

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ I/2019

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.374.862.347.284	1.859.543.299.067
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	130.598.170.928	166.355.855.820
1. Tiền	111		28.497.421.480	24.676.931.710
2. Các khoản tương đương tiền	112		102.100.749.448	141.678.924.110
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		4.640.536.800	6.140.514.800
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	4.641.425.325	4.641.425.325
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(888.525)	(910.525)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	-	1.500.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		334.299.828.845	440.476.562.929
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	181.272.685.350	233.246.355.065
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	42.036.499.417	61.978.506.686
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	25.474.078.143	24.349.302.939
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	125.817.442.461	161.203.274.765
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(40.300.876.526)	(40.300.876.526)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		905.323.810.711	1.246.570.365.518
1. Hàng tồn kho	141	V.8	905.323.810.711	1.246.570.365.518
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		-	-
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ I/2019

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		672.403.074.518	637.485.605.527
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		93.804.650.501	93.804.650.501
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	93.804.650.501	93.804.650.501
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		20.909.017.692	22.233.084.699
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	2.341.705.755	2.527.796.940
<i>Nguyên giá</i>	222		6.869.603.133	6.869.603.133
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(4.527.897.378)	(4.341.806.193)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11	18.484.645.280	19.614.621.101
<i>Nguyên giá</i>	225		34.891.962.596	34.891.962.596
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		(16.407.317.316)	(15.277.341.495)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.12	82.666.657	90.666.658
<i>Nguyên giá</i>	228		160.000.000	160.000.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(77.333.343)	(69.333.342)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
<i>Nguyên giá</i>	231		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		519.189.031.863	487.059.031.863
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2c	396.667.410.000	364.537.410.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	96.200.000.000	96.200.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2c	42.758.783.500	42.758.783.500
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2	(24.817.161.637)	(24.817.161.637)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2b	8.380.000.000	8.380.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		38.500.374.462	34.388.838.464
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	38.500.374.462	34.388.838.464
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.047.265.421.802	2.497.028.904.594

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ I/2019

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		1.346.441.990.879	1.817.109.162.677
I. Nợ ngắn hạn	310		1.233.158.447.308	1.634.339.665.047
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	126.313.407.887	238.959.618.228
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	334.141.098.366	319.995.432.029
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	81.176.194.106	62.265.162.548
4. Phải trả người lao động	314		1.932.108.680	2.506.323.188
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	16.012.618.641	29.188.616.340
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	243.535.205.449	197.072.058.166
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	425.935.889.391	779.553.414.305
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.19	4.111.924.788	4.799.040.243
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		113.283.543.571	182.769.497.630
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b	12.411.133.132	12.961.133.132
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	100.872.410.439	169.808.364.498
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ I/2019

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		700.823.430.923	679.919.741.917
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	700.823.430.923	679.919.741.917
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		500.000.000.000	500.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		500.000.000.000	500.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.458.992.965	1.458.992.965
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(43.500.000)	(43.500.000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		22.775.157.287	22.775.157.287
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		10.993.847.302	10.993.847.302
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		165.638.933.369	144.735.244.363
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		144.018.244.362	26.726.110.281
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		21.620.689.007	118.009.134.082
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.047.265.421.802	2.497.028.904.594

Lập, ngày 25 tháng 4 năm 2019

Người lập biểu



Đặng Thị Loan

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Hồng Sinh

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 QUÝ I/2019

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	518.110.161.077	206.828.628.900
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		518.110.161.077	206.828.628.900
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	381.624.496.018	180.224.571.687
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		136.485.665.059	26.604.057.213
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1.850.125.284	1.490.566.177
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	41.340.304.845	4.628.636.396
Trong đó: chi phí lãi vay	23		624.097.777	4.628.636.396
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	70.721.312.780	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	216.740.894	1.360.201.818
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		26.057.431.824	22.105.785.176
11. Thu nhập khác	31	VI.7	698.266.479	61.720.668
12. Chi phí khác	32	VI.8	1.466.649	-
13. Lợi nhuận khác	40		696.799.830	61.720.668
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		26.754.231.654	22.167.505.844
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.15	5.133.542.647	5.261.889.142
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>21.620.689.007</u>	<u>16.905.616.702</u>

Lập, ngày 25 tháng 4 năm 2019

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chu tịch Hội đồng quản trị



Đặng Thị Loan

Nguyễn Thị Hồng Sinh

Lê Hà Giang

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ I/2019

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	26.754.231.654	157.056.670.536
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	1.324.067.007	6.203.733.477
- Các khoản dự phòng	03	(22.000)	3.948.259.237
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(5.850.160.286)	(9.542.670.833)
- Chi phí lãi vay	06 VI.4	624.097.777	45.186.266.224
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	22.852.214.152	202.852.258.641
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	120.381.549.883	(107.870.758.687)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	341.246.554.807	207.391.179.584
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	36.062.178.325	(98.944.626.743)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(4.111.535.998)	(17.857.918.674)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	1.300.000.000
- Tiền lãi vay đã trả	14	(89.407.992.069)	(101.735.520.743)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15 V.15	-	(29.300.258.438)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	74.417.778.799	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(1.607.115.455)	(5.981.007.262)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	499.833.632.444	49.853.347.678
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(1.636.328.635)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22 VI.7	5.636.363.637	5.636.363.637
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(30.658.907.420)	(30.658.907.420)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	17.954.091.621	17.954.091.621
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(274.879.000.000)	(274.879.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	242.749.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.850.125.284	5.542.635.831
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(38.984.655.513)	(276.404.816.331)

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ I/2019

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết		Năm nay	Năm trước
	số	minh		
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	V.20	(24.217.678.800)	84.692.360.000
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.18	78.365.470.971	762.813.210.260
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.18	(495.575.129.588)	(495.575.129.588)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	V.18	(5.343.820.356)	(5.343.820.356)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(49.835.504.050)	(49.835.504.050)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>(496.606.661.823)</i>	<i>296.751.116.266</i>
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(35.757.684.892)	70.199.647.613
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	166.355.855.820	96.156.208.207
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	130.598.170.928	166.355.855.820

Lập, ngày 25 tháng 4 năm 2019

Người lập biểu

Đặng Thị Loan

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hồng Sinh

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 QUÝ I/2019

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2019

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là Đầu tư bất động sản và thi công xây lắp, dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng .

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

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

6. Cấu trúc Công ty

Các Công ty con

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Minh Phát	G18, tổ 19, khu phố 2, phường Xuân An, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, Việt Nam	Dịch vụ, kinh doanh bất động sản	65%	65%	65%
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	69 Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội	Khai thác, kinh doanh bất động sản	51%	51%	51%
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô	Số 1 phố Nghĩa Tân, phường Nghĩa Tân, quận Cầu Giấy, Hà Nội	Kinh doanh bất động sản, bán buôn tổng hợp	52,46%	52,46%	52,46%
Công ty TNHH Đầu tư Bất Động Sản May Thêu Việt Hưng	355/403/2 Nguyễn Văn Linh, Phường Phúc Đồng, Quận Long Biên, TP Hà Nội	Sản xuất hàng dệt may.	51%	51%	51%

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

Địa chỉ: Số 173, đường Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 1/2019

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Các Công ty liên doanh, liên kết

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Kỹ Thuật và Xây dựng Long Giang	VP1, tầng 24A, tòa nhà 173 Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Hà Nội	Xây dựng, lắp đặt	48%	48%	48%
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn	Tầng 1, Tòa Nhà Packsimex, 52 Đông Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP Hồ Chí Minh	Xây dựng, lắp đặt	48%	48%	48%
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes	Tầng 3, Lô A và Lô B Tòa nhà Rivera Park Sài Gòn, 7/28 Thành Thái, phường 14, quận 10, TP Hồ Chí Minh	Dịch vụ quản lý tòa nhà	49%	49%	49%

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

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

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

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

8. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 61 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 60 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ I/2019

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM là giá đóng cửa tại ngày kết thúc năm tài chính. Trường hợp tại ngày kết thúc năm tài chính 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 năm tài chính.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ I/2019

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

Các khoản cho vay

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

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

Công ty con

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

Công ty liên kết

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

Ghi nhận ban đầu

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

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

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

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

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ I/2019

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

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

4. Các khoản phải thu

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

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

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

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

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

5. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ I/2019

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty là chi phí 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 36 tháng.

7. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Máy móc và thiết bị	02 - 08
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05

8. Tài sản cố định thuê tài chính

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

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Máy móc và thiết bị	08
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 - 06
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03-05

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ I/2019

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

9. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

Tài sản cố định vô hình của Công ty là phần mềm quản lý kinh doanh bất động sản, khấu hao trong thời gian 05 năm.

10. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh chia lợi nhuận cố định

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

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

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

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

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

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

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

12. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ I/2019

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ phiếu quỹ

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

13. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

14. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hóa

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ I/2019

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

15. Hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ I/2019

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

16. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

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

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

17. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

18. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp là thuế thu nhập hiện hành, là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

19. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

20. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ I/2019

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	17.632.400.257	3.047.467.639
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	10.865.021.223	21.629.464.071
Tiền đang chuyển		
Các khoản tương đương tiền - Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng	102.100.749.448	141.678.924.110
Cộng	<u>130.598.170.928</u>	<u>166.355.855.820</u>

2. Các khoản đầu tư tài chính

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

2a. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>	<u>Dự phòng</u>
Cổ phiếu	4.641.425.325	4.640.536.800	(888.525)	4.641.425.325	4.641.940.125	(910.525)
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	1.425.325	536.800	(888.525)	1.425.325	514.800	(910.525)
Công ty Cổ phần Thương mại và Vận tải Petrolimex HN	4.640.000.000	4.640.000.000		4.640.000.000	4.641.425.325	
Cộng	<u>4.641.425.325</u>	<u>4.640.536.800</u>	<u>(888.525)</u>	<u>4.641.425.325</u>	<u>4.641.940.125</u>	<u>(910.525)</u>

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	910.525	859.925
Trích lập dự phòng bổ sung		215.600
Hoàn nhập dự phòng	(22.000)	(165.000)
Số cuối năm	<u>888.525</u>	<u>910.525</u>

2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn đều có giá trị ghi sổ bằng giá gốc

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

(*) Công ty đầu tư 838 trái phiếu của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch I, giá mua 10.000.000VND/trái phiếu, thời hạn 7 năm từ 19/12/2018 đến 19/12/2025, lãi suất 7,63%/năm. Lãi trái phiếu được ngân hàng thanh toán sau, định kỳ vào ngày tròn năm so với ngày phát hành trái phiếu.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ I/2019

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**2c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	396.667.410.000	(9.477.472.741)	364.537.410.000	(9.477.472.741)
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô ⁽¹⁾	115.537.410.000		115.537.410.000	
Công ty Cổ phần Minh Phát ⁽²⁾	218.400.000.000	(9.477.472.741)	218.400.000.000	(9.477.472.741)
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội ⁽³⁾	30.600.000.000		30.600.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản May Thêu Việt Hưng ⁽⁴⁾	32.130.000.000			
Đầu tư vào công ty liên kết	96.200.000.000		96.200.000.000	
Công ty Cổ phần Kỹ Thuật và Xây dựng Long Giang ⁽⁵⁾	28.800.000.000		28.800.000.000	
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn ⁽⁶⁾	57.600.000.000		57.600.000.000	
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes ⁽⁷⁾	9.800.000.000		9.800.000.000	
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	42.758.783.500	(15.339.688.896)	42.758.783.500	(15.339.688.896)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Vạn Xuân	7.000.000.000		7.000.000.000	
Công ty Cổ phần Long Giang TSQ	10.000.000.000	(1.493.092.896)	10.000.000.000	(1.493.092.896)
Công ty Cổ phần Cung cấp Giải pháp kỹ thuật	3.000.000.000		3.000.000.000	
Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Descon ⁽⁸⁾	13.846.596.000	(13.846.596.000)	13.846.596.000	(13.846.596.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy ⁽⁹⁾	8.912.187.500		8.912.187.500	
Cộng	535.626.193.500	(24.817.161.637)	503.496.193.500	(24.817.161.637)

- (1) Trong năm 2018 Công ty đã mua thêm 538.790 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô tương đương 53.879.000.000 VND. Tại thời điểm 31/03/2019, Công ty sở hữu 1.063.872 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô, tương đương 52,46% vốn điều lệ (số đầu năm là 525.082 cổ phiếu, tương đương 25,89% vốn điều lệ).
- (2) Trong năm 2018, Công ty Cổ phần Minh Phát tăng vốn điều lệ từ 60.000.000.000 VND lên 276.000.000.000 VND. Công ty đã chuyển số tiền góp vốn vào Công ty Cổ phần Minh Phát 140.400.000.000 VND. Tại thời điểm 31/03/2019, Công ty sở hữu 17.940.000 cổ phần tương đương 65% vốn điều lệ (số đầu năm là 390.000 cổ phiếu, tương đương 65% vốn điều lệ).
- (3) Theo Nghị quyết HĐQT số 67.2017/NQ-HĐQT về việc thông qua chủ trương góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội với số vốn điều lệ là 60.000.000.000 VND, Công ty dự kiến góp 51%. Tại ngày 31/03/2018, Công ty đã góp đủ số vốn 51%, tương đương 30.600.000.000 VND.
- (4) Theo Nghị quyết HĐQT số: 36/2018/NQ-HĐQT ngày 21/12/2018; về việc mua cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản – May thêu Việt Hưng; với mục tiêu mua lại 51% cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản – May thêu Việt Hưng. Đến ngày 31/03/2019, Công ty đã hoàn thành sở hữu 51% tương đương 1.020.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản – May thêu Việt Hưng.
- (5) Tại ngày 31/03/2019, Công ty đã đầu tư 288.000 cổ phần, tương đương 28.800.000.000 VND vào Công ty Cổ phần Kỹ Thuật và Xây dựng Long Giang (nay là 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.

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

Địa chỉ: Số 173, đường Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ I/2019

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (6) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0310683236 ngày 22 tháng 9 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, Công ty đã đầu tư 57.600.000.000 VND, tương đương 48% vốn điều lệ, không thay đổi so với đầu năm.
- (7) Tại ngày 31/03/2019, Công ty đã đầu tư 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.
- (8) Tại ngày 31/03/2019, Công ty sở hữu 525.060 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Descon, không thay đổi so với đầu năm.
- (9) Tại ngày 31/03/2019, Công ty sở hữu 866.400 cổ phiếu, tương đương 19% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy, không thay đổi so với số đầu năm.

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 quý I/2019. Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư không có giá niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

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

Công ty Cổ phần Minh Phát hiện đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng, chưa đi vào hoạt động kinh doanh. Các công ty con và công ty liên kết khác đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	24.817.161.637	16.139.808.910
Trích lập dự phòng bổ sung		13.846.596.000
Giảm do bán khoản đầu tư		
Hoàn nhập dự phòng		(5.169.243.273)
Số cuối năm	24.817.161.637	24.817.161.637

Giao dịch với các công ty con và công ty liên kết

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với các công ty con và công ty liên kết như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty Cổ phần Minh Phát		
Góp vốn dự án Vũ Trọng Phụng		137.000.000.000
Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh dự án Vũ Trọng Phụng	4.053.698.630	8.345.753.425
Cho Minh Phát vay		292.910.000
Hoàn trả tiền cho Công ty Minh Phát	1.244.000.000	813.010.000
Công ty Cổ phần Kỹ Thuật và Xây dựng Long Giang		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.551.838.776	29.552.093.166
Chi phí thi công công trình	-	322.323.399.091
Thu bán cổ phiếu Công ty Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy		
Thanh lý tài sản cố định		5.636.363.637
Góp vốn dự án Vũ Trọng Phụng		30.000.000.000
Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh dự án Vũ Trọng Phụng	887.671.233	2.536.109.589

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

Địa chỉ: Số 173, đường Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Hà Nội
 BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ I/2019

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	41.985.697.437
Doanh thu bán sản phẩm thương mại	-	224.252.352.236
Chi phí thi công công trình	9.462.312.727	64.652.202.167
Tiền lãi chậm thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng TTTM dự án Thành Thái		20.853.749.942
Góp vốn dự án Vũ Trọng Phụng		30.000.000.000
Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh dự án Vũ Trọng Phụng	887.671.233	2.585.227.397
Cho Long Giang Sài Gòn vay		2.000.000.000
Long Giang Sài Gòn thanh toán tiền vay		10.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô		
Cổ tức được chia		1.276.646.000
Chi phí lãi vay	29.900.000	220.842.910
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	769.621.162	854.938.376
Phí môi giới bất động sản	-	14.454.910.163
Phí dịch vụ tòa nhà	-	5.159.294.124
Đặt cọc dịch vụ phân phối căn hộ	9.300.000.000	18.620.000.000
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	342.648.935	233.769.021
Ứng trước để mua sản phẩm kinh doanh thương mại, dịch vụ tại Dự án Rivera Park Hà Nội	-	51.360.000.000

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

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

Thông tin khác

Tại ngày 21 tháng 12 năm 2018, Công ty đã công bố thông tin về kế hoạch mua lại 51% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản May thiên Việt Hưng, số lượng 1.020.000 cổ phần theo Nghị quyết số 36/2018/NQ-HĐQT ngày 21/12/2018.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu các bên liên quan		
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn	13.607.397.357	91.703.149.984
Công ty Cổ phần Kỹ Thuật và Xây dựng Long Giang	23.598.592.686	4.992.551.557
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy	2.838.362.060	2.523.362.060
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes	1.879.111.179	926.676.515
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	633.183.824	257.098.535
Phải thu các khách hàng khác	138.716.038.244	132.843.516.414
Phải thu bán căn hộ	83.158.367.151	77.305.818.898

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ I/2019

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Các khách hàng khác	33.857.060.411	33.837.086.834
Cộng	181.272.685.350	233.246.355.065

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>	<i>27.027.450.379</i>	<i>43.980.003.272</i>
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn	26.943.421.819	43.895.974.712
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy	84.028.560	84.028.560
<i>Trả trước cho các người bán khác</i>	<i>15.009.049.038</i>	<i>17.998.503.414</i>
Công ty Cổ phần Công nghiệp lạnh Hưng Trí	1.659.340.658	1.659.340.658
Các nhà cung cấp khác	13.349.708.380	16.339.162.756
Cộng	42.036.499.417	61.978.506.686

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
<i>Cho vay các bên liên quan</i>	<i>4.658.473.610</i>		<i>4.655.362.500</i>	
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn	2.000.000.000		2.000.000.000	
Ông Mai Thanh Phương	2.658.473.610		2.655.362.500	
<i>Cho vay các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>20.815.604.533</i>	<i>(613.216.797)</i>	<i>19.693.940.439</i>	<i>(613.216.797)</i>
Công ty Cổ phần Xây dựng Long Giang	1.416.186.629		1.416.186.629	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	4.702.091.814		4.702.091.814	
Công ty Cổ phần Long Việt	10.000.000.000		10.000.000.000	
Các tổ chức và cá nhân khác	4.700.437.200	(613.216.797)	3.575.661.996	(613.216.797)
Cộng	25.474.078.143	(613.216.797)	24.349.302.939	(613.216.797)

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

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

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>1.897.371.149</i>		<i>2.489.966.210</i>	
Hội đồng quản trị - Phải thu khác			8.686.905	
Ban Tổng giám đốc - Tạm ứng			592.595.061	
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy - Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.536.000.000		1.536.000.000	
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn - Phải thu tiền điện	349.368.244		349.368.244	
Công ty CP THĐT Long Giang	3.316.000		3.316.000	

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ I/2019

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	123.920.071.312		158.713.308.555	
Thuế GTGT TSCĐ thuê tài chính	519.012.121		519.012.121	
Ký cược, ký quỹ	162.355.806		162.355.806	
Tạm ứng Chi phí dự án	105.450.666.948		118.216.802.710	
<i>Dự án Phan Thiết</i>	<i>38.361.223.772</i>		<i>37.166.098.772</i>	
<i>Dự án Việt Hưng</i>	<i>5.380.488.828</i>		<i>13.687.619.694</i>	
<i>Dự án Vũ Trọng Phụng</i>	<i>7.280.112.394</i>		<i>10.294.409.650</i>	
<i>Dự án Thành Thái</i>	<i>7.857.453.469</i>		<i>10.516.611.993</i>	
<i>Các cá nhân khác</i>	<i>46.571.388.485</i>		<i>46.552.062.601</i>	
Phải thu về chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS - May thuê Việt Hưng ⁽ⁱ⁾			21.889.000.000	
<i>Bà Lương Thị Kim Oanh</i>			<i>16.416.750.000</i>	
<i>Bà Bùi Bích Vân</i>			<i>2.188.900.000</i>	
<i>Ông Bùi Sỹ Hưng</i>			<i>3.283.350.000</i>	
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai - ứng trước tiền mua cổ phần ⁽ⁱⁱ⁾	17.000.000.000		17.000.000.000	
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	788.036.437		926.137.918	
Cộng	125.817.442.461		161.203.274.765	

⁽ⁱ⁾ Thanh toán giá trị hợp đồng chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS - May thuê Việt Hưng (Việt Hưng) với giá mua 31.500 VND/cổ phần:

- Bà Lương Thị Kim Oanh chuyển nhượng cho Công ty 765.000 cổ phần, tương đương giá trị hợp đồng 24.097.500.000 VND.

- Bà Bùi Bích Vân chuyển nhượng cho Công ty 102.000 cổ phần, tương đương giá trị hợp đồng 3.213.000.000 VND.

- Ông Bùi Sỹ Hưng chuyển nhượng cho Công ty 153.000 cổ phần, tương đương giá trị hợp đồng 4.819.500.000 VND.

Theo các hợp đồng đã ký ngày 21 tháng 12 năm 2018 giữa Công ty với các cá nhân và Hợp đồng bù trừ ba bên giữa Công ty, Việt Hưng và các cá nhân, các bên thống nhất số tiền mà Việt Hưng đã nhận từ Công ty được đối trừ vào nghĩa vụ thanh toán của Công ty cho các cá nhân. Các bên chưa hoàn thành thủ tục chuyển nhượng cổ phần.

⁽ⁱⁱ⁾ Theo hợp đồng số 212/2018 ngày 21 tháng 12 năm 2018, Công ty mua 612.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai với giá mua 34.639.200.000 VND. Tại ngày 31/03/2019, Công ty đã ứng 50% giá trị hợp đồng. Các bên chưa hoàn thành thủ tục chuyển nhượng cổ phần.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ I/2019

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

6b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	84.214.447.000		84.214.447.000	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	84.214.447.000		84.214.447.000	
- Góp vốn hợp tác kinh doanh dự án khu đô thị mới Việt Hưng - Hà Nội ⁽ⁱ⁾	41.052.820.000		41.052.820.000	
- Góp vốn hợp tác kinh doanh dự án 173 Xuân Thủy ⁽ⁱⁱ⁾	43.161.627.000		43.161.627.000	
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	9.590.203.501		9.590.203.501	
Ký cược, ký quỹ	9.590.203.501		9.590.203.501	
Cộng	93.804.650.501		93.804.650.501	

- (i) Góp vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng số 0406/2010/HĐ/HTKD/LGL-LGL ngày 04 tháng 6 năm 2010 để thực hiện dự án khu nhà ở cao tầng tại ô đất CC05A - dự án khu đô thị mới Việt Hưng - Hà Nội với số vốn góp của Công ty là 40.930.890.000 VND tương ứng với tỷ lệ 90%. Số vốn đã góp là: 41.052.820.000 VND. Nghĩa vụ và quyền lợi của các bên được thực hiện theo Hợp đồng, phụ lục hợp đồng đã ký.
- (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: 43.161.627.000 VND. Nghĩa vụ và quyền lợi của các bên được thực hiện theo Hợp đồng, phụ lục hợp đồng đã ký.

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

Địa chỉ: Số 173, đường Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ I/2019
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

7. Nợ xấu

Toàn bộ các khoản nợ xấu đều có thời gian quá hạn trên 3 năm và xác định không có giá trị thu hồi

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<i>Các tổ chức và cá nhân</i>	40.300.876.526		40.300.876.526	
Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam	21.700.610.682		21.700.610.682	
Công ty Cổ phần Cung cấp giải pháp kỹ thuật	548.772.197		548.772.197	
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kỹ thuật Việt Nam	5.586.161.832		5.586.161.832	
Công ty Cổ phần Địa ốc COMA	956.866.074		956.866.074	
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Đông Dương	235.628.628		235.628.628	
Công ty Cổ phần Long Việt	1.704.662.296		1.704.662.296	
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội	2.700.617.731		2.700.617.731	
Công ty Xây dựng số 1	725.814.494		725.814.494	
Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng 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 Cổ phần Xuất nhập khẩu Xây dựng Việt Nam	288.390.391		288.390.391	
Các tổ chức và cá nhân khác	3.699.042.522		3.699.042.522	
Cộng	40.300.876.526		40.300.876.526	

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 1/2019

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	40.300.876.526	45.030.020.616
Trích lập dự phòng bổ sung		
Hoàn nhập dự phòng		(4.729.144.090)
Số cuối năm	40.300.876.526	40.300.876.526

8. Hàng tồn kho

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	904.034.312.865		1.245.280.867.672	
<i>Dự án Thành Thái⁽ⁱ⁾</i>	286.247.990.028		311.789.596.097	
<i>Dự án 69 Vũ Trọng Phụng⁽ⁱⁱ⁾</i>	568.053.309.627		883.334.763.991	
<i>Các dự án khác</i>	49.733.013.210		50.156.507.584	
Hàng hóa	1.289.497.846		1.289.497.846	
Cộng	905.323.810.711		1.246.570.365.518	

(i) Dự án đầu tư xây dựng chung cư Thành Thái theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0104/HTKD/LGL – VIE “V/v Hợp tác thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Chung cư Thành Thái tại Khu đất B29 số 7/28 đường Thành Thái, phường 14, quận 10, TP. Hồ Chí Minh” ngày 01 tháng 4 năm 2014 ký giữa Công ty với Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Việt Nam – Vietradico. Dự án này đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Thăng Long.

(ii) Dự án công trình xây dựng khu văn phòng, dịch vụ và nhà ở tại 69 Vũ Trọng Phụng theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 396A/HTKD “V/v hợp tác thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu văn phòng, dịch vụ và nhà ở tại 69 Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân, Hà Nội” ngày 15 tháng 10 năm 2009 ký giữa Công ty với Công ty Cổ phần Tu bổ di tích và Thiết bị văn hóa Trung ương. Tỷ lệ vốn góp của Công ty Cổ phần Tu bổ di tích và Thiết bị văn hóa Trung ương theo hợp đồng là 38%. Công ty Cổ phần Tu bổ di tích và Thiết bị văn hóa Trung ương còn được quyền nhận và sở hữu đối với 01 tầng trên cùng (tầng 4) của khối văn phòng dịch vụ có diện tích khoảng 1.805m² là sản phẩm hoàn thiện theo phương thức chìa khóa trao tay để làm văn phòng coi như thu hồi phần vốn góp và được đảm bảo lợi nhuận sau thuế được chia cố định là 2.700.000 USD (theo tỷ giá mua Đô la Mỹ do Ngân hàng TMCP Ngoại thương công bố vào ngày thanh toán).

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

9. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí công cụ, dụng cụ	531.599.039	699.613.653
Chi phí dự án Vũ Trọng Phụng	37.855.083.937	33.545.807.208
Chi phí dự án Thành Thái	113.691.486	143.417.603
Cộng	38.500.374.462	34.388.838.464

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ I/2019

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

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

	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	1.847.525.287	4.586.995.636	435.082.210	6.869.603.133
Thanh lý, nhượng bán				
Số cuối năm	1.847.525.287	4.586.995.636	435.082.210	6.869.603.133
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	1.719.326.719	1.118.995.636	296.647.000	3.134.969.355
Chờ thanh lý				
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	1.806.123.772	2.138.995.642	396.686.779	4.341.806.193
Khấu hao trong năm	7.055.740	170.000.001	9.035.444	186.091.185
Thanh lý, nhượng bán				
Số cuối năm	1.813.179.512	2.308.995.643	405.722.223	4.527.897.378
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	41.401.515	2.447.999.994	38.395.431	2.527.796.940
Số cuối năm	34.345.775	2.277.999.993	29.359.987	2.341.705.755

Tài sản cố định là xe tô tô Toyota Land Cruiser VX có giá trị còn lại cuối kỳ theo sổ sách là 2.447.999.994 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của Ngân hàng TMCP Phương Đông Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội.

11. Tài sản cố định thuê tài chính

	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	17.500.000.000	10.495.665.455	6.896.297.141	34.891.962.596
Số cuối năm	17.500.000.000	10.495.665.455	6.896.297.141	34.891.962.596
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	5.517.329.525	5.135.769.930	4.624.242.040	15.277.341.495
Khấu hao trong năm	546.874.998	447.989.700	135.111.123	1.129.975.821
Số cuối năm	6.064.204.523	5.583.759.630	4.759.353.163	16.407.317.316
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	11.982.670.475	5.359.895.525	2.272.055.101	19.614.621.101
Số cuối năm	11.435.795.477	4.911.905.825	2.136.943.978	18.484.645.280

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ I/2019

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

12. Tài sản cố định vô hình

Là chương trình phần mềm quản lý bất động sản.

	<u>Nguyên giá</u>	<u>Hao mòn lũy kế</u>	<u>Giá trị còn lại</u>
Số đầu năm	160.000.000	69.333.342	90.666.658
Khấu hao trong năm		8.000.001	
Số cuối năm	160.000.000	77.333.343	82.666.657

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm.</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>33.022.843.692</i>	<i>141.050.738.170</i>
Công ty Cổ phần Kỹ Thuật và Xây dựng Long Giang	18.784.810.022	47.349.589.269
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn	7.252.977.499	75.029.521.953
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai Thác Bất Động Sản Rivera Homes	3.606.347.629	15.502.744.778
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy	3.378.708.542	3.168.882.170
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>	<i>93.290.564.195</i>	<i>97.908.880.058</i>
Công ty Cổ phần Bất động sản Meco	14.906.802.770	14.906.802.770
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Sản xuất Phi Kha Miền Bắc	2.895.909.380	2.895.909.380
Công ty TNHH Bình Yên	16.657.267.490	16.657.267.490
Các nhà cung cấp khác	58.830.584.555	63.448.900.418
Cộng	126.313.407.887	238.959.618.228

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước của các bên liên quan</i>	<i>47.724.691.417</i>	<i>59.914.533.827</i>
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn		8.295.752.627
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội(*)	47.724.691.417	51.618.781.200
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	<i>286.416.406.949</i>	<i>260.080.898.202</i>
Tiền nhận trước bán căn hộ	285.760.399.872	259.424.891.125
Các khách hàng khác	656.007.077	656.007.077
Cộng	334.141.098.366	319.995.432.029

(*) Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội ứng tiền theo hợp đồng số 01/2018/HĐCNTS/LGL-RHN ngày 16 tháng 4 năm 2018 và Phụ lục hợp đồng 01 ngày 16 tháng 4 năm 2018 để mua sản phẩm kinh doanh thương mại, dịch vụ văn phòng tại Dự án Rivera Park Hà Nội.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ I/2019

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế GTGT hàng bán nội địa	1.500.505.947	44.281.044.961	(39.698.499.239)	6.083.051.669
Thuế TNDN	58.258.613.628	13.229.601.286		71.488.214.914
Thuế thu nhập cá nhân	2.253.136.418	1.098.884.550		3.352.020.968
Thuế nhà đất		1.605.148.860	(1.605.148.860)	
Các loại thuế khác	45.339.657			45.339.657
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	207.566.898	3.000.000	(3.000.000)	207.566.898
Cộng	62.265.162.548	60.217.679.657	(41.306.648.099)	81.176.194.106

Thuế giá trị gia tăng

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>11.708.266.939</i>	<i>11.708.266.939</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy – Lãi vay phải trả	11.587.068.755	11.587.068.755
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn – trích trước chi phí công trình xây lắp	121.198.184	121.198.184
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>4.304.351.702</i>	<i>17.480.349.401</i>
Chi phí lãi vay phải trả	2.603.133.451	2.603.133.451
Chi phí Dự án Thành Thái	1.681.874.470	1.669.637.082
Chi phí dự án Vũ Trọng Phụng		13.188.235.087
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	19.343.781	19.343.781
Cộng	16.012.618.641	29.188.616.340

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ I/2019

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>51.199.340.570</i>	<i>36.692.929.611</i>
Công ty Cổ phần Kỹ Thuật và Xây dựng Long Giang	3.431.355.822	2.543.684.589
<i>Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh</i>	<i>3.423.780.822</i>	<i>2.536.109.589</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>	<i>7.575.000</i>	<i>7.575.000</i>
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn	3.488.172.830	2.600.501.597
<i>Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh</i>	<i>3.472.898.630</i>	<i>2.585.227.397</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>	<i>15.274.200</i>	<i>15.274.200</i>
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai Thác Bất Động Sản Rivera Homes – Đặt cọc dịch vụ phân phối căn hộ	27.920.000.000	18.620.000.000
Công ty Cổ phần Minh Phát	13.218.442.055	10.408.743.425
<i>Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh</i>	<i>12.399.452.055</i>	<i>8.345.753.425</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>	<i>818.990.000</i>	<i>2.062.990.000</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy - Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh	3.141.369.863	2.520.000.000
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>192.335.864.879</i>	<i>160.379.128.555</i>
Tài sản thừa chờ giải quyết	52.279.599	52.279.599
Kinh phí công đoàn	839.017.524	826.920.778
BH xã hội, BH y tế, BH thất nghiệp	231.310.961	140.532.330
Nhận đặt cọc ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.690.392.300	16.666.390.358
Kinh phí bảo trì dự án	34.349.493.125	25.773.695.894
Phí quản lý căn hộ dự án Thành Thái	3.638.504.458	434.929.931
Khách hàng đặt cọc/ký quỹ dự án)	26.667.347.950	10.367.440.537
Công ty Cổ phần Tu bổ di tích và Thiết bị văn hóa Trung ương - Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh	37.078.443.243	18.010.605.405
Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt - Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh	8.928.571.081	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	76.714.697.260	78.773.986.829
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	354.731.350	354.731.350
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	791.076.028	791.076.028
Cộng	<u>243.535.205.449</u>	<u>197.072.058.166</u>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ I/2019

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

17b. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	10.232.722.500	10.232.722.500
Ông Mai Thanh Phương - Góp vốn dự án Việt Hưng	10.232.722.500	10.232.722.500
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	2.178.410.632	2.728.410.632
Bà Nguyễn Thị Thu Hương - Góp vốn hợp tác kinh doanh dự án Sài Đồng	450.000.000	1.000.000.000
Công ty TNHH Long Thịnh - Góp vốn dự án Cần Thơ	458.599.632	458.599.632
Các cá nhân khác - Góp vốn dự án 69 Vũ Trọng Phụng	1.269.811.000	1.269.811.000
Cộng	12.411.133.132	12.961.133.132

17c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

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

18. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn/dài hạn

18a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn bên liên quan	224.495.000.000	224.495.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Xuân Thủy ⁽ⁱ⁾	21.000.000.000	21.000.000.000
Công ty Cổ phần Minh Phát ⁽ⁱⁱ⁾	137.000.000.000	137.000.000.000
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn ⁽ⁱⁱⁱ⁾	30.000.000.000	30.000.000.000
Công ty Cổ phần Kỹ Thuật và Xây dựng Long Giang ^(iv)	30.000.000.000	30.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Nghĩa Đô ^(vii)	1.495.000.000	1.495.000.000
Ông Nguyễn Mạnh Hà – Phó Tổng Giám đốc ^(viii)	5.000.000.000	5.000.000.000
Vay ngắn hạn ngân hàng	153.701.920.754	341.335.091.271
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đông Hà Nội ^(ix)	31.760.130.618	33.438.342.379
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - Chi nhánh Thăng Long ^(x)	121.941.790.136	307.896.748.892
Vay ngắn hạn các tổ chức và cá nhân khác	41.995.152.281	55.479.506.648
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Việt Nam – Vietradico ^(v)		9.734.354.367
Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt ^(vi)	7.779.220.533	7.779.220.533
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Vạn Xuân ^(xi)	4.338.990.000	4.338.990.000
Các cá nhân khác ^(xii)	29.876.941.748	33.626.941.748
Vay dài hạn đến hạn trả	399.996.000	152.899.996.030
Nợ thuê tài chính đến hạn trả	5.343.820.356	5.343.820.356
Cộng	425.935.889.391	779.553.414.305

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ I/2019

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (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 đại diện thực hiện Hợp đồng 396A/HTKD 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. Hợp đồng 396A là một phần không thể tách rời của hợp đồng này. Công ty Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy hưởng lợi nhuận cố định, không phụ thuộc vào lợi nhuận thực tế của cả dự án.
- (ii) Là khoản nhận góp vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 2506/HĐHTKD/LGL-MP ngày 25 tháng 06 năm 2018 ký giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang và Công ty Cổ phần Minh Phát. Vốn góp của Long Giang là 194.000.000.000 VND tương ứng 70% và số vốn góp của Công ty Cổ phần Minh Phát là 137.000.000.000 VND tương ứng 30% tổng vốn góp của các bên trong hợp đồng này. Công ty Cổ phần Minh Phát hưởng lợi nhuận cố định, không phụ thuộc vào lợi nhuận thực tế của cả dự án.
- (iii) 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 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 Long Giang Sài Gòn là 30.000.000.000 VND, tương ứng 6,88% tổng vốn góp của các bên trong hợp đồng này. Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn hưởng lợi nhuận cố định, không phụ thuộc vào lợi nhuận thực tế của cả dự án.
- (iv) Là khoản nhận góp vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 3003/HĐHTKD/LGL-LGHN ngày 30 tháng 03 năm 2018 ký giữa Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang và Công ty Cổ phần Kỹ Thuật và Xây dựng Long Giang về việc “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 Kỹ Thuật và Xây dựng Long Giang là 30.000.000.000 VND, tương ứng 6,88% tổng vốn góp của các bên trong hợp đồng này. Công ty Cổ phần Kỹ Thuật và Xây dựng Long Giang hưởng lợi nhuận cố định, không phụ thuộc vào lợi nhuận thực tế của cả dự án.
- (v) Là khoản nhận góp vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0104/HTKD/LGL – VIE “V/v Hợp tác thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Chung cư Thành Thái tại Khu đất B29 số 7/28 đường Thành Thái, phường 14, quận 10, TP. Hồ Chí Minh” ngày 01 tháng 4 năm 2014. Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Việt Nam hưởng lợi nhuận cố định theo hợp đồng không phụ thuộc vào lợi nhuận thực tế của cả dự án. Đến 31/03/2019, đã hoàn hết vốn góp vào dự án.
- (vi) Là khoản nhận góp vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1706/HĐHTKD/LGL – BVL ngày 17/06/2013 và hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp để thực hiện “Dự án Trung tâm thương mại dịch vụ văn phòng và nhà ở tại 69 Vũ Trọng Phụng” số 1601/2016/HĐCN ngày 16 tháng 01 năm 2016. Tỷ lệ vốn góp của Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt theo hợp đồng là 19%, hai bên sẽ phân chia lợi nhuận căn cứ theo tỷ lệ vốn góp trong hợp đồng.
- (vii) Khoản vay theo hợp đồng vay số 2211/HĐVT ngày 22 tháng 11 năm 2013. Lãi suất vay 10,5%/năm. Tài sản đảm bảo là 112.500 Cổ phần thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang tại Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô. Phụ lục hợp

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ I/2019

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

(viii) Khoản vay theo 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.

(ix) Khoản vay theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 1420-LAV-201600261 ngày 24/6/2016, hạn mức cấp tín dụng 55.000.000.000 VND, mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ SXKD, thời hạn vay, lãi suất vay theo từng lần nhận nợ. Tài sản bảo đảm là các quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Ông Lê Hà Giang và Bà Ngô Thị Thanh Hòa, của Ông Nguyễn Quốc Chính và Bà Nguyễn Thị Thanh Hà và của Bà Ngô Thị Thu Hiền.

(x) Khoản vay theo hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 68/2016/HĐHM-PN/SHB.110600 ngày 09/03/2016, hạn mức cấp tín dụng 352.500.000.000 VND, mục đích vay tài trợ cho chi phí đầu tư dự án khu chung cư Thành Thái, lãi suất vay được quy định trong từng lần nhận nợ, thời hạn vay tối đa không vượt quá 12 tháng. Tài sản đảm bảo là toàn bộ dự án khu chung cư Thành Thái tại địa chỉ số 7/28, đường Thành Thái, phường 14, quận 10, thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang làm chủ đầu tư.

(xi) Khoản vay theo hợp đồng số 04/2011/VX ngày 09 tháng 5 năm 2011, không có thời hạn, lãi suất vay 0%/tháng.

(xii) Các khoản vay 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.

18b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay dài hạn Ngân hàng	98.475.308.270	166.075.307.240
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch số 1 ⁽ⁱ⁾	97.541.964.270	165.041.964.240
Ngân hàng TMCP Phương Đông Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	933.344.000	1.033.343.000
Nợ thuê tài chính	2.397.102.169	3.733.057.258
Công ty TNHH MTV cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam ⁽ⁱⁱ⁾	2.397.102.169	3.733.057.258
Cộng	100.872.410.439	169.808.364.498

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

(i) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 01/2016/272693/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 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.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ I/2019

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

18c. 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.

19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	4.205.651.149		(687.115.455)	3.518.535.694
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	593.389.094			593.389.094
Cộng	4.799.040.243		(687.115.455)	4.111.924.788

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 1/2019

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

20. Vốn chủ sở hữu**20a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số đầu năm trước	345.966.840.000	46.582.114.165	(43.500.000)	13.637.461.984	6.424.999.651	124.705.127.338 (24.217.678.800)	537.273.043.138
Tăng vốn từ lợi nhuận(*)	24.217.678.800						
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
Chi phí phát hành tăng vốn		(155.000.000)					(155.000.000)
Lợi nhuận năm trước				9.137.695.303	4.568.847.651	118.009.134.082 (22.844.238.257) (49.997.100.000)	118.009.134.082 (9.137.695.303) (49.997.100.000)
Trích lập các quỹ							
Chia cổ tức, lợi nhuận							
Chi thù lao hội đồng quản trị, ban kiểm soát							
Số dư cuối năm trước	500.000.000.000	1.458.992.965	(43.500.000)	22.775.157.287	10.993.847.302	(920.000.000) 144.738.244.362	(920.000.000) 679.919.741.916
Số dư đầu năm nay	500.000.000.000	1.458.992.965	(43.500.000)	22.775.157.287	10.993.847.302	144.735.244.362 21.620.689.007	679.919.741.916 21.620.689.007
Lợi nhuận trong năm							
Trích lập các quỹ							
Chia cổ tức, lợi nhuận							
Chi thù lao hội đồng quản trị, ban kiểm soát							
Số dư cuối năm	500.000.000.000	1.458.992.965	(43.500.000)	22.775.157.287	10.993.847.302	(720.000.000) 165.638.933.369	(720.000.000) 700.823.430.923

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 1/2019

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

20b. Cổ phiếu

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	50.000.000	50.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	50.000.000	50.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	50.000.000	50.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu được mua lại	(2.900)	(2.900)
- Cổ phiếu phổ thông	(2.900)	(2.900)
- Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	49.997.100	49.997.100
- Cổ phiếu phổ thông	49.997.100	49.997.100
- Cổ phiếu ưu đãi		

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ****1a. Tổng doanh thu**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu bán hàng hóa	20.422.875.214	2.791.996.144
Doanh thu hợp đồng xây dựng		1.506.363.636
Doanh thu bán bất động sản	495.791.853.352	201.705.750.438
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.895.432.511	824.518.682
Cộng	<u>518.110.161.077</u>	<u>206.828.628.900</u>

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

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

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của hàng hóa đã bán	20.566.636.000	2.555.116.849
Giá vốn hợp đồng xây dựng		1.466.055.109
Giá vốn của bất động sản đã bán	358.936.620.269	175.396.304.729
Giá vốn của dịch vụ	2.121.239.749	807.095.000
Cộng	<u>381.624.496.018</u>	<u>180.224.571.687</u>

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi có kỳ hạn/ không kỳ hạn	752.854.451	810.878.677
Lãi tiền cho vay	308.833.333	
Cổ tức, lợi nhuận được chia	788.437.500	679.687.500
Cộng	<u>1.850.125.284</u>	<u>1.490.566.177</u>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ I/2019

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

4. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	624.119.777	4.628.752.996
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(22.000)	(116.600)
Chi phí phân chia lợi nhuận cố định cho các hợp tác kinh doanh	33.161.425.575	
Chi phí khác	7.554.781.493	
Cộng	<u>41.340.304.845</u>	<u>4.628.636.396</u>

5. Chi phí bán hàng

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cộng tác viên, môi giới bán căn hộ	.082.035.444	
Chi phí hỗ trợ lãi suất	18.080.195.280	
Các chi phí khác	20.559.082.056	
Cộng	<u>70.721.312.780</u>	

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	106.263.907	
Chi phí đồ dùng văn phòng		2.315.092
Chi phí khấu hao tài sản cố định	18.437.654	548.638.879
Thuế, phí và lệ phí	3.029.700	43.547.627
Chi phí dịch vụ mua ngoài	89.009.633	765.700.220
Cộng	<u>216.740.894</u>	<u>1.360.201.818</u>

7. Lãi trên cổ phiếu

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

8. Giải trình kết quả kinh doanh Quý I/2019

Theo báo cáo tài chính Quý I/2019, lợi nhuận sau thuế Quý I/2019 là: **21.620.689.007** đồng, tăng: **4.715.072.305** đồng so với Quý I/2018 (lợi nhuận sau thuế Quý I/2018 là: **16.905.616.702** đồng). Nguyên nhân: do lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp hàng hóa dịch vụ Quý I/2019 đạt: **136.485.665.059** đồng, tăng **109.881.607.846** đồng so với Quý I/2018. Doanh thu hoạt động tài chính Quý I/2019 là: **1.850.125.284** đồng, tăng: **359.559.107** đồng so với Quý I/2018. Chi phí tài chính Quý I/2019 là: **41.340.304.845** đồng, tăng: **36.711.668.449** đồng so với Quý I/2018; Chi phí bán hàng tăng: **70.721.312.780** đồng; Chi phí quản lý doanh nghiệp Quý I/2019 là: **216.740.894** đồng, giảm: **(1.143.460.924)** đồng so với Quý I/2018. Lợi nhuận khác Quý I/2019 là: **696.799.830** đồng, tăng: **635.079.162** đồng so với Quý I/2018; Thuế TNDN phải nộp Quý I/2018: **5.133.542.647** đồng, giảm: **(128.346.495)** đồng so với Quý I/2018; nên dẫn tới kết quả như trên.

Lập, ngày 25 tháng 4 năm 2019

Người lập biểu

Đặng Thị Loan

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hồng Sinh

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Lê Hà Giang