



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
O 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 kiểm toán độc lập	5 - 6
4. Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	7 - 10
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019	11
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019	12 - 13
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019	14 - 63

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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty và Công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”).

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 11 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 11 ngày 09 tháng 5 năm 2019.

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
- 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 chung của Công ty:

- Đầu tư bất động sản và thi công xây lắp, dịch vụ.

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc của Công ty trong năm 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
	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 16 tháng 7 năm 2019
Bà Hồ Kim Vân	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2017

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

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Nguyễn Mạnh Hà	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 01 năm 2020
	Quyền Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 08 tháng 7 năm 2019
	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 08 tháng 7 năm 2019
Bà Nguyễn Thị Hồng Sinh	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 08 tháng 7 năm 2019
Ông Lê Quốc Trung	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 08 tháng 7 năm 2019
Bà Nguyễn Thị Thanh Hà	Quyền Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 08 tháng 7 năm 2019

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm 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 kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Tập đoàn.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn 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 hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn 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 hợp nhất.

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 Tập đoàn với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm bảo vệ an toàn tài sản của Tập đoàn 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 hợp nhất.

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

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho 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 hợp nhất.

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Lê Hà Giang

Ngày 08 tháng 4 năm 2020

Head Office	: 02 Truong Son St., Tan Binh Dist., Ho Chi Minh City, Vietnam Tel: +84 (028) 3547 2972 Fax: +84 (028) 3547 2970	kttv@a-c.com.vn
Branch in Ha Noi	: 40 Giang Vo St., Dong Da Dist., Ha Noi City, Vietnam Tel: +84 (024) 3736 7879 Fax: +84 (024) 3736 7869	kttv.hn@a-c.com.vn
Branch in Nha Trang	: Lot STH 06A.01, Le Hong Phong II Urban Area, Phuoc Hai Ward, Nha Trang City, Vietnam Tel: +84 (0258) 246 5151 Fax: +84 (0258) 246 5806	kttv.nt@a-c.com.vn
Branch in Can Tho	: I5-13 Vo Nguyen Giap St., Cai Rang Dist., Can Tho City, Vietnam Tel: +84 (0292) 376 4995 Fax: +84 (0292) 376 4996	kttv.ct@a-c.com.vn

Số: 2.0349/20/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**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 kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang (sau đây gọi tắt là "Công ty") và các Công ty con (gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 08 tháng 4 năm 2020, từ trang 07 đến trang 63, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.115.686.708.650	1.954.360.475.632
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	15.663.124.909	167.428.715.233
1. Tiền	111		11.558.572.516	25.749.791.123
2. Các khoản tương đương tiền	112		4.104.552.393	141.678.924.110
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		4.640.442.200	6.140.514.800
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	4.641.425.325	4.641.425.325
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(983.125)	(910.525)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	-	1.500.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		682.107.478.877	538.416.800.697
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	374.242.393.538	233.447.261.965
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	14.050.961.428	61.989.506.686
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	98.612.414.049	109.949.302.939
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	240.874.185.575	173.331.605.633
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(53.043.612.191)	(40.300.876.526)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	V.8	7.371.136.478	-
IV. Hàng tồn kho	140		408.999.702.004	1.242.216.252.870
1. Hàng tồn kho	141	V.9	410.290.412.445	1.242.216.252.870
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1.290.710.441)	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		4.275.960.660	158.192.032
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		4.275.960.660	52.863.109
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	105.328.923
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		657.041.620.873	459.321.894.196
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		54.385.224.194	93.804.650.501
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	54.385.224.194	93.804.650.501
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		21.299.271.685	22.957.909.909
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.11	6.136.217.899	3.252.622.150
Nguyên giá	222		15.755.423.572	8.002.103.698
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(9.619.205.673)	(4.749.481.548)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.12	7.416.887.132	19.614.621.101
Nguyên giá	225		19.773.969.866	34.891.962.596
Giá trị hao mòn lũy kế	226		(12.357.082.734)	(15.277.341.495)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.13	7.746.166.654	90.666.658
Nguyên giá	228		7.847.500.000	160.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(101.333.346)	(69.333.342)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.14	-	48.893.186
Nguyên giá	231		2.577.018.894	2.577.018.894
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(2.577.018.894)	(2.528.125.708)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.15	43.168.016.264	42.970.483.404
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		43.168.016.264	42.970.483.404
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		399.028.274.101	143.676.731.564
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	321.302.166.997	107.877.636.960
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2d	83.685.796.000	42.758.783.500
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2d	(15.339.688.896)	(15.339.688.896)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2b	9.380.000.000	8.380.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		139.160.834.629	155.863.225.632
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	5.141.854.774	34.453.562.969
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		7.269.992.596	3.192.266.756
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269	V.16	126.748.987.259	118.217.395.907
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.772.728.329.524	2.413.682.369.828

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		1.013.202.615.391	1.639.373.095.878
I. Nợ ngắn hạn	310		997.900.263.976	1.454.708.103.700
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.17	150.975.582.717	238.959.618.228
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.18	88.148.800.380	270.177.708.195
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.19	64.446.175.855	62.509.550.461
4. Phải trả người lao động	314		1.640.372.625	2.904.596.029
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.20	15.185.293.680	29.293.304.340
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.21	32.570.959.402	11.373.452.109
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.22a	234.528.615.342	192.916.804.097
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.23a	399.072.465.976	641.364.414.305
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.24	11.331.997.999	5.208.655.936
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		15.302.351.415	184.664.992.178
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.22b	11.991.133.132	12.961.133.132
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.23b	3.311.218.283	169.808.364.498
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	1.895.494.548
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		759.525.714.133	774.309.273.950
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.25	759.525.714.133	774.309.273.950
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		34.255.275.688	23.157.102.783
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		16.860.311.743	11.311.225.290
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		90.002.837.742	116.445.565.879
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		27.813.265.739	116.445.565.879
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		62.189.572.003	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		116.991.795.994	121.979.887.033
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.772.728.329.524	2.413.682.369.828

Người lập biểu



Phạm Thu Trang

Kế toán trưởng



Đặng Thị Loan

Lập, ngày 08 tháng 4 năm 2020

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Lê Hà Giang

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.1	1.284.093.485.769	1.172.595.297.729
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.284.093.485.769	1.172.595.297.729
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	997.455.946.795	883.902.384.217
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		286.637.538.974	288.692.913.512
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	24.220.427.011	6.137.230.549
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	88.693.543.061	126.500.013.606
Trong đó: chi phí lãi vay	23		88.284.285.475	112.585.966.006
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kế	24	V.2b	23.724.529.037	11.477.718.845
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	139.353.501.963	39.025.467.601
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	32.600.619.135	9.029.702.100
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		73.934.830.863	131.752.679.598
12. Thu nhập khác	31	VI.7	11.226.406.131	25.277.313.202
13. Chi phí khác	32	VI.8	7.358.833.312	6.588.099.372
14. Lợi nhuận khác	40		3.867.572.819	18.689.213.830
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		77.802.403.682	150.441.893.429
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.18	15.027.453.975	39.375.370.250
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(5.973.220.388)	(3.308.539.077)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		68.748.170.095	114.375.062.255
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		62.189.572.003	110.981.729.052
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		6.558.598.092	3.393.333.203
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	1.095	2.148
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	1.095	2.148

Người lập biểu



Phạm Thu Trang

Kế toán trưởng



Đặng Thị Loan



Lập, ngày 08 tháng 4 năm 2020

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Lê Hà Giang

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		77.802.403.682	150.441.893.429
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		4.677.750.849	6.430.299.631
- Các khoản dự phòng	03		14.033.518.706	9.117.502.510
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.779.941.361)	(6.024.337.652)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	88.284.285.475	112.585.966.006
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		183.018.017.351	272.551.323.924
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(139.104.741.860)	(265.045.450.148)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		831.925.840.425	207.157.410.563
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(311.079.304.525)	(68.092.056.419)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		29.311.708.195	(17.922.643.179)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	1.300.000.000
- Tiền lãi vay đã trả	14		(93.986.247.284)	(137.532.540.882)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.18	(46.059.362.592)	(29.953.934.179)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		(2.300.000)	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(6.091.300.132)	(6.051.685.985)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		447.932.309.577	(43.589.576.305)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(12.487.797.166)	(970.127.406)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		12.229.090.909	5.636.363.637
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(20.716.453.314)	(19.158.907.420)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		105.913.342.204	17.758.191.621
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(212.800.001.000)	(50.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		(1.541.276.239)	3.680.167.502
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		788.437.500	2.024.302.650
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(128.614.657.106)	(41.030.009.416)

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	84.692.360.000
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.21	297.223.918.774	625.813.210.260
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.21	(700.996.564.483)	(497.070.129.588)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	V.21	(7.314.077.087)	(5.343.820.356)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.23	(59.996.520.000)	(52.430.700.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(471.083.242.796)	155.660.920.316
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(151.765.590.325)	71.041.334.595
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	167.428.715.233	96.387.380.638
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	15.663.124.909	167.428.715.233

Người lập biểu

Phạm Thu Trang

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan

Lập, ngày 08 tháng 4 năm 2020

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Lê Hà Giang

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng, ngoại trừ các công trình đặc thù của hoạt động kinh doanh bất động sản trên 12 tháng.

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

Trong năm, 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 Tập đoàn

Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 03 Công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Toàn bộ các Công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

6a. Thông tin về tái cấu trúc Tập đoàn

Mua công ty con

Ngày 03 tháng 01 năm 2019, Tập đoàn đã mua 1.020.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản May theo Việt Hưng tương đương 51% với giá mua là 32.130.000.000 VND.

Chi tiết về giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả của công ty con được mua vào ngày mua và lợi thế thương mại như sau:

	VND
Tài sản	19.740.760.176
Tiền và các khoản tương đương tiền	9.218.748.545
Phải thu khách hàng	197.606.078
Các khoản phải thu khác	721.664.262
Hàng tồn kho	3.518.457.349
Thuế và các khoản phải thu NSNN	189.009.516
Tài sản cố định hữu hình (GTCL)	2.157.916.790
Tài sản dài hạn khác	3.737.357.636
Nợ phải trả	2.063.538.209
Phải trả người bán	886.443.920
Người mua trả tiền trước	271.100.002
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	267.885.256

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

	VND
Chi phí phải trả	102.879.537
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	254.669.494
Vay và nợ dài hạn	280.560.000
<i>Giá trị hợp lý của tài sản thuần</i>	<i>17.677.221.967</i>
<i>Lợi ích của cổ đông không kiểm soát (49%)</i>	<i>8.661.838.764</i>
<i>Giá trị hợp lý của tài sản thuần được mua (a)</i>	<i>9.015.383.203</i>
<i>Giá phí hợp nhất kinh doanh (b)</i>	<i>32.130.000.000</i>
Lợi thế thương mại [(b) – (a)]	23.114.616.797

Tiền chi thuần để mua công ty con:

Trả bằng tiền	32.130.000.000
Tiền và các khoản tương đương tiền của công ty con tại ngày mua	(9.218.748.545)
Tiền chi thuần	22.911.251.455

Thoái đầu tư và mất quyền kiểm soát

Trong năm, ngày 29/11/2019 Tập đoàn đã chuyển nhượng 6.500.000 cổ phần tương đương 65% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội cho 01 cá nhân với giá chuyển nhượng là 71.500.000.000 VND.

Tài sản và nợ phải trả của công ty con tại ngày thoái vốn như sau:

Tổng tài sản	118.696.398.020
Tiền và các khoản tương đương tiền	229.303.187
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	3.197.656
Trả trước cho người bán ngắn hạn	105.771.908.566
Phải thu ngắn hạn khác	1.121.800.090
Hàng tồn kho	1.484.641.758
Thuế GTGT được khấu trừ	3.128.978.364
Tài sản cố định (GTCL)	6.956.568.399
Nợ phải trả	18.570.374.301
Phải trả người bán ngắn hạn	1.681.437.828
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	25.690.639
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	176.971.922
Phải trả người lao động	89.330.160
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	9.336.916.810
Phải trả ngắn hạn khác	2.960.468.222
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	4.299.558.720
Tài sản thuần	100.126.023.719
Tỷ lệ lợi ích của CĐKKKS	19,80%
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	19.824.952.696
Tài sản thuần của Tập đoàn (80,02%)	80.301.071.023
Tỷ lệ vốn chuyển nhượng	65%
Tài sản thuần chuyển nhượng	65.081.915.417

Lãi/(Lỗ) liên quan đến thoái vốn tại công ty con như sau:

Giá chuyển nhượng	71.500.000.000
Giá trị tài sản thuần chuyển nhượng	65.081.915.417
Lãi thoái vốn	6.418.084.583

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

Tiền thu thuần từ việc thoái vốn tại công ty con:

Thu bằng tiền

71.500.000.000

Tiền và các khoản tương đương tiền tại các công ty con tại ngày chuyển nhượng

(1.720.853.778)

Tiền thu thuần**69.779.146.222**

Sau khi chuyển nhượng, Tập đoàn chỉ còn sở hữu 1.520.000 cổ phần, tương đương 15,2% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội, do đó Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội chuyển từ Công ty con thành khoản đầu tư dài hạn khác.

6b. Danh sách các công ty con được hợp nhất

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
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%	65%
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô	Số 1 phố Nghĩa Tân, Phường Nghĩa Tân, Quận Cầu Giấy, TP Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	52,46%	52,46%	52,46%	52,46%
Công ty Cổ phần Đầu tư 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%	

6c. Danh sách các công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu (%)		Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang (trước đây là Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội)	VP1, tầng 24A, tòa nhà 173 Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, TP Hà Nội	Xây dựng, lắp đặt	48%	48%	48%	48%
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (trước đây là Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn)	Tầng 1, Tòa nhà Packsimex, 52 Đông Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS; Xây dựng, lắp đặt	48%	48%	48%	48%

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu (%)		Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes	Tầng 3, Lô A và Lô B Tòa nhà Rivera Park Sài Gòn, 7/28 Thành Thái, Phường 14, Quận 10, TP.Hồ Chí Minh	Dịch vụ quản lý tòa nhà	49%	48%	49%	48%
Công ty Cổ phần Xây Dựng Hạ Long	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%	

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

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, có 70 nhân viên đang làm việc tại các công ty trong Tập đoàn (số đầu năm là 76 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

2. Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lãi hoặc lỗ trong kết quả kinh doanh và tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày ở khoản mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất (thuộc phần vốn chủ sở hữu). Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

4. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh 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.
- 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 Tập đoàn có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và trái phiếu.

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 hợp nhất trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Tập đoàn nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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 liên kết

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

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

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

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

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

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

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

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

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của 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 Tập đoàn tại đơn vị đó.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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.

5. Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

6. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số 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.

7. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Tập đoàn là chi phí công cụ dụng cụ và chi phí bán hàng dự án chưa bàn giao. 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 công tác viên kinh doanh được phân bổ vào chi phí tương ứng với doanh thu bán căn hộ của dự án.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

Công cụ, dụng cụ

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

8. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Máy móc và thiết bị	03 – 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 - 06
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05

9. Tài sản cố định thuê tài chính

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

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

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

10. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

Tài sản cố định vô hình của Tập đoàn bao gồm:

Phần mềm máy tính

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

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ... Quyền sử dụng đất không xác định thời hạn không được tính khấu hao.

11. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

13. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày nắm giữ quyền kiểm soát.

Đối với giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, giá phí hợp nhất kinh doanh được tính là tổng của giá phí khoản đầu tư tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con cộng với giá phí khoản đầu tư của những lần trao đổi trước đã được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con. Chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát Tập đoàn không có ảnh hưởng đáng kể với công ty con và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp giá gốc. Nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát, Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu thì phần chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh và phần chênh lệch giữa giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận trực tiếp vào khoản mục "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

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

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

14. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh chia lợi nhuận cố định

Các hợp đồng hợp tác kinh doanh của Tập đoàn với các đối tác, trong đó: Tập đoàn 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. Tập đoàn ghi nhận trên Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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.

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

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

16. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ phiếu quỹ

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

17. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

18. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hóa

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

- Tập đoàn đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa cho người mua.
- Tập đoàn đã không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Tập đoàn đã 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 năm tài chính.

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 Tập đoàn đã được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được

19. Hợp đồng xây dựng

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

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

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Tập đoàn đã tự xác định vào ngày kết thúc 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 HỢP NHẤT

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

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

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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

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

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

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

20. Chi phí đi vay

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

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

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

21. Các khoản chi phí

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

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

22. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

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 HỢP NHẤT

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
 - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
 - Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

23. Bên liên quan

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

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

24. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	3.709.344.208	3.559.453.968
Tiền gửi ngân hàng	7.849.228.308	22.190.337.155
Các khoản tương đương tiền - Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng	4.104.552.393	141.678.924.110
Cộng	15.663.124.909	167.428.715.233

2. Các khoản đầu tư tài chính

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

2a. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Ngân hàng						
TMCP Sài Gòn	1.425.325	442.200	(983.125)	1.425.325	514.800	(910.525)
Thương Tín						
Công ty Cổ phần						
Thương mại và	4.640.000.000	16.750.400.000	-	4.640.000.000	4.641.425.325	
Vận tải						
Petrolimex HN						
Cộng	4.641.425.325	16.750.842.200	(983.125)	4.641.425.325	4.641.940.125	(910.525)

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	910.525	859.925
Trích lập dự phòng bổ sung	72.600	215.600
Hoàn nhập dự phòng	-	(165.000)
Số cuối năm	983.125	910.525

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, chi tiết như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	-	1.500.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn	-	1.500.000.000
Dài hạn	9.380.000.000	8.380.000.000
Trái phiếu Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch I ⁽ⁱ⁾	8.380.000.000	8.380.000.000
Trái phiếu Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hà Nội ⁽ⁱⁱ⁾	1.000.000.000	-
Cộng	9.380.000.000	9.880.000.000

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 HỢP NHẤT

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

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

- (i) Tập đoàn đầu tư 838 trái phiếu của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch I, giá mua 10.000.000 VND/trái phiếu, thời hạn 7 năm từ 19/12/2018 đến 19/12/2025, lãi suất 7,63%/năm. Lãi trái phiếu được ngân hàng thanh toán sau, định kỳ vào ngày tròn năm so với ngày phát hành trái phiếu. Toàn bộ trái phiếu của Tập đoàn đã được sử dụng để thế chấp khoản vay thấu chi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.
- (ii) Tập đoàn 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 7 năm từ 23/9/2019 đến 23/9/2025, lãi suất bằng lãi suất tham chiếu kỳ hạn 12 tháng + 1,2%/năm. Lãi trái phiếu được ngân hàng thanh toán sau, định kỳ vào ngày tròn năm so với ngày phát hành trái phiếu.

2c. Đầu tư vào công ty liên kết

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư			Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư		
	Giá gốc		Cộng	Giá gốc		Cộng
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang ⁽ⁱ⁾	48.000.000.000	5.111.309.997	53.111.309.997	28.800.000.000	1.320.502.935	30.120.502.935
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera ⁽ⁱⁱ⁾	144.000.000.000	6.165.433.410	150.165.433.410	57.600.000.000	6.444.194.040	64.044.194.040
Công ty Cổ phần Quản lý và khai thác Bất động sản Rivera Homes ⁽ⁱⁱⁱ⁾	9.800.000.000	1.263.800.687	11.063.800.687	9.800.000.000	3.912.939.985	13.712.939.985
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long ^(iv)	107.200.001.000	(238.378.097)	106.961.622.903			
Cộng	309.000.001.000	12.302.165.997	321.302.166.997	96.200.000.000	11.677.636.960	107.877.636.960

- (i) Trong năm, Tập đoàn đã góp thêm 19.200.000.000 VND, tương đương 192.000 cổ phần, vào Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang (tên gọi cũ: Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội). Tại ngày kết thúc năm tài chính, Tập đoàn sở hữu 480.000 cổ phần, tương ứng 48% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang (số đầu năm Tập đoàn sở hữu 288.000 cổ phần, tương ứng 48% vốn điều lệ).
- (ii) Trong năm, Tập đoàn đã góp thêm 86.400.000.000 VND vào Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (tên gọi cũ: Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn). Tại ngày kết thúc năm tài chính, Tập đoàn sở hữu 14.400.000 cổ phần, tương đương 48% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (số đầu năm Tập đoàn sở hữu 5.760.000 cổ phần, tương ứng 48% vốn điều lệ).
- (iii) Tại ngày kết thúc năm tài chính, Tập đoàn sở hữu 980.000 cổ phần, tương ứng 49% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Quản lý và khai thác Bất động sản Rivera Homes.
- (iv) Tập đoàn đã mua từ các cá nhân 720.000 cổ phần Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long, mệnh giá 72.000.000.000 VND (100.000 VND/cổ phần), giá mua 107.200.001.000 VND, được thanh toán bằng tiền mặt. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Tập đoàn sở hữu 720.000 cổ phần, tương đương 40% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

	Giá trị phần sở hữu đầu năm	Phần lãi hoặc lỗ trong năm	Giá trị đầu tư tăng thêm trong năm	Công ty liên kết chia cổ tức	Giá trị phần sở hữu cuối năm
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	30.120.502.935	15.310.807.062	19.200.000.000	(11.520.000.000)	53.111.309.997
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	64.044.194.040	8.361.239.370	86.400.000.000	(8.640.000.000)	150.165.433.410
Công ty Cổ phần Quản lý và khai thác Bất động sản Rivera Homes	13.712.939.985	290.860.702	-	(2.940.000.000)	11.063.800.687
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long (*)		(238.378.097)	107.200.001.000		106.961.622.903
Cộng	107.877.636.960	23.724.529.037	212.800.001.000	(23.100.000.000)	321.302.166.997

(*) Số liệu Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long được sử dụng để hợp nhất là Báo cáo tài chính chưa được kiểm toán.

Tình hình hoạt động của các công ty liên kết

Ngoại trừ Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long chưa hoạt động, chưa có doanh thu, các công ty liên kết còn lại đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

Giao dịch với các công ty liên kết

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

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang (Công ty liên kết) (Tên gọi cũ: Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội)		
Góp thêm vốn vào Công ty liên kết	19.200.000.000	-
Cổ tức được chia	11.520.000.000	-
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	71.474.026.528	29.552.093.166
Chi phí thi công công trình	46.347.829.752	322.323.399.091
Thu nhập từ thanh lý tài sản	11.956.363.636	5.636.363.637
Góp vốn dự án Vũ Trọng Phụng	-	30.000.000.000
Hoàn trả 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	2.536.109.589
Vay của Công ty liên kết	37.000.000.000	-
Trả nợ vay cho Công ty liên kết	8.500.000.000	-
Bù trừ công nợ	2.564.779.247	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (Công ty liên kết) (Tên gọi cũ: Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn)		
Góp thêm vốn vào Công ty liên kết	86.400.000.000	-
Cổ tức được chia	8.640.000.000	-
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	9.028.262.334	41.985.697.437
Doanh thu bán sản trung tâm thương mại dự án Thành Thái	-	224.252.352.236
Chi phí thi công công trình	9.462.312.727	64.652.202.167

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

	Năm nay	Năm trước
Chi phí mua vật tư, hàng hóa	2.141.897.145	-
Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh dự án Vũ Trọng Phụng	2.090.136.987	2.585.227.397
Tiền lãi chậm thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng TTTM dự án Thành Thái.	-	20.853.749.942
Góp vốn dự án Vũ Trọng Phụng	-	30.000.000.000
Hoàn trả vốn góp dự án Vũ Trọng Phụng	30.000.000.000	-
Cho vay	-	2.000.000.000
Thanh toán tiền vay	-	10.000.000.000

**Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes
(Công ty liên kết)**

Cổ tức được chia	2.940.000.000	-
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	854.938.376
Phí môi giới bất động sản	53.368.600	14.454.910.163
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	6.241.315.371	5.159.294.124
Đặt cọc dịch vụ phân phối căn hộ	12.990.000.000	18.620.000.000
Tiền lãi phải trả theo hợp đồng tiếp thị và phân phối độc quyền dự án Rivera Park Sài Gòn	3.322.028.917	-
Tiền lãi đã trả	1.640.000.000	-
Vay của Công ty liên kết	29.910.000.000	-
Trả nợ vay cho Công ty liên kết	1.500.000.000	-
Lãi vay phải trả Công ty liên kết	1.764.480.000	-
Lãi phạt thanh toán	1.595.187.806	-

Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội*(Công ty con – đến ngày 29/11/2019/Bên liên quan khác – Từ ngày 30/11/2019)*

Góp vốn bổ sung vào Công ty con		30.600.000.000
Ứng trước để mua sản phẩm kinh doanh thương mại, dịch vụ tại dự án Rivera Park Hà Nội	-	51.360.000.000
Doanh thu bán sản phẩm thương mại	204.156.756.003	-
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		233.769.021
Mua tài sản cố định	26.338.307.182	
Chi phí thuê văn phòng	67.913.028	-
Lãi chậm trả tiền sản phẩm thương mại	239.800.010	-

2d. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Vạn Xuân ⁽ⁱ⁾	7.000.000.000		7.000.000.000	
Công ty Cổ phần Long Giang TSQ ⁽ⁱ⁾	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 ⁽ⁱ⁾	3.000.000.000		3.000.000.000	
Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Descon ⁽ⁱ⁾	13.846.596.000	(13.846.596.000)	13.846.596.000	(13.846.596.000)
Công ty Cổ phần Sản xuất	34.639.200.000		-	

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 HỢP NHẤT

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

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Thương mại Dịch vụ Đồng Nai ⁽ⁱⁱ⁾				
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy ⁽ⁱⁱⁱ⁾			8.912.187.500	
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội ^(iv)	15.200.000.000			
Cộng	83.685.796.000	(15.339.688.896)	42.758.783.500	(15.339.688.896)

⁽ⁱ⁾ Các khoản đầu tư không thay đổi trong năm

Công ty	Số cổ phần sở hữu tại 31/12/2019	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô	1.063.872 cổ phần	52,46%
Công ty Cổ phần Minh Phát	17.940.000 cổ phần	65%
Công ty Cổ phần Quản lý và khai thác Bất động sản Rivera Homes	980.000 cổ phần	49%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Vạn Xuân	700.000 cổ phần	5%
Công ty Cổ phần Long Giang TSQ	1.000.000 cổ phần	10%

- ⁽ⁱⁱ⁾ Công ty đã mua từ Công ty Cổ phần Xây dựng Vinaneco 612.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai, mệnh giá 6.120.000.000 VND (10.000 VND/cổ phần), với giá mua 34.639.200.000 VND. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty sở hữu 612.000 cổ phần, tương đương 15,3% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai.

- ⁽ⁱⁱⁱ⁾ Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy:
Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng cho 1 cá nhân toàn bộ 866.400 cổ phần, tương đương 19% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy, với giá chuyển nhượng là 34.656.000.000 VND (40.000 VND/01 cổ phần), lãi chuyển nhượng 25.743.812.500 VND. Sau khi mua, cá nhân này tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng lại khoản đầu tư cho Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (tên gọi cũ: Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn), là Công ty liên kết của Công ty, với giá chuyển nhượng lại đúng bằng giá mua từ Công ty.

- ^(iv) Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội ("Rivera Hà Nội"):
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2019, Công ty đã góp 30.600.000.000 VND vào Rivera Hà Nội, sở hữu 51% vốn điều lệ. Trong năm, Công ty đã 02 lần góp thêm vốn vào Rivera Hà Nội: Lần 01 ngày 05/6/2019, số vốn góp 9.600.000.000 VND, tương ứng 960.000 cổ phần; Lần 02 ngày 15/11/2019, số vốn góp 40.000.000.000 VND, tương ứng 4.000.000 cổ phần. Tại ngày 15/11/2019, Công ty đã sở hữu 80,2% vốn điều lệ của Rivera Hà Nội.

Ngày 29/11/2019, Công ty đã chuyển nhượng 6.500.000 cổ phần, tương đương 65% vốn điều lệ của Rivera Hà Nội cho 1 cá nhân với giá chuyển nhượng là 71.500.000.000 VND (11.000 VND/01 cổ phần), lãi chuyển nhượng 6.500.000.000 VND. Sau khi mua, cá nhân này tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng lại khoản đầu tư cho Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (tên gọi cũ: Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn), là Công ty liên kết của Công ty, với giá chuyển nhượng lại đúng bằng giá mua từ 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 HỢP NHẤT

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

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

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty chỉ còn sở hữu 1.520.000 cổ phần, tương đương 15,2% vốn điều lệ của Rivera Hà Nội, do đó, Rivera Hà Nội chuyển từ công ty con thành khoản đầu tư khác.

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. Tập đoàn chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư không có giá niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	15.339.688.896	1.493.092.896
Trích lập dự phòng bổ sung	-	13.846.596.000
Hoàn nhập dự phòng		
Số cuối năm	15.339.688.896	15.339.688.896

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	152.164.347.672	100.402.838.651
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	47.134.557	91.703.149.984
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	2.950.079.675	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	2.244.194.401	926.676.515
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội (*)	144.208.001.225	257.098.535
Các cá nhân là bên liên quan - Phải thu về mua căn hộ	2.267.184.166	-
Phải thu các khách hàng khác	222.078.045.866	133.044.423.314
Phải thu bán căn hộ dự án Thành Thái	67.202.079.499	77.305.818.898
Phải thu bán căn hộ dự án Vũ Trọng Phụng	95.591.919.708	-
Các khách hàng khác	59.284.046.659	55.738.604.416
Cộng	374.242.393.538	233.447.261.965

(*) Phải thu Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội về giá trị chuyển nhượng sản thương mại tại Dự án Rivera Park Hà Nội theo Hợp đồng chuyển nhượng tài sản số 01/2018/HĐCNTS/LGL-RHN ngày 16 tháng 4 năm 2018, 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 tuy nhiên, Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội chưa thực hiện thanh toán theo điều khoản hợp đồng. Sản thương mại này đã được 2 bên ký biên bản bàn giao chính thức ngày 15 tháng 11 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 HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>	8.273.161.332	53.912.505.262
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	-	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 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>	5.777.800.096	8.077.001.424
Các nhà cung cấp khác	5.777.800.096	8.077.001.424
Cộng	14.050.961.428	61.989.506.686

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<i>Cho vay các bên liên quan</i>	17.220.565.424	(4.702.091.814)	94.957.454.314	-
Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng quản trị	11.918.473.610		12.655.362.500	
Ông Nguyễn Phan	600.000.000		75.600.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera ⁽ⁱ⁾	-		2.000.000.000	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang ⁽ⁱ⁾	4.702.091.814	(4.702.091.814)	4.702.091.814	
<i>Cho vay các tổ chức và cá nhân khác</i>	81.391.848.625	(2.029.403.426)	14.991.848.625	(613.216.797)
Công ty Cổ phần Xây dựng Long Giang ⁽ⁱ⁾	1.416.186.629	(1.416.186.629)	1.416.186.629	
Công ty Cổ phần Long Việt ⁽ⁱ⁾	-		10.000.000.000	
Nguyễn Tấn Cường ⁽ⁱⁱ⁾	30.000.000.000			
Nguyễn Văn Viễn ⁽ⁱⁱ⁾	25.000.000.000			
Vũ Thanh Xuân ⁽ⁱⁱ⁾	20.000.000.000			
Các tổ chức và cá nhân khác ⁽ⁱ⁾	4.975.661.996	(613.216.797)	3.575.661.996	(613.216.797)
Cộng	98.612.414.049	(6.731.495.240)	109.949.302.939	(613.216.797)

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

⁽ⁱⁱ⁾ Các khoản cho vay với các cá nhân kèm theo tài sản bảo đảm là cổ phần của ông Nguyễn Phan theo hợp đồng thế chấp cổ phần 3 bên để đảm bảo có giá trị tương đương số tiền cho vay, thời hạn cho vay là 12 tháng, lãi suất 0%.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**6. Phải thu ngắn hạn/dài hạn khác****6a. Phải thu ngắn hạn khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	14.706.496.978		13.994.571.510	
Hội đồng quản trị - Tạm ứng	-		8.686.905	
Ban Tổng giám đốc - Tạm ứng và lãi cho vay	11.763.180.978		12.097.200.361	
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy - Cổ tức được chia	-		1.536.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera - Phải thu tiền điện, tiền cổ tức	-		349.368.244	
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes- Cổ tức được chia	2.940.000.000			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	3.316.000		3.316.000	
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	226.167.688.597		159.337.034.123	
Thuế GTGT TSCĐ thuê tài chính	101.259.457		519.012.121	
Ký cược, ký quỹ	162.355.806		162.355.806	
Tạm ứng	154.627.027.032		118.753.512.253	
Dự án Phan Thiết	38.411.223.772		37.166.098.772	
Dự án Việt Hưng	10.586.724.735		13.687.619.694	
Dự án Vũ Trọng Phụng	-		10.294.409.650	
Dự án Thành Thái	-		10.516.611.993	
Các cá nhân khác	105.629.078.525		47.088.772.144	
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai-ứng trước tiền mua cổ phần	-		17.000.000.000	
Thanh toán cho các cá nhân một phần giá trị hợp đồng mua cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS May theo Việt Hưng ⁽ⁱ⁾	4.000.000.000		21.889.000.000	
Bà Bùi Bích Vân	500.000.000		2.188.900.000	
Ông Bùi Sỹ Hưng	500.000.000		3.283.350.000	
Bà Lương Thị Kim Oanh	3.000.000.000		16.416.750.000	
Lãi dự thu tiền gửi và các khoản cho vay	1.714.911.174		616.014.823	
Phải thu cá nhân về chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội ⁽ⁱⁱ⁾	21.884.828.745			
Góp vốn hợp tác kinh doanh dự án 173 Xuân Thủy ⁽ⁱⁱⁱ⁾	43.161.627.000			
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	515.679.383		397.139.120	
Cộng	240.874.185.575		173.331.605.633	

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

- (i) Các hợp đồng mua 280.000 cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS May thuê Việt Hưng ký kết ngày 20/9/2019 với các cá nhân, tổng giá mua là 8.820.000.000 VND (giá 31.500.000 VND/CP), đã thanh toán 4.000.000.000 VND gồm 3.000.000.000 VND bằng tiền mặt, bằng tiền gửi ngân hàng 02 lần với giá trị mỗi lần là 500.000.000 VND. Số tiền còn phải thanh toán là 4.820.000.000 VND bằng hình thức đối trừ 01 căn hộ tại Dự án Rivera Park Hà Nội. Tại ngày 31/12/2019 các bên chưa hoàn thành thủ tục chuyển nhượng sang tên cổ phần.
- (ii) Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 2911/2019/HĐCNCP/LGL-TTCN ngày 29/11/2019, chuyển nhượng 6.500.000 cổ phần tương đương 65% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội cho cá nhân, giá chuyển nhượng 11.000 VND/cổ phần, tổng giá trị chuyển nhượng 71.500.000.000 VND.
- (iii) Góp vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng số 2512/2009/HĐ-KD ngày 25 tháng 12 năm 2009 để xây dựng dự án Trung tâm thương mại dịch vụ và nhà ở tại 173 Xuân Thủy với số vốn góp của Công ty là 45.442.122.000 VND. Số vốn đã góp là: 43.161.627.000 VND. Nghĩa vụ và quyền lợi của các bên được thực hiện theo Hợp đồng, phụ lục hợp đồng đã ký. Khoản hợp tác kinh doanh này đã được phân chia lãi, số lãi đã được phân chia là 4.729.144.090 VND Công ty đã ghi nhận trong năm 2015.

6b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	45.957.820.000		84.214.447.000	
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 ⁽ⁱ⁾	45.957.820.000		41.052.820.000	
- Góp vốn hợp tác kinh doanh dự án 173 Xuân Thủy			43.161.627.000	
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	8.427.404.194		9.590.203.501	
Ký cược, ký quỹ	8.427.404.194		9.590.203.501	
Dự án Rivera Park Cần Thơ	8.279.210.000		8.279.210.000	
Ký quỹ thuê tài chính	148.194.194		1.310.993.501	
Cộng	54.385.224.194		93.804.650.501	

- (i) Góp vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng số 0406/2010/HĐ/HTKD/LGL-LGL ngày 04 tháng 6 năm 2010 để thực hiện dự án khu nhà ở cao tầng tại ô đất CC05A- dự án khu đô thị mới Việt Hưng- Hà Nội với số vốn góp của Công ty là 40.930.890.000 VND tương ứng với tỷ lệ 90%. Số vốn đã góp là: 45.957.820.000 VND. Nghĩa vụ và quyền lợi của các bên được thực hiện theo Hợp đồng, phụ lục hợp đồng đã ký. Dự án đang triển khai, chưa có lãi phân chia từ khoản hợp tác kinh doanh này.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (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%.

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Các bên liên quan</i>	4.702.091.814	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	4.702.091.814	-
<i>Các tổ chức và cá nhân khác</i>	48.341.520.377	40.300.876.526
Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam	21.700.610.682	21.700.610.682
Công ty Cổ phần Cung cấp giải pháp kỹ thuật	548.772.197	548.772.197
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kỹ thuật Việt Nam	5.586.161.832	5.586.161.832
Công ty Cổ phần Địa ốc COMA	956.866.074	956.866.074
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Đông Dương	235.628.628	235.628.628
Công ty Cổ phần Long Việt	1.704.662.296	1.704.662.296
Công ty Cổ phần Xây dựng số I Hà Nội	2.700.617.731	2.700.617.731
Công ty Xây dựng số I	725.814.494	725.814.494
Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	681.210.289	681.210.289
Công ty Cổ phần Lilama Hà Nội	828.693.477	828.693.477
Công ty Cầu 12	644.405.913	644.405.913
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Xây dựng Việt Nam	288.390.391	288.390.391
Công ty Cổ phần Xây dựng Long Giang	8.258.536.004	
Các tổ chức và cá nhân khác	3.481.150.369	3.699.042.522
Cộng	53.043.612.191	40.300.876.526

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	40.300.876.526	45.030.020.616
Trích lập dự phòng bổ sung	12.992.897.818	
Hoàn nhập dự phòng	(250.162.153)	(4.729.144.090)
Số cuối năm	53.043.612.191	40.300.876.526

8. Tài sản thiếu chờ xử lý

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền	453.822.388	
Hàng tồn kho	3.518.457.349	
Phải thu ngắn hạn khác	721.664.262	
Chi phí trả trước	2.677.192.479	
Cộng	7.371.136.478	-

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**9. Hàng tồn kho**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	46.672.131.731		1.240.926.755.024	
Dự án Thành Thái(i)	-		311.789.596.097	
Dự án 69 Vũ Trọng Phụng(ii)	-		883.334.763.991	
Dự án Rivera Park Cần Thơ	39.448.815.817		38.535.842.152	
Các dự án khác	7.223.315.914		7.266.552.784	
Hàng hóa	1.336.645.376	(1.290.710.441)	1.289.497.846	
Hàng hóa bất động sản	362.281.635.339			
Dự án Thành Thái	281.920.287.271			
Dự án 69 Vũ Trọng Phụng	80.361.348.068		-	
Cộng	410.290.412.445	(1.290.710.441)	1.242.216.252.870	

(i) Dự án đầu tư xây dựng chung cư Thành Thái theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0104/HTKD/LGL – VIE “V/v Hợp tác thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Chung cư Thành Thái tại Khu đất B29 số 7/28 đường Thành Thái, phường 14, quận 10, TP. Hồ Chí Minh” ngày 01 tháng 4 năm 2014 ký giữa Công ty với Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Việt Nam – Vietradico. Tổng chi phí đi vay được vốn hóa vào chi phí dự án trong năm là 10.715.308.186 VND (năm trước là 14.459.696.657 VND).

Dự án này đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Thăng Long.

(ii) Dự án công trình xây dựng khu văn phòng, dịch vụ và nhà ở tại 69 Vũ Trọng Phụng theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 396A/HTKD “V/v hợp tác thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu văn phòng, dịch vụ và nhà ở tại 69 Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân, Hà Nội” ngày 15 tháng 10 năm 2009 ký giữa Công ty với Công ty Cổ phần Tư bổ di tích và Thiết bị văn hóa Trung ương. Tỷ lệ vốn góp của Công ty Cổ phần Tư bổ di tích và Thiết bị văn hóa trung ương theo hợp đồng là 38%, hai bên sẽ phân chia lợi nhuận căn cứ theo tỷ lệ vốn góp trong hợp đồng. Công ty Cổ phần Tư bổ di tích và Thiết bị văn hóa Trung ương còn được quyền nhận và sở hữu đối với 01 tầng trên cùng (tầng 4) của khối văn phòng dịch vụ có diện tích khoảng 1.805m² là sản phẩm hoàn thiện theo phương thức 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 năm là 8.265.859.810 VND (năm trước là 45.114.708.390 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.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**10. Chi phí trả trước dài hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí công cụ, dụng cụ	1.536.128.590	764.338.158
Tiền thuê đất	579.390.880	
Chi phí bán hàng dự án Vũ Trọng Phụng	2.982.520.718	33.545.807.208
Phí tư vấn, quản lý, môi giới bán hàng	1.253.463.449	11.154.063.068
Chi phí nhà mẫu	536.423.595	6.738.179.373
Chi phí cộng tác viên kinh doanh	350.000.000	6.500.000.000
Chi phí khác	842.633.674	9.153.564.767
Chi phí bán hàng dự án Thành Thái	43.814.587	143.417.603
Cộng	5.141.854.775	34.453.562.969

11. Tài sản cố định hữu hình

	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<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>
Nguyên giá					
Số đầu năm	64.324.201	1.847.525.287	5.655.172.000	435.082.210	8.002.103.698
Mua trong năm	-	-	2.657.100.000	-	2.657.100.000
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.327.334.810)	(459.900.000)	-	(1.787.234.810)
Tăng do hợp nhất KD	5.694.003.320	468.542.273	720.909.091	-	6.883.454.684
Số cuối năm	5.758.327.521	988.732.750	8.573.281.091	435.082.210	15.755.423.572
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	64.324.201	763.190.476	1.118.995.636	326.647.000	2.273.157.313
Chờ thanh lý					
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	63.737.293	1.800.722.972	2.482.933.704	402.087.579	4.749.481.548
Khấu hao trong năm	586.908	9.016.540	1.047.909.166	30.815.951	1.088.328.565
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.332.382.506)	(312.477.403)	-	(1.644.859.909)
Tăng do hợp nhất KD	4.739.892.936	440.051.906	246.310.627	-	5.426.255.469
Số cuối năm	4.804.217.137	917.408.912	3.464.676.094	432.903.530	9.619.205.673
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	586.908	46.802.315	3.172.238.296	32.994.631	3.252.622.150
Số cuối năm	954.110.384	71.323.838	5.108.604.997	2.178.680	6.136.217.899
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng					
Đang chờ thanh lý					

Một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại theo sổ sách là 4.137.247.487 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay tại các Ngân hàng

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**12. Tài sản cố định thuê tài chính**

	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	17.500.000.000	10.495.665.455	6.896.297.141	34.891.962.596
Tăng trong năm	-	2.382.007.270	-	2.382.007.270
Mua lại tài sản cố định thuê tài chính	(17.500.000.000)	-	-	(17.500.000.000)
Số cuối năm	-	12.877.672.725	6.896.297.141	19.773.969.866
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	5.517.329.525	4.191.002.092	5.569.009.878	15.277.341.495
Khấu hao trong năm	911.458.330	2.056.626.272	540.444.492	3.508.529.094
Mua lại tài sản cố định thuê tài chính	(6.428.787.855)			(6.428.787.855)
Số cuối năm	-	6.247.628.364	6.109.454.370	12.357.082.734
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	11.982.670.475	6.304.663.363	1.327.287.263	19.614.621.101
Số cuối năm	-	6.630.044.361	786.842.771	7.416.887.132

13. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	-	160.000.000	160.000.000
Tăng trong năm do mua sắm	7.687.500.000		7.687.500.000
Số cuối năm	7.687.500.000	160.000.000	7.847.500.000
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	-	69.333.342	69.333.342
Khấu hao trong năm	-	32.000.004	32.000.004
Số cuối năm	-	101.333.346	101.333.346
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	-	90.666.658	90.666.658
Số cuối năm	7.687.500.000	58.666.654	7.746.166.654

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**14. Bất động sản đầu tư**

	Nhà cửa	Sàn thương mại	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	2.577.018.894		2.577.018.894
Tăng do hợp nhất KD			-
Chuyển từ hàng tồn kho		193.513.512.799	193.513.512.799
Thanh lý, nhượng bán		(193.513.512.799)	(193.513.512.799)
Số cuối năm	2.577.018.894	-	2.577.018.894
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	2.528.125.708		2.528.125.708
Khấu hao trong năm	48.893.186	3.547.747.735	3.596.640.921
Thanh lý, nhượng bán		(3.547.747.735)	(3.547.747.735)
Số cuối năm	2.577.018.894	-	2.577.018.894
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	48.893.186	-	48.893.186
Số cuối năm	-	-	-

15. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Là chi phí xây dựng dự án khu biệt thự Rivera Park tại phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

Theo Quyết định số 3391/QĐ-UBND ngày 07 tháng 12 năm 2018 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận ký chấp thuận chủ trương đầu tư của nhà đầu tư Công ty Cổ phần Minh Phát thực hiện đầu tư dự án với nội dung sau:

- Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng trung tâm thương mại dịch vụ, khách sạn kết hợp với việc xây dựng khu biệt thự du lịch để kinh doanh dịch vụ lưu trú du lịch theo vòng đời dự án.
- Địa điểm thực hiện dự án tại phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, diện tích đất sử dụng 116,204 m².
- Tổng vốn đầu tư là 1.374,3 tỷ đồng, thời gian hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày 19/9/2007 (theo Quyết định số 2439/QĐ-UBND ngày 19/9/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh).
- Tiến độ thực hiện dự án:
 - + Quý 4 năm 2018 đến quý 2 năm 2019: Hoàn chỉnh thủ tục đất đai, môi trường, phòng cháy chữa cháy, lập hồ sơ quy hoạch và xin cấp phép xây dựng dự án.
 - + Quý 3 năm 2019: Triển khai thi công xây dựng và hoàn thành dự án vào cuối năm 2020.
 - + Quý 1 năm 2021: Đưa dự án vào hoạt động kinh doanh.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, dự án đã thực hiện được công việc đền bù cho các hộ dân trong khu vực dự án (căn cứ theo Biên bản khảo sát thực tế diện tích sử dụng, Biên bản thỏa thuận hỗ trợ đền bù di dời nhà ở, đất ở các hộ dân, Giấy giao nhận tiền đền bù).

Dự án chưa triển khai thi công xây dựng, do đang trong giai đoạn hoàn thiện thủ tục pháp lý hồ sơ xin cấp phép xây dựng dự án.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

16. Lợi thế thương mại

	Công ty Cổ phần Minh Phát	Công ty CP Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô	Công ty CP Đầu tư Bất động sản may thêu Việt Hưng	Cộng
Tổng số				
Số đầu năm	53.210.688.978	80.821.588.067	-	134.032.277.045
Tăng do hợp nhất kinh doanh			23.114.616.797	23.114.616.797
Giảm khác				-
Số cuối năm	53.210.688.978	80.821.588.067	23.114.616.797	157.146.893.842
Số đã phân bổ				
Số đầu năm	10.642.137.796	5.172.743.342	-	15.814.881.138
Phân bổ trong năm	5.321.068.898	6.950.494.868	2.311.461.680	14.583.025.445
Số cuối năm	15.963.206.694	12.123.238.210	2.311.461.680	30.397.906.583
Số còn lại				
Số đầu năm	42.568.551.182	75.648.844.725	-	118.217.395.907
Số cuối năm	37.247.482.284	68.698.349.857	20.803.155.117	126.748.987.259

17. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	84.448.043.735	152.471.331.797
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	59.743.311.696	47.349.589.269
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	5.548.256.872	5.531.835.872
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	7.781.192.235	75.029.521.953
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes	241.499.420	15.502.744.778
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy	2.041.656.293	3.168.882.170
Công ty Cổ phần Công nghiệp lạnh Hưng Trí	9.092.127.219	5.868.757.755
Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến trúc Đô thị Hà Nội - UAC	-	20.000.000
Phải trả các nhà cung cấp khác	66.527.538.982	86.488.286.431
Công ty Cổ phần Bất động sản Meco	14.906.802.770	14.906.802.770
Các nhà cung cấp khác	51.620.736.212	71.581.483.661
Cộng	150.975.582.717	238.959.618.228

18. Người mua trả tiền trước

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước của các bên liên quan	556.231.312	8.295.752.627
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	549.779.644	8.295.752.627
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy	6.451.668	
Trả trước của các khách hàng khác	87.592.569.068	261.881.955.568
Tiền nhận trước bán căn hộ dự án Vũ Trọng Phụng	75.148.610.673	259.424.891.125
Tiền nhận trước bán căn hộ dự án Thành Thái	11.486.031.868	
Các khách hàng khác	957.926.527	2.457.064.443
Cộng	88.148.800.380	270.177.708.195

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**19. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Tăng/giảm do hợp nhất kinh doanh	Số đã thực nộp trong năm	Giảm do thoái vốn công ty con	Số cuối năm
Thuế GTGT hàng bán nội địa	1.532.404.690	83.665.872.727	(180.314.122)	(68.198.511.303)		16.819.451.992
Thuế thu nhập doanh nghiệp(*)	58.273.628.070	31.454.431.636	(8.695.394)	(46.059.362.592)	(120.343.365)	43.539.658.355
Thuế thu nhập cá nhân	2.265.265.793	4.231.774.389	-	(2.455.314.330)		4.041.725.852
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	80.016.430	4.734.000.928	267.885.256	(5.081.902.614)		-
Các loại thuế khác	45.339.657	431.027.728	-	(431.027.728)		45.339.657
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	207.566.898	3.000.000		(3.000.000)	(207.566.898)	-
Cộng	62.404.221.538	124.520.107.408	78.875.740	(122.229.118.567)	(327.910.263)	64.446.175.855

(*) Trong đó:

Thuế TNDN Tập đoàn phải nộp	15.027.453.975
Thuế TNDN nộp hộ các bên hợp tác kinh doanh	16.426.977.661
Cộng	31.454.431.636

Thuế giá trị gia tăng

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

Các loại thuế khác

Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

20. Chi phí phải trả

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	10.987.068.755	11.587.068.755
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy - Lãi vay phải trả	10.987.068.755	11.587.068.755
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	4.198.224.925	17.706.235.585
Chi phí lãi vay phải trả	2.492.270.095	2.603.133.451
Chi phí Dự án Thành Thái	-	1.669.637.082
Chi phí Dự án Vũ Trọng Phụng	-	13.188.235.087
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	1.705.954.830	245.229.965
Cộng	15.185.293.680	29.293.304.340

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**21. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các giao dịch với Công ty liên kết</i>	32.304.141.221	11.373.452.109
Lãi nội bộ chưa thực hiện từ giao dịch bán sản phẩm thương mại Dự án Thành Thái cho Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (Công ty liên kết)	10.918.514.025	11.373.452.109
Lãi nội bộ chưa thực hiện từ giao dịch bán các khoản đầu tư vào Rivera Hà Nội và Xuân Thủy (*)	15.437.710.600	
Lãi nội bộ chưa thực hiện từ giao dịch bán sản phẩm thương mại Dự án Vũ Trọng Phụng cho Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội (Công ty con của Công ty liên kết)	5.947.916.597	-
<i>Doanh thu chưa thực hiện khác</i>	266.818.181	-
Doanh thu chưa thực hiện của hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư	266.818.181	-
Cộng	32.570.959.402	11.373.452.109

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, các khoản đầu tư này thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (Công ty liên kết của Tập đoàn).

22. Phải trả ngắn hạn/dài hạn khác**22a. Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	22.854.768.687	31.665.186.186
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	5.285.806.164	2.543.684.589
Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh	3.670.356.164	2.536.109.589
Phải trả về tiền lãi vay	1.607.875.000	-
Phải trả ngắn hạn khác	7.575.000	7.575.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	6.054.226.065	2.981.501.597
Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh	4.675.364.384	2.585.227.397
Phải trả về tiền điện trả hộ	1.378.861.681	-
Phải trả ngắn hạn khác	306.000.000	396.274.200
Ông Nguyễn Phan	5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes	1.682.028.917	18.620.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy - Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh	4.729.315.068	2.520.000.000
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội (tiền khách hàng chuyên nhằm)	103.392.473	
<i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i>	211.673.846.655	161.251.617.911
Tài sản thừa chờ giải quyết	155.159.136	52.279.599
Kinh phí công đoàn	916.521.692	826.920.778
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	189.266.656	140.532.330
Nhận đặt cọc, ký quỹ các dự án Bất động sản	75.015.669.584	17.898.879.714

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam- Chi nhánh Sở Giao dịch 1 ^(vi)	8.301.320.000	
<i>Vay ngắn hạn các tổ chức khác</i>	<i>110.142.200.533</i>	<i>52.479.506.648</i>
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Việt Nam – Vietradico ^(vii)		9.734.354.367
Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt ⁽ⁱ⁾	7.779.220.533	7.779.220.533
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Vạn Xuân ^(viii)	4.338.990.000	4.338.990.000
Vay ngắn hạn các cá nhân khác ⁽ⁱⁱⁱ⁾	98.023.990.000	30.626.941.748
<i>Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.23b)</i>	<i>105.355.800.055</i>	<i>152.899.996.030</i>
<i>Nợ thuê tài chính đến hạn trả (xem thuyết minh số V.23b)</i>	<i>2.314.467.204</i>	<i>5.343.820.356</i>
Cộng	399.072.465.976	641.364.414.305

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

- (i) 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. Chi tiết bao gồm:
- Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 2010/HĐHTKD/LGL – XT ngày 25 tháng 12 năm 2017 với Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy.
 - Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 2903/HĐHTKD/LGL-LGSG ngày 29 tháng 3 năm 2018 ký với Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (tiền thân là Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn). 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%.
 - Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 3003/HĐHTKD/LGL-LGHN ngày 30 tháng 03 năm 2018 ký với Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang (tiền thân là Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội). Vốn góp của Long Giang là 301.000.000.000 VND, tương ứng 93,12% và số vốn góp của Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang là 30.000.000.000 VND, tương ứng 6,88%.
 - Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1706/HĐHTKD/LGL – BVL ngày 17/06/2013 và hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 1601/2016/HĐCN ngày 16 tháng 01 năm 2016 với Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt. 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.
- (ii) 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.
- (iii) 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.
- (iv) Khoản vay theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 1420-LAV-201900335 ngày 14/8/2019, hạn mức cấp tín dụng 100.000.000.000 VND, mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ SXKD, thời hạn vay, lãi suất vay theo từng lần nhận nợ. Tài sản bảo đảm là các quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Ông Lê Hà Giang và Bà Ngô Thị Thanh Hòa, của Ông Nguyễn Quốc Chính và 02 cá nhân 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 HỢP NHẤT

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

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

- (v) Khoản vay theo hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 68/2016/HĐHM-PN/SHB.110600 ngày 09/03/2016, hạn mức cấp tín dụng 352.500.000.000 VND, mục đích vay tài trợ cho chi phí đầu tư dự án khu chung cư Thành Thái, lãi suất vay được quy định trong từng lần nhận nợ, thời hạn vay tối đa không vượt quá 12 tháng. Tài sản đảm bảo là toàn bộ dự án khu chung cư Thành Thái tại địa chỉ số 7/28, đường Thành Thái, phường 14, quận 10, thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang làm chủ đầu tư (xem thuyết minh V.8).
- (vi) 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 (xem thuyết minh V.2b).
- (vii) 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.
- (viii) Khoản vay theo hợp đồng số 04/2011/VX ngày 09 tháng 5 năm 2011, không có thời hạn, lãi suất vay 0%/tháng.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	Số tiền vay đã trả trong năm	Giảm khác	Số cuối năm
Vay ngắn hạn bên liên quan	89.306.000.000	43.800.000.000	-	(64.830.000.000)	-	68.276.000.000
Vay ngắn hạn ngân hàng	341.335.091.271	131.874.240.213		(360.225.333.300)	-	112.983.998.184
Vay ngắn hạn các tổ chức và cá nhân khác	52.479.506.648	109.968.500.000	-	(52.189.594.367)	(116.211.748)	110.142.200.533
Vay dài hạn đến hạn trả	152.899.996.030	-	105.355.800.055	(152.899.996.030)	-	105.355.800.055
Nợ thuê tài chính đến hạn trả	5.343.820.356	-	2.314.467.204	(5.343.820.356)	-	2.314.467.204
Cộng	641.364.414.305	285.642.740.213	107.670.267.259	(635.488.744.053)	(116.211.748)	399.072.465.976

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

Địa chỉ: Số 173, đường Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

23b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay dài hạn ngân hàng	1.729.604.960	166.075.307.240
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam		
- Sở giao dịch số 1 ⁽ⁱ⁾	-	165.041.964.240
Ngân hàng TMCP Phương Đông Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	633.347.000	1.033.343.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín - Chi nhánh 8 tháng 3 Hà Nội	117.360.000	
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hoàn Kiếm ⁽ⁱⁱ⁾	978.897.960	
Nợ thuê tài chính	1.581.613.323	3.733.057.258
Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam ⁽ⁱⁱⁱ⁾	337.213.323	3.733.057.258
Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam ^(iv)	1.244.400.000	
Cộng	3.311.218.283	169.808.364.498

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

- (i) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 01/2016/272693/HĐTD ngày 12 tháng 8 năm 2016, hạn mức 500.000.000.000 VND, mục đích vay là để tài trợ các chi phí hợp lý đầu tư thực hiện Dự án Trung tâm thương mại, dịch vụ, văn phòng và Nhà ở tại số 69 Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân, Hà Nội. Thời hạn vay 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 số 238/2019/HĐTD/LNH/01 ngày 10 tháng 5 năm 2019, mục đích vay là để thanh toán tiền mua xe Toyota Landcruise VX biển kiểm soát 30F - 118.35, lãi suất vay 8,9%/năm, thời hạn 48 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên. Tài sản đảm bảo là tài sản hình thành từ vốn vay.
- (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.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

	Tổng nợ	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm
Số cuối năm				
Vay dài hạn ngân hàng	107.085.405.015	105.355.800.055	1.729.604.960	
Nợ thuê tài chính	3.896.080.527	2.314.467.204	1.581.613.323	
Cộng	110.981.485.542	107.670.267.259	3.311.218.283	-
Số đầu năm				
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	
Cộng	328.052.180.884	158.243.816.386	169.808.364.498	-

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

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Tăng do hợp nhất kinh doanh	Số tiền vay đã trả trong năm	Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	Số cuối năm
Vay dài hạn ngân hàng	166.075.307.240	11.581.178.561	280.560.000	(70.851.640.786)	(105.355.800.055)	1.729.604.960
Nợ thuê tài chính	3.733.057.258	2.133.280.000	-	(1.970.256.731)	(2.314.467.204)	1.581.613.323
Cộng	169.808.364.498	13.714.458.561	280.560.000	(72.821.897.517)	(107.670.267.259)	3.311.218.283

23c. Vay và nợ thuê tài chính quá hạn chưa thanh toán

Tập đoàn không có các khoản vay và nợ thuê tài chính quá hạn chưa thanh toán.

24. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Tăng do hợp nhất kinh doanh	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	4.615.266.842	11.098.172.905	36.469.290	(5.011.300.132)	10.738.608.905
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	593.389.094	-	-	-	593.389.094
Cộng	5.208.655.936	11.098.172.905	36.469.290	(5.011.300.132)	11.331.997.999

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**25. Vốn chủ sở hữu****25a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số đầu năm trước	345.966.840.000	46.582.114.165	(43.500.000)	13.637.461.984	6.424.999.651	104.162.269.206	13.098.805.504	529.828.990.510
Tăng vốn từ thặng dư vốn cổ phần(*)	44.968.121.200	(44.968.121.200)						-
Phát hành cổ phiếu thu bằng tiền (*)	84.847.360.000							84.847.360.000
Tăng vốn từ nguồn LN CPP (*)	24.217.678.800					(24.217.678.800)		-
Chi phí phát hành tăng vốn		(155.000.000)						(155.000.000)
Lợi nhuận trong năm						110.981.729.052	3.393.333.203	114.375.062.255
Trích lập các quỹ				9.137.695.303	4.568.847.651	(22.970.174.161)		(9.263.631.207)
Tăng do hợp nhất kinh doanh				381.945.496	317.377.988	1.473.859.261	105.487.748.326	107.660.931.071
Chia cổ tức, lợi nhuận						(52.430.700.000)		(52.430.700.000)
Tăng, giảm khác						366.261.321		366.261.321
Chi thù lao hội đồng quản trị, ban kiểm soát						(920.000.000)		(920.000.000)
Số dư cuối năm trước	500.000.000.000	1.458.992.965	(43.500.000)	23.157.102.783	11.311.225.290	116.445.565.879	121.979.887.033	774.309.273.950
Số dư đầu năm nay	500.000.000.000	1.458.992.965	(43.500.000)	23.157.102.783	11.311.225.290	116.445.565.879	121.979.887.033	774.309.273.950
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	62.189.572.003	6.558.598.092	68.748.170.095
Trích lập các quỹ	-	-	-	11.098.172.905	5.549.086.453	(27.745.432.263)		(11.098.172.905)
Chia cổ tức trong năm						(59.996.520.000)	(674.889.600)	(60.671.409.600)
CĐKKKS góp thêm vốn vào RVR Hà Nội							500.000.000	500.000.000
Thay đổi tỷ lệ lợi ích trong RVR Hà Nội						(76.127.052)	76.127.052	-
Tăng do hợp nhất kinh doanh (Việt Hưng)	-	-	-	-	-		8.661.838.764	8.661.838.764
Giảm do thoái vốn công ty con (RVR Hà Nội)							(19.824.952.696)	(19.824.952.696)
Điều chỉnh LICĐKKKS đầu kỳ						284.812.649	(284.812.649)	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	(19.033.475)		(19.033.475)
Chi thù lao hội đồng quản trị, ban kiểm soát và chi khác	-	-	-	-	-	(1.080.000.000)		(1.080.000.000)
Số dư cuối năm nay	500.000.000.000	1.458.992.965	(43.500.000)	34.255.275.688	16.860.311.743	90.002.837.742	116.991.795.994	759.525.714.133

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**25b. Cổ phiếu**

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

25c. Phân phối lợi nhuận

Trong năm Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên số 01/2019/NQ-ĐHĐCĐTN ngày 27 tháng 4 năm 2019 như sau:

	VND
• Chia cổ tức cho các cổ đông	: 59.996.520.000
• Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	: 11.098.172.905
• Trích quỹ đầu tư phát triển	: 11.098.172.905
• Trích quỹ dự phòng bổ sung vốn điều lệ	: 5.549.086.453
• Chi thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát	: 1.080.000.000

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 HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ****1a. Tổng doanh thu**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu bán hàng hóa, vật tư	125.995.730.609	65.684.823.329
Doanh thu cung cấp dịch vụ	20.623.928.540	11.852.677.761
Doanh thu bán bất động sản	933.250.299.006	1.095.057.796.639
Doanh thu bán bất động sản đầu tư	204.156.756.003	
Doanh thu khác	66.771.611	
Cộng	<u>1.284.093.485.769</u>	<u>1.172.595.297.729</u>

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Các thành viên Hội đồng quản trị	3.185.812.281	-
Các thành viên Ban kiểm soát	2.248.181.821	-
Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt	15.511.821.449	-

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của hàng hóa đã bán	110.271.721.683	31.072.072.863
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	16.727.269.035	11.032.555.676
Giá vốn bán bất động sản	675.652.732.837	841.797.755.678
Khấu hao bất động sản đầu tư	3.547.747.735	
Giá vốn của bất động sản đầu tư đã bán	189.965.765.064	
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	1.290.710.441	-
Cộng	<u>997.455.946.795</u>	<u>883.902.384.217</u>

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi có kỳ hạn, lãi cho vay	4.841.173.620	4.033.121.239
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	174.394.735	78.371.098
Cổ tức được chia	1.828.117.500	2.024.302.650
Lãi thanh lý các khoản đầu tư khác	13.386.782.500	-
Lãi thanh lý một phần khoản đầu tư vào Công ty Rivera Hà Nội	3.337.403.983	-
Doanh thu tài chính khác	652.554.673	1.435.562
Cộng	<u>24.220.427.011</u>	<u>6.137.230.549</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 HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**4. Chi phí tài chính**

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay, chi phí phân chia lợi nhuận cố định cho các hợp tác kinh doanh	88.284.285.475	112.585.966.006
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	72.600	13.846.646.600
Chi phí tài chính khác	409.184.986	67.401.000
Cộng	88.693.543.061	126.500.013.606

5. Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên bán hàng	7.181.482.087	-
Chi phí hỗ trợ lãi suất	37.716.457.581	-
Chi phí cộng tác viên kinh doanh	68.376.488.504	27.573.199.304
Các chi phí khác	26.079.073.791	11.452.268.297
Cộng	139.353.501.963	39.025.467.601

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	3.705.609.966	651.356.148
Chi phí vật liệu quản lý	60.557.010	13.411.459
Chi phí đồ dùng văn phòng	49.546.514	7.831.578
Chi phí khấu hao tài sản cố định	299.579.781	1.591.907.619
Thuế, phí và lệ phí	132.750.809	367.630.551
Dự phòng/(hoàn nhập) nợ phải thu khó đòi	12.742.735.665	(4.729.144.090)
Phân bổ lợi thế thương mại	14.583.025.445	10.493.812.240
Chi phí dịch vụ mua ngoài	486.342.964	114.706.502
Các chi phí khác	540.470.980	518.190.093
Cộng	32.600.619.135	9.029.702.100

7. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư	991.503.861	4.000.035.002
Thu từ thanh lý	12.229.090.909	5.636.363.637
Giá trị còn lại của tài sản cố định thanh lý	(11.237.587.048)	(1.636.328.635)
Tiền phạt vi phạm hợp đồng (chậm nộp tiền căn hộ và chậm thanh toán)	10.115.481.919	21.217.278.200
Thu nhập khác	119.420.351	60.000.000
Cộng	11.226.406.131	25.277.313.202

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**8. Chi phí khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi chậm nộp thuế	6.850.278.099	6.566.636.538
Chi phí khác	508.555.213	21.462.834
Cộng	7.358.833.312	6.588.099.372

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông công ty mẹ	62.189.572.003	110.981.729.052
Thù lao HĐQT, Ban Kiểm soát	(1.200.000.000)	(1.080.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(6.218.957.200)	(11.098.172.905)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	54.770.614.803	98.803.556.147
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	49.997.100	46.007.969
Lãi cơ bản/ suy giảm trên cổ phiếu	1.095	2.148

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	49.997.100	34.593.784
Ảnh hưởng của việc tăng vốn từ thặng dư vốn cổ phần	-	4.496.812
Ảnh hưởng của việc tăng vốn từ lợi nhuận	-	2.421.768
Ảnh hưởng của việc phát hành cổ phiếu tăng vốn	-	4.495.605
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	49.997.100	46.007.969

9c. Thông tin khác

Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước được tính toán lại do trừ số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thù lao HĐQT, BKS khi xác định lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu theo hướng dẫn của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính. Điều chỉnh này làm cho lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước giảm từ 2.412 VND xuống còn 2.148 VND.

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.769.964.321	1.662.190.797
Chi phí nhân công	22.801.637.373	21.701.340.859
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.628.857.663	1.591.907.619
Chi phí dự phòng	12.742.735.665	5.935.865.396
Chi phí dịch vụ mua ngoài	731.385.023.055	731.145.846.070
Chi phí khác	264.060.106.750	266.868.832.677
Cộng	1.037.388.324.827	1.028.905.983.418

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Các bên liên quan với Tập đoàn 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 và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc). 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:

	Năm nay	Năm trước
Các thành viên Ban điều hành		
Tạm ứng	262.000.000	489.200.000
Thu hồi tạm ứng	854.595.061	240.000.000
Hoàn trả tiền gốc vay	740.000.000	-
Chi phí lãi vay	400.457.777	-
Các thành viên Hội đồng quản trị		
Chi trả cổ tức	12.246.328.020	10.685.369.000
Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt		
Chi phí lãi vay	365.000.000	-

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 của Công ty (xem thuyết minh số V.21a)

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.19, V.20a và V.21a.

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

	Năm nay	Năm trước
Tiền lương	3.495.386.825	4.254.552.918
Tiền thưởng	20.000.000	-
Thù lao	1.080.000.000	920.000.000
Cộng	4.595.386.825	5.174.552.918

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**1b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác**

Các bên liên quan khác với Tập đoàn gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
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 Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long	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 Rivera Hà Nội	Bên liên quan khác từ ngày 30/11/2019

Giao dịch với các bên liên quan khác

Ngoài các giao dịch phát sinh với các Công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.2c, Tập đoàn còn phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	572.727.272	1.248.774.544
Chi phí thuê mặt bằng, điện nước	677.659.931	2.502.132.149
Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh dự án Vũ Trọng Phụng	2.209.315.068	2.520.000.000
Chi phí lãi vay	101.342.121	101.342.121
Cổ tức được chia	1.039.680.000	-
Chuyển tiền hoàn vốn góp dự án VTP	5.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang		
Chuyển tiền góp vốn xây dựng khu nhà ở cao tầng tại ô đất CC-05A thuộc Dự án Khu đô thị mới Việt Hưng, quận Long Biên	4.905.000.000	33.161.627.000
Công ty TNHH Tư vấn Đại học Xây dựng		
Chi phí lập hồ sơ kiến trúc công trình	2.014.400.805	-
Công ty Cổ phần Công nghiệp lạnh Hưng Trí		
Chi phí thi công hệ thống điều hòa không khí	25.784.036.227	-
Thanh toán tiền thi công	23.525.624.403	-

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.6a, V.16, V.17, V.19, V.20a và V.21a

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.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

Cam kết bảo lãnh

Tại ngày 04 tháng 10 năm 2019, 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 Đầu tư Rivera 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 Tập đoàn 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

Tập đoàn có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực kinh doanh bất động sản
- Lĩnh vực đầu tư tài chính
- Lĩnh vực khác

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 Tập đoàn như sau:

102
VH
Y
JU
TU
...
01
P.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

	Lĩnh vực bán bất động sản	Lĩnh vực đầu tư tài chính	Lĩnh vực khác	Cộng
Năm nay				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	1.176.697.645.093		146.686.430.760	1.323.384.075.853
Doanh thu hoạt động đầu tư tài chính		47.656.577.566		47.656.577.566
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.176.697.645.093	47.656.577.566	146.686.430.760	1.371.040.653.419
Giá vốn	(914.606.273.094)		(122.140.263.785)	(1.036.746.536.879)
Chi phí lãi vay và lãi phân chia HTKD	(96.186.858.632)	-	-	(96.186.858.632)
Dự phòng/(hoàn nhập) dự phòng giảm giá CKKD và tổn thất đầu tư	-	7.902.500.557	-	7.902.500.557
Chi phí bán hàng	(139.353.501.963)	-	-	(139.353.501.963)
Thu nhập khác	10.115.481.919	-	-	10.115.481.919
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	(13.636.023.964)	-	-	(13.636.023.964)
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	23.030.469.359	55.559.078.123	24.546.166.975	103.135.714.457
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(32.600.619.135)
Doanh thu tài chính khác và lãi tiền gửi không kỳ hạn				288.378.482
Chi phí tài chính khác				(409.184.986)
Thu nhập khác				1.110.924.212
Chi phí khác				(7.358.833.312)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(1.391.430.011)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				5.973.220.388
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				68.748.170.096
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác				6.400.535.500
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn				5.362.525.092

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

	Lĩnh vực bán bất động sản	Lĩnh vực đầu tư tài chính	Lĩnh vực khác	Cộng
Năm trước				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	1.097.730.312.446		74.864.985.283	1.172.595.297.729
Doanh thu hoạt động đầu tư tài chính		17.020.354.676		17.020.354.676
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.097.730.312.446	17.020.354.676	74.864.985.283	1.189.615.652.405
Giá vốn	(842.931.685.939)		(40.970.698.278)	(883.902.384.217)
Chi phí lãi vay và lãi phân chia HTKD	(117.755.209.279)			(117.755.209.279)
Dự phòng/(hoàn nhập) dự phòng giảm giá CKKD và tổn thất đầu tư		(8.677.403.327)		(8.677.403.327)
Chi phí bán hàng	(39.025.467.601)			(39.025.467.601)
Thu nhập khác	21.217.278.200			21.217.278.200
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	(39.047.536.454)			(39.047.536.454)
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	80.187.691.373	8.342.951.349	33.894.287.005	122.424.929.727
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(9.029.702.100)
Doanh thu tài chính khác và lãi tiền gửi không kỳ hạn				594.594.718
Chi phí tài chính khác				(67.401.000)
Thu nhập khác				4.060.035.002
Chi phí khác				(6.588.099.372)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(327.833.796)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				3.308.539.077
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				114.375.062.255
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	34.073.585	568.054.278	6.148.501	608.276.364
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	360.203.641	6.005.098.058	64.997.932	6.430.299.631

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

	Lĩnh vực bán bất động sản	Lĩnh vực đầu tư tài chính	Lĩnh vực khác	Cộng
Số cuối năm				
Tài sản trực tiếp của bộ phận	912.075.746.050	800.151.214.688	6.578.947.288	1.718.805.908.026
Tài sản phân bổ cho bộ phận				-
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận				57.369.077.349
Tổng tài sản				1.776.174.985.376
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	855.006.413.389		19.272.448.040	874.278.861.429
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận				-
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận				142.370.409.816
Tổng nợ phải trả				1.016.649.271.244
Số đầu năm				
Tài sản trực tiếp của bộ phận	1.619.238.961.021	558.589.864.425	11.648.527.171	2.189.477.352.617
Tài sản phân bổ cho bộ phận				
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận				224.205.017.211
Tổng tài sản				2.413.682.369.828
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	1.488.842.137.753	-	31.220.946.234	1.520.063.083.987
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận				
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận				119.310.011.891
Tổng nợ phải trả				1.639.373.095.878

2b. Thông tin về khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động của Tập đoàn chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

3. Số liệu so sánh

Tập đoàn đã thực hiện điều chỉnh phân loại lại một số chỉ tiêu trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 để phù hợp với quy định hiện hành.

Ảnh hưởng của việc điều chỉnh này đến số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính như sau:

	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
Bảng cân đối kế toán hợp nhất				
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	34.349.302.939	75.600.000.000	109.949.302.939
Phải thu ngắn hạn khác	136	248.931.605.633	(75.600.000.000)	173.331.605.633
Phải trả ngắn hạn khác	319	193.222.804.097	(306.000.000)	192.916.804.097
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	641.058.414.305	306.000.000	641.364.414.305
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất				
Chi phí lãi vay	06	40.879.965.963	71.706.000.043	112.585.966.006
Tăng, giảm các khoản phải trả	11	3.613.943.624	(71.706.000.043)	(68.092.056.419)

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

4. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

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

Lập, ngày 08 tháng 4 năm 2020

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Phạm Thu Trang

Đặng Thị Loan

Lê Hà Giang

C.P. ★ 107