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

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG
DN: OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0101184201, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG, L=Cầu Giấy, S=Hà Nội, C=VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2019-04-01 11:52:09

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018

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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	7 - 10
5.	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018	11
6.	Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018	12 - 13
7.	Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018	14 - 52

****

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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

Khái quát về Công ty

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

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

Trụ sở hoạt động

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

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

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

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

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

- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu. Chi tiết: tư vấn đầu tư (không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính, thuế, chứng khoán); Tư vấn đầu tư tài chính (không bao gồm tư vấn pháp luật);
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: kinh doanh các dịch vụ khách sạn;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động. Chi tiết: kinh doanh các dịch vụ nhà hàng;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: xây dựng hạ tầng kỹ thuật các khu đô thị và khu công nghiệp; Xây dựng dân dụng, xây dựng công nghiệp, xây dựng các công trình giao thông;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa.

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành của Công ty trong 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/miễn 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 Hồ Hồng Hà	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 12 tháng 5 năm 2018 Miễn nhiệm ngày 31 tháng 12 năm 2018

Ban kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/từ nhiệm
Ông Hồ Hồng Hà	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2017 Từ nhiệm ngày 31 tháng 12 năm 2018
Bà Nguyễn Thị Thanh Hà	Phó Tổng Giám đốc Quyền Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 01 năm 2014 Bổ nhiệm ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ông Nguyễn Mạnh Hà	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 16 tháng 6 năm 2016

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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 của Công ty.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

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

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Chủ tịch Hội đồng quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, 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.

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Lê Hà Giang

Ngày 29 tháng 3 năm 2019

BAKER TILLY A&C
A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.
www.a-c.com.vn

Head Office 02 Truong Son St., Ward 2, Tan Binh Dist., Ho Chi Minh City, Vietnam
Tel: 028. 3. 5472 972 Fax: 028. 3 5472 970 kttv@a-c.com.vn
Branch in Hanoi 40 Giang Vo St., Dong Da Dist., Ha Noi
Tel: 024. 3 736 7879 Fax: 024. 3 736 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
Tel: 0258. 2 465 151 Fax: 0258. 2 465 806 kttv.nt@a-c.com.vn
Branch in Can Tho 15-13 Vo Nguyen Giap St., Cai Rang Dist., Can Tho City
Tel: 0292. 3 764 995 Fax: 0292. 3 764 996 kttv.ct@a-c.com.vn

Số: 2.0367/19/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 kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 29 tháng 3 năm 2019, từ trang 07 đến trang 52, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

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 của Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 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 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 của Công ty 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. 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 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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 Công ty. 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.

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.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, 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.

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

CHI NHÁNH CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN A&C TẠI HÀ NỘI

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

Trần Anh Tuấn - Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1708-2018-008-1

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**1.859.543.299.067**	**1.906.384.608.062**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**166.355.855.820**	**96.156.208.207**
1. Tiền	111		24.676.931.710	40.293.502.082
2. Các khoản tương đương tiền	112		141.678.924.110	55.862.706.125
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**6.140.514.800**	**5.940.565.400**
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	4.641.425.325	5.941.425.325
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(910.525)	(859.925)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	1.500.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**440.476.562.929**	**312.672.683.720**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	233.246.355.065	216.662.635.696
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	61.978.506.686	71.671.725.076
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	24.349.302.939	21.524.487.140
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	161.203.274.765	47.843.856.424
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(40.300.876.526)	(45.030.020.616)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**		**1.246.570.365.518**	**1.453.961.545.102**
1. Hàng tồn kho	141	V.8	1.246.570.365.518	1.453.961.545.102
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		-	**37.653.605.633**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	37.653.605.633
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5 Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**637.485.605.527**	**327.611.656.692**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**93.804.650.501**	**68.530.205.501**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	93.804.650.501	68.530.205.501
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**22.233.084.699**	**30.073.146.811**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	2.527.796.940	5.815.956.760
Nguyên giá	*222*		*6.869.603.133*	*24.722.330.406*
Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(4.341.806.193)*	*(18.906.373.646)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11	19.614.621.101	24.134.523.385
Nguyên giá	*225*		*34.891.962.596*	*34.891.962.596*
Giá trị hao mòn lũy kế	*226*		*(15.277.341.495)*	*(10.757.439.211)*
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.12	90.666.658	122.666.666
Nguyên giá	*228*		*160.000.000*	*160.000.000*
Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(69.333.342)*	*(37.333.334)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**		-	-
Nguyên giá	231		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**487.059.031.863**	**212.477.384.590**
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2c	364.537.410.000	78.000.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	96.200.000.000	107.858.410.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2c	42.758.783.500	42.758.783.500
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2	(24.817.161.637)	(16.139.808.910)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2b	8.380.000.000	-
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**34.388.838.464**	**16.530.919.790**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	34.388.838.464	16.530.919.790
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**2.497.028.904.594**	**2.233.996.264.754**

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1.817.109.162.677**	**1.696.723.221.616**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**1.634.339.665.047**	**1.189.053.546.422**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	238.959.618.228	193.737.231.278
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	319.995.432.029	340.579.429.710
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	62.265.162.548	177.884.313.428
4. Phải trả người lao động	314		2.506.323.188	892.946.117
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	29.188.616.340	29.865.408.536
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	197.072.058.166	75.727.271.887
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	779.553.414.305	369.644.593.264
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.19	4.799.040.243	722.352.202
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**182.769.497.630**	**507.669.675.194**
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b	12.961.133.132	189.846.749.971
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	169.808.364.498	317.822.925.223
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**679.919.741.917**	**537.273.043.138**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**V.20**	**679.919.741.917**	**537.273.043.138**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		500.000.000.000	345.966.840.000
- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*411a*		*500.000.000.000*	*345.966.840.000*
- *Cổ phiếu ưu đãi*	*411b*		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.458.992.965	46.582.114.165
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(43.500.000)	(43.500.000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		22.775.157.287	13.637.461.984
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		10.993.847.302	6.424.999.651
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		144.735.244.363	124.705.127.338
- *LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*421a*		*26.726.110.281*	*124.705.127.338*
- *LNST chưa phân phối kỳ này*	*421b*		*118.009.134.082*	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**2.497.028.904.594**	**2.233.996.264.754**

Lập, ngày 29 tháng 3 năm 2019

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Đặng Thị Loan	Nguyễn Thị Hồng Sinh	Lê Hà Giang

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	01	VI.1	1.294.093.684.049	830.419.283.962
2.	**Các khoản giảm trừ doanh thu**	02		-	-
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	10		1.294.093.684.049	830.419.283.962
4.	**Giá vốn hàng bán**	11	VI.2	989.211.751.583	609.964.529.915
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	20		304.881.932.466	220.454.754.047
6.	**Doanh thu hoạt động tài chính**	21	VI.3	5.621.622.439	15.502.857.953
7.	**Chi phí tài chính**	22	VI.4	133.982.824.019	83.278.688.459
	Trong đó: chi phí lãi vay	23		45.186.266.224	6.050.554
8.	**Chi phí bán hàng**	25	VI.5	39.025.467.601	1.168.364.278
9.	**Chi phí quản lý doanh nghiệp**	26	VI.6	(859.417.783)	27.004.757.786
10.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**	30		138.354.681.068	124.505.801.477
11.	**Thu nhập khác**	31	VI.7	25.277.313.202	61.820.236
12.	**Chi phí khác**	32	VI.8	6.575.323.734	-
13.	**Lợi nhuận khác**	40		18.701.989.468	61.820.236
14.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**	50		157.056.670.536	124.567.621.713
15.	**Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**	51	V.15	39.047.536.454	27.705.206.291
16.	**Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**	52		-	-
17.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**	60		118.009.134.082	96.862.415.422
18.	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	70	VI.9	-	-
19.	**Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	71	VI.9	-	-

Lập, ngày 29 tháng 3 năm 2019

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Đặng Thị Loan	Nguyễn Thị Hồng Sinh	Lê Hà Giang

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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*		*157.056.670.536*	*124.567.621.713*
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		6.203.733.477	7.166.482.737
- Các khoản dự phòng	03		3.948.259.237	3.900.297.799
- 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		(9.542.670.833)	(15.334.908.508)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	45.186.266.224	6.050.554
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	*08*		*202.852.258.641*	*120.305.544.295*
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(107.870.758.687)	97.759.650.484
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		207.391.179.584	(467.456.929.998)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(98.944.626.743)	356.595.318.051
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(17.857.918.674)	(13.829.758.857)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		1.300.000.000	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(101.735.520.743)	(65.076.792.731)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.15	(29.300.258.438)	(5.325.805.725)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(5.981.007.262)	(3.236.480.151)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	*20*		*49.853.347.678*	*19.734.745.368*
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		-	(3.488.000.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	VI.7	5.636.363.637	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(30.658.907.420)	(14.566.900.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		17.954.091.621	11.981.252.805
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(274.879.000.000)	(95.400.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	74.674.988.023
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		5.542.635.831	1.562.380.891
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	*30*		*(276.404.816.331)*	*(25.236.278.281)*

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (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	V.20	84.692.360.000	99.981.870.000
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.18	762.813.210.260	488.724.037.641
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.18	(495.575.129.588)	(517.266.084.304)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	V.18	(5.343.820.356)	(7.322.255.422)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(49.835.504.050)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***296.751.116.266***	***64.117.567.915***
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**		**70.199.647.613**	**58.616.035.002**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**V.1**	**96.156.208.207**	**37.540.173.205**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**V.1**	**166.355.855.820**	**96.156.208.207**

Lập, ngày 29 tháng 3 năm 2019

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Đặng Thị Loan	Nguyễn Thị Hồng Sinh	Lê Hà Giang

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang (sau đây gọi tắt là "Công ty") là Công ty Cổ phần.

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

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

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

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính
Trong năm, dự án đầu tư xây dựng chung cư Thành Thái tại khu đất B29 số 7/28 đường Thành Thái, phường 14, quận 10, TP Hồ Chí Minh và dự án xây dựng chung cư Rivera Park số 69 Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội đã hoàn thành và phát sinh doanh thu bán căn hộ và sàn trung tâm thương mại.

6. Cấu trúc Công ty
Các Công ty con

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Minh Phát	G18, tổ 19, khu phố 2, phường Xuân An, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	65%	65%	65%
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	69 Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội	Khai thác, kinh doanh bất động sản	51%	51%	51%
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô	Số 1 phố Nghĩa Tân, phường Nghĩa Tân, quận Cầu Giấy, Hà Nội	Kinh doanh bất động sản, bán buôn tổng hợp	52,46%	52,46%	52,46%

Các Công ty liên doanh, liên kết

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

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

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

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

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

8. Nhân viên

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

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và

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

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

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

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

4. Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

5. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty là chi phí công cụ dụng cụ. Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

7. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

8. Tài sản cố định thuê tài chính

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

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

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

9. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

10. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh chia lợi nhuận cố định

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

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

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

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

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

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

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

12. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ phiếu quỹ

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

13. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

14. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

15. Hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

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

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

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

16. Chi phí đi vay

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

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

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

17. Các khoản chi phí

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

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

18. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

19. Bên liên quan

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

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

20. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	3.047.467.639	1.462.767.253
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	21.629.464.071	7.667.039.622
Tiền đang chuyển		31.163.695.207
Các khoản tương đương tiền - Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng	141.678.924.110	55.862.706.125
Cộng	**166.355.855.820**	**96.156.208.207**

2. Các khoản đầu tư tài chính

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

2a. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu	***4.641.425.325***	***4.641.940.125***	***(910.525)***	***5.941.425.325***	***5.940.565.400***	***(859.925)***
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	1.425.325	514.800	(910.525)	1.425.325	565.400	(859.925)
Công ty Cổ phần Thương mại và Vận tải Petrolimex HN	4.640.000.000	4.641.425.325		4.640.000.000	4.640.000.000	
Công ty Cổ phần BOT Cầu Phú Mỹ				1.300.000.000	1.300.000.000	
Cộng	**4.641.425.325**	**4.641.940.125**	**(910.525)**	**5.941.425.325**	**5.940.565.400**	**(859.925)**

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	859.925	291.009.525
Trích lập dự phòng bổ sung	215.600	57.200
Hoàn nhập dự phòng	(165.000)	(290.206.800)
Số cuối năm	**910.525**	**859.925**

2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

2c. *Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	***364.537.410.000***	***(9.477.472.741)***	***78.000.000.000***	***(14.646.716.014)***
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô[1]	115.537.410.000			
Công ty Cổ phần Minh Phát[2]	218.400.000.000	(9.477.472.741)	78.000.000.000	(14.646.716.014)
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội[3]	30.600.000.000			
Đầu tư vào công ty liên kết	***96.200.000.000***		***107.858.410.000***	
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô[1]			61.658.410.000	
Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội[4]	28.800.000.000		28.800.000.000	
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn[5]	57.600.000.000		17.400.000.000	
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes[6]	9.800.000.000			
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	***42.758.783.500***	***(15.339.688.896)***	***42.758.783.500***	***(1.493.092.896)***
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Vạn Xuân	7.000.000.000		7.000.000.000	
Công ty Cổ phần Long Giang TSQ	10.000.000.000	(1.493.092.896)	10.000.000.000	(1.493.092.896)
Công ty Cổ phần Cung cấp Giải pháp kỹ thuật	3.000.000.000		3.000.000.000	
Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Descon[7]	13.846.596.000	(13.846.596.000)	13.846.596.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy[8]	8.912.187.500		8.912.187.500	
Cộng	**503.496.193.500**	**(24.817.161.637)**	**228.617.193.500**	**(16.139.808.910)**

(1) Trong năm Công ty đã mua thêm 538.790 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô tương đương 53.879.000.000 VND. Tại thời điểm 31/12/2018, Công ty sở hữu 1.063.872 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô, tương đương 52,46% vốn điều lệ (số đầu năm là 525.082 cổ phiếu, tương đương 25,89% vốn điều lệ).

(2) Trong năm, Công ty Cổ phần Minh Phát tăng vốn điều lệ từ 60.000.000.000 VND lên 276.000.000.000 VND. Công ty đã chuyển số tiền góp vốn vào Công ty Cổ phần Minh Phát 140.400.000.000 VND. Tại thời điểm 31/12/2018, Công ty sở hữu 17.940.000 cổ phần tương đương 65% vốn điều lệ (số đầu năm là 390.000 cổ phiếu, tương đương 65% vốn điều lệ).

(3) Theo Nghị quyết HĐQT số 67.2017/NQ-HĐQT về việc thông qua chủ trương góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội với số vốn điều lệ là 60.000.000.000 VND, Công ty dự kiến góp 51%. Tại ngày 30/06/2018, Công ty đã góp đủ số vốn 51%, tương đương 30.600.000.000 VND.

(4) Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã đầu tư 288.000 cổ phần, tương đương 28.800.000.000 VND vào Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội, tương đương 48% vốn điều lệ, không thay đổi so với số đầu năm.

(5) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0310683236 ngày 22 tháng 9 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn 28.800.000.000 VND, tương đương 48% vốn điều lệ. Trong năm, Công ty đã đầu tư thêm 40.200.000.000 VND. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã đầu tư 57.600.000.000 VND,

tương đương 48% vốn điều lệ (số đầu năm là 17.400.000.000 VND, tương đương 29% vốn điều lệ).

(6) Trong năm, Công ty đã đầu tư 980.000 cổ phiếu, tương đương 9.800.000.000 VND, tương ứng 49% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Quản lý và khai thác Bất động sản Rivera Homes.

(7) Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty sở hữu 525.060 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Descon, không thay đổi so với đầu năm.

(8) Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty sở hữu 866.400 cổ phiếu, tương đương 19% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy, không thay đổi so với số đầu năm.

Giá trị hợp lý
Đối với các khoản đầu tư có giá niêm yết, giá trị hợp lý được xác định theo giá niêm yết tại ngày kết thúc năm tài chính. Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư không có giá niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

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

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	16.139.808.910	35.395.280.017
Trích lập dự phòng bổ sung	13.846.596.000	16.139.808.910
Giảm do bán khoản đầu tư		(35.204.362.306)
Hoàn nhập dự phòng	(5.169.243.273)	(190.917.711)
Số cuối năm	**24.817.161.637**	**16.139.808.910**

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

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Minh Phát		
Góp vốn dự án Vũ Trọng Phụng	137.000.000.000	
Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh dự án Vũ Trọng Phụng	8.345.753.425	
Cho Minh Phát vay	292.910.000	520.100.000
Bù trừ công nợ	813.010.000	
Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.552.093.166	9.389.584.963
Chi phí thi công công trình	322.323.399.091	201.784.964.202
Thu bán cổ phiếu Công ty Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy		30.780.000.000
Thanh lý tài sản cố định	5.636.363.637	
Góp vốn dự án Vũ Trọng Phụng	30.000.000.000	
Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh dự án Vũ Trọng Phụng	2.536.109.589	

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	41.985.697.437	88.362.306.070
Doanh thu bán sàn thương mại	224.252.352.236	
Chi phí thi công công trình	64.652.202.167	202.590.074.088
Tiền lãi chậm thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng TTTM dự án Thành Thái	20.853.749.942	
Góp vốn dự án Vũ Trọng Phụng	30.000.000.000	
Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh dự án Vũ Trọng Phụng	2.585.227.397	
Cho Long Giang Sài Gòn vay	2.000.000.000	10.000.000.000
Long Giang Sài Gòn thanh toán tiền vay	10.000.000.000	
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô		
Cổ tức được chia	1.276.646.000	540.834.460
Chi phí lãi vay	220.842.910	236.771.442
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	854.938.376	
Phí môi giới bất động sản	14.454.910.163	
Phí dịch vụ tòa nhà	5.159.294.124	
Đặt cọc dịch vụ phân phối căn hộ	18.620.000.000	
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	233.769.021	
Ứng trước để mua sàn kinh doanh thương mại, dịch vụ tại Dự án Rivera Park Hà Nội	51.360.000.000	

Khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh
Công ty dùng 112.500 cổ phiếu đầu tư tại Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty tại Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô.

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

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	***100.402.838.651***	***113.435.963.707***
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn	91.703.149.984	77.732.401.855
Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội	4.992.551.557	2.328.326.850
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy	2.523.362.060	2.094.710.060
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes	926.676.515	
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	257.098.535	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang		31.280.524.942
Phải thu các khách hàng khác	***132.843.516.414***	***103.226.671.989***

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu bán căn hộ	77.305.818.898	47.501.163.053
Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam	21.700.610.682	21.700.610.682
Các khách hàng khác	33.837.086.834	34.024.898.254
Cộng	**233.246.355.065**	**216.662.635.696**

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho các bên liên quan	***43.980.003.272***	***38.134.533.619***
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn	43.895.974.712	5.791.209.000
Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội		32.343.324.619
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy	84.028.560	
Trả trước cho các người bán khác	***17.998.503.414***	***33.537.191.457***
Công ty Cổ phần Công nghiệp lạnh Hưng Trí	1.659.340.658	8.471.072.973
Các nhà cung cấp khác	16.339.162.756	25.066.118.484
Cộng	**61.978.506.686**	**71.671.725.076**

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Cho vay các bên liên quan	***9.357.454.314***		***18.448.283.714***	
Công ty Cổ phần Minh Phát			520.100.000	
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn	2.000.000.000		10.000.000.000	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	4.702.091.814		5.272.821.214	
Ông Mai Thanh Phương	2.655.362.500		2.655.362.500	
Cho vay các tổ chức và cá nhân khác	***14.991.848.625***	***(613.216.797)***	***3.076.203.426***	***(613.216.797)***
Công ty Cổ phần Xây dựng Long Giang	1.416.186.629		1.416.186.629	
Công ty Cổ phần Long Việt	10.000.000.000			
Các tổ chức và cá nhân khác	3.575.661.996	(613.216.797)	1.660.016.797	(613.216.797)
Cộng	**24.349.302.939**	**(613.216.797)**	**21.524.487.140**	**(613.216.797)**

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

6. Phải thu ngắn hạn/dài hạn khác

6a. *Phải thu ngắn hạn khác*

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	***2.489.966.210***		***24.388.300.710***	
Hội đồng quản trị - Phải thu khác	8.686.905		8.686.905	
Ban Tổng giám đốc - Tạm ứng	592.595.061		343.395.061	
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy - Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.536.000.000		1.536.000.000	
Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội- Tiền chuyển nhượng cổ phần			16.380.000.000	
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn - Phải thu tiền điện	349.368.244		349.368.244	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	3.316.000		5.770.850.500	
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	***158.713.308.555***		***23.455.555.714***	
Thuế GTGT TSCĐ thuê tài chính	519.012.121		947.502.205	
Ký cược, ký quỹ	162.355.806		162.355.806	
Tạm ứng Chi phí dự án	118.216.802.710		21.955.005.594	
Dự án Phan Thiết	*37.166.098.772*		*86.047.191*	
Dự án Việt Hưng	*13.687.619.694*		*3.199.705.063*	
Dự án Vũ Trọng Phụng	*10.294.409.650*		*3.642.909.339*	
Dự án Thành Thái	*10.516.611.993*		*3.299.882.378*	
Các cá nhân khác	*46.552.062.601*		*11.726.461.623*	
Phải thu về chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS - May thêu Việt Hưng [(i)]	21.889.000.000			
Bà Lương Thị Kim Oanh	*16.416.750.000*			
Bà Bùi Bích Vân	*2.188.900.000*			
Ông Bùi Sỹ Hưng	*3.283.350.000*			
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai - ứng trước tiền mua cổ phần [(ii)]	17.000.000.000			
Lãi dự thu tiền gửi và các khoản cho vay	616.014.823			
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	310.123.095		390.692.109	
Cộng	**161.203.274.765**		**47.843.856.424**	

[(i)] Thanh toán một phần giá trị hợp đồng chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS - May thêu Việt Hưng (Việt Hưng) với giá mua 31.500 VND/cổ phần:
- Bà Lương Thị Kim Oanh chuyển nhượng cho Công ty 765.000 cổ phần, tương đương giá trị hợp đồng 24.097.500.000 VND, trong đó giá trị đã thanh toán qua cấn trừ công nợ 13.125.000.000 VND, giá trị phải thanh toán bằng tiền 10.972.500.000 VND. Trong năm, Công ty đã thanh toán thêm số tiền 3.291.750.000 VND;

- Bà Bùi Bích Vân chuyển nhượng cho Công ty 102.000 cổ phần, tương đương giá trị hợp đồng 3.213.000.000 VND, trong đó giá trị đã thanh toán qua cấn trừ công nợ 1.750.000.000 VND, giá trị

phải thanh toán bằng tiền 1.463.000.000 VND. Trong năm, Công ty đã thanh toán thêm số tiền 438.900.000 VND;

- Ông Bùi Sỹ Hưng chuyển nhượng cho Công ty 153.000 cổ phần, tương đương giá trị hợp đồng 4.819.500.000 VND, trong đó giá trị đã thanh toán qua cấn trừ công nợ 2.625.000.000 VND, giá trị phải thanh toán bằng tiền 2.194.500.000 VND. Trong năm, Công ty đã thanh toán thêm số tiền 658.350.000 VND;

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

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

6b. *Phải thu dài hạn khác*

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	***84.214.447.000***		***51.019.212.000***	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	84.214.447.000		51.019.212.000	
- Góp vốn hợp tác kinh doanh dự án khu đô thị mới Việt Hưng - Hà Nội(i)	*41.052.820.000*		*41.019.212.000*	
- Góp vốn hợp tác kinh doanh dự án 173 Xuân Thủy(ii)	*43.161.627.000*		*10.000.000.000*	
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	***9.590.203.501***		***17.510.993.501***	
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS May thêu Việt Hưng - Góp vốn dự án Khu đô thị mới Sài Đồng(iii)			16.200.000.000	
Ký cược, ký quỹ	9.590.203.501		1.310.993.501	
Cộng	**93.804.650.501**		**68.530.205.501**	

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

(ii) Góp vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng số 2512/2009/HĐ-KD ngày 25 tháng 12 năm 2009 để 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: 43.161.627.000VND. Nghĩa vụ và quyền lợi của các bên được thực hiện theo Hợp đồng, phụ lục hợp đồng đã ký.

(iii) Góp vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng số 2309/HĐHTĐT/LGL-VH ngày 23 tháng 9 năm 2017 và phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ/LGL-VH ngày 23 tháng 9 năm 2017 để thực hiện Dự án

đầu tư xây dựng Dự án tại Khu đô thị mới Sài Đồng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội với số vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang là 117.000.000.000 VND. Số vốn đã góp là: 21.889.000.000VND - Chi phí nguồn tiền để Việt Hưng thực hiện giải phóng mặt bằng. Nghĩa vụ và quyền lợi của các bên được thực hiện theo Hợp đồng, phụ lục hợp đồng đã ký. Số còn phải góp theo hợp đồng là 95.111.000.000 VND.

7. Nợ xấu

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Các bên liên quan			***4.729.144.090***	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang			*4.729.144.090*	
Các tổ chức và cá nhân khác	***40.300.876.526***		***40.300.876.526***	
Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam	21.700.610.682		21.700.610.682	
Công ty Cổ phần Cung cấp giải pháp kỹ thuật	548.772.197		548.772.197	
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kỹ thuật Việt Nam	5.586.161.832		5.586.161.832	
Công ty Cổ phần Địa ốc COMA	956.866.074		956.866.074	
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Đông Dương	235.628.628		235.628.628	
Công ty Cổ phần Long Việt	1.704.662.296		1.704.662.296	
Công ty Cổ phần Xây dựng số 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	
Các tổ chức và cá nhân khác	3.699.042.522		3.699.042.522	
Cộng	**40.300.876.526**		**45.030.020.616**	

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	45.030.020.616	21.584.102.110
Trích lập dự phòng bổ sung		23.445.918.506
Hoàn nhập dự phòng	(4.729.144.090)	
Số cuối năm	**40.300.876.526**	**45.030.020.616**

8. 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	1.245.280.867.672		1.452.672.047.256	
Dự án Thành Thái[(i)]	*311.789.596.097*		*617.929.546.166*	
Dự án 69 Vũ Trọng Phụng[(ii)]	*883.334.763.991*		*784.852.808.305*	
Các dự án khác	*50.156.507.584*		*49.889.692.785*	
Hàng hóa	1.289.497.846		1.289.497.846	
Cộng	**1.246.570.365.518**		**1.453.961.545.102**	

(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 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 Tu bổ di tích và Thiết bị văn hóa Trung ương. Tỷ lệ vốn góp của Công ty Cổ phần Tu bổ di tích và Thiết bị văn hóa trung ương theo hợp đồng là 38%. Công ty Cổ phần Tu bổ di tích và Thiết bị văn hóa Trung ương còn được quyền nhận và sở hữu đối với 01 tầng trên cùng (tầng 4) của khối văn phòng dịch vụ có diện tích khoảng 1.805m2 là sản phẩm hoàn thiện theo phương thức chìa khóa trao tay để làm văn phòng coi như thu hồi phần vốn góp và được đảm bảo lợi nhuận sau thuế được chia cố định là 2.700.000 USD (theo tỷ giá mua Đô la Mỹ do Ngân hàng TMCP Ngoại thương công bố vào ngày thanh toán). Tổng chi phí đi vay được vốn hóa vào chi phí dự án trong năm 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.

9. Chi phí trả trước dài hạn

	Năm nay	Năm trước
Chi phí công cụ, dụng cụ	699.613.653	1.163.356.977
Chi phí dự án Vũ Trọng Phụng	33.545.807.208	14.832.062.520
Phí tư vấn, quản lý, môi giới bán hàng	*11.154.063.068*	
Chi phí nhà mẫu	*6.738.179.373*	*10.945.320.054*
Chi phí cộng tác viên kinh doanh	*6.500.000.000*	
Chi phí khác	*9.153.564.767*	*3.886.742.466*
Chi phí dự án Thành Thái	143.417.603	535.500.293
Cộng	**34.388.838.464**	**16.530.919.790**

10. Tài sản cố định hữu hình

	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	19.700.252.560	4.586.995.636	435.082.210	24.722.330.406
Thanh lý, nhượng bán	(17.852.727.273)			(17.852.727.273)
Số cuối năm	**1.847.525.287**	**4.586.995.636**	**435.082.210**	**6.869.603.133**
Trong đó:				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	1.719.326.719	1.118.995.636	296.647.000	3.134.969.355
Chờ thanh lý				
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	17.097.282.943	1.458.995.638	350.095.065	18.906.373.646
Khấu hao trong năm	925.239.467	680.000.004	46.591.714	1.651.831.185
Thanh lý, nhượng bán	(16.216.398.638)			(16.216.398.638)
Số cuối năm	**1.806.123.772**	**2.138.995.642**	**396.686.779**	**4.341.806.193**
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	2.602.969.617	3.127.999.998	84.987.145	5.815.956.760
Số cuối năm	**41.401.515**	**2.447.999.994**	**38.395.431**	**2.527.796.940**
Trong đó:				
Tạm thời chưa sử dụng				
Đang chờ thanh lý				

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

11. Tài sản cố định thuê tài chính

	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	17.500.000.000	10.495.665.455	6.896.297.141	34.891.962.596
Số cuối năm	**17.500.000.000**	**10.495.665.455**	**6.896.297.141**	**34.891.962.596**
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	3.329.829.533	3.343.811.130	4.083.798.548	10.757.439.211
Khấu hao trong năm	2.187.499.992	1.791.958.800	540.443.492	4.519.902.284
Số cuối năm	**5.517.329.525**	**5.135.769.930**	**4.624.242.040**	**15.277.341.495**
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	14.170.170.467	7.151.854.325	2.812.498.593	24.134.523.385
Số cuối năm	**11.982.670.475**	**5.359.895.525**	**2.272.055.101**	**19.614.621.101**

12. Tài sản cố định vô hình

Là chương trình phần mềm quản lý bất động sản.

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Số đầu năm	160.000.000	37.333.334	122.666.666
Khấu hao trong năm		32.000.008	(32.000.008)
Số cuối năm	**160.000.000**	**69.333.342**	**90.666.658**

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm.
Phải trả các bên liên quan	***141.050.738.170***	***101.507.008.723***
Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội	47.349.589.269	45.085.219.746
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn	75.029.521.953	56.395.928.260
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai Thác Bất Động Sản Rivera Homes	15.502.744.778	
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy	3.168.882.170	25.860.717
Phải trả các nhà cung cấp khác	***97.908.880.058***	***92.230.222.555***
Công ty Cổ phần Bất động sản Meco	14.906.802.770	15.406.802.770
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Sản xuất Phi Kha Miền Bắc	2.895.909.380	8.988.849.580
Công ty TNHH Bình Yên	16.657.267.490	7.540.082.986
Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Thương mại Việt Hàn		7.188.164.034
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Lâm Anh	234.398.469	1.509.631.345
Các nhà cung cấp khác	63.214.501.949	51.596.691.840
Cộng	**238.959.618.228**	**193.737.231.278**

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước của các bên liên quan	***59.914.533.827***	***59.998.460.010***
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn	8.295.752.627	59.998.460.010
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội(*)	51.618.781.200	
Trả trước của các khách hàng khác	***260.080.898.202***	***280.580.969.700***
Tiền nhận trước bán căn hộ	259.424.891.125	280.271.822.723
Các khách hàng khác	656.007.077	309.146.977
Cộng	**319.995.432.029**	**340.579.429.710**

(*)Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội ứng tiền theo hợp đồng số 01/2018/HĐCNTS/LGL-RHN ngày 16 tháng 4 năm 2018 và Phụ lục hợp đồng 01 ngày 16 tháng 4 năm 2018 để mua sàn kinh doanh thương mại, dịch vụ văn phòng tại Dự án Rivera Park Hà Nội. Theo điều khoản hợp đồng bên mua phải ứng 60 tỷ VND sau 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng và thanh toán đến 70% giá trị hợp đồng sau 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng. Bên mua chưa thực hiện đủ nghĩa vụ ứng tiền theo thỏa thuận hợp đồng.

15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế GTGT hàng bán nội địa		3.312.732.423	(1.812.226.476)	1.500.505.947
Thuế thu nhập doanh nghiệp	22.408.668.987	65.150.203.079	(29.300.258.438)	58.258.613.628
Thuế thu nhập cá nhân	2.499.321.886	5.620.198.778	(5.866.384.246)	2.253.136.418
Thuế nhà đất	152.725.516.000		(152.725.516.000)	
Các loại thuế khác	45.339.657			45.339.657
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	205.466.898	6.119.734.138	(6.117.634.138)	207.566.898
Cộng	**177.884.313.428**	**80.202.868.418**	**(195.822.019.298)**	**62.265.162.548**

Thuế giá trị gia tăng

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	157.056.670.536	124.567.621.713
Trong đó:		
Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh	*(32.061.277.595)*	*(13.958.409.743)*
Lợi nhuận từ hoạt động bán bất động sản	*189.117.948.131*	*138.526.031.456*
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	7.546.263.650	614.593.333
- Các khoản điều chỉnh tăng	7.546.263.650	614.593.333
Lãi chậm nộp thuế	*6.571.670.308*	
Chi phí khấu hao xe ô tô trên 1,6 tỷ	*974.593.342*	*614.593.333*

	Năm nay	Năm trước
- Các khoản điều chỉnh giảm		
Thu nhập chịu thuế	***164.602.934.186***	***125.182.215.046***
Trong đó:		
Thu nhập chịu thuế từ hoạt động sản xuất kinh doanh	*(30.634.748.083)*	*(13.343.816.410)*
Thu nhập chịu thuế từ hoạt động bán bất động sản	*195.237.682.269*	*138.526.031.456*
Thu nhập được miễn thuế	(2.024.302.650)	(1.220.521.960)
Thu nhập tính thuế	***162.578.631.536***	***123.961.693.086***
Trong đó:		
Thu nhập tính thuế từ hoạt động sản xuất kinh doanh	*(32.659.050.733)*	*(14.564.338.370)*
Thu nhập tính thuế từ hoạt động bán bất động sản	*195.237.682.269*	*138.526.031.456*
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của hoạt động sản xuất kinh doanh		
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của hoạt động bán bất động sản	***39.047.536.454***	***27.705.206.291***
Thuế thu nhập doanh nghiệp Công ty phải nộp	**39.047.536.454**	**27.705.206.291**
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp hộ	**26.102.666.625**	
Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	**65.150.203.079**	**27.705.206.291**

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

Các loại thuế khác
Công ty kê khai và nộp theo quy định.

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	***11.708.266.939***	***12.927.920.444***
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy - Lãi vay phải trả	11.587.068.755	12.792.365.076
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn - trích trước chi phí công trình xây lắp	121.198.184	121.198.184
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Nghĩa Đô - lãi vay phải trả		14.357.184
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	***17.480.349.401***	***16.937.488.092***
Chi phí lãi vay phải trả	2.603.133.451	13.711.008.620
Chi phí Dự án Thành Thái	1.669.637.082	3.198.875.688
Chi phí kinh doanh bất động sản dự án Vũ Trọng Phụng	13.188.235.087	
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	19.343.781	27.603.784
Cộng	**29.188.616.340**	**29.865.408.536**

17. Phải trả ngắn hạn/dài hạn khác

17a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	***36.692.929.611***	***1.866.042.741***
Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội	2.543.684.589	7.575.000
Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh	*2.536.109.589*	
Phải trả ngắn hạn khác	*7.575.000*	*7.575.000*
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn	2.600.501.597	1.858.467.741
Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh	*2.585.227.397*	
Phải trả ngắn hạn khác	*15.274.200*	*1.858.467.741*
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai Thác Bất Động Sản Rivera Homes – Đặt cọc dịch vụ phân phối căn hộ	18.620.000.000	
Công ty Cổ phần Minh Phát	10.408.743.425	
Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh	*8.345.753.425*	
Phải trả ngắn hạn khác	*2.062.990.000*	
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy - Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh	2.520.000.000	
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	***160.379.128.555***	***73.861.229.146***
Tài sản thừa chờ giải quyết	52.279.599	
Kinh phí công đoàn	826.920.778	695.327.084
BH xã hội, BH y tế, BH thất nghiệp	140.532.330	167.437.430
Nhận đặt cọc ký quỹ, ký cược ngắn hạn	16.666.390.358	58.941.935.463
Kinh phí bảo trì dự án	25.773.695.894	12.126.542.726
Phí quản lý căn hộ dự án Thành Thái	434.929.931	1.381.814.537
Khách hàng đặt cọc/ký quỹ dự án Vũ Trọng Phụng	10.367.440.537	
Công ty Cổ phần Tu bổ di tích và Thiết bị văn hóa Trung ương - Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh	18.010.605.405	
Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt - Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh	6.804.579.668	
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Việt Nam – Vietradico - Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh	78.773.986.829	
Phí quản lý căn hộ dự án Vũ Trọng Phụng	1.381.959.848	
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	354.731.350	193.135.400
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	791.076.028	355.036.506
Cộng	**197.072.058.166**	**75.727.271.887**

17b. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	***10.232.722.500***	***31.232.722.500***
Ông Mai Thanh Phương - Góp vốn dự án Việt Hưng	10.232.722.500	10.232.722.500
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy		21.000.000.000
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	***2.728.410.632***	***158.614.027.471***
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Việt Nam – Vietradico		145.306.396.306
- Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh		*67.613.896.306*
- Phải trả dài hạn khác		*77.692.500.000*
Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt		7.779.220.533
Bà Nguyễn Thị Thu Hương - Góp vốn hợp tác kinh doanh dự án Sài Đồng	1.000.000.000	2.500.000.000
Công ty TNHH Long Thịnh - Góp vốn dự án Cần Thơ	458.599.632	458.599.632
Ông Trần Hữu Thắng- Góp vốn mua cổ phiếu BOT của cầu Phú Mỹ		1.300.000.000
Các cá nhân khác - Góp vốn dự án 69 Vũ Trọng Phụng	1.269.811.000	1.269.811.000
Cộng	**12.961.133.132**	**189.846.749.971**

17c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

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

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

18a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn bên liên quan	***224.495.000.000***	***10.912.461.558***
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Xuân Thủy [(i)]	21.000.000.000	2.993.361.558
Công ty Cổ phần Minh Phát [(ii)]	137.000.000.000	
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn [(iii)]	30.000.000.000	
Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội [(iv)]	30.000.000.000	
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Nghĩa Đô [(vii)]	1.495.000.000	2.919.100.000
Ông Nguyễn Mạnh Hà – Phó Tổng Giám đốc [(viii)]	5.000.000.000	5.000.000.000
Vay ngắn hạn ngân hàng	***341.335.091.271***	***240.452.958.139***
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đông Hà Nội [(ix)]	33.438.342.379	32.934.008.522
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - Chi nhánh Thăng Long [(x)]	307.896.748.892	207.518.949.617
Vay ngắn hạn các tổ chức và cá nhân khác	***55.479.506.648***	***82.535.357.211***
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Việt Nam – Vietradico [(v)]	9.734.354.367	
Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt [(vi)]	7.779.220.533	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Vạn Xuân [(xi)]	4.338.990.000	4.338.990.000
Các cá nhân khác [(xii)]	33.626.941.748	78.196.367.211

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.18b)	*152.899.996.030*	*30.399.996.000*
Nợ thuê tài chính đến hạn trả (xem thuyết minh số V.18b)	*5.343.820.356*	*5.343.820.356*
Cộng	779.553.414.305	369.644.593.264

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

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

(ii) Là khoản nhận góp vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 2506/HĐHTKD/LGL-MP ngày 25 tháng 06 năm 2018 ký giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang và Công ty Cổ phần Minh Phát. Vốn góp của Long Giang là 194.000.000.000 VND tương ứng 70% và số vốn góp của Công ty Cổ phần Minh Phát là 137.000.000.000 VND tương ứng 30% tổng vốn góp của các bên trong hợp đồng này. Công ty Cổ phần Minh Phát hưởng lợi nhuận cố định, không phụ thuộc vào lợi nhuận thực tế của cả dự án (xem thuyết minh V.17a).

(iii) Là khoản nhận góp vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 2903/HĐHTKD/LGL-LGSG ngày 29 tháng 3 năm 2018 ký giữa Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang và Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn "Hợp tác thực hiện Dự án Trung tâm Thương mại, dịch vụ, văn phòng và nhà ở tại 69 Vũ Trọng Phụng, quận Thanh Xuân, Hà Nội". Vốn góp của Long Giang là 301.000.000.000 VND, tương ứng 93,12% và số vốn góp của Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn là 30.000.000.000 VND, tương ứng 6,88% tổng vốn góp của các bên trong hợp đồng này. Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn hưởng lợi nhuận cố định, không phụ thuộc vào lợi nhuận thực tế của cả dự án (xem thuyết minh V.17a).

(iv) Là khoản nhận góp vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 3003/HĐHTKD/LGL-LGHN ngày 30 tháng 03 năm 2018 ký giữa Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang và Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội "Hợp tác thực hiện Dự án Trung tâm Thương mại, dịch vụ, văn phòng và nhà ở tại 69 Vũ Trọng Phụng, quận Thanh Xuân, Hà Nội". Vốn góp của Long Giang là 301.000.000.000 VND, tương ứng 93,12% và số vốn góp của Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội là 30.000.000.000 VND, tương ứng 6,88% tổng vốn góp của các bên trong hợp đồng này. Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội hưởng lợi nhuận cố định, không phụ thuộc vào lợi nhuận thực tế của cả dự án (xem thuyết minh V.17a).

(v) Là khoản nhận góp vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0104/HTKD/LGL – VIE "V/v Hợp tác thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Chung cư Thành Thái tại Khu đất B29 số 7/28 đường Thành Thái, phường 14, quận 10, TP. Hồ Chí Minh" ngày 01 tháng 4 năm 2014. Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Việt Nam hưởng lợi nhuận cố định theo hợp đồng không phụ thuộc vào lợi nhuận thực tế của cả dự án (xem thuyết minh V.17a).

(vi) Là khoản nhận góp vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1706/HĐHTKD/LGL – BVL ngày 17/06/2013 và hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp để thực hiện "Dự án Trung tâm thương mại dịch vụ văn phòng và nhà ở tại 69 Vũ Trọng Phụng" số 1601/2016/HĐCN ngày 16 tháng 01 năm 2016. Tỷ lệ vốn góp của Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt theo hợp đồng là 19%, hai bên sẽ phân chia lợi nhuận căn cứ theo tỷ lệ vốn góp trong hợp đồng (xem thuyết minh V.17a).

(vii) Khoản vay theo hợp đồng vay số 2211/HĐVT ngày 22 tháng 11 năm 2013. Lãi suất vay 10,5%/năm. Tài sản đảm bảo là 112.500 Cổ phần thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang tại Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô.

Phụ lục hợp đồng số 2211/HĐVT/PL ngày 12 tháng 11 năm 2018 về việc gia hạn khoản vay đến ngày 25 tháng 5 năm 2019.

(viii) Khoản vay theo hợp đồng vay có thời gian vay 12 tháng, lãi suất 12%/năm, không có tài sản đảm bảo. Mục đích vay để bổ sung vốn thực hiện đầu tư dự án Rivera Park Sài Gòn và dự án Rivera Park Hà Nội.

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

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

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

(xii) Các khoản vay theo các hợp đồng vay có thời gian vay 12 tháng, lãi suất 12%/năm, không có tài sản đảm bảo. Mục đích vay để bổ sung vốn thực hiện đầu tư dự án Rivera Park Sài Gòn và dự án Rivera Park Hà Nội.

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	Số cuối năm
Vay ngắn hạn bên liên quan	10.912.461.558	218.000.000.000		(4.417.461.558)	224.495.000.000
Vay ngắn hạn ngân hàng	240.452.958.139	381.894.260.391		(281.012.127.259)	341.335.091.271
Vay ngắn hạn các tổ chức và cá nhân khác	82.535.357.211	45.189.694.238		(72.245.544.801)	55.479.506.648
Vay dài hạn đến hạn trả	30.399.996.000		152.899.996.000	(30.399.995.970)	152.899.996.030
Nợ thuê tài chính đến hạn trả	5.343.820.356		5.343.820.356	(5.343.820.356)	5.343.820.356
Cộng	**369.644.593.264**	**645.083.954.629**	**158.243.816.356**	**(393.418.949.944)**	**779.553.414.305**

18b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay dài hạn Ngân hàng	***166.075.307.240***	***308.746.047.609***
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch số 1 (i)	165.041.964.240	307.312.708.609
Ngân hàng TMCP Phương Đông Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	1.033.343.000	1.433.339.000
Nợ thuê tài chính	***3.733.057.258***	***9.076.877.614***
Công ty TNHH MTV cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (ii)	3.733.057.258	9.076.877.614
Cộng	**169.808.364.498**	**317.822.925.223**

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

(i) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 01/2016/272693/HĐTD ngày 12 tháng 8 năm 2016, hạn mức 500.000.000.000 VND, mục đích vay là để tài trợ các chi phí hợp lý đầu tư thực hiện Dự án Trung tâm thương mại, dịch vụ, văn phòng và Nhà ở tại số 69 Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân, Hà Nội. Thời hạn vay là 48 tháng, lãi suất vay thỏa thuận thả nổi, định kỳ điều chỉnh 3 tháng/lần, lãi quá hạn là 130% lãi trong hạn. Thời gian ân hạn của khoản vay tối đa là 6 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Sau khi kết thúc thời gian ân hạn sẽ thực hiện thanh toán số dư nợ gốc định kỳ 3 tháng/lần. Lịch trả nợ được lập trong vòng 1 tháng trước khi kết thúc thời gian ân hạn. Khoản vay được giải ngân lần đầu ngày 01 tháng 9 năm 2016. Tài sản đảm bảo là toàn bộ Dự án Trung tâm thương mại, dịch vụ, văn phòng và Nhà ở tại số 69 Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân, Hà Nội.

(ii) Khoản nợ thuê tài chính theo các hợp đồng cho thuê tài chính phát sinh trong năm 2015 và năm 2016 thời hạn thuê từ 48 tháng đến 60 tháng, lãi suất thả nổi. Tài sản thuê là máy móc thiết bị phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Nợ gốc và lãi được thanh toán định kỳ theo tháng.

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	318.975.303.270	152.899.996.000	166.075.307.270	
Nợ thuê tài chính	9.076.877.614	5.343.820.356	3.733.057.258	
Cộng	**328.052.180.884**	**158.243.816.356**	**169.808.364.528**	
Số đầu năm				
Vay dài hạn ngân hàng	339.146.043.609	30.399.996.000	308.746.047.609	
Nợ thuê tài chính	14.420.697.970	5.343.820.356	9.076.877.614	
Cộng	**353.566.741.579**	**35.743.816.356**	**317.822.925.223**	

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

	Vay dài hạn ngân hàng	Nợ thuê tài chính dài hạn	Cộng
Số đầu năm	308.746.047.609	9.076.877.614	317.822.925.223
Số tiền vay phát sinh	117.729.255.631		117.729.255.631
Số tiền vay đã trả	(107.500.000.000)		(107.500.000.000)
Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	(152.899.996.000)	(5.343.820.356)	(158.243.816.356)
Số cuối năm	**166.075.307.240**	**3.733.057.258**	**169.808.364.498**

18c. Vay và nợ thuê tài chính quá hạn chưa thanh toán

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

19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	128.963.108	9.137.695.303	(5.061.007.262)	4.205.651.149
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	593.389.094			593.389.094
Cộng	**722.352.202**	**9.137.695.303**	**(5.061.007.262)**	**4.799.040.243**

20. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quĩ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số đầu năm trước	199.992.750.000	92.574.334.165	(43.500.000)	11.682.477.081	5.841.238.541	32.475.955.271	342.523.255.058
Tăng vốn từ thặng dư vốn cổ phần	45.992.220.000	(45.992.220.000)					
Phát hành cổ phiếu thu bằng tiền (*)	99.981.870.000						99.981.870.000
Lợi nhuận năm trước						96.862.415.422	96.862.415.422
Trích lập các quỹ				1.954.984.903	583.761.110	(4.231.243.355)	(1.692.497.342)
Chi thù lao hội đồng quản trị, ban kiểm soát						(402.000.000)	(402.000.000)
Số dư cuối năm trước	**345.966.840.000**	**46.582.114.165**	**(43.500.000)**	**13.637.461.984**	**6.424.999.651**	**124.705.127.338**	**537.273.043.138**
Số dư đầu năm nay	345.966.840.000	46.582.114.165	(43.500.000)	13.637.461.984	6.424.999.651	124.705.127.338	537.273.043.138
Tăng vốn từ lợi nhuận(*)	24.217.678.800					(24.217.678.800)	
Tăng vốn từ thặng dư vốn cổ phần(*)	44.968.121.200	(44.968.121.200)					
Phát hành cổ phiếu thu bằng tiền (*)	84.847.360.000						84.847.360.000
Chi phí phát hành tăng vốn		(155.000.000)					(155.000.000)
Lợi nhuận trong năm						118.009.134.082	118.009.134.082
Trích lập các quỹ				9.137.695.303	4.568.847.651	(22.844.238.257)	(9.137.695.303)
Chia cổ tức, lợi nhuận						(49.997.100.000)	(49.997.100.000)
Chi thù lao hội đồng quản trị, ban kiểm soát						(920.000.000)	(920.000.000)
Số dư cuối năm	**500.000.000.000**	**1.458.992.965**	**(43.500.000)**	**22.775.157.287**	**10.993.847.302**	**144.735.244.363**	**679.919.741.917**

(*) Căn cứ nghị quyết thông qua kết quả nộp tiền mua cổ phiếu của đợt phát hành và phương án chào bán tiếp số cổ phiếu chưa phân phối hết số: 28/2018/NQ-HĐQT ngày 23/06/2018, Công ty đã phát hành cổ phiếu thu bằng tiền 84.847.360.000 VND, tăng vốn từ nguồn thặng dư vốn cổ phần 44.968.121.200 và tăng vốn từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối 24.217.678.800 VND. Mục đích chào bán và phương án sử dụng vốn: Đầu tư Dự án 69 Vũ Trọng Phụng, góp vốn thành lập Công ty cổ phần; góp vốn vào các công ty con/công ty liên kết và bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh thường xuyên của Công ty.

20b. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	50.000.000	34.596.684
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	50.000.000	34.596.684
- *Cổ phiếu phổ thông*	*50.000.000*	*34.596.684*
- *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	34.593.784
- *Cổ phiếu phổ thông*	*49.997.100*	*34.593.784*
- *Cổ phiếu ưu đãi*		

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

20c. Phân phối lợi nhuận

Trong năm, Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2018 ngày 12 tháng 05 năm 2018 và Nghị quyết thông qua kết quả nộp tiền mua cổ phiếu của đợt phát hành và phương án chào bán tiếp số cổ phiếu chưa phân phối hết ngày 23 tháng 06 năm 2018 như sau:

		VND
• Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	:	9.137.695.303
• Trích quỹ đầu tư phát triển	:	9.137.695.303
• Trích quỹ dự phòng bổ sung vốn điều lệ		4.568.847.651
• Tăng vốn từ lợi nhuận chưa phân phối	:	24.217.678.800
• Chi thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát	:	920.000.000
• Chia cổ tức	:	49.997.100.000

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa	65.684.823.329	107.689.639.022
Doanh thu bán bất động sản	1.219.228.698.766	704.569.174.392
Doanh thu cung cấp dịch vụ	9.180.161.954	18.160.470.548
Cộng	**1.294.093.684.049**	**830.419.283.962**

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

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

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán	31.072.072.863	99.278.897.974
Giá vốn của bất động sản đã bán	948.241.053.305	497.260.882.352
Giá vốn của dịch vụ	9.898.625.415	13.424.749.589
Cộng	**989.211.751.583**	**609.964.529.915**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	2.746.705.594	341.858.931
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	78.371.098	122.486.351
Lãi tiền cho vay	771.627.587	
Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.024.302.650	1.220.521.960
Lãi thoái vốn, chuyển nhượng cổ phần		13.772.527.617
Doanh thu tài chính khác	615.510	45.463.094
Cộng	**5.621.622.439**	**15.502.857.953**

4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	45.186.266.224	6.050.554
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	8.677.403.327	15.658.741.599
Chi phí phân chia lợi nhuận cố định cho các hợp tác kinh doanh	80.051.753.468	67.613.896.306
Chi phí khác	67.401.000	
Cộng	**133.982.824.019**	**83.278.688.459**

5. Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cộng tác viên, môi giới bán căn hộ	27.573.199.304	
Chi phí nhà mẫu	4.207.140.681	
Các chi phí khác	7.245.127.616	1.168.364.278
Cộng	**39.025.467.601**	**1.168.364.278**

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	2.141.953.395	514.441.934
Chi phí vật liệu quản lý	3.964.560	
Chi phí đồ dùng văn phòng	2.315.092	
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.591.907.619	1.141.753.840
Thuế, phí và lệ phí	107.653.900	
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng nợ phải thu khó đòi	(4.729.144.090)	23.445.918.506
Chi phí dịch vụ mua ngoài	20.331.741	1.791.260.954
Các chi phí khác	1.600.000	111.382.552
Cộng	**(859.417.783)**	**27.004.757.786**

7. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư	4.000.035.002	
Thu nhượng bán TSCĐ	*5.636.363.637*	
Giá trị còn lại của TSCĐ nhượng bán	*(1.636.328.635)*	
Thu tiền phạt khách hàng chậm nộp tiền căn hộ	341.528.258	35.420.236
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	20.875.749.942	12.000.000
Thu nhập khác	60.000.000	14.400.000
Cộng	**25.277.313.202**	**61.820.236**

8. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Lãi chậm nộp thuế	6.566.636.538	
Chi phí khác	8.687.196	
Cộng	**6.575.323.734**	

9. Lãi trên cổ phiếu

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

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.662.190.797	
Chi phí nhân công	21.402.386.693	14.113.463.083
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.203.733.477	7.166.482.737
Chi phí dự phòng	(4.729.144.090)	23.445.918.506
Chi phí dịch vụ mua ngoài	731.099.918.525	657.634.460.751
Chi phí khác	271.738.715.999	84.957.893.619
Cộng	**1.027.377.801.401**	**787.318.218.696**

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị 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

Công ty không phát sinh 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. 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	489.200.000	40.344.891.000
Thu hồi tạm ứng	240.000.000	44.693.111.339
Các thành viên Hội đồng quản trị		
Chi trả cổ tức	10.685.369.000	
Tạm ứng		18.946.549.875
Thu hồi tạm ứng		18.837.211.891

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.18).

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

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

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, phụ cấp và tiền thưởng	4.254.552.918	2.555.651.971

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Minh Phát	Công ty con
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Nghĩa Đô	Công ty con
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	Công ty con
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn	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 ĐH 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

Giao dịch với các bên liên quan khác

Ngoài các giao dịch phát sinh với các công ty con và công ty liên doanh, liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.2c cũng như các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan khác không phải là công ty con và công ty liên doanh, liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Công ty 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	1.248.774.544	2.105.988.077
Chi phí thuê mặt bằng, điện nước	2.502.132.149	2.954.522.236
Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh dự án Vũ Trọng Phụng	2.520.000.000	
Chi phí lãi vay	101.342.121	2.687.332.904
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	33.161.627.000	

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

Công nợ với các bên liên quan khác

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

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

Cam kết bảo lãnh

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

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

2. Thông tin về bộ phận

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

2a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực kinh doanh hàng hóa
- Lĩnh vực bán bất động sản
- Lĩnh vực dịch vụ (cho thuê máy móc, thiết bị,...)

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

	Lĩnh vực kinh doanh hàng hóa	Lĩnh vực bán bất động sản	Lĩnh vực khác	Cộng
Năm nay				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	65.684.823.329	1.219.228.698.766	9.180.161.954	1.294.093.684.049
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	***65.684.823.329***	***1.219.228.698.766***	***9.180.161.954***	***1.294.093.684.049***
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	34.612.750.466	270.987.645.461	(718.463.461)	304.881.932.466
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(38.166.049.818)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				266.715.882.648
Doanh thu hoạt động tài chính				5.621.622.439
Chi phí tài chính				(133.982.824.019)
Thu nhập khác				25.277.313.202
Chi phí khác				(6.575.323.734)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(39.047.536.454)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				***118.009.134.082***
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	***15.804.510***	***293.360.186***	***2.208.851***	***311.373.546***
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	***1.601.365.730***	***29.724.233.938***	***223.808.119***	***31.549.407.786***
Năm trước				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	107.689.639.022	704.569.174.392	18.160.470.548	830.419.283.962
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	***107.689.639.022***	***704.569.174.392***	***18.160.470.548***	***830.419.283.962***
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	8.410.741.048	207.308.292.040	4.735.720.959	220.454.754.047
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(28.173.122.064)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				192.281.631.983
Doanh thu hoạt động tài chính				15.502.857.953
Chi phí tài chính				(83.278.688.459)
Thu nhập khác				61.820.236
Chi phí khác				
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(27.705.206.291)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				***96.862.415.422***
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	***2.696.418.237***	***17.641.559.467***	***18.297.443.478***	***38.635.421.182***
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	***1.100.519.695***	***7.200.249.344***	***2.360.648.751***	***10.661.417.789***

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

	Lĩnh vực kinh doanh hàng hóa	Lĩnh vực bán bất động sản	Lĩnh vực khác	Cộng
Số cuối năm				
Tài sản trực tiếp của bộ phận	156.506.744.762	1.272.430.178.986	30.368.273.620	1.459.305.197.368
Tài sản phân bổ cho bộ phận				
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận				1.037.723.707.226
Tổng tài sản				***2.497.028.904.594***
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	25.221.473.228	1.553.823.285.333	3.427.663.370	1.582.472.421.931
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận				
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận				234.636.740.746
Tổng nợ phải trả				***1.817.109.162.677***
Số đầu năm				
Tài sản trực tiếp của bộ phận	222.092.280.875	1.450.283.517.524	29.021.186.254	1.701.396.984.653
Tài sản phân bổ cho bộ phận				
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận				532.599.280.101
Tổng tài sản				***2.233.996.264.754***
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	88.187.577.521	1.218.740.387.251	25.860.717	1.306.953.825.489
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận				
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận				389.769.396.127
Tổng nợ phải trả				***1.696.723.221.616***

2b. Thông tin về khu vực địa lý

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

3. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc 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.

Lập, ngày 29 tháng 3 năm 2019

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Đặng Thị Loan	Nguyễn Thị Hồng Sinh	Lê Hà Giang