



A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.

[www.a-c.com.vn](http://www.a-c.com.vn)

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**  
**6 THÁNG ĐẦU CỦA NĂM TÀI CHÍNH**  
**KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2019**

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

## MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Hội đồng quản trị	2 - 4
3. Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	5 - 6
4. Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2019	7 - 10
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019	11
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019	12 - 13
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019	14 - 54

\*\*\*\*\*

**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

**Khái quát về Công ty**

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

Trong quá trình hoạt động Công ty đã 10 lần được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp bổ sung các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh thay đổi danh sách cổ đông sáng lập, địa chỉ công ty, bổ sung vốn điều lệ và bổ sung ngành nghề kinh doanh, trong đó, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 10 ngày 09 tháng 7 năm 2018.

Trụ sở hoạt động

- Địa chỉ : Số 173, đường Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Hà Nội
- Điện thoại : 02437 950 595/96/97/98/99
- Fax : 02437 950 099

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

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

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: kinh doanh nhà và bất động sản; kinh doanh hạ tầng kỹ thuật các khu đô thị và khu công nghiệp;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: kinh doanh sàn giao dịch bất động sản; Dịch vụ định giá bất động sản; Dịch vụ môi giới bất động sản; Dịch vụ quản lý bất động sản; Dịch vụ đấu giá bất động sản (chỉ hoạt động theo chứng chỉ hành nghề của người đại diện theo pháp luật); Dịch vụ quảng cáo bất động sản, dịch vụ tư vấn bất động sản;
- Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác. Chi tiết: kinh doanh xuất nhập khẩu ô tô các loại;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác. Chi tiết: kinh doanh xuất nhập khẩu dây chuyền công nghệ máy, vật liệu xây dựng, máy móc thiết bị ngành xây dựng, vận tải; Kinh doanh máy móc thiết bị và vật tư ngành xây dựng;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong ngành xây dựng. Chi tiết: kinh doanh vật liệu xây dựng (cát, đá, sỏi, gạch, ngói, xi măng, kính, tấm lợp, nhựa đường và các vật liệu xây dựng khác dùng trong xây dựng và trang trí nội ngoại thất), các cấu kiện bê tông đúc sẵn, kết cấu thép;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: tư vấn thiết kế kiến trúc công trình; tư vấn giám sát thi công xây dựng: công trình dân dụng và công nghiệp; tư vấn quản lý dự án trong lĩnh vực xây dựng; tư vấn xây dựng (không bao gồm thiết kế công trình);
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: xây dựng hạ tầng kỹ thuật các khu đô thị và khu công nghiệp; Xây dựng dân dụng, xây dựng công nghiệp, xây dựng các công trình giao thông;

**Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý**

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

**Hội đồng quản trị**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Lê Hà Giang	Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2017
Ông Mai Thanh Phương	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2017
Ông Nguyễn Toàn Thắng	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2017
Ông Nguyễn Đình Thanh	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2017
Ông Đặng Anh Tâm	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2019

**Ban kiểm soát**

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

**Ban Tổng Giám đốc**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Nguyễn Mạnh Hà	Quyền Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 08 tháng 7 năm 2019
Bà Nguyễn Thị Thanh Hà	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 16 tháng 6 năm 2016
	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 08 tháng 7 năm 2019
Bà Nguyễn Thị Hồng Sinh	Quyền Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 08 tháng 7 năm 2019
Ông Lê Quốc Trung	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 08 tháng 7 năm 2019
	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 08 tháng 7 năm 2019

**Đại diện theo pháp luật**

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

**Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Công ty.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ

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

chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

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

**Phê duyệt Báo cáo tài chính**

Chủ tịch Hội đồng quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.



Ngày 28 tháng 08 năm 2019

Số: 2.0548/19/TC - AC

## BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG**

Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 28 tháng 8 năm 2019, từ trang 07 đến trang 54, bao gồm Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ.

### **Trách nhiệm của của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

**Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

**Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C**  
**Chi nhánh Hà Nội**



**Lê Văn Khoa – Phó Giám đốc**  
*Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1794-2018-008-1*

Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2019

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.128.739.117.891</b>	<b>1.859.543.299.067</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>49.024.550.733</b>	<b>166.355.855.820</b>
1. Tiền	111		19.224.550.733	24.676.931.710
2. Các khoản tương đương tiền	112		29.800.000.000	141.678.924.110
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>29.952.598.377</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	(925.925)	(910.525)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	25.312.098.977	1.500.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>392.369.823.052</b>	<b>440.476.562.929</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	196.790.530.805	233.246.355.065
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	42.258.466.432	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	20.174.078.143	24.349.302.939
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	180.039.811.420	161.203.274.765
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(46.893.063.748)	(40.300.876.526)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>657.392.145.729</b>	<b>1.246.570.365.518</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.8	657.392.145.729	1.246.570.365.518
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>691.671.891.011</b>	<b>637.485.605.527</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>94.609.207.000</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	94.609.207.000	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>13.612.769.088</b>	<b>22.233.084.699</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	4.756.513.050	2.527.796.940
<i>Nguyên giá</i>	222		8.199.368.323	6.869.603.133
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(3.442.855.273)	(4.341.806.193)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11	8.781.589.382	19.614.621.101
<i>Nguyên giá</i>	225		19.773.969.866	34.891.962.596
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		(10.992.380.484)	(15.277.341.495)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.12	74.666.656	90.666.658
<i>Nguyên giá</i>	228		160.000.000	160.000.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(85.333.344)	(69.333.342)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
<i>Nguyên giá</i>	231		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>568.148.038.513</b>	<b>487.059.031.863</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2c	406.267.410.000	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	77.397.983.500	42.758.783.500
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2c	(20.097.354.987)	(24.817.161.637)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2b	8.380.000.000	8.380.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>15.301.876.410</b>	<b>34.388.838.464</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	15.301.876.410	34.388.838.464
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.820.411.008.902</b>	<b>2.497.028.904.594</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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.089.417.236.377</b>	<b>1.817.109.162.677</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>970.781.542.918</b>	<b>1.634.339.665.047</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	112.132.913.332	238.959.618.228
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	188.124.934.338	319.995.432.029
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	44.819.827.295	62.265.162.548
4. Phải trả người lao động	314		2.469.987.356	2.506.323.188
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	14.316.128.460	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	239.970.826.911	197.072.058.166
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	354.292.652.533	779.553.414.305
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.19	14.654.272.693	4.799.040.243
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>118.635.693.459</b>	<b>182.769.497.630</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.17b	11.961.133.132	12.961.133.132
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	106.674.560.327	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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>730.993.772.525</b>	<b>679.919.741.917</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.20</b>	<b>730.993.772.525</b>	<b>679.919.741.917</b>
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		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		33.873.330.192	22.775.157.287
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		16.542.933.755	10.993.847.302
- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		179.162.015.613	144.735.244.363
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		115.909.812.100	144.735.244.363
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		63.252.203.513	-
<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>1.820.411.008.902</b>	<b>2.497.028.904.594</b>

Người lập biểu



Trần Minh Giang

Kế toán trưởng



Đặng Thị Loan

Lập, ngày 29 tháng 8 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

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

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

6 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
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	886.135.534.573	451.099.308.763
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		886.135.534.573	451.099.308.763
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	650.136.880.650	368.627.573.981
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		235.998.653.923	82.471.734.782
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	27.742.205.917	1.880.545.535
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	57.403.349.400	34.509.034.036
Trong đó: chi phí lãi vay	23		61.868.902.117	13.068.581.021
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	121.103.976.944	331.857.979
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	6.972.995.917	1.655.821.847
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		78.260.537.579	47.855.566.455
11. Thu nhập khác	31	VI.7	2.004.954.231	4.066.755.670
12. Chi phí khác	32	VI.8	4.881.318.625	5.861.707.652
13. Lợi nhuận khác	40		(2.876.364.394)	(1.794.951.982)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		75.384.173.185	46.060.614.473
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.15	12.131.969.672	14.227.017.817
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>63.252.203.513</u>	<u>31.833.596.656</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	-	-
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	-	-

Người lập biểu

Trần Minh Giang

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan

Lập, ngày 29 tháng 8 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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp gián tiếp)

6 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		75.384.173.185	46.060.614.473
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		2.593.258.432	3.550.767.139
- Các khoản dự phòng	03		1.872.395.972	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		(28.502.661.659)	(4.679.722.502)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	61.868.902.117	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		113.216.068.047	58.000.297.331
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		19.634.336.724	(228.861.746.718)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		589.178.219.789	(93.431.555.549)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(269.266.439.640)	210.283.242.619
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		19.086.962.054	(5.125.094.416)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	1.300.000.000
- Tiền lãi vay đã trả	14		(9.103.002.132)	(45.226.476.551)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.15	(45.864.022.824)	(23.715.421.461)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.19	(1.242.940.455)	(2.694.232.955)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>415.639.181.563</b>	<b>(129.470.987.700)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	V.10,11	(5.039.107.272)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		11.956.363.636	5.636.363.637
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(42.536.874.181)	(5.217.910.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		22.900.000.000	10.450.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(37.480.200.000)	(242.159.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	VI.3	5.623.897.110	679.687.500
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(44.575.920.707)</b>	<b>(230.610.858.863)</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 GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
<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.20	-	84.692.360.000
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.18	87.071.301.520	420.611.781.020
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.18	(569.309.023.978)	(133.903.018.309)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	V.18	(6.156.843.485)	(2.671.910.178)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40		<u>(488.394.565.943)</u>	<u>368.729.212.533</u>
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(117.331.305.087)	8.647.365.970
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	166.355.855.820	96.156.208.207
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	<u>49.024.550.733</u>	<u>104.803.574.177</u>

Người lập biểu

Trần Minh Giang

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan

Lập, ngày 29 tháng 8 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 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 GIỮA NIÊN ĐỘ 6 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") 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 kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính giữa niên độ

Trong kỳ, 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 sản phẩm thương mại.

#### 6. Cấu trúc Công ty

Các Công ty con

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Minh Phát	G18, tổ 19, khu phố 2, phường Xuân An, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	65%	65%	65%
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	69 Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội	Khai thác, kinh doanh bất động sản	67%	67%	67%
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô	Số 1 phố Nghĩa Tân, phường Nghĩa Tân, quận Cầu Giấy, Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	52,46%	52,46%	52,46%
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản May 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%	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 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 giữa niên độ (tiếp theo)

## Các Công ty liên doanh, liên kết

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

## 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 kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này.

8. **Nhân viên**  
Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Công ty có 45 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 61 nhân viên).

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

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

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



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

## 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 giữa niên độ.

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

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

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

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

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

### 3. Các khoản đầu tư tài chính

#### *Chứng khoán kinh doanh*

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

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

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

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

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

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

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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.

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

#### *Công ty con*

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

#### *Công ty liên kết*

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

### *Ghi nhận ban đầu*

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

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

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

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

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

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

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

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

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

#### **4. Các khoản phải thu**

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

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

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

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

Tăng, giảm số 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.

#### **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.

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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.

### 6. Chi phí trả trước

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

#### *Chi phí dự án*

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

#### *Công cụ, dụng cụ*

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

### 7. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

Trong trường hợp không thể xác định được lãi suất ngầm định trong hợp đồng thuê thì sử dụng lãi suất tiền vay tại thời điểm khởi đầu việc thuê tài sản.

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

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

### 9. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

### 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.

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

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

### 12. **Vốn chủ sở hữu**

#### *Vốn góp của chủ sở hữu*

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

#### *Thặng dư vốn cổ phần*

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

#### *Cổ phiếu quỹ*

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

### 13. **Phân phối lợi nhuận**

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

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

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).

- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

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

### ***Doanh thu bán bất động sản***

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

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

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

### ***Tiền lãi***

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

### ***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:

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

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

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

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

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

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

## 16. Chi phí đi vay

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

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

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

## 17. Các khoản chi phí

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

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

## 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.



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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

---

### 19. Bên liên quan

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

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

### 20. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	17.077.759.805	3.047.467.639
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.146.790.928	21.629.464.071
Các khoản tương đương tiền - Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng	29.800.000.000	141.678.924.110
<b>Cộng</b>	<b><u>49.024.550.733</u></b>	<b><u>166.355.855.820</u></b>

**2. Các khoản đầu tư tài chính**

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

**2a. Chứng khoán kinh doanh**

	<u>Số cuối kỳ</u>			<u>Số đầu năm</u>		
	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>	<u>Dự phòng</u>
<i>Cổ phiếu</i>	4.641.425.325	16.750.899.400	(925.925)	4.641.425.325	4.641.940.125	(910.525)
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thường Tín	1.425.325	499.400	(925.925)	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><u>4.641.425.325</u></b>	<b><u>16.750.899.400</u></b>	<b><u>(925.925)</u></b>	<b><u>4.641.425.325</u></b>	<b><u>4.641.940.125</u></b>	<b><u>(910.525)</u></b>

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

	<u>Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</u>	
	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Số đầu năm	910.525	859.925
Trích lập dự phòng bổ sung	15.400	173.800
Hoàn nhập dự phòng		(116.600)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>925.925</u></b>	<b><u>917.125</u></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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Ngắn hạn</i>	25.312.098.977	1.500.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn	25.312.098.977	1.500.000.000
<i>Dài hạn</i>	8.380.000.000	8.380.000.000
Trái phiếu(*)	8.380.000.000	8.380.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>33.692.098.977</u></b>	<b><u>9.880.000.000</u></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.

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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).

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Đầu tư vào công ty con</b>	<b>406.267.410.000</b>	<b>(4.757.666.091)</b>	<b>364.537.410.000</b>	<b>(9.477.472.741)</b>
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô <sup>(1)</sup>	115.537.410.000		115.537.410.000	
Công ty Cổ phần Minh Phát <sup>(2)</sup>	218.400.000.000	(4.215.606.179)	218.400.000.000	(9.477.472.741)
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội <sup>(3)</sup>	40.200.000.000	(542.059.912)	30.600.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản May theo Việt Hưng <sup>(4)</sup>	32.130.000.000			
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>	<b>96.200.000.000</b>		<b>96.200.000.000</b>	
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang <sup>(5)</sup>	28.800.000.000		28.800.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera <sup>(6)</sup>	57.600.000.000		57.600.000.000	
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes <sup>(7)</sup>	9.800.000.000		9.800.000.000	
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>77.397.983.500</b>	<b>(15.339.688.896)</b>	<b>42.758.783.500</b>	<b>(15.339.688.896)</b>
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>(8)</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>(9)</sup>	34.639.200.000			
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy <sup>(10)</sup>	8.912.187.500		8.912.187.500	
<b>Cộng</b>	<b>579.865.393.500</b>	<b>(20.097.354.987)</b>	<b>503.496.193.500</b>	<b>(24.817.161.637)</b>

- (1) Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty sở hữu 1.063.872 cổ phần, tương đương 52,46% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô, không thay đổi so với số đầu năm.
- (2) Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty sở hữu 17.940.000 cổ phần, tương đương 65% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Minh Phát, không thay đổi so với số đầu năm.
- (3) Thực hiện Nghị quyết HĐQT số 08/2019/NQ-HĐQT về việc thông qua mua thêm cổ phần Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội, trong kỳ Công ty đã mua thêm 960.000 cổ phần, tương ứng 16% vốn điều lệ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty sở hữu 67% vốn điều lệ, tương đương 40.200.000.000 VND (tại thời điểm đầu năm Công ty sở hữu 51% vốn điều lệ, tương đương 30.600.000.000 VND).
- (4) Trong kỳ, Công ty đã mua 1.020.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản – May theo Việt Hưng với giá mua là 32.130.000.000 VND. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty sở hữu 1.020.000 cổ phần, tương đương 51% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản – May theo Việt Hưng.

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

- (5) Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty sở hữu 288.000 cổ phần, tương đương 28.800.000.000 VND, tương ứng 48% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang, không thay đổi so với số đầu năm.
- (6) Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã đầu tư 57.600.000.000 VND, tương đương 48% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera, không thay đổi so với số đầu năm.
- (7) Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty sở hữu 980.000 cổ phiếu, tương đương 9.800.000.000 VND, tương ứng 49% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Quản lý và khai thác Bất động sản Rivera Homes, không thay đổi so với đầu năm.
- (8) Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty sở hữu 525.060 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Descon, không thay đổi so với đầu năm.
- (9) 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.
- (10) Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, 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 năm tài chính. Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư không có giá niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

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

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

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

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	24.817.161.637	16.139.808.910
Trích lập dự phòng bổ sung	542.059.912	
Hoàn nhập dự phòng	(5.261.866.562)	
Số cuối kỳ	<u>20.097.354.987</u>	<u>16.139.808.910</u>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

	<b>Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</b>	
	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
<b>Công ty Cổ phần Minh Phát (Minh Phát)</b>		
Chuyển tiền hoàn vốn góp dự án Vũ Trọng Phụng	4.194.000.000	
Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh dự án Vũ Trọng Phụng	8.128.043.835	
<b>Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang (E&amp;C)</b>		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.661.367.233	18.671.656.626
Chi phí thi công công trình		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	27.000.000.000	
Trả gốc vay cho E&C	8.500.000.000	
Bù trừ công nợ	2.564.779.247	
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera</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	3.500.000.000	
Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh dự án Vũ Trọng Phụng	1.747.232.877	
<b>Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô</b>		
Chi phí lãi vay	60.132.223	115.990.466
<b>Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội</b>		
Nhận trước tiền chuyển nhượng sản trung tâm thương mại dự án 69 Vũ Trọng Phụng	11.900.000.000	47.400.000.000
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	6.995.815.716	
<b>Công ty Cổ phần Quản lý và khai thác Bất động sản Rivera Homes</b>		
Phí môi giới bất động sản		365.043.776
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	29.345.166	2.089.843.720
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.456.040.227	
Cổ tức được chia	2.880.000.000	
Tiền lãi phải trả theo hợp đồng tiếp thị và phân phối độc quyền dự án Rivera Park Sài Gòn	1.595.187.806	
Đặt cọc dịch vụ phân phối căn hộ	14.490.000.000	

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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 giữa niên độ (tiếp theo)

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

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

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>26.212.347.244</i>	<i>100.402.838.651</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	11.157.177.500	91.703.149.984
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	7.743.129.478	4.992.551.557
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy	447.753.648	2.523.362.060
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes	3.615.441.586	926.676.515
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	1.265.590.110	257.098.535
Phải thu về mua căn hộ các cá nhân liên quan	1.983.254.922	
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	<i>170.578.183.561</i>	<i>132.843.516.414</i>
Phải thu bán căn hộ các dự án	115.090.804.018	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	33.786.768.861	33.837.086.834
<b>Cộng</b>	<b><u>196.790.530.805</u></b>	<b><u>233.246.355.065</u></b>

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>	<i>36.047.789.360</i>	<i>53.912.505.262</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	26.943.421.819	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	831.206.209	
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy		84.028.560
Công ty Cổ phần Công nghiệp lạnh Hưng Trí		1.659.340.658
<i>Trả trước cho các người bán khác</i>	<i>6.210.677.072</i>	<i>8.066.001.424</i>
<b>Cộng</b>	<b><u>42.258.466.432</u></b>	<b><u>61.978.506.686</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 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 giữa niên độ (tiếp theo)****5. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<b>9.360.565.424</b>	<b>(4.702.091.814)</b>	<b>9.357.454.314</b>	
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	2.000.000.000		2.000.000.000	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	4.702.091.814	(4.702.091.814)	4.702.091.814	
Ông Mai Thanh Phương	2.658.473.610		2.655.362.500	
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	<b>10.813.512.719</b>	<b>(2.029.403.426)</b>	<b>14.991.848.625</b>	<b>(613.216.797)</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng Long Giang	1.416.186.629	(1.416.186.629)	1.416.186.629	
Công ty Cổ phần Long Việt	5.000.000.000		10.000.000.000	
Các tổ chức và cá nhân khác	4.397.326.090	(613.216.797)	3.575.661.996	(613.216.797)
<b>Cộng</b>	<b>20.174.078.143</b>	<b>(6.731.495.240)</b>	<b>24.349.302.939</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**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<b>23.452.684.244</b>		<b>2.489.966.210</b>	
Hội đồng quản trị - Phải thu khác			8.686.905	
Ban Tổng Giám đốc - Tạm ứng			592.595.061	
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang - Cổ tức được chia	11.520.000.000			
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	8.989.368.244		349.368.244	
<i>Cổ tức được chia</i>	<b>8.640.000.000</b>			
<i>Phải thu về tiền điện</i>	<b>349.368.244</b>		<b>349.368.244</b>	
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất Động Sản Rivera Homes - Cổ tức được chia	2.940.000.000			
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy - Cổ tức được chia			1.536.000.000	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	3.316.000		3.316.000	
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	<b>156.587.127.176</b>		<b>158.713.308.555</b>	
Thuế GTGT TSCĐ thuê tài chính	101.259.457		519.012.121	
Ký cược, ký quỹ			162.355.806	
Tạm ứng Chi phí dự án	154.202.502.895		118.216.802.710	
<i>Dự án Phan Thiết</i>	<b>38.361.223.772</b>		<b>37.166.098.772</b>	
<i>Dự án Việt Hưng</i>	<b>13.427.224.735</b>		<b>13.687.619.694</b>	
<i>Dự án Vũ Trọng Phụng</i>	<b>16.275.294.849</b>		<b>10.294.409.650</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 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 giữa niên độ (tiếp theo)**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Dự án Thành Thái</i>	8.395.681.297		10.516.611.993	
<i>Các cá nhân khác</i>	77.743.078.242		46.552.062.601	
Phải thu về chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS - May theo Việt Hưng			21.889.000.000	
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai - ứng trước tiền mua cổ phần			17.000.000.000	
Lãi dự thu tiền gửi và các khoản cho vay	1.064.580.187		616.014.823	
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	1.218.784.637		310.123.095	
<b>Cộng</b>	<b>180.039.811.420</b>		<b>161.203.274.765</b>	

**6b. Phải thu dài hạn khác**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	86.019.447.000		84.214.447.000	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	86.019.447.000		84.214.447.000	
- 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	
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	8.589.760.000		9.590.203.501	
Ký quỹ	8.589.760.000		9.590.203.501	
- Dự án Rivera Park Cầu Thơ	8.279.210.000		8.279.210.000	
- Ký quỹ thuê tài chính	310.550.000		1.310.993.501	
<b>Cộng</b>	<b>94.609.207.000</b>		<b>93.804.650.501</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 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 giữa niên độ (tiếp theo)

## 7. Nợ xấu

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Các tổ chức và cá nhân khác</i>	<b>46.893.063.748</b>	<b>40.300.876.526</b>
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	3.448.880.369	3.699.042.522
<b>Cộng</b>	<b>46.893.063.748</b>	<b>40.300.876.526</b>

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	40.300.876.526	45.030.020.616
Trích lập dự phòng bổ sung	6.842.349.375	
Hoàn nhập dự phòng	(250.162.153)	
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>46.893.063.748</b>	<b>45.030.020.616</b>

## 8. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	50.029.583.693		1.245.280.867.672	
<i>Dự án Thành Thái<sup>(i)</sup></i>			311.789.596.097	
<i>Dự án 69 Vũ Trọng Phụng<sup>(ii)</sup></i>			883.334.763.991	
<i>Dự án Rivera Park Cần Thơ</i>	38.958.536.734		38.535.842.152	
<i>Dự án 102 Trường Chinh</i>	10.337.244.598		10.337.244.598	
<i>Các dự án khác</i>	733.802.361		1.283.420.834	
Hàng hóa	1.289.497.846		1.289.497.846	
Hàng hóa bất động sản	606.073.064.190			
<i>Dự án Thành Thái<sup>(i)</sup></i>	287.792.084.641			
<i>Dự án 69 Vũ Trọng Phụng<sup>(ii)</sup></i>	318.280.979.549			
<b>Cộng</b>	<b>657.392.145.729</b>		<b>1.246.570.365.518</b>	

<sup>(i)</sup> Dự án đầu tư xây dựng chung cư Thành Thái theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0104/HTKD/LGL – VIE “V/v Hợp tác thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Chung cư Thành Thái tại Khu đất B29 số 7/28 đường Thành Thái, phường 14, quận 10, TP. Hồ Chí Minh” ngày 01 tháng 4

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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 10.715.308.186 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.

<sup>(ii)</sup> Dự án công trình xây dựng khu văn phòng, dịch vụ và nhà ở tại 69 Vũ Trọng Phụng theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 396A/HTKD “V/v hợp tác thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu văn phòng, dịch vụ và nhà ở tại 69 Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân, Hà Nội” ngày 15 tháng 10 năm 2009 ký giữa Công ty với Công ty Cổ phần Tư bổ di tích và Thiết bị văn hóa Trung ương. Công ty Cổ phần Tư 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 chia khóa trao tay để làm văn phòng coi như thu hồi phần vốn góp và được đảm bảo lợi nhuận sau thuế được chia cố định là 2.700.000 USD (theo tỷ giá mua Đô la Mỹ do Ngân hàng TMCP Ngoại thương công bố vào ngày thanh toán). Tổng chi phí đi vay được vốn hóa vào chi phí dự án trong kỳ là 8.265.859.810 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 I.

## 9. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí công cụ, dụng cụ	390.643.200	699.613.653
Chi phí dự án Vũ Trọng Phụng	14.812.071.247	33.545.807.208
<i>Phí tư vấn, quản lý, môi giới bán hàng</i>	<i>6.007.519.687</i>	<i>11.154.063.068</i>
<i>Chi phí nhà mẫu</i>	<i>1.256.796.521</i>	<i>6.738.179.373</i>
<i>Chi phí cộng tác viên kinh doanh</i>	<i>1.130.000.000</i>	<i>6.500.000.000</i>
<i>Chi phí khác</i>	<i>6.417.755.040</i>	<i>9.153.564.767</i>
Chi phí dự án Thành Thái	99.161.963	143.417.603
<b>Cộng</b>	<b><u>15.301.876.410</u></b>	<b><u>34.388.838.464</u></b>

## 10. Tài sản cố định hữu hình

	<u>Máy móc và thiết bị</u>	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u>	<u>Cộng</u>
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu năm	1.847.525.287	4.586.995.636	435.082.210	6.869.603.133
Mua trong kỳ		2.657.100.000		2.657.100.000
Tặng khác	24.000.000			24.000.000
Thanh lý, nhượng bán	(1.351.334.810)			(1.351.334.810)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>520.190.477</u></b>	<b><u>7.244.095.636</u></b>	<b><u>435.082.210</u></b>	<b><u>8.199.368.323</u></b>
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	476.190.476	1.118.995.636	326.647.000	1.921.833.112
Chờ thanh lý				
<b>Giá trị hao mòn</b>				
Số đầu năm	1.806.123.772	2.138.995.642	396.686.779	4.341.806.193
Khấu hao trong kỳ	9.016.540	406.427.503	17.987.543	433.431.586
Thanh lý, nhượng bán	(1.332.382.506)			(1.332.382.506)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>482.757.806</u></b>	<b><u>2.545.423.145</u></b>	<b><u>414.674.322</u></b>	<b><u>3.442.855.273</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 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 giữa niên độ (tiếp theo)**

	<u>Máy móc và thiết bị</u>	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u>	<u>Cộng</u>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	41.401.515	2.447.999.994	38.395.431	2.527.796.940
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>37.432.671</b>	<b>4.698.672.491</b>	<b>20.407.888</b>	<b>4.756.513.050</b>
<i>Trong đó:</i>				
Tạm thời chưa sử dụng				
Đang chờ thanh lý				

Tài sản cố định có giá trị còn lại cuối kỳ theo sổ sách là 4.698.672.491 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phương Đông Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội và Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hoàn Kiếm.

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

	<u>Máy móc và thiết bị</u>	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u>	<u>Cộng</u>
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu năm	17.500.000.000	10.495.665.455	6.896.297.141	34.891.962.596
Thuê tài chính trong kỳ		2.382.007.270		2.382.007.270
Trả lại tài sản cố định thuê tài chính	(17.500.000.000)			(17.500.000.000)
<b>Số cuối kỳ</b>		<b>12.877.672.725</b>	<b>6.896.297.141</b>	<b>19.773.969.866</b>
<b>Giá trị hao mòn</b>				
Số đầu năm	5.517.329.525	5.135.769.930	4.624.242.040	15.277.341.495
Khấu hao trong kỳ	911.458.330	962.146.268	270.222.246	2.143.826.844
Trả lại tài sản cố định thuê tài chính	(6.428.787.855)			(6.428.787.855)
<b>Số cuối kỳ</b>		<b>6.097.916.198</b>	<b>4.894.464.286</b>	<b>10.992.380.484</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	11.982.670.475	5.359.895.525	2.272.055.101	19.614.621.101
<b>Số cuối kỳ</b>		<b>6.779.756.527</b>	<b>2.001.832.855</b>	<b>8.781.589.382</b>

**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 kỳ		(16.000.002)	(16.000.002)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>160.000.000</b>	<b>(85.333.344)</b>	<b>74.666.656</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 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 giữa niên độ (tiếp theo)****13. Phải trả người bán ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<b>43.638.677.855</b>	<b>153.469.253.447</b>
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	16.784.810.022	47.349.589.269
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	5.531.835.872	5.531.835.872
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	7.252.977.499	75.029.521.953
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes	1.231.424	15.502.744.778
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy	1.811.986.756	3.168.882.170
Công ty Cổ phần Công nghiệp lạnh Hưng Trí	12.235.836.282	5.868.757.755
Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến trúc Đô thị Hà Nội - UAC	20.000.000	20.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Đại học Xây dựng		997.921.650
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>	<b>68.494.235.477</b>	<b>85.490.364.781</b>
Công ty Cổ phần Bất động sản Meco	14.906.802.770	14.906.802.770
Các nhà cung cấp khác	53.587.432.707	70.583.562.011
<b>Cộng</b>	<b><u>112.132.913.332</u></b>	<b><u>238.959.618.228</u></b>

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước của các bên liên quan</i>	<b>60.772.816.252</b>	<b>59.914.533.827</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	549.780.143	8.295.752.627
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội (*)	56.440.170.037	51.618.781.200
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy	6.451.668	
Trả trước tiền mua căn hộ các cá nhân liên quan	3.776.414.404	
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	<b>127.352.118.086</b>	<b>260.080.898.202</b>
Tiền nhận trước bán căn hộ các dự án	126.496.044.342	259.424.891.125
Các khách hàng khác	856.073.744	656.007.077
<b>Cộng</b>	<b><u>188.124.934.338</u></b>	<b><u>319.995.432.029</u></b>

(\*) 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. Theo điều khoản hợp đồng bên mua phải ứng 60 tỷ VND sau 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng và thanh toán đến 70% giá trị hợp đồng sau 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng. Bên mua chưa thực hiện đủ nghĩa vụ ứng tiền theo thỏa thuận hợp đồng.

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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 giữa niên độ (tiếp theo)****15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phải nộp trong kỳ</u>	<u>Số đã thực nộp trong kỳ</u>	<u>Giảm khác</u>	<u>Số cuối kỳ</u>
Thuế GTGT hàng bán nội địa	1.500.505.947	55.814.381.988	(51.698.499.239)		5.616.388.696
Thuế thu nhập doanh nghiệp	58.258.613.628	23.756.866.727	(45.864.022.824)		36.151.457.531
Thuế thu nhập cá nhân	2.253.136.418	1.569.401.785	(815.896.792)		3.006.641.411
Thuế nhà đất, tiền thuê đất		2.051.931.759	(2.051.931.759)		
Các loại thuế khác	45.339.657				45.339.657
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	207.566.898	3.000.000	(3.000.000)	(207.566.898)	
<b>Cộng</b>	<b><u>62.265.162.548</u></b>	<b><u>83.195.582.259</u></b>	<b><u>(100.433.350.614)</u></b>	<b><u>(207.566.898)</u></b>	<b><u>44.819.827.295</u></b>

**Thuế giá trị gia tăng**

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

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

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

	<b>Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</b>	
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	75.384.173.185	46.060.614.473
Trong đó:		
<i>Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh</i>	24.652.202.113	(25.074.474.611)
<i>Lợi nhuận từ hoạt động bán bất động sản</i>	50.731.971.072	71.135.089.084
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	5.605.746.947	6.349.004.323
<i>Lai chậm nộp thuế</i>	5.088.885.523	5.861.707.652
<i>Chi phí khấu hao xe ô tô trên 1,6 tỷ</i>	516.861.424	487.296.671
- Các khoản điều chỉnh giảm		
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>80.989.920.132</b>	<b>52.409.618.796</b>
Trong đó:		
<i>Thu nhập chịu thuế từ hoạt động sản xuất kinh doanh</i>	25.175.954.700	(18.725.470.288)
<i>Thu nhập chịu thuế từ hoạt động bán bất động sản</i>	55.813.965.432	71.135.089.084
Thu nhập được miễn thuế	(24.928.117.500)	(679.687.500)
<b>Thu nhập tính thuế</b>	<b>56.061.802.632</b>	<b>51.729.931.296</b>
Trong đó:		
<i>Thu nhập tính thuế từ hoạt động sản xuất kinh doanh</i>	247.837.200	(19.405.157.788)
<i>Thu nhập tính thuế từ hoạt động bán bất động sản</i>	55.813.965.432	71.135.089.084
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của hoạt động sản xuất kinh doanh</i>	49.567.440	
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của hoạt</i>	<i>11.162.793.086</i>	<i>14.227.017.817</i>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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 giữa niên độ (tiếp theo)**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
<i>động sản bất động sản</i>		
Thuế thu nhập doanh nghiệp Công ty phải nộp	11.212.360.526	14.227.017.817
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp hộ	11.624.897.055	
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước	919.609.146	
<b>Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>23.756.866.727</b>	<b>14.227.017.817</b>

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính giữa niên độ có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

**Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

**16. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	11.168.399.162	11.708.266.939
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera - chi phí công trình xây lắp	121.198.184	121.198.184
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy - lãi vay phải trả	10.987.068.755	11.587.068.755
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Nghĩa Đô - lãi vay phải trả	60.132.223	
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	3.147.729.298	17.480.349.401
Chi phí lãi vay phải trả	1.462.147.092	2.603.133.451
Chi phí Dự án Thành Thái phải trả nhà thầu bên ngoài	1.669.637.082	1.669.637.082
Chi phí kinh doanh bất động sản dự án Vũ Trọng Phụng		13.188.235.087
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	15.945.124	19.343.781
<b>Cộng</b>	<b>14.316.128.460</b>	<b>29.188.616.340</b>

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	61.044.087.121	36.796.322.084
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	3.677.931.164	2.543.684.589
Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh	3.670.356.164	2.536.109.589
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>	7.575.000	7.575.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	4.353.363.760	2.600.501.597
Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh	4.332.460.274	2.585.227.397
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>	20.903.486	15.274.200
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai Thác Bất Động Sản Rivera Homes – Đặt cọc dịch vụ phân phối	32.505.187.806	18.620.000.000

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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 giữa niên độ (tiếp theo)**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
căn hộ		
Công ty Cổ phần Minh Phát	16.642.787.260	10.408.743.425
<i>Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh</i>	<i>16.642.787.260</i>	<i>8.345.753.425</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác</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	3.761.424.658	2.520.000.000
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	103.392.473	103.392.473
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>178.926.739.790</i>	<i>160.275.736.082</i>
Tài sản thừa chờ giải quyết	52.279.599	52.279.599
Kinh phí công đoàn	853.903.268	826.920.778
BH xã hội, BH y tế, BH thất nghiệp	166.845.089	140.532.330
Nhận đặt cọc ký quỹ, ký cược ngắn hạn		16.666.390.358
Kinh phí bảo trì dự án	42.588.900.990	25.773.695.894
Phí quản lý căn hộ dự án Thành Thái	336.568.152	434.929.931
Phí quản lý căn hộ dự án Vũ Trọng Phụng	3.053.645.100	1.381.959.848
Khách hàng đặt cọc/ký quỹ dự án Vũ Trọng Phụng		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	44.167.389.188	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	10.444.654.986	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	76.225.767.798	78.773.986.829
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	354.731.350	354.731.350
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	682.054.270	687.683.555
<b>Cộng</b>	<b><u>239.970.826.911</u></b>	<b><u>197.072.058.166</u></b>

**17b. Phải trả dài hạn khác**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>10.232.722.500</i>	<i>10.232.722.500</i>
Ông Mai Thanh Phương - Góp vốn dự án Việt Hưng	10.232.722.500	10.232.722.500
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>1.728.410.632</i>	<i>2.728.410.632</i>
Bà Nguyễn Thị Thu Hương - Góp vốn hợp tác kinh doanh dự án Sài Đồng		1.000.000.000
Công ty TNHH Long Thịnh - Góp vốn dự án Cần Thơ	458.599.632	458.599.632
Các cá nhân khác - Góp vốn dự án 69 Vũ Trọng Phụng	1.269.811.000	1.269.811.000
<b>Cộng</b>	<b><u>11.961.133.132</u></b>	<b><u>12.961.133.132</u></b>

**17c. Nợ quá hạn chưa thanh toán**

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

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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 giữa niên độ (tiếp theo)****18. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn/dài hạn****18a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Vay ngắn hạn bên liên quan</b>	<b>205.195.000.000</b>	<b>227.495.000.000</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 Minh Phát <sup>(ii)</sup>	134.700.000.000	137.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera <sup>(iii)</sup>	26.500.000.000	30.000.000.000
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang <sup>(iv)</sup>	18.500.000.000	30.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Nghĩa Đô <sup>(vii)</sup>	1.495.000.000	1.495.000.000
Vay các cá nhân liên quan khác <sup>(xiii)</sup>	8.000.000.000	8.000.000.000
<b>Vay ngắn hạn ngân hàng</b>	<b>117.249.187.576</b>	<b>341.335.091.271</b>
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đông Hà Nội <sup>(ix)</sup>	31.676.477.596	33.438.342.379
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - Chi nhánh Thăng Long <sup>(x)</sup>	77.271.389.980	307.896.748.892
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch số 1 <sup>(xi)</sup>	8.301.320.000	
<b>Vay ngắn hạn các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>28.728.940.533</b>	<b>52.479.506.648</b>
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Việt Nam - Vietradico <sup>(v)</sup>		9.734.354.367
Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt <sup>(vi)</sup>	7.779.220.533	7.779.220.533
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Vạn Xuân <sup>(xii)</sup>	4.338.990.000	4.338.990.000
Các cá nhân khác <sup>(xiii)</sup>	16.610.730.000	30.626.941.748
<b>Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.18b)</b>	<b>805.057.224</b>	<b>152.899.996.030</b>
<b>Nợ thuê tài chính đến hạn trả (xem thuyết minh số V.18b)</b>	<b>2.314.467.200</b>	<b>5.343.820.356</b>
<b>Cộng</b>	<b>354.292.652.533</b>	<b>779.553.414.305</b>

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

- (i) Là khoản nhận góp vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 2010/HĐHTKD/LGL – XT thực hiện “Dự án Trung tâm Thương mại, dịch vụ, văn phòng và nhà ở tại 69 Vũ Trọng Phụng, quận Thanh Xuân, Hà Nội” ngày 25 tháng 12 năm 2017 ký với Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy. Hai bên góp vốn đầu tư để Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang (Long Giang) đại diện thực hiện Hợp đồng 396A/HTKD ngày 15 tháng 10 năm 2009 ký giữa Công ty với Công ty Cổ phần Tư bổ di tích và Thiết bị văn hóa Trung ương. Hợp đồng 396A là một phần không thể tách rời của hợp đồng này. Công ty Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy hưởng lợi nhuận cố định, không phụ thuộc vào lợi nhuận thực tế của cả dự án (xem thuyết minh V.17a).
- (ii) Là khoản nhận góp vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 2506/HĐHTKD/LGL-MP ngày 25 tháng 06 năm 2018 ký giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang và Công ty Cổ phần Minh Phát. Vốn góp của Long Giang là 194.000.000.000 VND tương ứng 70% và số vốn góp của Công ty Cổ phần Minh Phát là 137.000.000.000 VND tương ứng 30% tổng vốn góp của các bên trong hợp đồng này. Công ty Cổ



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

- phần Minh Phát hưởng lợi nhuận cố định, không phụ thuộc vào lợi nhuận thực tế của cả dự án (xem thuyết minh V.17a).
- (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 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.17a).
- (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 (E&C) (tiền thân là Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội) “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 (E&C) là 30.000.000.000 VND, tương ứng 6,88% tổng vốn góp của các bên trong hợp đồng này. (E&C) hưởng lợi nhuận cố định, không phụ thuộc vào lợi nhuận thực tế của cả dự án (xem thuyết minh V.17a).
- (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 (xem thuyết minh V.17a).
- (vi) Là khoản nhận góp vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1706/HĐHTKD/LGL – BVL ngày 17/06/2013 và hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp để thực hiện “Dự án Trung tâm thương mại dịch vụ văn phòng và nhà ở tại 69 Vũ Trọng Phụng” số 1601/2016/HĐCN ngày 16 tháng 01 năm 2016. Tỷ lệ vốn góp của Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt theo hợp đồng là 19%, hai bên sẽ phân chia lợi nhuận căn cứ theo tỷ lệ vốn góp trong hợp đồng (xem thuyết minh V.17a).
- (vii) Khoản vay theo hợp đồng vay số 2211/HĐVT ngày 22 tháng 11 năm 2013. Lãi suất vay 10,5%/năm. Tài sản đảm bảo là 112.500 Cổ phần thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang tại Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô.  
Phụ lục hợp đồng số 2211/HĐVT/PL ngày 22 tháng 5 năm 2019 về việc gia hạn khoản vay đến ngày 22 tháng 11 năm 2019.
- (ix) Khoản vay theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 1420-LAV-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 Chinh 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

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

chỉ số 7/28, đường Thành Thái, phường 14, quận 10, thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang làm chủ đầu tư.

- (xi) Khoản vay thấu chi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, lãi suất 7,36%/năm, số tiền vay tối đa 8.380.000.000 VND, khoản vay được thế chấp bằng toàn bộ trái phiếu của công ty tại ngân hàng.
- (xii) Khoản vay theo hợp đồng số 04/2011/VX ngày 09 tháng 5 năm 2011, không có thời hạn, lãi suất vay 0%/tháng.
- (xiii) Các khoản vay cá nhân theo các hợp đồng vay có thời gian vay 12 tháng, lãi suất 12%/năm, không có tài sản đảm bảo. Mục đích vay để bổ sung vốn thực hiện đầu tư dự án Rivera Park Sài Gòn và dự án Rivera Park Hà Nội.

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

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong kỳ	Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	Số tiền vay đã trả trong kỳ	Số cuối kỳ
Vay ngắn hạn bên liên quan	227.495.000.000	27.000.000.000		(49.300.000.000)	205.195.000.000
Vay ngắn hạn ngân hàng	341.335.091.271	51.905.045.964		(275.990.949.659)	117.249.187.576
Vay ngắn hạn các tổ chức và cá nhân khác	52.479.506.648			(23.750.566.115)	28.728.940.533
Vay dài hạn đến hạn trả	152.899.996.030		605.059.224	(152.699.998.030)	805.057.224
Nợ thuê tài chính đến hạn trả	5.343.820.356		1.423.897.602	(4.453.250.758)	2.314.467.200
<b>Cộng</b>	<b>779.553.414.305</b>	<b>78.905.045.964</b>	<b>2.028.956.826</b>	<b>(506.194.764.562)</b>	<b>354.292.652.533</b>

**18b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Vay dài hạn Ngân hàng</b>	<b>103.935.713.398</b>	<b>166.075.307.240</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch số 1 <sup>(i)</sup>	101.920.939.826	165.041.964.240
Ngân hàng TMCP Phương Đông Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	833.345.000	1.033.343.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hoàn Kiếm <sup>(ii)</sup>	1.181.428.572	
<b>Nợ thuê tài chính</b>	<b>2.738.846.929</b>	<b>3.733.057.258</b>
Công ty TNHH MTV cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam <sup>(iii)</sup>	1.227.782.929	3.733.057.258
Công ty TNHH MTV cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Công thương Thương Việt Nam <sup>(iv)</sup>	1.511.064.000	
<b>Cộng</b>	<b>106.674.560.327</b>	<b>169.808.364.498</b>

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

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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 chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, thời hạn thuê 48 tháng, lãi suất 9%. Tài sản thuê là 02 xe ô tô Hyundai Santafe. Nợ gốc và lãi được thanh toán định kỳ hàng tháng.

Kỳ hạn thanh toán các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn như sau:

	<u>Tổng nợ</u>	<u>Từ 1 năm trở xuống</u>	<u>Trên 1 năm đến 5 năm</u>	<u>Trên 5 năm</u>
<b>Số cuối kỳ</b>				
Vay dài hạn ngân hàng	104.740.770.622	805.057.224	103.935.713.398	
Nợ thuê tài chính	5.053.314.129	2.314.467.200	2.738.846.929	
<b>Cộng</b>	<b>109.794.084.751</b>	<b>3.119.524.424</b>	<b>106.674.560.327</b>	
<b>Số đầu năm</b>				
Vay dài hạn ngân hàng	318.975.303.270	152.899.996.030	166.075.307.240	
Nợ thuê tài chính	9.076.877.614	5.343.820.356	3.733.057.258	
<b>Cộng</b>	<b>328.052.180.884</b>	<b>158.243.816.386</b>	<b>169.808.364.498</b>	

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

	<u>Vay dài hạn ngân hàng</u>	<u>Nợ thuê tài chính dài hạn</u>	<u>Cộng</u>
Số đầu năm	166.075.307.240	3.733.057.258	169.808.364.498
Số tiền vay phát sinh	6.032.975.556	2.133.280.000	8.166.255.556
Số tiền vay đã trả	(67.567.510.174)	(1.703.592.727)	(69.271.102.901)
Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	(605.059.224)	(1.423.897.602)	(2.028.956.826)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>103.935.713.398</b>	<b>2.738.846.929</b>	<b>106.674.560.327</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 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 giữa niên độ (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**

	<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	4.205.651.149	11.098.172.905	(1.242.940.455)	14.060.883.599
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	593.389.094			593.389.094
<b>Cộng</b>	<b>4.799.040.243</b>	<b>11.098.172.905</b>	<b>(1.242.940.455)</b>	<b>14.654.272.693</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 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 giữa niên độ (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	537.273.043.138
Phát hành cổ phiếu thu tiền tăng vốn	84.847.360.000						84.847.360.000
Tăng vốn từ thặng dư vốn cổ phần	44.968.121.200	(44.968.121.200)					
Tăng vốn từ nguồn LN CPP	24.217.678.800						
Chi phí phát hành tăng vốn		(155.000.000)					
Lợi nhuận trong kỳ						(24.217.678.800)	
Trích lập các quỹ				9.137.695.303	4.568.847.651	31.833.596.656	(155.000.000)
Chi thù lao hội đồng quản trị, ban kiểm soát						(22.844.238.257)	31.833.596.656
						(920.000.000)	(9.137.695.303)
						(920.000.000)	(920.000.000)
<b>Số dư cuối kỳ trước</b>	<b>500.000.000.000</b>	<b>1.458.992.965</b>	<b>(43.500.000)</b>	<b>22.775.157.287</b>	<b>10.993.847.302</b>	<b>108.556.806.937</b>	<b>643.741.304.491</b>
Số dư đầu năm nay	500.000.000.000	1.458.992.965	(43.500.000)	22.775.157.287	10.993.847.302	144.735.244.363	679.919.741.917
Lợi nhuận kỳ này						63.252.203.513	63.252.203.513
Trích lập các quỹ				11.098.172.905	5.549.086.453	(27.745.432.263)	(11.098.172.905)
Chi thù lao hội đồng quản trị, ban kiểm soát						(1.080.000.000)	(1.080.000.000)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>500.000.000.000</b>	<b>1.458.992.965</b>	<b>(43.500.000)</b>	<b>33.873.330.192</b>	<b>16.542.933.755</b>	<b>179.162.015.613</b>	<b>730.993.772.525</b>

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính 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 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 giữa niên độ (tiếp theo)**

### 20b. Cổ phiếu

	<u>Số cuối kỳ</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
- <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.

### 20c. Phân phối lợi nhuận

Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2019 ngày 27 tháng 4 năm 2019 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 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 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 GIỮA NIÊN ĐỘ****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ****1a. Tổng doanh thu**

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa	20.422.875.214	22.011.256.565
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.584.893.645	5.401.108.063
Doanh thu bán bất động sản	861.127.765.714	423.686.944.135
<b>Cộng</b>	<b>886.135.534.573</b>	<b>451.099.308.763</b>

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

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

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Các thành viên Ban kiểm soát	2.206.345.744	
Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt	13.343.143.131	

**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	20.566.636.000	21.694.963.717
Giá vốn của dịch vụ	5.080.094.388	5.535.695.442
Giá vốn của bất động sản đã bán	624.490.150.262	341.396.914.822
<b>Cộng</b>	<b>650.136.880.650</b>	<b>368.627.573.981</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	2.708.344.974	1.101.549.560
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	105.743.443	99.308.475
Cổ tức, lợi nhuận được chia	24.928.117.500	679.687.500
<b>Cộng</b>	<b>27.742.205.917</b>	<b>1.880.545.535</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 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 giữa niên độ (tiếp theo)****4. Chi phí tài chính**

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	3.744.416.847	13.068.581.021
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(4.719.791.250)	57.200
Tạm tính chi phí hợp tác kinh doanh	58.124.485.270	21.440.395.815
Chi phí tài chính khác	254.238.533	
<b>Cộng</b>	<b>57.403.349.400</b>	<b>34.509.034.036</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	7.617.370.728	
Phí tư vấn, quản lý, môi giới bán hàng	47.591.950.235	
Chi phí hỗ trợ lãi suất	28.376.232.325	
Chi phí cộng tác viên kinh doanh	14.100.000.000	
Chi phí khác	23.418.423.656	331.857.979
<b>Cộng</b>	<b>121.103.976.944</b>	<b>331.857.979</b>

**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	198.497.357	1.035.479.893
Chi phí vật liệu quản lý		792.912
Chi phí đồ dùng văn phòng		35.840.872
Chi phí khấu hao tài sản cố định	42.175.749	185.343.203
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	16.242.338
Trích lập/hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	6.592.187.222	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	137.105.889	382.002.629
Chi phí khác	29.700	120.000
<b>Cộng</b>	<b>6.972.995.917</b>	<b>1.655.821.847</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	866.199.185	4.000.035.002
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	1.095.886.292	66.720.668
Thu nhập khác	42.868.754	
<b>Cộng</b>	<b>2.004.954.231</b>	<b>4.066.755.670</b>

**8. Chi phí khác**

Là các khoản tiền phạt về thuế.



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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

### 9. Lãi trên cổ phiếu

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

### 10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu		391.167.897
Chi phí nhân công	13.495.343.158	9.246.271.403
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.593.258.432	3.550.767.139
Chi phí dự phòng	6.592.187.222	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	565.846.097.814	420.754.599.187
Chi phí khác	170.193.657.935	45.135.949.529
<b>Cộng</b>	<b>758.720.544.561</b>	<b>479.078.755.155</b>

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

#### 1a. *Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc) và các thành viên Ban kiểm soát. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

*Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b. Các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

<i>Các thành viên Ban điều hành</i>	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Tạm ứng	262.000.000	205.000.000
Thu hồi tạm ứng	854.595.061	240.000.000

#### *Cam kết bảo lãnh*

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm cho một số khoản vay khoản vay của Công ty (xem thuyết minh số V.18).

*Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại các thuyết minh số V.5, V.6a, V.17b và V.18a.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

Các khoản công nợ phải thu các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

*Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt*

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt bao gồm lương, thưởng và các khoản phụ cấp với tổng tiền trong kỳ là 1.823.035.396 VND (cùng kỳ năm trước là 1.814.180.278 VND).

## 1b. *Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác*

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

<u>Bên liên quan khác</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Minh Phát	Công ty con
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Nghĩa Đô	Công ty con
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản May theo Việt Hưng	Công ty con
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
Công ty TNHH Tư vấn Đại học Xây dựng	Bên liên quan của thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến trúc Đô thị Hà Nội - UAC	Bên liên quan của thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Công nghiệp lạnh Hưng Trí	Bên liên quan của thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Sản xuất và Công nghệ nhựa Pha Lê	Bên liên quan của thành viên HĐQT

*Giao dịch với các bên liên quan khác*

Ngoài các giao dịch phát sinh với công ty con và các công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.2b, Công ty còn phát sinh giao dịch với bên liên quan khác, cụ thể:

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Dịch vụ Xuân Thủy</b>		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	572.727.272	624.387.272
Chi phí thuê mặt bằng, tiền điện nước	468.497.496	1.333.023.265
Chi phí lãi vay		101.342.121
Phí thuê tài sản đảm bảo		67.401.000
Cổ tức được chia	1.039.680.000	
Chuyển tiền hoàn vốn góp dự án Vũ Trọng Phụng	5.000.000.000	
Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh dự án Vũ Trọng Phụng	1.241.424.658	
<b>Công ty TNHH Tư vấn Đại học Xây dựng</b>		
Chi phí lập hồ sơ kiến trúc công trình	1.863.491.715	

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

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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

---

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

#### *Công nợ với các bên liên quan khác*

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.4, V.5, V.6, V.7, V.13, V.14, V.16, V.17 và V.18a.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.

#### *Cam kết bảo lãnh*

Tại ngày 04 tháng 10 năm 2018, Hội đồng quản trị Công ty đã chấp thuận cấp bảo lãnh cho Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes vay vốn ngân hàng để đảm bảo tình hình sản xuất kinh doanh.

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

## **2. Thông tin về bộ phận**

Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh do các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ cho các thị trường khác.

### **2a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh**

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực kinh doanh hàng hóa
- Lĩnh vực bán bất động sản
- Lĩnh vực đầu tư tài chính
- Lĩnh vực dịch vụ (Cho thuê máy móc, thiết bị,...)

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

Kỳ này	Lĩnh vực kinh doanh, hàng hóa	Lĩnh vực bán bất động sản	Lĩnh vực dịch vụ	Lĩnh vực đầu tư tài chính	Cộng
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	20.422.875.214	861.127.765.714	4.584.893.645		886.135.534.573
Doanh thu hoạt động đầu tư tài chính				27.636.462.474	27.636.462.474
<b>Tổng doanh thu thuần</b>	<b>20.422.875.214</b>	<b>861.127.765.714</b>	<b>4.584.893.645</b>	<b>27.636.462.474</b>	<b>913.771.997.047</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	(143.760.786)	115.533.638.508	(495.200.743)	27.636.462.474	142.531.139.453
Các chi phí không phân bổ theo bộ phần					(6.972.995.917)
Doanh thu hoạt động tài chính					105.743.443
Chi phí tài chính					(57.403.349.400)
Thu nhập khác					2.004.954.231
Chi phí khác					(4.881.318.625)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(12.131.969.672)
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>117.328.255</b>	<b>4.947.129.970</b>	<b>26.339.953</b>		<b>63.252.203.513</b>
<b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b>	<b>117.328.255</b>	<b>4.947.129.970</b>	<b>26.339.953</b>		<b>5.090.798.178</b>
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>67.526.224</b>	<b>2.847.234.070</b>	<b>15.159.499</b>		<b>2.929.919.793</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 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 giữa niên độ (tiếp theo)

	Lĩnh vực kinh doanh, hàng hóa	Lĩnh vực bán bất động sản	Lĩnh vực dịch vụ	Lĩnh vực đầu tư tài chính	Cộng
<b>Kỳ trước</b>					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	22.011.256.565	423.686.944.135	5.401.108.063	1.781.237.060	451.099.308.763
Doanh thu hoạt động đầu tư tài chính				1.781.237.060	1.781.237.060
<b>Tổng doanh thu thuần</b>	<b>22.011.256.565</b>	<b>423.686.944.135</b>	<b>5.401.108.063</b>	<b>1.781.237.060</b>	<b>452.880.545.823</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận					
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận	316.292.848	81.958.171.334	(134.587.379)	1.781.237.060	83.921.113.863
Doanh thu hoạt động tài chính					(1.655.821.847)
Chi phí tài chính					99.308.475
Thu nhập khác					(34.509.034.036)
Chi phí khác					4.066.755.670
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(5.861.707.652)
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>294.016.516</b>	<b>5.659.420.615</b>	<b>72.145.585</b>	<b>(14.227.017.817)</b>	<b>31.833.596.656</b>
<b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b>	<b>217.197.685</b>	<b>4.180.761.925</b>	<b>53.295.829</b>	<b>6.025.582.716</b>	<b>4.451.255.439</b>

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính 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 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 giữa niên độ (tiếp theo)

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

Số cuối kỳ	Lĩnh vực kinh doanh hàng hóa	Lĩnh vực bán bất động sản	Lĩnh vực dịch vụ	Lĩnh vực đầu tư tài chính	Cộng
Tài sản trực tiếp của bộ phận	1.289.497.846	884.858.763.295	25.060.298.531	642.788.663.464	1.553.997.223.136
Tài sản phân bổ cho bộ phận					
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					266.413.785.766
<b>Tổng tài sản</b>	4.803.346.802	949.127.436.457	14.229.353.949		<b>1.820.411.008.902</b>
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận					968.160.137.208
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận					
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					121.257.099.169
<b>Tổng nợ phải trả</b>					<b>1.089.417.236.377</b>
Số đầu năm					
Tài sản trực tiếp của bộ phận	156.506.744.762	1.272.430.178.986	30.368.273.620	519.700.864.425	1.979.006.061.793
Tài sản phân bổ cho bộ phận					
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					518.022.842.801
<b>Tổng tài sản</b>	25.221.473.228	1.553.823.285.333	3.427.663.370		<b>2.497.028.904.594</b>
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận					1.582.472.421.931
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận					
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					234.636.740.746
<b>Tổng nợ phải trả</b>					<b>1.817.109.162.677</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 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 giữa niên độ (tiếp theo)

### 2b. Thông tin về khu vực địa lý

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

### 3. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Thực hiện Nghị quyết số 11/2019/NQ - HĐQT ngày 08 tháng 7 năm 2019 của Hội đồng quản trị Công ty đã hoàn thành việc mua 720.000 cổ phần, chiếm 40% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long.

Lập, ngày 29 tháng 8 năm 2019

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Trần Minh Giang

Đặng Thị Loan

Lê Hà Giang

