)
16.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	51		23,672,647,258	23,107,291,800	71,167,073,032	74,609,839,312
17.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	52		12,985,400,564	1,612,519,447	22,466,634,374	14,001,031,279
18.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại			-	-	-	(943,961,330)
20.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		10,687,246,694	21,494,772,353	48,700,438,658	61,552,769,363
21.	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		10,527,011,102	19,821,164,698	48,413,845,811	56,815,229,782
22.	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		160,235,592	1,673,607,654	286,592,847	4,737,539,580
23.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		211		968	1,136

Lập ngày 30 tháng 10 năm 2019

Kế toán trưởng

Người lập



Đặng Thị Loan



Phạm Thu Trang



# 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp gián tiếp)

09 tháng đầu của 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
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		74,609,839,312	42,924,320,343
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		4,431,856,119	3,633,342,539
- Các khoản dự phòng	03		12,710,516,265	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		(1,779,941,361)	(4,679,722,502)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	7,280,638,321	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		97,252,908,656	54,946,578,601
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		95,514,378,013	(323,558,349,935)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		568,423,488,817	(93,431,555,549)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(296,185,063,604)	116,125,767,066
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		5,227,346,206	(5,178,425,207)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	1,300,000,000
- Tiền lãi vay đã trả	14		(14,547,039,152)	(46,871,705,623)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.18	(46,089,705,957)	(23,899,179,788)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		(3,340,715,150)	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(2,392,921,757)	(2,713,611,678)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>403,862,676,072</b>	<b>(323,280,482,113)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(18,976,977,748)	(619,276,364)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		12,229,090,909	5,636,363,637
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(17,224,775,204)	(5,217,910,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		49,020,420,867	10,450,000,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(17,280,000,000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		(138,826,647,150)	(23,861,211,105)
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		788,437,500	679,687,500
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(112,990,450,826)</b>	<b>(30,212,346,332)</b>

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

# 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	V.23	-	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.21	153,377,815,437	420,611,781,020
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.21	(569,349,823,978)	(136,622,118,309)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	V.21	(6,216,677,165)	(2,671,910,178)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.23	-	(2,433,600,000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(422,188,685,706)</b>	<b>363,576,512,533</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>(131,316,460,460)</b>	<b>10,083,684,088</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>167,428,715,233</b>	<b>96,387,380,638</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>36,112,254,774</b>	<b>106,471,064,726</b>
			<b>0</b>	

Người lập biểu

Phạm Thu Trang

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan

Lập, ngày 28 tháng 10 năm 2019

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 HỢP NHẤT 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

9 tháng đầu của 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” hay “Công ty mẹ”) 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 Tập đoàn

Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 04 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Toàn bộ các công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

#### 5a. Danh sách các công ty con được hợp nhất

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Minh Phát	Số 101 Trung Trắc, Phường Đức Thắng, Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận	Kinh doanh bất động sản	65%	65%	65%	65%
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	69 Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, TP Hà Nội	Khai thác, kinh doanh bất động sản	67%	63,88%	51%	51%
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô	Số 1 phố Nghĩa Tân, Phường Nghĩa Tân, Quận Cầu Giấy, TP Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	52,46%	52,46%	52,46%	52,46%

## 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản May thêu 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%
--	--	---	-----	-----

### 5b. Danh sách các công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu (%)		Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
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, TP Hà Nội	Hoạt động xây dựng chuyên dụng	48%	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 bất động sản và xây dựng chuyên dụng	48%	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%	48%	49%	48%
Công ty Cổ phần Xây Dựng Hạ Long	Số 28 Phố Hải Hà, Đường Nguyễn Văn Cừ, Phường Hồng Hải, TP Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh	Kinh doanh bất động sản	40%		40%	

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

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, có 75 nhân viên đang làm việc tại các công ty trong Tập đoàn (số đầu năm là 76 nhân viên).

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

### 1. Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn 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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

---

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

### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn 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 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

Chủ tịch Hội đồng quản trị 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, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

### 2. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi xác định quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các công ty trong cùng Tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này phải được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lãi hoặc lỗ trong kết quả kinh doanh và tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày ở khoản mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

giữa niên độ (thuộc phần vốn chủ sở hữu). Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

### 3. 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.

### 4. 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 Tập đoàn 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*

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

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

---

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

### *Công ty liên kết*

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Tập đoàn 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.

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó, khoản đầu tư vào công ty liên kết được thể hiện trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo chi phí đầu tư ban đầu và điều chỉnh cho các thay đổi trong phần lợi ích trên tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày đầu tư. Nếu lợi ích của Tập đoàn trong khoản lỗ của công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư thì giá trị khoản đầu tư được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ là bằng không trừ khi Tập đoàn có các nghĩa vụ thực hiện thanh toán thay cho công ty liên kết.

Báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn. Khi chính sách kế toán của công ty liên kết khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty liên kết sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các công ty liên kết được loại trừ tương ứng với phần thuộc về Tập đoàn khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

## *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 Tập đoàn 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 tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Tập đoàn 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.

## **5. 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.

# 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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

---

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 Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- 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 tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.

Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

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

## 6. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

## 7. 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 bán hàng 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 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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

## **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.

## **8. 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 Tập đoàn 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 – 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 - 06
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05

## **9. 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 Tập đoàn 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

## **10. 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 Tập đoàn 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.

# 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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

---

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 Tập đoàn là phần mềm quản lý kinh doanh bất động sản, khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 05 năm.

## 11. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Tập đoàn. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính là 25 năm.

## 12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

## 13. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Việc hợp nhất kinh doanh được kế toán theo phương pháp mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm: giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do Tập đoàn phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày nắm giữ quyền kiểm soát.

Đối với giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, giá phí hợp nhất kinh doanh được tính là tổng của giá phí khoản đầu tư tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con cộng với giá phí khoản đầu tư của những lần trao đổi trước đã được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con. Chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát Tập đoàn không có ảnh hưởng đáng kể với công ty con và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp giá gốc. Nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát, Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể và khoản đầu tư được



## **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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

---

trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu thì phần chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh và phần chênh lệch giữa giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận trực tiếp vào khoản mục “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Phần chênh lệch cao hơn của giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con được ghi nhận là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và nợ tiềm tàng được ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con vượt quá giá phí hợp nhất kinh doanh thì phần chênh lệch được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong 10 năm. Khi có bằng chứng cho thấy lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ thì số phân bổ trong kỳ là số tổn thất phát sinh.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của các cổ đông không kiểm soát trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng được ghi nhận.

### **14. Hợp đồng hợp tác kinh doanh**

#### ***Tài sản đồng kiểm soát***

Tập đoàn ghi nhận trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức tài sản đồng kiểm soát các nội dung sau:

- Phần chia của Tập đoàn trong tài sản đồng kiểm soát được phân loại theo tính chất của tài sản.
- Các khoản nợ phải trả phát sinh riêng của Tập đoàn.
- Phần nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên tham gia góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh.
- Thu nhập từ việc bán hoặc sử dụng phần sản phẩm/dịch vụ được chia từ liên doanh cùng với phần chi phí phát sinh được phân chia từ hoạt động của liên doanh.
- Các khoản chi phí của Tập đoàn phát sinh liên quan đến việc góp vốn liên doanh.

Các tài sản cố định, bất động sản đầu tư khi mang đi góp vốn vào hợp đồng hợp tác kinh doanh và không chuyển quyền sở hữu thành sở hữu chung của các bên liên doanh không được ghi giảm tài sản. Trường hợp Tập đoàn nhận tài sản góp vốn liên doanh thì được theo dõi như tài sản nhận giữ hộ, không hạch toán tăng tài sản và nguồn vốn kinh doanh.

Các tài sản cố định, bất động sản đầu tư mang đi góp vốn vào hợp đồng hợp tác kinh doanh có sự chuyển quyền sở hữu và đang trong quá trình xây dựng tài sản đồng kiểm soát được ghi giảm tài sản trên sổ kế toán và ghi nhận giá trị tài sản vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang. Sau khi tài sản đồng kiểm soát hoàn thành, bàn giao đưa vào sử dụng, căn cứ vào giá trị tài sản được chia Tập đoàn ghi nhận tăng tài sản của mình phù hợp với mục đích sử dụng.

#### ***Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát***

Tập đoàn ghi nhận trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát các nội dung sau:

- Giá trị tài sản mà Tập đoàn hiện sở hữu.
- Các khoản nợ phải trả mà Tập đoàn phải gánh chịu.
- Doanh thu được chia từ việc bán hàng hóa hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh.

## 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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

---

- Các khoản chi phí phải gánh chịu.

### 15. 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 Tập đoàn.
- 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 hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

### 16. 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 của Công ty.

#### *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.

#### *Vốn khác của chủ sở hữu*

Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

#### *Cổ phiếu quỹ*

Khi mua lại cổ phiếu 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”.

### 17. 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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (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.

## 18. 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:

- Tập đoàn đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa cho người mua.
- Tập đoàn đã 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).
- Tập đoàn đã 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.
- Tập đoàn đã 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.

### *Tiền lãi*

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

### *Cổ tức và lợi nhuận được chia*

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tập đoàn đã 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

## 19. 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.

## **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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

---

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 Tập đoàn đã 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.

### **20. 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.

### **21. 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.

### **22. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

# 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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

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.

## 23. 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.

## 24. 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 hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn.

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

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	2.743.635.180	3.559.453.968
Tiền gửi ngân hàng	8.754.873.564	22.190.337.155
Các khoản tương đương tiền	24.613.746.030	141.678.924.110
- Tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng trở xuống	<u>24.613.746.030</u>	<u>141.678.924.110</u>
<b>Cộng</b>	<b><u>36.112.254.774</u></b>	<b><u>167.428.715.233</u></b>

### 2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn bao gồm chứng khoán kinh doanh, đầu tư vào công ty liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn như sau:

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

### 2a. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị	Giá trị hợp lý	Dự phòng
<b>Cổ phiếu</b>	<b>4.641.425.325</b>	<b>16.750.864.200</b>	<b>(961.125)</b>	<b>4.641.425.325</b>	<b>4.641.940.125</b>	<b>(910.525)</b>
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	1.425.325	464.200	(961.125)	1.425.325	514.800	(910.525)
Công ty Cổ phần Thương mại và Vận tải Petrolimex Hà Nội	4.640.000.000	16.750.400.000		4.640.000.000	4.641.425.325	
<b>Cộng</b>	<b>4.641.425.325</b>	<b>16.750.864.200</b>	<b>(961.125)</b>	<b>4.641.425.325</b>	<b>4.641.940.125</b>	<b>(910.525)</b>

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	910.525	859.925
Trích lập dự phòng bổ sung	50.600	173.800
Hoàn nhập dự phòng	-	(132.200)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>961.125</b>	<b>917.125</b>

### 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

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

(\*) 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.

## 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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

### 2c. Đầu tư vào công ty liên kết

	Giá gốc	Số cuối kỳ Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng	Giá gốc	Số đầu năm Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang <sup>(i)</sup>	28.800.000.000	(7.601.494.691)	21.198.505.309	28.800.000.000	1.320.502.935	30.120.502.935
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera <sup>(ii)</sup>	96.000.000.000	(444.399.191)	95.555.600.809	57.600.000.000	6.444.194.040	64.044.194.040
Công ty Cổ phần Quản lý và khai thác Bất động sản Rivera Homes <sup>(iii)</sup>	9.800.000.000	1.391.365.581	11.131.365.581	9.800.000.000	3.912.939.985	13.712.939.985
Công ty Cổ phần Xây Dựng Hạ Long <sup>(iv)</sup>	107.200.001.000		107.200.001.000			
<b>Cộng</b>	<b><u>241.800.001.000</u></b>	<b><u>(6.654.528.301)</u></b>	<b><u>235.085.472.699</u></b>	<b><u>96.200.000.000</u></b>	<b><u>11.677.636.960</u></b>	<b><u>107.877.636.960</u></b>

(i) Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã đầu tư 28.800.000.000 VND vào Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang, tương đương 48% vốn điều lệ, không thay đổi so với số đầu năm.

(ii) Trong kỳ Công ty đã góp thêm 38.400.000.000 đồng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã đầu tư 96.000.000.000 VND, tương đương 48% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera

(iii) 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.

(iv) 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

Giá trị phần sở hữu của Tập đoàn tại các công ty liên doanh, liên kết như sau:

	Giá trị phần sở hữu đầu năm	Phần lãi hoặc lỗ trong kỳ	Giá trị đầu tư tăng thêm trong kỳ	Công ty liên kết chia cổ tức	Giá trị phần sở hữu cuối năm
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	30.120.502.935	2.598.002.374		(11.520.000.000)	21.198.505.309
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	64.044.194.040	1.751.406.769	38.400.000.000	(8.640.000.000)	95.555.600.809
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes	13.712.939.985	358.425.596		(2.940.000.000)	11.131.365.581
Công ty Cổ phần Xây Dựng Hạ Long			107.200.001.000		107.200.001.000
<b>Cộng</b>	<b><u>107.877.636.960</u></b>	<b><u>4.707.834.739</u></b>	<b><u>145.600.001.000</u></b>	<b><u>(23.100.000.000)</u></b>	<b><u>235.085.472.699</u></b>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

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

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

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

Các giao dịch trọng yếu giữa Tập đoàn với các công ty liên kết như sau:

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
<b><i>Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang (E&amp;C)</i></b>		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.713.409.828	18.671.656.626
Chi phí thi công công trình	75.304.650.500	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	
<b><i>Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera</i></b>		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		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	
<b><i>Công ty Cổ phần Quản lý và khai thác Bất động sản Rivera Homes</i></b>		
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	5.045.915.266	
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	2.488.427.806	
Đặt cọc dịch vụ phân phối căn hộ	14.490.000.000	

### **2d. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
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 <sup>(1)</sup>	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 <sup>(2)</sup>	34.639.200.000			
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương			8.912.187.500	



# 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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
mại Dịch vụ Xuân Thủy <sup>(3)</sup>				
<b>Cộng</b>	<b>68.485.796.000</b>	<b>(15.339.688.896)</b>	<b>42.758.783.500</b>	<b>(15.339.688.896)</b>

- (1) Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tập đoàn sở hữu 525.060 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Descon, không thay đổi so với đầu năm.
- (2) 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.

### 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 kỳ kế toán. Tập đoàn 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.

### 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:

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	15.339.688.896	15.339.688.896
Trích lập dự phòng bổ sung		
Hoàn nhập dự phòng		
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>15.339.688.896</b>	<b>15.339.688.896</b>

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>14.349.903.744</b>	<b>97.879.476.591</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	3.657.117.500	91.703.149.984
Công ty CP Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	1.535.042.792	4.992.551.557
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes	6.447.320.704	926.676.515
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	727.167.826	257.098.535
Phải thu về mua căn hộ các cá nhân liên quan	1.983.254.922	
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>	<b>118.944.062.378</b>	<b>135.567.785.374</b>
Phải thu bán căn hộ các dự án	64.998.766.968	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	34.361.815.979	34.037.993.734
<b>Cộng</b>	<b>135.411.097.373</b>	<b>233.447.261.965</b>

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Trả trước cho các bên liên quan</b>	<b>32.129.136.765</b>	<b>53.912.505.262</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	23.199.421.819	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 Quản lý và Khai Thác Bất Động Sản Rivera Homes	656.553.614	
Công ty Cổ phần TMDV Xuân Thủy		84.028.560

## 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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Công nghiệp Lạnh Hưng Trí		1.659.340.658
<i>Trả trước cho các người bán khác</i>	<i>23.581.751.822</i>	<i>8.077.001.424</i>
Các nhà cung cấp khác	23.581.751.822	8.077.001.424
<b>Cộng</b>	<b>55.710.888.587</b>	<b>61.989.506.686</b>

### 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>92.960.565.424</i>	<i>(4.702.091.814)</i>	<i>94.957.454.314</i>	
Ông Nguyễn Mạnh Hà	5.000.000.000		5.000.000.000	
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	5.000.000.000		5.000.000.000	
Ông Nguyễn Phan	75.600.000.000		75.600.000.000	
Công ty CP Đầu tư Rivera (*)			2.000.000.000	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Long Giang (*)	4.702.091.814	(4.702.091.814)	4.702.091.814	
Ông Mai Thanh Phương (*)	2.658.473.610		2.655.362.500	
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>9.505.190.829</i>	<i>(2.029.403.426)</i>	<i>14.991.848.625</i>	<i>(613.216.797)</i>
Công ty CP xây dựng Long Giang	1.416.186.629	(1.416.186.629)	1.416.186.629	
Công ty CP Long Việt	2.000.000.000		10.000.000.000	
Các tổ chức và cá nhân khác	6.089.004.200	(613.216.797)	3.575.661.996	(613.216.797)
<b>Cộng</b>	<b>102.465.756.253</b>	<b>(6.731.495.240)</b>	<b>109.949.302.939</b>	<b>(613.216.797)</b>

(\*) 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

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>14.881.921.667</i>		<i>13.994.571.510</i>	
Hội đồng quản trị - Tạm ứng			8.686.905	
Ban Tổng Giám đốc - Tạm ứng	4.526.983.000		5.086.244.061	
Công ty CP ĐTTM DV Xuân Thủy – Chia cổ tức		0	1.536.000.000	
Công ty CP Đầu tư Rivera – Tiền điện, nước	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			
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	7.062.254.423		7.010.956.300	
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Long Giang	3.316.000		3.316.000	
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>159.433.331.534</i>		<i>159.337.034.123</i>	
Thuế GTGT TSCĐ thuê tài chính	101.259.457		519.012.121	
Ký cược, ký quỹ	200.540.000		162.355.806	

## 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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng	135.182.886.703		118.753.512.253	
Dự án Phan Thiết	38.361.223.772		37.166.098.772	
Dự án Việt Hưng	13.427.224.735		13.687.619.694	
Dự án Vũ Trọng Phụng	16.275.294.849		10.294.409.650	
Dự án Thành Thái	8.395.681.297		10.516.611.993	
Các cá nhân khác	58.723.462.050		47.088.772.144	
Công ty CP Sản xuất TM Dịch vụ Đồng Nai			17.000.000.000	
Phải thu về chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS - May thuê Việt Hưng	2.500.000.000		21.889.000.000	
Lãi dự thu TG và các khoản cho vay	1.064.580.187		616.014.823	
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	7.095.785.391		397.139.120	
<b>Cộng</b>	<b><u>161.026.973.405</u></b>		<b><u>173.331.605.633</u></b>	

### 6b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>86.019.447.000</b>		<b>84.214.447.000</b>	
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Long Giang				
- Góp vốn hợp tác kinh doanh dự án khu đô thị mới Việt Hưng - Hà Nội <sup>(i)</sup>	41.052.820.000		41.052.820.000	
- Góp vốn hợp tác kinh doanh dự án 173 Xuân Thủy <sup>(ii)</sup>	44.966.627.000		43.161.627.000	
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>10.527.404.194</b>		<b>9.590.203.501</b>	
Ký cược, ký quỹ	10.527.404.194		9.590.203.501	
- Dự án Rivera Park Cần Thơ	8.279.210.000		8.279.210.000	
- Ký quỹ thuê tài chính	2.248.194.194		1.310.993.501	
<b>Cộng</b>	<b><u>96.546.851.194</u></b>		<b><u>93.804.650.501</u></b>	

- (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.
- (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.

## 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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

### 7. Nợ xấu

Các khoản nợ xấu đều có thời gian quá hạn trên 3 năm và được trích dự phòng phải thu khó đòi 100%.

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>53.011.342.191</i>	<i>40.300.876.526</i>
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
<b>Cộng</b>	<b><u>53.011.342.191</u></b>	<b><u>40.300.876.526</u></b>

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Số đầu năm	40.300.876.526	40.300.876.526
Trích lập dự phòng bổ sung	12.960.627.818	
Giảm do thoái vốn công ty con	(250.162.153)	
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>53.011.342.191</u></b>	<b><u>40.300.876.526</u></b>

### 8. Hàng tồn kho

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
Nguyên liệu, vật liệu	3.177.729.543			
Công cụ, dụng cụ	83.964.584			
Chi phí SXKD dở dang	51.305.047.422		1.240.926.755.024	
<i>Dự án Thành Thái(i)</i>			<i>311.789.596.097</i>	
<i>Dự án 69 Vũ Trọng Phụng(ii)</i>			<i>883.334.763.991</i>	
<i>Dự án Rivera Park Cần Thơ</i>	<i>39.153.934.743</i>		<i>38.535.842.152</i>	
<i>Các dự án khác</i>	<i>5.743.860.366</i>		<i>7.266.552.784</i>	
Thành phẩm	252.687.722			
Hàng hóa	1.372.173.346		1.289.497.846	
Hàng hóa bất động sản	617.601.161.436			
<b>Cộng</b>	<b><u>673.792.764.053</u></b>		<b><u>1.242.216.252.870</u></b>	

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

(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 kỳ là 2.861.102.429 VND (kỳ trước là 12.251.120.681 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. 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 1.805m<sup>2</sup> 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 tối thiểu 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 kỳ là 2.129.996.024 VND (kỳ trước là 20.405.086.301 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 số 1.

### 9. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí công cụ, dụng cụ	381.968.914	764.338.158
Tiền thuê đất	826.505.371	
Chi phí công tác bán hàng dự án Vũ Trọng Phụng	25.423.650.757	33.545.807.208
Chi phí công tác bán hàng dự án Thành Thái	164.121.948	143.417.603
Chi phí trả trước dài hạn khác	2.429.969.773	
<b>Cộng</b>	<b><u>29.226.216.763</u></b>	<b><u>34.453.562.969</u></b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****10. Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số đầu năm	64.324.201	1.847.525.287	5.655.172.000	435.082.210		8.002.103.698
Mua trong năm			2.657.100.000			2.657.100.000
Tăng khác		24.000.000				24.000.000
Thanh lý, nhượng bán		(1.351.334.810)	(459.900.000)			(1.811.234.810)
Tăng do hợp nhất KD	5.694.003.320	772.091.170	752.519.091	84.176.067	17.008.000	7.319.797.648
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>5.758.327.521</b>	<b>1.292.281.647</b>	<b>8.604.891.091</b>	<b>519.258.277</b>	<b>17.008.000</b>	<b>16.191.766.536</b>
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	64.324.201	953.339.373	1.150.605.636	399.141.249	17.008.000	2.584.418.459
Chờ thanh lý						
<b>Giá trị hao mòn</b>						
Số đầu năm	63.737.293	1.800.722.972	2.482.933.704	402.087.579		4.749.481.548
Khấu hao trong kỳ		9.016.540	685.847.892	26.939.612		721.804.044
Thanh lý, nhượng bán		(1.332.382.506)	-312.477.403			-1.644.859.909
Tăng do hợp nhất KD	4.597.542.844	352.912.328	690.061.429	85.346.874	17.008.000	5.742.871.475
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>4.661.280.137</b>	<b>830.269.334</b>	<b>3.546.365.622</b>	<b>514.374.065</b>	<b>17.008.000</b>	<b>9.569.297.158</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số đầu năm	586.908	46.802.315	3.172.238.296	32.994.631		3.252.622.150
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>1.097.047.384</b>	<b>462.012.313</b>	<b>5.058.525.469</b>	<b>4.884.212</b>		<b>6.622.469.378</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****11. Tài sản cố định thuê tài chính**

	<b>Máy móc và thiết bị</b>	<b>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</b>	<b>Thiết bị, dụng cụ quản lý</b>	<b>Cộng</b>
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu năm	17.500.000.000	10.495.665.455	6.896.297.141	34.891.962.596
Tăng trong kỳ	6.076.837.618	2.382.007.270		8.458.844.888
Trả lại tài sản cố định thuê tài chính	(17.500.000.000)			(17.500.000.000)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>6.076.837.618</b>	<b>12.877.672.725</b>	<b>6.896.297.141</b>	<b>25.850.807.484</b>
<b>Giá trị hao mòn</b>				
Số đầu năm	5.517.329.525	4.191.002.092	5.569.009.878	15.277.341.495
Khấu hao trong kỳ	1.140.156.518	1.510.678.383	405.333.369	3.056.168.270
Trả lại tài sản cố định thuê tài chính	(6.428.787.855)			(6.428.787.855)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>228.698.188</b>	<b>5.701.680.475</b>	<b>5.974.343.247</b>	<b>11.904.721.910</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	11.982.670.475	6.304.663.363	1.327.287.263	19.614.621.101
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>5.848.139.430</b>	<b>7.175.992.250</b>	<b>921.953.894</b>	<b>13.946.085.574</b>

**12. Tài sản cố định vô hình**

	<b>Nguyên giá</b>	<b>Hao mòn lũy kế</b>	<b>Giá trị còn lại</b>
Số đầu năm	160.000.000	(69.333.342)	90.666.658
Khấu hao trong kỳ		(24.000.003)	(24.000.003)
Tăng do hợp nhất KD	7.687.500.000	-	7.687.500.000
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>7.847.500.000</b>	<b>(93.333.345)</b>	<b>7.754.166.655</b>

**13. Bất động sản đầu tư**

Là nhà thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô dùng để cho thuê

Tình hình biến động của bất động sản đầu tư trong kỳ như sau:

	<b>Nguyên giá</b>	<b>Hao mòn lũy kế</b>	<b>Giá trị còn lại</b>
Số đầu năm	2.577.018.894	(2.528.125.708)	48.893.186
Khấu hao trong kỳ		(48.893.186)	(48.893.186)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>2.577.018.894</b>	<b>(2.577.018.894)</b>	<b>0</b>

**14. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Là chi phí xây dựng cơ bản dở dang dự án xây dựng biệt thự ở Mũi Né, Phan Thiết.

**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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****15. Lợi thế thương mại**

	<b>Công ty Cổ phần Minh Phát</b>	<b>Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô</b>	<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản may thuê Việt Hưng</b>	<b>Cộng</b>
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu năm	53.210.688.978	80.821.588.067		134.032.277.045
Tăng do hợp nhất kinh doanh			23.114.616.797	23.114.616.797
Giảm khác				-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>53.210.688.978</b>	<b>80.821.588.067</b>	<b>23.114.616.797</b>	<b>157.146.893.842</b>
<b>Giá trị hao mòn</b>				
Số đầu năm	10.642.137.796	5.172.743.342		15.814.881.138
Phân bổ trong kỳ	3.990.801.673	7.759.115.013	1.733.596.260	13.483.512.946
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>14.632.939.469</b>	<b>12.931.858.355</b>	<b>1.733.596.260</b>	<b>29.298.394.084</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	42.568.551.182	75.648.844.725		118.217.395.907
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>38.577.749.509</b>	<b>67.889.729.712</b>	<b>21.381.020.537</b>	<b>127.848.499.758</b>

**16. Phải trả người bán ngắn hạn**

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>114.338.920.344</b>	<b>152.451.331.797</b>
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	90.297.735.477	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	7.252.977.499	75.029.521.953
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	221.837.789	15.502.744.778
Công ty Cổ phần TMDV Xuân Thủy	1.942.406.488	3.168.882.170
Công ty Cổ phần Công nghiệp lạnh Hưng Trí	9.092.127.219	5.868.757.755
<b>Phải trả các nhà cung cấp khác</b>	<b>70.218.357.299</b>	<b>86.508.286.431</b>
Công ty Cổ phần Bất động sản Mecos	14.906.802.770	14.906.802.770
Các nhà cung cấp khác	49.564.358.973	71.601.483.661
<b>Cộng</b>	<b>184.557.277.643</b>	<b>238.959.618.228</b>

**17. Người mua trả tiền trước**

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>Trả trước của các bên liên quan</b>	<b>556.231.811</b>	<b>8.295.752.627</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	549.780.143	8.295.752.627
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy	6.451.668	
<b>Trả trước của các khách hàng khác</b>	<b>13.320.997.056</b>	<b>261.881.955.568</b>
Tiền nhận trước bán căn hộ các dự án	12.330.547.588	259.424.891.125
Các khách hàng khác	990.449.468	2.457.064.443
<b>Cộng</b>	<b>13.877.228.867</b>	<b>270.177.708.195</b>



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

### 18. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Tăng do hợp nhất	Số đã thực nộp trong kỳ	Giảm khác	Số cuối kỳ
Thuế GTGT hàng bán nội địa	1.532.404.690	66.080.558.192	(180.314.122)	(65.996.260.289)		1.436.388.471
Thuế thu nhập doanh nghiệp	58.273.628.070	27.930.564.283	(8.695.394)	(46.089.705.957)		40.105.791.002
Thuế thu nhập cá nhân	2.265.265.793	1.895.087.644		(1.181.633.167)		2.978.720.270
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	80.016.430	3.997.821.992	267.885.256	(3.670.421.875)		675.301.803
Các loại thuế khác	45.339.657	35.243.912		(35.243.912)		45.339.657
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	207.566.898	3.000.000		(3.000.000)	(207.566.898)	-
<b>Cộng</b>	<b>62.509.550.461</b>	<b>99.942.276.023</b>	<b>78.875.740</b>	<b>(116.976.265.200)</b>	<b>(207.566.898)</b>	<b>45.241.541.203</b>

#### *Thuế giá trị gia tăng*

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

#### *Thuế thu nhập doanh nghiệp*

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

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các công ty trong Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

#### *Các loại thuế khác*

Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

### 19. Chi phí phải trả

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<b>11.108.266.939</b>	<b>11.708.266.939</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera - trích trước 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
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<b>2.716.292.816</b>	<b>17.585.037.401</b>
Chi phí lãi vay phải trả	927.831.073	2.603.133.451
Chi phí Dự án Thành Thái	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	118.824.661	124.031.781
<b>Cộng</b>	<b>13.824.559.755</b>	<b>29.293.304.340</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****20. Phải trả ngắn hạn/dài hạn khác****20a. Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b><i>Phải trả các bên liên quan</i></b>	<b><i>20.991.115.199</i></b>	<b><i>31.665.186.186</i></b>
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	4.772.199.220	2.543.684.589
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	5.002.267.870	2.981.501.597
Ông Nguyễn Phan	5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai Thác Bất Động Sản Rivera Homes	1.971.278.246	18.620.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy - Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh	4.245.369.863	2.520.000.000
<b><i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i></b>	<b><i>181.119.390.310</i></b>	<b><i>161.557.617.911</i></b>
Tài sản thừa chờ giải quyết	52.279.599	52.279.599
Kinh phí công đoàn	853.903.268	826.920.778
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	257.147.829	140.532.330
Nhận đặt cọc ký quỹ, ký cược ngắn hạn	51.209.965.713	17.898.879.714
Kinh phí bảo trì dự án	15.893.668.703	25.773.695.894
Phí quản lý căn hộ dự án Thành Thái	1.338.448.758	434.929.931
Phí quản lý căn hộ dự án Vũ Trọng Phụng	3.155.310.144	1.381.959.848
Thu tiền vay khách hàng Dự án Vũ Trọng Phụng không phát sinh lãi		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	42.980.497.296	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	10.741.495.596	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	69.004.886.265	78.773.986.829
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	354.731.350	354.731.350
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	7.465.784.370	737.076.028
<b>Cộng</b>	<b><u>224.299.234.090</u></b>	<b><u>193.222.804.097</u></b>

**20b. Phải trả dài hạn khác**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b><i>Phải trả các bên liên quan</i></b>	<b><i>10.232.722.500</i></b>	<b><i>10.232.722.500</i></b>
Ông Mai Thanh Phương - Góp vốn dự án Việt Hưng	10.232.722.500	10.232.722.500
<b><i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i></b>	<b><i>1.728.410.632</i></b>	<b><i>2.728.410.632</i></b>
Bà Nguyễn Thị Thu Hương - 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 Vũ Trọng Phụng	1.269.811.000	1.269.811.000
<b>Cộng</b>	<b><u>11.961.133.132</u></b>	<b><u>12.961.133.132</u></b>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

### 20c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

Tập đoàn không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.

## 21. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn/ dài hạn

### 21a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các bên liên quan</b>	<b>80.910.000.000</b>	<b>89.000.000.000</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Xuân Thủy <sup>(i)</sup>	16.000.000.000	21.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera <sup>(ii)</sup>	0	30.000.000.000
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang <sup>(iii)</sup>	28.500.000.000	30.000.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai Thác Bất Động Sản Rivera Homes <sup>(iv)</sup>	28.410.000.000	
Vay các cá nhân liên quan khác <sup>(v)</sup>	8.000.000.000	3.000.000.000
<b>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>195.459.437.696</b>	<b>552.058.414.305</b>
Vay ngắn hạn ngân hàng	106.316.859.835	341.335.091.271
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đông Hà Nội <sup>(vi)</sup>	31.601.922.551	33.438.342.379
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Thăng Long <sup>(vii)</sup>	66.413.617.284	307.896.748.892
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch I <sup>(viii)</sup>	8.301.320.000	
Vay ngắn hạn các tổ chức khác	86.578.940.533	52.479.506.648
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Việt Nam - Vietradico <sup>(ix)</sup>		9.734.354.367
Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt <sup>(x)</sup>	7.779.220.533	7.779.220.533
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Vạn Xuân <sup>(xi)</sup>	4.338.990.000	4.338.990.000
Các cá nhân khác <sup>(v)</sup>	74.460.730.000	30.626.941.748
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.21b)		152.899.996.030
Nợ thuê tài chính đến hạn trả (xem thuyết minh số V.21b)	2.563.637.328	5.343.820.356
<b>Cộng</b>	<b><u>276.369.437.696</u></b>	<b><u>641.058.414.305</u></b>

Tập đoàn 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 vấn địa ốc 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

## **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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

---

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.20a).

- (ii) Là khoản nhận góp vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 2903/HĐHTKD/LGL-LGSG ngày 29 tháng 3 năm 2018 ký giữa Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang và Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (tiền thân là Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn) “Hợp tác 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”. 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% tổng vốn góp của các bên trong hợp đồng này. Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera hưởng lợi nhuận cố định, không phụ thuộc vào lợi nhuận thực tế của cả dự án (xem thuyết minh V.20a).
- (iv) 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
- (v) Các khoản vay cá nhân theo các hợp đồng vay có thời gian vay 12 tháng, lãi suất 12%/năm, không có tài sản đảm bảo. Mục đích vay để bổ sung vốn thực hiện đầu tư dự án Rivera Park Sài Gòn và dự án Rivera Park Hà Nội.
- (vi) Khoản vay theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 1420-LAV-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 Chinh và Bà Nguyễn Thị Thanh Hà và 01 hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Đông Hà Nội.
- (vii) 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.
- (viii) 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.
- (x) 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.20a).
- (xi) Khoản vay theo hợp đồng số 04/2011/VX ngày 09 tháng 5 năm 2011, không có thời hạn, lãi suất vay 0%/tháng.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

### 21b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Vay và nợ thuê tài chính dài hạn phải trả các bên liên quan</i>		
<i>Vay và nợ thuê tài chính dài hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>107.327.469.321</i>	<i>169.808.364.498</i>
Vay dài hạn ngân hàng	104.175.473.398	166.075.307.240
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch số 1 <sup>(i)</sup>	104.469.142.831	165.041.964.240
Ngân hàng TMCP Phương Đông Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	1.133.342.000	1.033.343.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hoàn Kiếm <sup>(ii)</sup>	1.485.224.490	
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín - CN 8 tháng 3 Hà Nội	239.760.000	
Vay dài hạn các tổ chức khác		
Nợ thuê tài chính	5.261.746.080	3.733.057.258
Công ty TNHH MTV cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam <sup>(iii)</sup>	3.350.686.080	3.733.057.258
Nợ thuê tài chính Công ty TNHH MTV cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Công thương Thương Việt Nam <sup>(iv)</sup>	1.911.060.000	
<b>Cộng</b>	<b><u>112.589.215.401</u></b>	<b><u>169.808.364.498</u></b>

Tập đoàn 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 theo hợp đồng cho vay 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 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.
- (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

## 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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

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 Huyndai 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.

## 22. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Tăng do trích lập từ lợi nhuận</u>	<u>Chi quỹ trong kỳ</u>	<u>Số cuối kỳ</u>
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	4.615.266.842	11.098.172.905	(4.623.055.605)	11.090.384.142
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	593.389.094			593.389.094
<b>Cộng</b>	<b><u>5.208.655.936</u></b>	<b><u>11.098.172.905</u></b>	<b><u>(4.623.055.605)</u></b>	<b><u>11.683.773.236</u></b>

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

#### 23. Vốn chủ sở hữu

##### 23a. 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	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số đầu năm trước	345.966.840.000	46.582.114.165	(43.500.000)	13.637.461.984	6.424.999.651	104.162.269.206	13.098.805.504	529.828.990.510
Tăng vốn từ thặng dư vốn cổ phần	44.968.121.200	(44.968.121.200)						-
Phát hành cổ phiếu thu bằng tiền	84.847.360.000							84.847.360.000
Tăng vốn từ nguồn LN CPP	24.217.678.800					(24.217.678.800)		-
Chi phí phát hành tăng vốn		(155.000.000)						(155.000.000)
Lợi nhuận trong kỳ						28.722.578.427	(25.275.901)	28.697.302.526
Trích lập các quỹ				9.137.695.303	4.568.847.651	(22.970.174.161)		(9.263.631.207)
Tăng do hợp nhất kinh doanh				381.945.496	317.377.988	1.473.859.261	27.912.126.035	30.085.308.780
Chia cổ tức, lợi nhuận tại Công ty con						(2.433.600.000)		(2.433.600.000)
Tăng, giảm khác						393.283.158		393.283.158
Chi thù lao hội đồng quản trị, ban kiểm soát						(920.000.000)		(920.000.000)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>500.000.000.000</b>	<b>1.458.992.965</b>	<b>(43.500.000)</b>	<b>23.157.102.783</b>	<b>11.311.225.290</b>	<b>84.210.537.091</b>	<b>40.985.655.638</b>	<b>661.080.013.767</b>
Số dư đầu năm nay	500.000.000.000	1.458.992.965	(43.500.000)	23.157.102.783	11.311.225.290	116.445.565.879	121.979.887.033	774.309.273.950
Phát hành cổ phiếu thu bằng tiền							500.000.000	500.000.000
Lợi nhuận trong kỳ						56.815.229.783	4.737.539.580	61.612.769.363
Trích lập các quỹ				11.098.172.905	5.549.086.453	(27.745.432.263)		(11.098.172.903)
Tăng do hợp nhất kinh doanh						255.365.444	8.377.213.413	8.632.578.857
Chi thù lao hội đồng quản trị, ban kiểm soát và chi khác						(1.110.581.304)		(1.110.581.304)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>500.000.000.000</b>	<b>1.458.992.965</b>	<b>(43.500.000)</b>	<b>34.255.275.688</b>	<b>16.860.311.743</b>	<b>144.660.147.536</b>	<b>135.594.640.026</b>	<b>832.785.867.962</b>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

### 23b. Cổ phiếu

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	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
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	50.000.000	50.000.000
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>		
Số lượng cổ phiếu được mua lại	(2.900)	(2.900)
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(2.900)	(2.900)
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	49.997.100	49.997.100
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	49.997.100	49.997.100
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>		

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

### 23c. Phân phối lợi nhuận

Theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2019 ngày 27 tháng 4 năm 2019, Công ty mẹ đã thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2018.



## 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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

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

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

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa	32.784.322.123	22.011.256.565
Doanh thu cung cấp dịch vụ	15.769.061.378	8.161.199.613
Doanh thu bán bất động sản	950.575.638.567	732.913.146.524
<b>Cộng</b>	<b><u>999.129.022.068</u></b>	<b><u>763.085.602.702</u></b>

#### 2. Giá vốn hàng bán

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán	33.310.395.700	21.694.963.717
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	689.412.881.102	557.750.378.081
Giá vốn bán bất động sản	8.422.342.311	6.999.359.980
<b>Cộng</b>	<b><u>731.145.619.113</u></b>	<b><u>586.444.701.778</u></b>

#### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	3.148.210.949	1.731.025.276
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	110.586.268	119.398.049
Cổ tức, lợi nhuận được chia	25.626.075.935	747.656.250
Lãi thanh lý các khoản đầu tư ngắn hạn/dài hạn khác	34.656.000.000	
<b>Cộng</b>	<b><u>63.540.873.152</u></b>	<b><u>2.598.079.575</u></b>

#### 4. Chi phí tài chính

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay và lãi thuê tài chính	7.280.638.321	13.068.581.021
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	6.118.293.843	57.200
Tạm tính chi phí hợp tác kinh doanh	57.515.040.767	21.440.395.815
Chi phí tài chính khác	9.166.426.033	69.397.908.903
<b>Cộng</b>	<b><u>80.080.398.964</u></b>	<b><u>103.906.942.939</u></b>

#### 5. Chi phí bán hàng

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên bán hàng	8.053.758.519	
Phí tư vấn, quản lý, môi giới bán hàng	52.037.233.397	
Chi phí hỗ trợ lãi suất	30.402.794.811	
Chi phí cộng tác viên kinh doanh	15.400.000.000	
Các chi phí khác	25.771.990.711	1.332.722.574
<b>Cộng</b>	<b><u>131.665.777.438</u></b>	<b><u>1.332.722.574</u></b>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

### 6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	2.423.275.972	1.265.434.059
Chi phí vật liệu quản lý	54.414.728	792.912
Chi phí đồ dùng văn phòng	8.660.000	35.840.872
Chi phí khấu hao tài sản cố định	337.416.636	185.343.203
Thuế, phí và lệ phí	145.862.845	16.242.338
Dự phòng phải thu khó đòi	6.592.187.222	
Phân bổ lợi thế thương mại	13.483.512.946	6.584.188.780
Chi phí dịch vụ mua ngoài	484.171.809	382.002.629
Các chi phí khác	271.145.445	2.826.000
<b>Cộng</b>	<b><u>23.800.647.603</u></b>	<b><u>8.472.670.793</u></b>

### 7. Thu nhập khác

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư	991.503.861	4.000.035.002
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	1.095.886.292	66.720.668
Thu nhập khác	315.118.200	19.300.312.192
<b>Cộng</b>	<b><u>2.402.508.353</u></b>	<b><u>23.367.067.862</u></b>

### 8. Chi phí khác

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Thuế bị phạt, bị truy thu	4.881.318.625	5.861.707.652
Chi phí khác	496.637.257	3.447.408.766
<b>Cộng</b>	<b><u>5.377.955.882</u></b>	<b><u>9.309.116.418</u></b>

### 9. Lãi trên cổ phiếu

#### 9a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông công ty mẹ	56.815.229.783	28.722.578.427
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:		(6.089.086.453)
Thù lao HĐQT, ban kiểm soát		(540.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(5.549.086.453)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	56.815.229.783	22.633.491.975
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	49.997.100	41.949.101
<b>Lãi cơ bản/ suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b><u>1.136</u></b>	<b><u>540</u></b>

#### 9b. Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	49.997.100	34.593.784
Ảnh hưởng của việc tăng vốn từ nguồn thặng dư vốn cổ phần		4.496.812
Ảnh hưởng của việc tăng vốn từ lợi nhuận		2.421.768
Ảnh hưởng của việc phát hành cổ phiếu tăng vốn		436.737
<b>Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ</b>	<b>49.997.100</b>	<b>41.949.101</b>

### 9c. Thông tin khác

Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước được tính toán lại do trừ số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thù lao HĐQT, BKS khi xác định lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu theo hướng dẫn của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính. Các điều chỉnh này làm cho lãi cơ bản trên cổ phiếu kỳ trước giảm từ 685 VND xuống còn 540 VND.

### 10. Giải trình kết quả kinh doanh hợp nhất Quý III/2019

Theo báo cáo tài chính hợp nhất Quý III/2019, lợi nhuận sau thuế công ty mẹ Quý III/2019 là: **19.821.164.698** đồng, tăng: **9.294.153.596** đồng so với Quý III/2018 (lợi nhuận sau thuế công ty mẹ Quý III/2018 là: **10.527.011.102** đồng). Nguyên nhân: do lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp hàng hóa dịch vụ Quý III/2019 đạt: **30.578.489.422** đồng, giảm: **18.014.314.233** đồng so với Quý III/2018. Doanh thu hoạt động tài chính Quý III/2019 là: **35.333.851.063** đồng, tăng: **34.425.192.150** đồng so với Quý III/2018. Chi phí tài chính Quý III/2019 là: **26.029.904.998** đồng, tăng: **2.828.448.031** đồng so với Quý III/2018; Chi phí bán hàng tăng: **9.332.446.727** đồng; Chi phí quản lý doanh nghiệp Quý III/2019 là: **6.394.391.375** đồng, giảm: **1.134.769.378** đồng so với Quý III/2018. Lợi nhuận khác Quý III/2019 là: **223.649.896** đồng, giảm: **3.721.477.252** đồng so với Quý III/2018; Lãi lỗ trong công ty liên kết giảm: **2.228.630.743** đồng; Thuế TNDN phải nộp Quý III/2019: **1.612.519.447** đồng, giảm **11.372.881.117** đồng so với Quý III/2018; nên dẫn tới kết quả như trên.

Lập, ngày 28 tháng 10 năm 2019

Người lập biểu

Phạm Thu Trang

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Lê Hà Giang

