



**LONG GIANG**  
LAND

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ IV/2021

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



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2021

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>874.699.283.870</b>	<b>983.403.931.134</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>16.967.003.443</b>	<b>63.253.234.447</b>
1. Tiền	111		16.967.003.443	9.148.682.054
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	54.104.552.393
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>5.321.066.000</b>	<b>5.320.423.600</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	5.321.105.325	5.321.105.325
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(39.325)	(681.725)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>492.605.344.404</b>	<b>531.142.911.434</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	318.994.114.491	373.382.217.623
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	19.125.503.968	18.284.840.653
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	56.936.903.380	13.252.414.049
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	150.360.181.218	179.056.963.372
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(52.833.524.263)	(52.833.524.263)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		22.165.610	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>359.073.448.294</b>	<b>379.473.099.571</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.8	360.364.158.735	380.763.810.012
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1.290.710.441)	(1.290.710.441)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>732.421.729</b>	<b>4.214.262.082</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		732.421.729	4.214.262.082
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2021**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>770.834.549.944</b>	<b>888.499.875.600</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>22.203.655.250</b>	<b>32.365.712.750</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	22.203.655.250	32.365.712.750
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>4.077.425.962</b>	<b>7.433.736.158</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	2.105.319.245	4.004.167.671
<i>Nguyên giá</i>	222		16.136.164.687	14.043.684.687
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(14.030.845.442)	(10.039.517.016)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11	1.972.106.717	3.402.901.837
<i>Nguyên giá</i>	225		9.278.304.411	11.367.784.411
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		(7.306.197.694)	(7.964.882.574)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.12	-	26.666.650
<i>Nguyên giá</i>	228		160.000.000	160.000.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(160.000.000)	(133.333.350)
<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>741.932.162.965</b>	<b>843.001.771.219</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2c	333.937.410.000	366.067.410.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	397.000.001.000	445.000.001.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2c	13.000.000.000	49.046.596.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(3.005.248.035)	(18.112.235.781)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2b	1.000.000.000	1.000.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>2.621.305.767</b>	<b>5.698.655.473</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	2.621.305.767	5.698.655.473
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.645.533.833.814</b>	<b>1.871.903.806.734</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 QUÝ IV/2021**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

<b>NGUỒN VỐN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>912.927.855.563</b>	<b>1.170.936.915.547</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>761.921.700.931</b>	<b>1.008.357.522.679</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	125.235.336.425	160.097.656.492
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	49.916.670.207	17.242.318.919
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	62.859.308.503	67.958.784.450
4. Phải trả người lao động	314		2.018.455.026	1.452.336.481
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	16.760.086.684	23.272.562.181
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	205.348.962.361	272.502.687.058
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	280.947.614.477	446.557.999.130
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.19	18.835.267.248	19.273.177.968
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>151.006.154.632</b>	<b>162.579.392.868</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	150.828.410.632	161.061.133.132
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	177.744.000	1.518.259.736
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2021**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Bảng cân đối kế toán (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>732.605.978.251</b>	<b>700.966.891.187</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.20</b>	<b>732.605.978.251</b>	<b>700.966.891.187</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		515.000.000.000	515.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		515.000.000.000	515.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.425.992.965	1.425.992.965
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		42.696.514.304	42.696.514.304
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		20.954.525.811	20.954.525.811
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		152.572.445.171	120.933.358.107
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		120.273.358.107	120.933.358.107
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		32.299.087.064	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<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>1.645.533.833.814</b>	<b>1.871.903.806.734</b>

Lập, ngày 25 tháng 01 năm 2022

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc





Phạm Thu Trang

Đặng Thị Loan

Nguyễn Mạnh Hà

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2021**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
				Quý IV/2021	Quý IV/2020	Năm 2021	Năm 2020
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	28.604.784.715	39.382.237.170	109.816.251.266	155.295.520.183
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.1				
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		28.604.784.715	39.382.237.170	109.816.251.266	155.295.520.183
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.2	47.149.775.601	39.311.747.250	122.342.653.769	181.992.078.212
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		(18.544.990.886)	70.489.920	(12.526.402.503)	(26.696.558.029)
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	91.537.825.610	133.944.841.530	124.018.927.604	175.457.093.142
7.	Chi phí tài chính	22	VI.4	34.795.774.064	37.808.203.954	60.181.855.017	105.180.926.382
	<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		7.204.522.346	9.849.932.046	30.208.753.787	37.410.408.825
8.	Chi phí bán hàng	24		1.898.699.815		1.898.699.815	735.560.796
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.5	5.104.644.896	9.490.735.429	14.259.188.031	17.043.267.626
10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		31.193.715.949	86.716.392.068	35.152.782.238	25.800.780.309
11.	Thu nhập khác	31	VI.6	1.363.911.459	(2.074.522.206)	6.229.838.101	6.956.649.495
12.	Chi phí khác	32	VI.7	1.961.418	3.801.476.599	1.961.418	4.485.843.339
13.	Lợi nhuận khác	40		1.361.950.041	(5.875.998.805)	6.227.876.683	2.470.806.156
14.	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>32.555.665.990</b>	<b>80.840.393.263</b>	<b>41.380.658.921</b>	<b>28.271.586.465</b>
15.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.20	4.814.051.493	10.871.160.651	9.081.571.857	10.871.160.651
17.	<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>27.741.614.497</b>	<b>69.969.232.611</b>	<b>32.299.087.064</b>	<b>17.400.425.814</b>

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 25 tháng 01 năm 2022

Tổng giám đốc



Phạm Thu Trang



Đặng Thị Loan



Nguyễn Mạnh Hà

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2021

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp gián tiếp)

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>26.968.654.588</b>	<b>28.271.586.465</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.10	3.359.310.196	1.940.350.103
- Các khoản dự phòng	03		(15.107.630.146)	1.201.715.494
- 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	VI.3	(2.278.634.422)	(1.010.632.227)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	22.376.830.260	18.528.796.253
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>35.318.530.476</b>	<b>48.931.816.088</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		95.865.954.214	82.804.406.663
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		20.399.651.277	32.984.642.858
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(84.997.724.762)	(48.778.946.752)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		3.077.349.706	(423.333.835)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	(679.680.000)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(21.895.739.433)	(15.365.630.941)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.15	(174.226.265)	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		(5.300.000)	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.19	(432.610.720)	(468.727.400)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>47.155.884.493</b>	<b>99.004.546.681</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		(3.000.000)	(3.000.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(8.326.000.000)	(200.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		(35.358.489.331)	1.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		116.176.596.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.278.634.422	615.359.800
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>74.767.741.091</b>	<b>1.412.359.800</b>

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh 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 QUÝ IV/2021

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

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		-	-
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		(3.351.161.234)	60.803.405.332
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.18a	(164.445.754.324)	(93.792.559.074)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(412.941.030)	(1.325.254.919)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(168.209.856.588)</b>	<b>(34.314.408.661)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>(46.286.231.004)</b>	<b>66.102.497.820</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>63.253.234.447</b>	<b>14.373.335.905</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>16.967.003.443</b>	<b>80.475.833.725</b>

Lập, ngày 25 tháng 01 năm 2022

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc



Phạm Thu Trang

Đặng Thị Loan

Nguyễn Mạnh Hà



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2021

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

### 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 kinh doanh nhà ở và bất động sản.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh nhà ở và bất động sản.

#### 4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty thường trên 12 tháng.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của các hoạt động khác của Công ty không quá 12 tháng.

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

Trong kỳ, Công ty có doanh thu từ hoạt động bán Bất động sản của Dự án chung cư Rivera Park số 69 Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội.

Lợi nhuận trong năm chủ yếu đến từ giao dịch chuyển nhượng một phần vốn góp của hợp đồng hợp tác kinh doanh (Xem thuyết minh V.6b).

#### 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	165 Huỳnh Thúc Kháng, Phường Mũi Né, Thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	65%	65%	65%
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô	Số 1 phố Nghĩa Tân, phường Nghĩa Tân, quận Cầu Giấy, Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	52,46%	52,46%	52,46%

Các Công ty liên kết

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2021

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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 Đầu tư Rivera	Tầng 1, Tòa Nhà Packsimex, 52 Đông Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản và xây dựng chuyên dụng	48%	48%	48%
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes	Tầng 3, Lô A và Lô B Tòa nhà Rivera Park Sài Gòn, 7/28 Thành Thái, phường 14, quận 10, TP Hồ Chí Minh	Dịch vụ quản lý tòa nhà	49%	49%	49%
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long	Chung cư và dịch vụ sau đường bao biển Lán bè - Cột 8 - đường Điện Biên Phủ, phường Hồng Hải, TP Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	Kinh doanh bất động sản	40%	40%	40%

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

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

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

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

## 8. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 36 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 37 nhân viên).

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

### 1. Năm tài chính

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

### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2021

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

---

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

### 1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

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

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

### 3. Các khoản đầu tư tài chính

#### *Chứng khoán kinh doanh*

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh được xác định như sau

- Đối với chứng khoán niêm yết trên thị trường chứng khoán giá đóng cửa tại ngày gần nhất có giao dịch tính đến thời điểm kết thúc năm tài chính.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2021

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

---

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

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

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

### ***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn chỉ bao gồm trái phiếu nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

### ***Các khoản cho vay***

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

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

#### ***Công ty con***

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

#### ***Công ty liên kết***

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2021

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

---

## *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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **4. Các khoản phải thu**

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2021

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

---

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

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

## 5. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau

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

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

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

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

## 6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty chủ yếu là chi phí dự án và chi phí công cụ dụng cụ. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

### *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 cộng 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 03 năm.

## 7. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2021

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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	05
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 – 06
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 05

## 8. Tài sản cố định thuê tài chính

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

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 – 06
Thiết bị, dụng cụ quản lý	12

## 9. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

Tài sản cố định vô hình của Công ty là phần mềm quản lý kinh doanh bất động sản, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2021

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

---

- 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 năm.

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

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

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

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

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

## 12. Vốn chủ sở hữu

### *Vốn góp của chủ sở hữu*

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

### *Thặng dư vốn cổ phần*

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

### *Cổ phiếu quỹ*

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

## 13. Phân phối lợi nhuận

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

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

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



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2021

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

---

## 14. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

### *Doanh thu bán hàng hoá*

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

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

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

### *Doanh thu bán bất động sản*

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

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

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

### *Tiền lãi*

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

### *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.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2021

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

---

### 15. Hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

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

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

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

### 16. Chi phí đi vay

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

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

### 19. Bên liên quan

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

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2021**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

---

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

### **20. Báo cáo theo bộ phận**

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2021

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	231.547.827	1.096.925.282
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	16.735.455.616	8.051.756.772
Các khoản tương đương tiền ( <i>Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng</i> )		54.104.552.393
<b>Cộng</b>	<b><u>16.967.003.443</u></b>	<b><u>63.253.234.447</u></b>

**2. Các khoản đầu tư tài chính**

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm chứng khoán kinh doanh, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn 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 (cổ phiếu)**

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	1.425.325	1.346.400	(39.325)	1.425.325	743.600	(681.725)
Công ty CP Thương mại và Vận tải Petrolimex Hà Nội	5.319.680.000	8.971.855.200	-	5.319.680.000	8.971.855.200	-
<b>Cộng</b>	<b><u>5.321.105.325</u></b>	<b><u>8.973.201.600</u></b>	<b><u>(39.325)</u></b>	<b><u>5.321.105.325</u></b>	<b><u>8.972.598.800</u></b>	<b><u>(681.725)</u></b>

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số đầu năm	681.725	983.125
Trích lập dự phòng bổ sung		-
Hoàn nhập dự phòng	(642.400)	(301.400)
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>39.325</u></b>	<b><u>681.725</u></b>

**2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trái phiếu Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hà Nội	1.000.000.000	1.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>1.000.000.000</u></b>	<b><u>1.000.000.000</u></b>

Công ty đầu tư 1.000 trái phiếu của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hà Nội, giá mua 1.000.000 VND/trái phiếu, thời hạn 07 năm từ 24/9/2019 đến 24/9/2026, lãi suất thả nổi có điều chỉnh định kỳ bằng lãi suất tham chiếu kỳ hạn 12 tháng + 1,2%/năm. Lãi trái phiếu được ngân hàng thanh toán sau định kỳ 01 năm/lần vào ngày 24 tháng 9 hàng năm.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2021

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Đầu tư vào công ty con</b>	<b>333.937.410.000</b>	-	<b>366.067.410.000</b>	<b>(1.256.953.930)</b>
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô	115.537.410.000	-	115.537.410.000	-
Công ty Cổ phần Minh Phát	218.400.000.000	-	218.400.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản may thêu Việt Hưng	-	-	32.130.000.000	(1.256.953.930)
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>	<b>397.000.001.000</b>	<b>(1.512.155.139)</b>	<b>445.000.001.000</b>	<b>(1.054.298.632)</b>
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	-	-	48.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	144.000.000.000	-	144.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long (*)	243.200.001.000	(1.512.155.139)	243.200.001.000	(1.054.298.632)
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	9.800.000.000	-	9.800.000.000	-
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>13.000.000.000</b>	<b>(1.493.092.896)</b>	<b>49.046.596.000</b>	<b>(15.800.983.219)</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Vạn Xuân	-	-	7.000.000.000	(461.294.323)
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	-	-	13.846.596.000	(13.846.596.000)
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	-	-	15.200.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>743.937.411.000</u></b>	<b><u>(3.005.248.035)</u></b>	<b><u>860.114.007.000</u></b>	<b><u>(18.112.235.781)</u></b>

**Số lượng Cổ phần và tỷ lệ sở hữu tại các đơn vị như sau**

	Số cổ phần sở hữu tại ngày 31/12/2021	Tỷ lệ sở hữu
<b>Công ty con</b>		
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô	1.063.872	52,46%
Công ty Cổ phần Minh Phát	17.940.000	65,00%
<b>Công ty liên kết</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	14.400.000	48,00%
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long	20.800.000	40,00%
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	980.000	49,00%
<b>Các đơn vị khác</b>		
Công ty Cổ phần Long Giang TSQ	1.000.000	10,00%
Công ty Cổ phần Cung cấp Giải pháp kỹ thuật	300.000	

**Giá trị hợp lý**

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư 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**

Các công ty đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng, chưa đi vào hoạt động sản xuất, kinh doanh bao gồm Công ty Cổ phần Minh Phát và Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long.

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2021

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

## *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

	Số năm nay	Số năm trước
Số đầu năm	18.112.235.781	16.914.588.480
Trích lập dự phòng bổ sung	464.935.033	1.739.707.213
Hoàn nhập dự phòng	(15.571.922.779)	(542.059.912)
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>3.005.248.035</u></b>	<b><u>18.112.235.781</u></b>

## *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

	Số năm nay	Số năm trước
<b>Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô</b>		
Cổ tức được chia	-	744.710.400
Lãi vay phải trả Công ty con	146.215.949	121.261.113
<b>Công ty Cổ phần Minh Phát</b>		
Hoàn trả vốn góp dự án Vũ Trọng Phụng	(97.915.803.820)	6.087.500.000
Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh dự án Vũ Trọng Phụng	6.277.242.164	3.782.899.726
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera</b>		
Cổ tức được chia	2.184.000.000	2.016.000.000
Doanh thu bán hàng hóa	-	9.067.955.545
Thanh toán tiền thi công công trình	300.000.000	
Chi phí thi công công trình	-	2.141.897.145
Lãi tiền đảm bảo thực hiện hợp đồng	16.715.539.726	
Trả tiền lãi đảm bảo thực hiện hợp đồng	16.445.934.246	
<b>Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes</b>		
Doanh thu bán điện, nước	10.703.481.433	9.122.268.315
Cổ tức được chia	578.200.000	
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	283.022.578	
Trả tiền phí dịch vụ	535.769.514	
Lãi vay phải trả Công ty liên kết	768.798.904	3.264.020.000
Trả tiền lãi vay Công ty liên kết	4.275.700.000	
Trả tiền gốc vay Công ty liên kết	21.875.000.000	

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

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

Công ty dùng 20.800.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long để đảm bảo cho 150.000 trái phiếu phát hành thêm trong năm 2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2021

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

## 3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>67.918.546.984</b>	<b>144.985.122.660</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	47.134.557	47.134.557
Công ty CP Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	2.892.970.112	781.776.205
Công ty CP Thương mại dịch vụ Xuân Thủy	447.753.648	447.753.648
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	62.263.504.501	141.441.274.084
<i>Phải thu tiền chuyển nhượng sàn thương mại (*)</i>	<i>54.869.253.393</i>	<i>111.289.438.080</i>
<i>Phải thu lãi phạt chậm thanh toán</i>	<i>3.369.886.245</i>	<i>13.559.339.967</i>
<i>Phải thu tiền bán vật tư</i>	<i>3.869.449.559</i>	<i>15.396.505.332</i>
<i>Các khoản khác</i>	<i>154.915.304</i>	<i>1.195.990.705</i>
Các cá nhân là bên liên quan - Phải thu tiền mua căn hộ	2.267.184.166	2.267.184.166
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>	<b>251.075.567.507</b>	<b>228.397.094.963</b>
Phải thu bán căn hộ dự án Thành Thái	46.612.688.122	55.842.394.064
Phải thu bán căn hộ dự án Vũ Trọng Phụng	-	32.825.313.577
Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam	21.700.610.682	21.700.610.682
Công ty Cổ phần Xây dựng Long Giang	6.842.349.375	6.842.349.375
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt - Tiền chuyển nhượng Cổ phần của Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai <sup>(i)</sup>	19.242.360.000	19.242.360.000
Công ty TNHH TBM Sài Gòn Hà Nội		64.750.000.000
Phải thu-Nhận chuyển nhượng CP Công ty CP Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	72.960.000.000	
Bà Nguyễn Thị Thanh Hà	27.360.000.000	
Bà Nguyễn Thị Bình Khiêm	22.800.000.000	
Bà Nguyễn Thị Phượng Mây	22.800.000.000	
Phải thu-Nhận chuyển nhượng CP Công ty CP Bất động sản May theo Việt Hưng	67.623.820.000	
Bà Ngô Thị Thu Hương	20.622.220.000	
Bà Nguyễn Thị Minh Ngọc	11.750.400.000	
Ông Phạm Văn Tú	35.251.200.000	
Các khách hàng khác	16.093.739.328	27.194.067.265
<b>Cộng</b>	<b><u>318.994.114.491</u></b>	<b><u>373.382.217.623</u></b>

(\*) Phải thu Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội về giá trị chuyển nhượng sàn thương mại tại Dự án Rivera Park Hà Nội theo Hợp đồng chuyển nhượng tài sản năm 2018 và Biên bản bàn giao tài sản ngày 15 tháng 11 năm 2019, có tổng giá trị hợp đồng chuyển nhượng 204.156.756.003 VND, giá trị quyết toán hợp đồng chuyển nhượng được xác định theo giá trị quyết toán các mục chi phí sau khi được kiểm toán và diện tích tài sản nhận bàn giao thực tế. Theo quy định của hợp đồng, Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội phải thanh toán đến 90% giá trị tạm tính, chậm nhất đến ngày 15 tháng 12 năm 2019. Do ảnh hưởng của dịch Covid -19 đối với hoạt động khai thác kinh doanh sàn thương mại, Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội chưa thanh toán được theo thời hạn hợp đồng

<sup>(i)</sup> Chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai theo Hợp đồng số 01/2020/HĐCNCP/LGL-BV ngày 28/09/2020 cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt, tổng giá trị chuyển nhượng là 40.410.360.000 VND, đã thanh toán 21.168.000.000 VND.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2021

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Thời hạn thanh toán số tiền còn lại là 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty vẫn chưa thu được số tiền còn lại của hợp đồng.

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>	<b>8.273.161.332</b>	<b>8.273.161.332</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	8.273.161.332	8.273.161.332
<i>Trả trước cho người bán khác</i>	<b>10.761.843.216</b>	<b>10.011.679.321</b>
Thanh toán một phần hợp đồng chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản May theo Việt Hưng cho 3 cá nhân <sup>(i)</sup>	5.000.000.000	5.000.000.000
Các nhà cung cấp khác	5.761.843.216	5.011.679.321
<b>Cộng</b>	<b><u>19.125.503.968</u></b>	<b><u>18.284.840.653</u></b>

- (i) Các hợp đồng mua 960.000 cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản May theo Việt Hưng ký với các cá nhân từ năm 2019, tổng giá mua là 30.240.000.000 VND (giá 31.500 VND/CP), đã thanh toán 5.000.000.000 VND. Số tiền còn phải thanh toán là 25.240.000.000 VND. Công ty chưa thanh toán đủ cho bên bán, do đó, chưa hoàn thành thủ tục chuyển nhượng cổ phần.

#### 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Cho các bên liên quan vay</i>	<b>7.360.565.424</b>	<b>(4.702.091.814)</b>	<b>7.360.565.424</b>	<b>(4.702.091.814)</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	4.702.091.814	(4.702.091.814)	4.702.091.814	(4.702.091.814)
Ông Mai Thanh Phương - Thành viên HĐQT	2.658.473.610	-	2.658.473.610	-
<i>Cho các tổ chức và cá nhân khác vay</i>	<b>13.162.848.625</b>	<b>(2.029.051.205)</b>	<b>5.891.848.625</b>	<b>(2.029.403.426)</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng Long Giang	1.416.186.629	(1.416.186.629)	1.416.186.629	(1.416.186.629)
Công ty TNHH Dịch vụ An Ninh LG	5.000.000.000	-	-	-
Cho các tổ chức và cá nhân khác vay	43.160.151.327	(612.864.576)	4.475.661.996	(613.216.797)
<b>Cộng</b>	<b><u>56.936.903.380</u></b>	<b><u>(6.731.143.019)</u></b>	<b><u>13.252.414.049</u></b>	<b><u>(6.731.495.240)</u></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 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>15.387.636.000</b>	<b>-</b>	<b>46.642.263.000</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang - Góp vốn hợp tác kinh doanh dự án 173 Xuân Thủy <sup>(i)</sup>	10.000.000.000	-	44.966.627.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư	35.636.000	-	35.636.000	-



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2021

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Long Giang - Phải thu khác				
Công ty CP Đầu tư Rivera-Cổ tức	3.168.000.000			
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	2.184.000.000	-	1.640.000.000	-
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>134.972.545.218</b>		<b>132.414.700.372</b>	
Thuế GTGT TSCĐ thuê tài chính	67.594.823	-	103.172.393	-
Tiền lãi cho vay	1.084.367.719	-	464.536.732	-
Tạm ứng chi phí dự án	127.934.315.093	-	130.663.694.216	-
<i>Dự án Phan Thiết</i>	<i>27.626.691.518</i>	-	<i>38.411.223.772</i>	-
<i>Dự án Việt Hưng</i>	<i>12.058.770.935</i>	-	<i>10.620.564.135</i>	-
<i>Các cá nhân khác</i>	<i>88.248.852.640</i>	-	<i>81.631.906.309</i>	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	5.886.267.583	-	1.183.297.031	-
<b>Cộng</b>	<b><u>150.360.181.218</u></b>		<b><u>179.056.963.372</u></b>	

- (i) Góp vốn hợp tác kinh doanh theo Hợp đồng số 2512/2009/HĐ-KD ngày 25 tháng 12 năm 2009 với Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang 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.

**6b. Phải thu dài hạn khác**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu bên liên quan</b>	<b>13.731.380.250</b>	-	<b>23.964.102.750</b>	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang - Góp vốn hợp tác kinh doanh dự án khu đô thị mới Việt Hưng - Hà Nội (*)	13.731.380.250	-	23.964.102.750	-
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>8.472.275.000</b>		<b>8.401.610.000</b>	
Các khoản ký cược, ký quỹ	8.472.275.000	-	8.401.610.000	-
<i>Dự án Rivera Park Cần Thơ</i>	<i>8.279.210.000</i>	-	<i>8.279.210.000</i>	-
Các khoản phải thu dài hạn khác	193.065.000	-	122.400.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>22.203.655.250</u></b>		<b><u>32.365.712.750</u></b>	

- (\*) Góp vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng số 0406/2010/HĐ-HTKD/LGL-LGG 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 Việt Hưng - Hà Nội với số vốn góp cam kết của Công ty là 40.930.890.000 VND tương ứng với tỷ lệ 90%. Hiện tại dự án vẫn đang tiếp tục triển khai. Cụ thể

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phần vốn góp của Công ty theo hợp đồng	9.209.450.250	9.209.450.250
Phần vốn góp nhận ủy thác của Ông Mai Thanh Phương (xem thuyết minh V.17b)		10.232.722.500
Phần vốn góp phát sinh thêm của Công ty so với cam kết ban đầu đến 31/12/2021	4.521.930.000	4.521.930.000
<b>Cộng</b>	<b><u>13.731.380.250</u></b>	<b><u>23.964.102.750</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 QUÝ IV NĂM 2021**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**7. Nợ xấu**

Các khoản nợ xấu sau đây đều không có khả năng thu hồi và đã được trích dự phòng 100%

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Các bên liên quan</i>	<b>4.902.091.814</b>	<b>4.902.091.814</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	4.702.091.814	4.702.091.814
Nguyễn Toàn Thắng – Thành viên HĐQT	200.000.000	200.000.000
<i>Các tổ chức và cá nhân khác</i>	<b>47.937.442.449</b>	<b>47.937.442.449</b>
Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam	21.700.610.682	21.700.610.682
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kỹ thuật Việt Nam	5.586.161.832	5.586.161.832
Công ty Cổ phần Địa ốc COMA	956.866.074	956.866.074
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Đông Dương	235.628.628	235.628.628
Công ty Cổ phần Long Việt	1.704.662.296	1.704.662.296
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội	2.700.617.731	2.700.617.731
Công ty Xây dựng số 1	725.814.494	725.814.494
Công ty Delta	681.210.289	681.210.289
Công ty Cổ phần Lilama Hà Nội	828.693.477	828.693.477
Công ty Cầu 12	644.405.913	644.405.913
Tổng Công ty Vinaconex	288.390.391	288.390.391
Công ty Cổ phần Xây dựng Long Giang	8.258.536.004	8.258.536.004
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	3.625.844.638	3.625.844.638
<b>Cộng</b>	<b><u>52.833.524.263</u></b>	<b><u>52.833.524.263</u></b>

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

	Số năm nay	Số năm trước
Số đầu năm	<b>52.833.524.263</b>	53.011.342.191
Trích lập dự phòng bổ sung	-	-
Hoàn nhập dự phòng		(352.221)
Sử dụng dự phòng		(177.465.707)
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>52.833.524.263</u></b>	<b><u>52.833.524.263</u></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	44.643.508.868	-	51.676.761.960	-
<i>Dự án Rivera Park Cần Thơ</i>	<i>40.995.050.905</i>	<i>-</i>	<i>40.108.295.327</i>	<i>-</i>
<i>Dự án 102 Trường Chinh</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>10.337.244.598</i>	<i>-</i>
<i>Các dự án khác</i>	<i>3.648.457.963</i>	<i>-</i>	<i>1.231.222.035</i>	<i>-</i>
Hàng hóa	6.059.024.159	(1.290.710.441)	1.350.537.426	(1.290.710.441)
Hàng hóa bất động sản	307.661.625.708	-	327.736.510.626	-
<i>Dự án Thành Thái <sup>(i)</sup></i>	<i>278.107.171.441</i>	<i>-</i>	<i>277.591.499.445</i>	<i>-</i>
<i>Dự án Vũ Trọng Phụng <sup>(ii)</sup></i>	<i>29.554.454.267</i>	<i>-</i>	<i>50.145.011.181</i>	<i>-</i>
<b>Cộng</b>	<b><u>358.364.158.735</u></b>	<b><u>(1.290.710.441)</u></b>	<b><u>380.763.810.012</u></b>	<b><u>(1.290.710.441)</u></b>

(i) Dự án đầu tư xây dựng chung cư Thành Thái theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0104/HTKD/LGL – VIE “V/v Hợp tác thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Chung cư Thành Thái tại

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2021

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Khu đất B29 số 7/28 đường Thành Thái, phường 14, quận 10, TP. Hồ Chí Minh” ngày 01 tháng 4 năm 2014 ký giữa Công ty với Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Việt Nam – Vietradico.

- (ii) Dự án công trình xây dựng khu văn phòng, dịch vụ và nhà ở tại 69 Vũ Trọng Phụng theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 396A/HTKD “V/v hợp tác thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu văn phòng, dịch vụ và nhà ở tại 69 Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân, Hà Nội” ngày 15 tháng 10 năm 2009 ký giữa Công ty với Công ty Cổ phần Tư bổ di tích và Thiết bị văn hóa Trung ương.  
Dự án này đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch I.

**9. Chi phí trả trước dài hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	371.777.404	838.711.833
Chi phí bán hàng dự án Vũ Trọng Phụng	2.249.528.363	4.710.216.134
<b>Cộng</b>	<b><u>2.621.305.767</u></b>	<b><u>5.698.655.473</u></b>

**10. Tài sản cố định hữu hình**

	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu năm	476.190.476	13.102.412.001	465.082.210	14.043.684.687
Mua lại TSCĐ thuê tài chính	-	2.092.480.000	-	2.092.480.000
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Phân loại lại	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>476.190.476</u></b>	<b><u>15.194.892.001</u></b>	<b><u>465.082.210</u></b>	<b><u>16.136.164.687</u></b>
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	476.190.476	1.118.995.636	387.556.090	1.982.742.202
<b>Giá trị hao mòn</b>				
Số đầu năm	476.190.476	9.113.751.124	449.575.416	10.039.517.016
Khấu hao trong năm	-	2.238.466.079	11.628.987	1.703.870.355
Mua lại TSCĐ thuê tài chính	-	1.741.233.360	-	2.250.095.066
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Phân loại lại	-	-	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>476.190.476</u></b>	<b><u>13.093.450.563</u></b>	<b><u>461.204.403</u></b>	<b><u>14.030.845.442</u></b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	-	3.988.660.877	15.506.794	4.004.167.671
<b>Số cuối năm</b>	-	<b><u>2.101.441.438</u></b>	<b><u>3.877.807</u></b>	<b><u>2.105.319.245</u></b>
<i>Trong đó</i>				
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2021

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	4.471.487.270	6.896.297.141	11.367.784.411
Tăng khác	3.000.000	-	3.000.000
Bán lại tài sản cố định thuê tài chính	(2.092.480.000)	-	(2.092.480.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>2.382.007.270</u></b>	<b><u>6.896.297.141</u></b>	<b><u>9.278.304.411</u></b>
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu năm	2.259.309.992	5.705.572.582	7.964.882.574
Khấu hao trong năm	542.103.988	540.444.492	1.082.548.480
Mua lại tài sản cố định thuê tài chính	(1.741.233.360)	-	(1.741.233.360)
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>1.060.180.620</u></b>	<b><u>6.246.017.074</u></b>	<b><u>7.306.197.694</u></b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	2.212.177.278	1.190.724.559	3.402.901.837
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>1.321.826.650</u></b>	<b><u>650.280.067</u></b>	<b><u>1.972.106.717</u></b>

**12. Tài sản cố định vô hình**

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	160.000.000	133.333.350	26.666.650
Khấu hao trong kỳ	-	26.666.650	(26.666.650)
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>160.000.000</u></b>	<b><u>160.000.000</u></b>	<b><u>0</u></b>

**13. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b><u>30.323.998.182</u></b>	<b><u>82.567.121.267</u></b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	7.005.656.525	7.835.252.830
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	2.741.389.585	6.837.279.095
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	167.017.150	329.264.666
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy	2.598.558.913	2.282.834.593
Công ty Cổ phần Công Nghiệp Lạnh Hưng Trí	17.811.376.009	8.592.127.219
<b>Phải trả các nhà cung cấp khác</b>	<b><u>94.911.338.243</u></b>	<b><u>134.220.898.089</u></b>
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	25.364.629.495	56.690.362.864
Công ty Cổ phần Long Giang TSQ	3.087.294.481	3.087.294.481
Công ty Cổ phần Xây dựng Long Giang	4.057.742.745	4.057.742.745
Công ty Cổ phần Gỗ An Cường	5.811.282.390	5.735.807.865
Chi nhánh Công ty Cổ phần Hoàng Gia Pha Lê	-	11.019.654.966
Công ty Cổ phần Bất động sản MECO	14.906.802.770	14.906.802.770
Công ty CP Đầu tư Xây Dựng và TM Sơn Lâm	5.245.475.837	4.395.253.402
Các nhà cung cấp khác	36.438.110.525	34.327.978.996
<b>Cộng</b>	<b><u>125.235.336.425</u></b>	<b><u>160.097.656.492</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 QUÝ IV NĂM 2021**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>		
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Trả trước của các bên liên quan</i>	<b>6.451.668</b>	<b>556.231.312</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera		549.779.644
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch Vụ Xuân Thủy	6.451.668	6.451.668
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	<b>49.910.218.539</b>	<b>16.686.087.607</b>
Tiền nhận trước bán căn hộ dự án Vũ Trọng Phụng	48.520.783.164	15.786.652.232
Công ty Cổ Phần Kỹ Thuật và Xây Dựng Long Giang	243.428.364	243.428.364
Các khách hàng khác	1.146.007.011	656.007.011
<b>Cộng</b>	<b><u>49.916.670.207</u></b>	<b><u>17.242.318.919</u></b>

**15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Số đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số thuế giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
Thuế GTGT hàng bán nội địa	16.948.787.056	(1.770.538.325)	(15.178.248.731)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	42.795.422.544	11.022.108.662	(174.226.265)	53.643.304.941
Thuế thu nhập cá nhân	5.322.833.045	929.845.677		6.252.678.722
Tiền thuê đất	-			45.339.657
Thuế bảo vệ môi trường	45.339.657	(256.416.048)	47.999.083	2.637.985.183
Thuế môn bài	-	3.000.000	(3.000.000)	-
Phạt chậm nộp thuế	2.846.402.148			-
<b>Cộng</b>	<b><u>67.958.784.450</u></b>	<b><u>9.927.999.966</u></b>	<b><u>(15.307.475.913)</u></b>	<b><u>62.579.308.503</u></b>

(\*) Trong đó

Thuế TNDN Công ty phải nộp cho hoạt động sản xuất kinh doanh	8.801.571.857
Thuế TNDN nộp hộ các bên hợp tác kinh doanh	2.220.536.805
<b>Cộng</b>	<b><u>11.022.108.662</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% (cùng kỳ năm trước thuế suất là 20%).

**Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2021

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**16. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>10.987.068.755</b>	<b>11.229.923.203</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy - Chi phí lãi vay phải trả (*)	10.987.068.755	10.987.068.755
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Nghĩa Đô - Chi phí lãi vay phải trả		242.854.448
<b>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>5.773.017.929</b>	<b>12.042.638.978</b>
Chi phí lãi vay phải trả	5.737.506.262	4.857.767.241
Chi phí trích trước của công trình Vũ Trọng Phụng	-	7.184.871.737
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	35.511.667	-
<b>Cộng</b>	<b><u>16.760.086.684</u></b>	<b><u>23.272.562.181</u></b>

(\*) Là lãi vay quá hạn của hợp đồng vay tiền số 0114/LGL-XT ngày 02/01/2014 với thời hạn vay từ 01/01/2014 đến 31/12/2014 và phụ lục hợp đồng ngày 02/01/2017 gia hạn thời gian vay đến 31 tháng 12 năm 2017, lãi suất vay 10,6%/năm, tính theo mức lãi suất của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy phải trả cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch số 1.

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>47.677.577.150</b>	<b>51.280.318.796</b>
Công ty Cổ phần Minh Phát	34.476.624.081	28.316.371.918
Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh	34.476.624.081	28.199.381.918
Phải trả khác		116.990.000
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô - Tiền lãi vay phải trả	99.372.612	
Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh		3.670.356.164
Phải trả về tiền lãi vay	7.283.333	2.943.772.917
Phải trả khác	7.575.000	47.575.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	1.648.467.161	3.938.226.065
Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh	269.605.480	1.575.364.384
Phải trả về tiền điện trả hộ	1.378.861.681	1.378.861.681
Phải trả khác		984.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	1.440.287.148	4.946.048.917
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	103.392.473	103.392.473
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy	8.574.575.342	6.654.575.342
Thù lao HĐQT, BKS năm 2019	1.320.000.000	660.000.000
<b>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>157.686.243.544</b>	<b>227.884.072.343</b>
Tài sản thừa chờ giải quyết	148.238.074	52.279.599
Kinh phí công đoàn	1.066.514.097	998.952.597
Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	881.741.898	713.256.710
Kinh phí bảo trì dự án	18.751.479.963	16.615.047.452
Phí quản lý căn hộ dự án	280.744.870	415.596.366

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2021

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Cổ tức phải trả	566.852.950	566.852.950
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	14.858.333	6.661.704.081
Công ty Cổ phần Tu bổ di tích và Thiết bị văn hóa Trung ương - Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh	39.476.200.000	37.629.005.406
Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt - Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh	10.611.518.427	10.542.352.455
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thương Mại Việt Nam - Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh	54.166.574.364	51.282.934.930
Nhận ký quỹ, ký cược các dự án Bất động sản	5.120.981.919	98.216.701.823
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	26.600.538.649	4.189.387.974
<b>Cộng</b>	<b><u>205.348.962.361</u></b>	<b><u>272.502.687.058</u></b>

**17b. Phải trả dài hạn khác**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>149.100.000.000</b>	<b>159.332.722.500</b>
Ông Mai Thanh Phương - Góp vốn dự án Việt Hưng		10.232.722.500
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera - Tiền hợp tác đầu tư các sản phẩm bất động sản (*)	149.100.000.000	149.100.000.000
<b>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>1.728.410.632</b>	<b>1.728.410.632</b>
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>150.828.410.632</u></b>	<b><u>161.061.133.132</u></b>

(\*) Khoản tiền nhận bảo đảm thực hiện Hợp đồng nguyên tắc số 2312/2020/HĐNT-LGL-RI ngày 23/12/2020 để cùng góp vốn và hợp tác đầu tư các sản phẩm bất động sản do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang làm chủ đầu tư bao gồm Dự án tổ hợp Trung tâm thương mại, văn phòng và nhà ở Rivera Park Cần Thơ tại phường Cái Khế, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ, Dự án Trung tâm thương mại, dịch vụ khách sạn, văn phòng và nhà ở Long Giang tại phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội và Dự án Khu chung cư, dịch vụ thương mại tại phường Hồng Hà, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Khoản tiền này sẽ được chuyển thành tiền góp vốn hợp tác đầu tư khi 2 bên ký kết Phụ lục hợp đồng hợp tác đầu tư cho từng dự án khi đủ điều kiện theo quy định của pháp luật. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty chưa nhận đủ số tiền bảo đảm thực hiện hợp đồng, cụ thể

Số tiền bảo đảm thực hiện Hợp đồng nguyên tắc theo thỏa thuận (a)	155.746.464.000
Số đã nhận (b)	149.100.000.000
Số còn được nhận (a)-(b)	<b><u>6.646.464.000</u></b>

**18. Vay và nợ thuê tài chính****18a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Vay ngắn hạn phải trả các bên liên quan</b>	<b>53.893.383.962</b>	<b>173.277.500.000</b>
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô <sup>(i)</sup>	1.784.697.782	1.495.000.000
Công ty Cổ phần Minh Phát <sup>(ii)</sup>	26.313.686.180	124.112.500.000
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BDS Rivera Homes <sup>(iii)</sup>	2.535.000.000	24.410.000.000

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2021

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch Vụ Xuân Thủy <sup>(ii)</sup>	16.000.000.000	16.000.000.000
Thành viên Ban Tổng Giám đốc <sup>(v)</sup>	4.260.000.000	4.260.000.000
Bên liên quan khác <sup>(v)</sup>	3.000.000.000	3.000.000.000
<b>Vay ngắn hạn ngân hàng</b>	<b>63.262.471.822</b>	<b>75.474.734.881</b>
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Đông Hà Nội <sup>(vi)</sup>	63.262.471.822	75.474.734.881
<b>Vay ngắn hạn các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>109.789.287.862</b>	<b>97.852.093.880</b>
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang		12.100.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Vạn Xuân <sup>(iv)</sup>	4.338.990.000	4.338.990.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt <sup>(iii)</sup>	4.779.220.533	4.779.220.533
Công ty TNHH An Ninh LG <sup>(vii)</sup>		7.000.000.000
Vay ngắn hạn các cá nhân <sup>(v)</sup>	100.671.077.329	69.633.883.347
<b>Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.18b)</b>	<b>53.469.142.831</b>	<b>99.274.065.783</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch số 1 <sup>(viii)</sup>	53.469.142.831	98.469.142.831
Ngân hàng TMCP Phương Đông Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội		399.996.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hoàn Kiếm		404.926.952
<b>Nợ thuê tài chính đến hạn trả (xem thuyết minh số V.18b)</b>	<b>533.327.556</b>	<b>679.604.586</b>
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam		146.276.586
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	533.328.000	533.328.000
<b>Cộng</b>	<b><u>280.947.614.477</u></b>	<b><u>446.557.999.130</u></b>

- (i) Khoản vay theo hợp đồng vay số 2211/HĐVT ngày 22/11/2013, lãi suất vay 10,5%/năm. Tài sản đảm bảo là 112.500 cổ phần thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang tại Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô. Phụ lục hợp đồng số 2211/HĐVT/PL 17 ngày 21 tháng 5 năm 2021 về việc gia hạn khoản vay đến ngày 21 tháng 11 năm 2021 với lãi suất gia hạn cho vay mới là 9%/năm.
- (ii) Các khoản nhận góp vốn hợp tác kinh doanh để thực hiện “Dự án Trung tâm Thương mại, dịch vụ, văn phòng và nhà ở tại 69 Vũ Trọng Phụng, quận Thanh Xuân, Hà Nội”, ký kết với các đối tác, trong đó, các đối tác góp vốn cho Công ty quản lý và hưởng lợi nhuận cố định, không phụ thuộc vào lợi nhuận thực tế của cả dự án.
- (iii) Khoản vay Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes theo hợp đồng vay số 0105/HĐVT ngày 29 tháng 4 năm 2019, kỳ hạn 12 tháng, lãi suất vay 12%/năm, mục đích vay vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.
- (iv) Khoản vay theo hợp đồng số 04/2011/VX ngày 09 tháng 5 năm 2011, không có thời hạn, lãi suất vay 0%/tháng.
- (v) Các khoản vay cá nhân theo các hợp đồng vay có thời gian vay 12 tháng, lãi suất 12%/năm, không có tài sản đảm bảo. Mục đích vay để bổ sung vốn thực hiện đầu tư dự án Rivera Park Sài Gòn và dự án Rivera Park Hà Nội.
- (vi) Khoản vay theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 1420-LAV-202000349 ngày 14/09/2021, hạn mức cấp tín dụng 64.000.000.000 VND, mục đích vay bổ sung vốn lưu động phục vụ SXKD, thời hạn



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2021

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

vay theo từng lần nhận nợ, lãi suất vay 9,5%/năm. Tài sản bảo đảm là các quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Ông Lê Hà Giang và Bà Ngô Thị Thanh Hòa, của Ông Nguyễn Quốc Chính và các cá nhân khác. Ngoài ra, còn có 10.000.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang – mã chứng khoán LGL thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang và 10.000.000 cổ phiếu mã LGL thuộc sở hữu của Ông Lê Hà Giang hiện đang được lưu ký tại Công ty Cổ phần chứng khoán Sài Gòn – Hà Nội làm tài sản đảm bảo cho khoản vay.

- (vii) Khoản vay Công ty TNHH An Ninh LG theo các hợp đồng vay ký kết năm 2020 và 2021, thời hạn vay từ 9 đến 12 tháng, lãi suất từ 6%/năm đến 13,5%/năm, mục đích vay vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.
- (viii) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 01/2016/272693/HĐTD ngày 12 tháng 8 năm 2016, hạn mức 500.000.000.000 VND, mục đích vay là để tài trợ các chi phí hợp lý đầu tư thực hiện Dự án Trung tâm thương mại, dịch vụ, văn phòng và Nhà ở tại số 69 Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân, Hà Nội. Thời hạn vay 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.

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Vay dài hạn ngân hàng</b>	<b>0</b>	<b>807.187.736</b>
Ngân hàng TMCP Phương Đông Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội <sup>(i)</sup>	0	233.351.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hoàn Kiếm <sup>(ii)</sup>	0	573.836.736
<b>Nợ thuê tài chính</b>	<b>177.744.000</b>	<b>711.072.000</b>
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam <sup>(iii)</sup>	177.744.000	711.072.000
<b>Cộng</b>	<b><u>177.744.000</u></b>	<b><u>1.518.259.736</u></b>

- (i) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 0013/2017/HĐTD-DN ngày 01 tháng 07 năm 2017, mục đích vay là để thanh toán tiền mua xe Toyota Landcruise VX, lãi suất vay 11,2%/năm tại thời điểm giải ngân và được điều chỉnh theo chính lãi suất của ngân hàng tại từng thời kỳ, thời hạn 60 tháng kể từ ngày rút vốn đầu tiên. Tài sản đảm bảo là tài sản hình thành từ vốn vay. Tại ngày 31/12/2021, Công ty đã tắt toán hết khoản nợ vay tại ngân hàng.
- (ii) Khoản vay theo hợp đồng số 238/2019/HĐTD/LNH/01 ngày 10 tháng 5 năm 2019, mục đích vay là để thanh toán tiền mua xe Toyota Landcruise VX, 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. Tại ngày 31/12/2021, Công ty đã tắt toán hết khoản nợ vay tại ngân hàng.
- (iii) 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 Huyndai Santafe. Nợ gốc và lãi được thanh toán định kỳ hàng tháng.

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2021**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

---

**19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Tăng khác	Chi quỹ trong kỳ	Số cuối kỳ
Quỹ khen thưởng	10.954.224.357	-	-	(66.400.000)	10.207.849.922
Quỹ phúc lợi	7.725.564.517	-	-	(371.510.720)	8.034.028.232
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	593.389.094	-	-	-	593.389.094
<b>Cộng</b>	<b><u>19.273.177.968</u></b>	<b>=</b>	<b>=</b>	<b><u>(437.910.720)</u></b>	<b><u>18.835.267.248</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 QUÝ IV NĂM 2021  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**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	500.000.000.000	1.458.992.965	(43.500.000)	33.873.330.192	16.542.933.755	144.145.133.223	695.976.890.135
Tăng vốn từ lợi nhuận (*)	15.000.000.000	-	-	-	-	(15.000.000.000)	-
Chi phí phát hành cổ phiếu	-	(33.000.000)	-	-	-	-	(33.000.000)
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	-	14.506.185.164	14.506.185.164
Trích lập các quỹ	-	-	-	8.823.184.112	4.411.592.056	(22.057.960.280)	(8.823.184.112)
Thù lao HĐQT và BKS	-	-	-	-	-	(660.000.000)	(660.000.000)
<b>Số cuối năm trước</b>	<b>515.000.000.000</b>	<b>1.425.992.965</b>	<b>(43.500.000)</b>	<b>42.696.514.304</b>	<b>20.954.525.811</b>	<b>120.933.358.107</b>	<b>700.966.891.187</b>
Số dư đầu năm nay	515.000.000.000	1.425.992.965	(43.500.000)	42.696.514.304	20.954.525.811	120.933.358.107	700.966.891.187
Tăng vốn từ lợi nhuận (*)	-	-	-	-	-	-	-
Chi phí phát hành cổ phiếu	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	-	-	30.579.087.064	30.579.087.064
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	-	-
Thù lao HĐQT và BKS	-	-	-	-	-	(660.000.000)	(660.000.000)
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>515.000.000.000</b>	<b>1.425.992.965</b>	<b>(43.500.000)</b>	<b>42.696.514.304</b>	<b>20.954.525.811</b>	<b>150.852.445.171</b>	<b>730.885.978.251</b>

(\*) Thực hiện Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên số 01/2019/NQ-ĐHĐCĐTN ngày 27 tháng 4 năm 2019, Công ty đã hoàn thành việc phát hành cổ phiếu thưởng theo chương trình lựa chọn cho người lao động để tăng vốn điều lệ. Số lượng cổ phiếu đã phát hành là 1.500.000 cổ phiếu, nguồn phát hành từ lợi nhuận sau thuế năm 2018. Cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 02 năm kể từ ngày phát hành. Ngày giao dịch dự kiến là 28/4/2022.

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2021**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**20b. Cổ phiếu**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	51.500.000	51.500.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	51.500.000	51.500.000
- Cổ phiếu phổ thông	51.500.000	51.500.000
- Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu được mua lại	2.900	2.900
- Cổ phiếu phổ thông	2.900	2.900
- Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	51.497.100	51.497.100
- Cổ phiếu phổ thông	51.497.100	51.497.100
- Cổ phiếu ưu đãi		

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND.

**21. Lãi trên cổ phiếu**

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

**22. Số liệu so sánh**

Theo báo cáo tài chính Quý IV/2021, lợi nhuận sau thuế Quý IV/2021 là **26.021.614.497** đồng, giảm **(43.947.618.115)** đồng so với Quý IV/2020 (lợi nhuận sau thuế Quý IV/2020 là **69.969.232.611** đồng). Nguyên nhân do lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp hàng hóa dịch vụ Quý IV/2021 là **(20.544.990.886)** đồng, giảm **(20.615.480.806)** đồng so với Quý IV/2020. Doanh thu hoạt động tài chính Quý IV/2021 là **171.667.825.610** đồng, tăng **37.722.984.080** đồng so với Quý IV/2020. Chi phí tài chính Quý IV/2021 là **114.925.774.064** đồng, tăng **77.117.570.110** đồng so với Quý IV/2020; Chi phí bán hàng là: **1.898.699.815** đồng. Chi phí quản lý doanh nghiệp Quý IV/2021 là **5.104.644.896** đồng, giảm **(4.386.090.533)** đồng so với Quý IV/2020. Lợi nhuận khác Quý IV/2021 là **1.361.950.041** đồng, tăng **7.237.948.846** đồng so với Quý IV/2020; Thuế TNDN phải nộp Quý IV/2021 **4.534.051.493** đồng; nên dẫn tới kết quả như trên.

**23. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ tài chính**

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

Lập, ngày 25 tháng 01 năm 2022

Người lập biểu


**Phạm Thu Trang**

Kế toán trưởng


**Đặng Thị Loan**

Tổng giám đốc

**Nguyễn Mạnh Hà**