



LONG GIANG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ III/2020

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



LONG GIANG

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

09 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2020

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.016.576.631.137	1.115.686.708.650
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	6.595.105.031 ✓	15.663.124.909 ✓
1. Tiền	111		6.490.552.638	11.558.572.516
2. Các khoản tương đương tiền	112		104.552.393	4.104.552.393
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		5.320.287.200 ✓	4.640.442.200 ✓
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	5.321.105.325 ✓	4.641.425.325 ✓
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(818.125) ✓	(983.125) ✓
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		627.337.581.793	682.107.478.877
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	293.540.206.385 ✓	374.242.393.538
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	13.214.443.709 ✓	14.050.961.428 ✓
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	97.672.414.049 ✓	98.612.414.049 ✓
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	269.077.532.125 ✓	240.874.185.575 ✓
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(53.043.612.191) ✓	(53.043.612.191) ✓
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	V.8	6.876.597.716	7.371.136.478
IV. Hàng tồn kho	140		375.711.812.581	408.999.702.004
1. Hàng tồn kho	141	V.9	377.002.523.022 ✓	410.290.412.445 ✓
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1.290.710.441) ✓	(1.290.710.441) ✓
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.611.844.532	4.275.960.660
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		52.635.422	4.275.960.660
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		81.709.110	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		1.477.500.000	-

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

09 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		735.982.182.004	657.041.620.873
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		53.850.074.194	54.385.224.194
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	53.850.074.194 ✓	54.385.224.194 ✓
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		18.381.299.840	21.299.271.685
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.11	4.701.326.435 ✓	6.136.217.899 ✓
<i>Nguyên giá</i>	222		16.190.383.571 ✓	15.755.423.572 ✓
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(11.489.057.136) ✓	(9.619.205.673) ✓
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.12	5.957.806.754 ✓	7.416.887.132 ✓
<i>Nguyên giá</i>	225		18.714.500.775 ✓	19.773.969.866 ✓
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		(12.756.694.021) ✓	(12.357.082.734) ✓
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.13	7.722.166.651	7.746.166.654 ✓
<i>Nguyên giá</i>	228		7.847.500.000	7.847.500.000 ✓
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(125.333.349) ✓	(101.333.346) ✓
III. Bất động sản đầu tư	230	V.14	-	-
<i>Nguyên giá</i>	231		2.577.018.894	2.577.018.894
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(2.577.018.894)	(2.577.018.894)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.15	43.234.316.264	43.168.016.264
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		43.234.316.264	43.168.016.264
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		492.490.418.864	399.028.274.101
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	449.945.571.672 ✓	321.302.166.997 ✓
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2d	49.046.596.000 ✓	83.685.796.000 ✓
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2d	(15.881.748.808) ✓	(15.339.688.896) ✓
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2b	9.380.000.000 ✓	9.380.000.000 ✓
VI. Tài sản dài hạn khác	260		128.026.072.841	139.160.834.629
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	6.137.387.496 ✓	5.141.854.774 ✓
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		6.925.715.125	7.269.992.596
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269	V.16	114.962.970.220 ✓	126.748.987.259 ✓
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.752.558.813.141	1.772.728.329.524

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

09 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		1.071.159.234.508	1.013.202.615.391
I. Nợ ngắn hạn	310		955.876.112.187	997.900.263.976
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.17	147.545.939.843 ✓	150.975.582.717 ✓
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.18	18.124.810.570 ✓	88.148.800.380 ✓
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.19	60.188.347.468	64.446.175.855
4. Phải trả người lao động	314		2.241.124.192	1.640.372.625
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.20	30.070.885.349 ✓	15.185.293.680 ✓
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.21	31.901.409.256	32.570.959.402
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.22a	250.766.314.437 ✓	234.528.615.342 ✓
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.23a	395.485.200.371 ✓	399.072.465.976 ✓
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.24	19.552.080.701 ✓	11.331.997.999 ✓
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		115.283.122.321	15.302.351.415
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.22b	11.961.133.132 ✓	11.991.133.132 ✓
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.23b	103.321.989.189 ✓	3.311.218.283 ✓
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

09 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		681.399.578.633	759.525.714.133
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.25	681.399.578.633	759.525.714.133
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		515.000.000.000	500.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		515.000.000.000	500.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.458.992.965	1.458.992.965
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(43.500.000)	(43.500.000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		43.078.459.800	34.255.275.688
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		21.271.903.799	16.860.311.743
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(17.203.748.063)	90.002.837.742
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		52.284.909.462	90.002.837.742
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(69.488.657.526)	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		117.837.470.133	116.991.795.994
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.752.558.813.141	1.772.728.329.524

Lập, ngày 27 tháng 10 năm 2020

Người lập biểu

Trần Thị Khánh Hòa

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan



Nguyễn Mạnh Hà

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III/2020

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý III/2020

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
				Quý III/2020	Quý III/2019	Năm 2020	Năm 2019
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	53.205.275.590	107.992.006.721	127.032.535.439	999.129.022.068
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.1				
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		53.205.275.590	107.992.006.721	127.032.535.439	999.129.022.068
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.2	51.932.141.659	77.413.517.299	150.584.999.002	731.145.619.113
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		1.273.133.931	30.578.489.422	23.552.463.563	267.983.402.955
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	40.669.856.043	35.333.851.063	42.148.983.873	63.540.873.152
7.	Chi phí tài chính	22	VI.4	45.120.123.640	26.029.904.998	64.875.669.493	80.080.398.964
	<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		9.031.680.526	- 46.637.951.549	27.576.873.395	7.122.830.881
8.	Chi phí bán hàng	24		-	10.561.800.494	735.560.796	131.665.777.438
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.5	7.518.245.749	6.394.391.375	21.687.519.429	23.800.647.603
10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		- 10.695.379.415	22.926.243.618	- 68.702.229.408	95.977.452.102
11.	Thu nhập khác	31	VI.6	3.799.070.766	272.249.446	9.468.092.377	2.402.508.353
12.	Chi phí khác	32	VI.7	874.586.158	495.899.342	1.479.835.464	5.377.955.882
13.	Lợi nhuận khác	40		2.924.484.608	- 223.649.896	7.988.256.913	- 2.975.447.529
14.	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	45		- 2.563.633.204	404.698.078	- 7.356.595.325	- 18.392.165.261
15.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		- 10.334.528.011	23.107.291.800	- 68.070.567.820	74.609.839.312
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.20	84.012.257	1.612.519.447	228.138.095	14.001.031.279
17.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		- 26.842.609		344.277.471	- 943.961.330
18.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		- 10.391.697.659	21.494.772.353	- 68.642.983.387	61.552.769.363
19.	Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ			- 11.110.086.721	19.821.164.699	- 69.488.657.525	56.815.229.783
20.	Lợi nhuận sau thuế cổ đông không kiểm soát			656.903.715	1.673.607.654	845.674.139	4.737.539.580
21.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu			- 216	396	-	1.136

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 27 tháng 10 năm 2020



Trần Thị Khánh Hòa

Đặng Thị Loan

Nguyễn Mạnh Hà

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

09 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**(Dạng đầy đủ)****(Theo phương pháp gián tiếp)****09 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020**

Đơn vị tính: VND

Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(68.070.535.821)	51.502.547.512
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		2.417.652.493	3.112.161.757
- Các khoản dự phòng	03		541.894.912	6.592.202.622
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.397.889.240)	(1.779.941.361)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	27.576.873.395	53.760.782.430
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(38.932.004.261)	113.187.752.960
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		67.834.953.898	3.537.570.752
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		33.287.889.423	585.893.531.461
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(40.484.483.306)	(297.253.031.061)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(995.532.722)	15.673.780.086
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(679.680.000)	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(22.169.351.542)	(10.496.425.807)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.18	(130.550.203)	(45.989.705.957)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	(0)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(603.101.410)	(2.392.921.759)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(2.871.860.123)	362.160.550.675
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		(61.067.273)	(11.284.977.748)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		436.363.636	12.229.090.909
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(200.000.000)	(17.224.775.204)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		(3.860.000.000)	21.400.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		(101.360.800.000)	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.425.838.580	788.437.500
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(102.619.665.057)	5.907.775.457

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

09 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			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		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.21	186.842.219.294	92.961.322.320
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.21	(89.093.459.074)	(569.349.823.978)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	V.21	(1.325.254.919)	(6.216.677.165)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>96.423.505.301</i>	<i>(482.605.178.823)</i>
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(9.068.019.879)	(114.536.852.691)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	15.663.124.909	167.428.715.233
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	6.595.105.031	52.891.862.543
			0	

Người lập biểu

Trần Thị Khánh Hòa

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan

Lập, ngày 27 tháng 10 năm 2020

Tổng Giám đốc



Nguyễn Mạnh Hà

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III NĂM 2020

Cho năm kết thúc tài chính ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

6. Cấu trúc Tập đoàn

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

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

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Minh Phát	G18, tổ 19, khu phố 2, phường Xuân An, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	65%	65%	65%	65%
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô	Số 1 phố Nghĩa Tân, Phường Nghĩa Tân, Quận Cầu Giấy, TP Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	52,46%	52,46%	52,46%	52,46%
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản May theu Việt Hưng	Số 335/402/2 Nguyễn Văn Linh, phường Phúc Đồng, quận Long Biên, Hà Nội	Kinh doanh bất động sản, sản xuất hàng dệt may	51%		51%	

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III NĂM 2020

Cho năm kết thúc tài chính ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

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

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu (%)		Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang (trước đây là Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội)	Vp1, tầng 24A, tòa nhà 173 Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, TP Hà Nội	Xây dựng, lắp đặt	48%	48%	48%	48%
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (trước đây là Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn)	Tầng 1, Tòa nhà Packsimex, 52 Đông Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS; Xây dựng, lắp đặt	48%	48%	48%	48%
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes	Tầng 3, Lô A và Lô B Tòa nhà Rivera Park Sài Gòn, 7/28 Thành Thái, Phường 14, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh	Dịch vụ quản lý tòa nhà	49%	48%	49%	48%
Công ty Cổ phần Xây Dựng Hạ Long	Chung cư và dịch vụ sau đường bao biển Lán bè - Cột 8 - đường Điện Biên Phủ, phường Hồng Hải, TP Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	Kinh doanh bất động sản	40%		40%	

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

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

8. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính, có 46 nhân viên đang làm việc tại các công ty trong Tập đoàn.

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III NĂM 2020

Cho năm kết thúc tài chính ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

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

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

Các khoản cho vay

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

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III NĂM 2020

Cho năm kết thúc tài chính ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

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

5. Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

6. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

7. Chi phí trả trước

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

Chi phí dự án

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

Công cụ, dụng cụ

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III NĂM 2020

Cho năm kết thúc tài chính ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

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

Phần mềm máy tính

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

Quyền sử dụng đất

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

11. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

13. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

Đối với giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, giá phí hợp nhất kinh doanh được tính là tổng của giá phí khoản đầu tư tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con cộng với giá phí khoản đầu tư của những lần trao đổi trước đã được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con. Chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá gốc khoản đầu tư được ghi

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III NĂM 2020

Cho năm kết thúc tài chính ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát Tập đoàn không có ảnh hưởng đáng kể với công ty con và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp giá gốc. Nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát, Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu thì phần chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh và phần chênh lệch giữa giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận trực tiếp vào khoản mục "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

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

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

14. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh chia lợi nhuận cố định

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

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

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

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III NĂM 2020

Cho năm kết thúc tài chính ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

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

16. **Vốn chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ phiếu quỹ

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

17. **Phân phối lợi nhuận**

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

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

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

18. **Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

Doanh thu bán hàng hóa

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III NĂM 2020

Cho năm kết thúc tài chính ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

19. Hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III NĂM 2020

Cho năm kết thúc tài chính ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

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

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

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

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

20. Chi phí đi vay

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

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

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

21. Các khoản chi phí

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

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

22. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III NĂM 2020

Cho năm kết thúc tài chính ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

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

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

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

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

23. Bên liên quan

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

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

24. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III NĂM 2020

Cho năm kết thúc tài chính ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	5.700.819.202	3.709.344.208
Tiền gửi ngân hàng	789.733.436	7.849.228.308
Các khoản tương đương tiền - <i>Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng</i>	104.552.393	4.104.552.393
Cộng	<u>6.595.105.031</u>	<u>15.663.124.909</u>

2. Các khoản đầu tư tài chính

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

2a. Chứng khoán kinh doanh

	Giá gốc	Số cuối kỳ		Giá gốc	Số đầu năm	
		Giá trị hợp lý	Dự phòng		Giá trị hợp lý	Dự phòng
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	1.425.325	607.200	(818.125)	1.425.325	442.200	(983.125)
Công ty Cổ phần Thương mại và Vận tải Petrolimex HN	5.319.680.000	5.319.680.000		4.640.000.000	4.640.000.000	-
Cộng	<u>5.321.105.325</u>	<u>5.320.287.200</u>	<u>(818.125)</u>	<u>4.641.425.325</u>	<u>4.640.442.200</u>	<u>(983.125)</u>

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

	Kỳ này	Năm trước
Số đầu năm	983.125	910.525
Trích lập dự phòng bổ sung	121.000	72.600
Hoàn nhập dự phòng	(286.000)	-
Số cuối năm	<u>(818.125)</u>	<u>983.125</u>

2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn đều có giá trị ghi sổ bằng giá gốc, chi tiết như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dài hạn	<u>9.380.000.000</u>	<u>9.380.000.000</u>
Trái phiếu Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch I ⁽ⁱ⁾	8.380.000.000	8.380.000.000
Trái phiếu Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hà Nội ⁽ⁱ⁾	1.000.000.000	1.000.000.000
Cộng	<u>9.380.000.000</u>	<u>9.380.000.000</u>

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III NĂM 2020

Cho năm kết thúc tài chính ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

- (ii) Tập đoàn đầu tư 1.000 trái phiếu của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hà Nội, giá mua 1.000.000 VND/trái phiếu, thời hạn 7 năm từ 23/9/2019 đến 23/9/2025, lãi suất bằng lãi suất tham chiếu kỳ hạn 12 tháng + 1,2%/năm. Lãi trái phiếu được ngân hàng thanh toán sau, định kỳ vào ngày tròn năm so với ngày phát hành trái phiếu.

2c. Đầu tư vào công ty liên kết

	Giá gốc	Số cuối kỳ		Giá gốc	Số đầu năm	
		Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng		Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang ⁽ⁱ⁾	48.000.000.000	(2.852.760.516)	45.147.239.484	48.000.000.000	5.111.309.997	53.111.309.997
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera ⁽ⁱⁱ⁾	144.000.000.000	6.727.582.322	150.727.582.322	144.000.000.000	6.165.433.410	150.165.433.410
Công ty Cổ phần Quản lý và khai thác Bất động sản Rivera Homes ⁽ⁱⁱⁱ⁾	9.800.000.000	1.906.458.931	11.706.458.931	9.800.000.000	1.263.800.687	11.063.800.687
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long ^(iv)	243.200.001.000	(835.710.065)	242.364.290.935	107.200.001.000	(238.378.097)	106.961.622.903
Cộng	<u>445.000.001.000</u>	<u>4.945.570.672</u>	<u>449.945.571.672</u>	<u>309.000.001.000</u>	<u>12.302.165.997</u>	<u>321.302.166.997</u>

- (i) Tại ngày kết thúc kỳ tài chính, Tập đoàn sở hữu 480.000 cổ phần, tương ứng 48% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang.

- (ii) Tại ngày kết thúc năm tài chính, Tập đoàn sở hữu 14.400.000 cổ phần, tương đương 48% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera.

- (iii) Tại ngày kết thúc năm tài chính, Tập đoàn sở hữu 980.000 cổ phần, tương ứng 49% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Quản lý và khai thác Bất động sản Rivera Homes.

- (iv) Tại ngày kết thúc kỳ tài chính, Tập đoàn sở hữu 14.320.000 cổ phần, tương đương 40% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long.

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

	Giá trị phần sở hữu đầu năm	Phân lãi hoặc lỗ trong năm	Giá trị đầu tư tăng thêm trong năm	Công ty liên kết chia cổ tức	Giá trị phần sở hữu cuối năm
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	53.111.309.997	(7.964.070.513)	-	-	45.147.239.484
Công ty CP Đầu tư Rivera	150.165.433.410	562.148.912	-	-	150.727.582.322
Công ty Cổ phần Quản lý và khai thác Bất động sản Rivera Homes	11.063.800.687	642.658.244	-	-	11.706.458.931
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long (*)	106.961.622.903	(597.331.968)	136.000.000.000-	-	242.364.290.935
Cộng	<u>321.302.166.997</u>	<u>(7.356.595.325)</u>	<u>136.000.000.000-</u>	<u>=</u>	<u>449.945.571.672</u>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III NĂM 2020

Cho năm kết thúc tài chính ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính*Tình hình hoạt động của các công ty liên kết*

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

Giao dịch với các công ty liên kết

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

	Kỳ này	Năm trước
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang (Công ty liên kết)		
<i>(Tên gọi cũ: Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội)</i>		
Góp thêm vốn vào Công ty liên kết		19.200.000.000
Cổ tức được chia		11.520.000.000
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.699.188.810	71.474.026.528
Chi phí thi công công trình		46.347.829.752
Thu nhập từ thanh lý tài sản		11.956.363.636
Hoàn trả vốn góp dự án Vũ Trọng Phụng		30.000.000.000
Chi phí lãi vay	1.034.220.139	1.134.246.575
Vay của Công ty liên kết		37.000.000.000
Trả nợ vay cho Công ty liên kết	3.700.000.000	8.500.000.000
Bù trừ công nợ	3.500.000.000	2.564.779.247
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes		
<i>(Công ty liên kết)</i>		
Cổ tức được chia		2.940.000.000
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	7.746.312.283	-
Phí trông giữ xe	38.399.682	53.368.600
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà		6.241.315.371
Đặt cọc dịch vụ phân phối căn hộ		12.990.000.000
Tiền lãi phải trả theo hợp đồng tiếp thị và phân phối độc quyền dự án Rivera Park Sài Gòn		3.322.028.917
Tiền lãi đã trả		1.640.000.000
Vay của Công ty liên kết		29.910.000.000
Trả nợ vay cho Công ty liên kết	2.000.000.000	1.500.000.000
Lãi vay phải trả Công ty liên kết	2.464.780.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (Công ty liên kết)		
<i>(Tên gọi cũ: Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn)</i>		
	Kỳ này	Năm trước
Góp thêm vốn vào Công ty liên kết	136.000.000.000	86.400.000.000
Cổ tức được chia	200.000.000	8.640.000.000
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	9.067.955.545	9.028.262.334
Chi phí thi công công trình	3.000.000.000	9.462.312.727
Chi phí mua vật tư, hàng hóa		2.141.897.145
Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh dự án Vũ Trọng Phụng	1.100.000.000	2.090.136.987
Hoàn trả vốn góp dự án Vũ Trọng Phụng		30.000.000.000

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III NĂM 2020

Cho năm kết thúc tài chính ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tin khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tin khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

2. Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

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

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III NĂM 2020

Cho năm kết thúc tài chính ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

2d. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Vạn Xuân ⁽ⁱ⁾	7.000.000.000		7.000.000.000	
Công ty Cổ phần Long Giang TSQ ⁽ⁱ⁾	10.000.000.000	(1.493.092.896)	10.000.000.000	(1.493.092.896)
Công ty Cổ phần Cung cấp Giải pháp kỹ thuật ⁽ⁱ⁾	3.000.000.000		3.000.000.000	
Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Descon ⁽ⁱ⁾	13.846.596.000	(13.846.596.000)	13.846.596.000	(13.846.596.000)
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai ⁽ⁱⁱ⁾			34.639.200.000	
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội ^(iv)	15.200.000.000	(542.059.912)	15.200.000.000	
Cộng	<u>49.046.596.000</u>	<u>(15.881.748.808)</u>	<u>83.685.796.000</u>	<u>(15.339.688.896)</u>

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

⁽ⁱⁱ⁾ Công ty đã mua từ Công ty Cổ phần Xây dựng Vinaneco 612.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai, mệnh giá 6.120.000.000 VND (10.000 VND/cổ phần), với giá mua 34.639.200.000 VND. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty sở hữu 612.000 cổ phần, tương đương 15,3% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai. Tại ngày 28/09/2020, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần sở hữu tại Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai cho Công ty Cổ phần Bách Việt theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số: 01/2020/HĐCNCP/LGL-BV.

^(iv) Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội ("Rivera Hà Nội"):

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

Giá trị hợp lý

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

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số đầu năm	15.339.688.896	15.339.688.896
Trích lập dự phòng bổ sung	542.059.912	-
Hoàn nhập dự phòng		
Số cuối năm	<u>15.881.748.808</u>	<u>15.339.688.896</u>

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	<u>146.546.190.818</u>	<u>152.164.347.672</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	47.134.557	47.134.557
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	3.205.786.287	2.950.079.675
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy	447.753.648	447.753.648

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III NĂM 2020

Cho năm kết thúc tài chính ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes	5,086,372,876	2.244.194.401
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội (*)	135.491.959.284	144.208.001.225
Các cá nhân là bên liên quan - Phải thu về mua căn hộ	2.267.184.166	2.267.184.166
Phải thu các khách hàng khác	146.994.015.567	222.078.045.866
Phải thu bán căn hộ dự án Thành Thái	57.935.909.143	67.202.079.499
Phải thu bán căn hộ dự án Vũ Trọng Phụng	35.045.449.509	95.591.919.708
Công ty Cổ Phần Cơ Điện và Xây Dựng Việt Nam	21.700.610.682	21.700.610.682
Công ty Cổ Phần Phát Triển Thương Mại Việt Nam	6.807.724.175	6.807.724.175
Các khách hàng khác	25.504.322.058	59.284.046.659
Cộng	<u>293.540.206.385</u>	<u>374.242.393.538</u>

(*) Phải thu Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội về giá trị chuyển nhượng sản thương mại tại Dự án Rivera Park Hà Nội theo Hợp đồng chuyển nhượng tài sản số 01/2018/HĐCNTS/LGL-RHN ngày 16 tháng 4 năm 2018, tổng giá trị hợp đồng chuyển nhượng 204.156.756.003 VND, giá trị quyết toán hợp đồng chuyển nhượng được xác định theo giá trị quyết toán các mục chi phí sau khi được kiểm toán và diện tích tài sản nhận bàn giao thực tế. Theo quy định của hợp đồng, Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội phải thanh toán đến 90% giá trị tạm tính tuy nhiên, Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội chưa thực hiện thanh toán theo điều khoản hợp đồng. Sản thương mại này đã được 2 bên ký biên bản bàn giao chính thức ngày 15 tháng 11 năm 2019.

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước cho các bên liên quan	8.273.161.332	8.273.161.332
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	8.273.161.332	8.273.161.332
Trả trước cho các người bán khác	4,941,282,377	5.777.800.096
Các nhà cung cấp khác	4,941,282,377	5.777.800.096
Cộng	<u>13,214,443,709</u>	<u>14.050.961.428</u>

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Cho vay các bên liên quan	11.593.065.424	(4.702.091.814)	11.620.565.424	(4.702.091.814)
Thành Viên HĐQT	2.658.473.610		2.658.473.610	
Thành Viên Ban TGĐ	4.260.000.000		4.260.000.000	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Long Giang	4.702.091.814	(4.702.091.814)	4.702.091.814	(4.702.091.814)
Cho vay các tổ chức và cá nhân khác	86.079.348.625	(2.029.403.426)	86.991.848.625	(2.029.403.426)
Công ty Cổ phần Xây dựng Long Giang	1.416.186.629	(1.416.186.629)	1.416.186.629	(1.416.186.629)
Ông Nguyễn Tấn Cường	30.000.000.000		30.000.000.000	
Ông Nguyễn Văn Viễn	25.000.000.000		25.000.000.000	
Ông Vũ Thanh Xuân	15.000.000.000		20.000.000.000	
Các tổ chức và cá nhân khác	14.663.161.996	(613.216.797)	10.575.661.996	(613.216.797)
Cộng	<u>97.672.414.049</u>	<u>(6.731.495.240)</u>	<u>98.612.414.049</u>	<u>(6.731.495.240)</u>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III NĂM 2020

Cho năm kết thúc tài chính ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

(*) Các khoản cho vay không có tài sản bảo đảm, thời hạn cho vay từ 01 tháng đến 12 tháng, lãi suất từ 10,3%/năm đến 12,1%/năm.

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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	51.309.391.334	-	50.662.548.000	-
Ông Nguyễn Mạnh Hà - Tiền tạm ứng và lãi cho vay phải thu	4.669.298.334	-	4.557.605.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	45.000.093.000	-	43.164.943.000	-
Góp vốn hợp tác kinh doanh dự án 173 Xuân Thủy ⁽ⁱ⁾	44.996.777.000	-	43.161.627.000	-
Phải thu khác	3.316.000	-	3.316.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất Động Sản Rivera Homes-cổ tức	1.640.000.000	-	2.940.000.000	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	217.768.140.791	-	190.211.637.575	-
Thuế GTGT TSCĐ thuê tài chính	120.961.178	-	101.259.457	-
Ký cược, ký quỹ	174.205.806	-	162.355.806	-
Tạm ứng	161.654.469.525	-	154.627.027.032	-
Dự án Phan Thiết)	38.463.352.372	-	38.411.223.772	-
Dự án Việt Hưng)	10.620.564.135	-	10.586.724.735	-
Các cá nhân khác	112.570.553.018	-	105.629.078.525	-
Phải thu về chuyển nhượng cổ phần tại Công ty TNHH Đầu tư BĐS May thuê Việt Hưng ⁽ⁱⁱ⁾	5.000.000.000	-	4.000.000.000	-
Lãi dự thu tiền gửi, cho vay và trái phiếu	9.240.260.800	-	8.920.487.152	-
Phải thu cá nhân về chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội ⁽ⁱⁱⁱ⁾	0	-	21.884.828.745	-
Phải thu về chuyển nhượng CP – Công ty CP Tập đoàn Bách Việt ^(iv)	40.410.360.000	-	-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	1.167.883.482	-	515.679.383	-
Cộng	<u>269.077.532.125</u>	=	<u>240.874.185.575</u>	-

(i) Góp vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng số 2512/2009/HĐ-KD ngày 25 tháng 12 năm 2009 để xây dựng dự án Trung tâm thương mại dịch vụ và nhà ở tại 173 Xuân Thủy với số vốn góp của Công ty là 45.442.122.000 VND. Số vốn đã góp là: 43.161.627.000 VND. Nghĩa vụ và quyền lợi của các bên được thực hiện theo Hợp đồng, phụ lục hợp đồng đã ký. Khoản hợp tác kinh doanh này đã được phân chia lãi, số lãi đã được phân chia là 4.729.144.090 VND Công ty đã ghi nhận trong năm 2015.

(ii) Các hợp đồng mua 960.000 cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS May thuê Việt Hưng với các cá nhân, tổng giá mua là 30.240.000.000 VND (giá 31.500.000 VND/CP), tại ngày 30/06/2020 đã thanh toán 5.000.000.000 VND. Các bên chưa hoàn thành thủ tục chuyển nhượng sang tên cổ phần.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III NĂM 2020

Cho năm kết thúc tài chính ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

- (iii) Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 2911/2019/HĐCNCP/LGL-TTCN ngày 29/11/2019, chuyển nhượng 6.500.000 cổ phần tương đương 65% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội cho cá nhân, giá chuyển nhượng 11.000 VND/cổ phần, tổng giá trị chuyển nhượng 71.500.000.000 VND.
- (iii) Là khoản chuyển nhượng toàn bộ 612.000 cổ phần, tương đương 15,3% vốn điều lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai cho Công ty Cổ phần Bách Việt theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số: 01/2020/HĐCNCP/LGL-BV ngày 28/09/2020.

6b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	45.452.820.000		45.957.820.000	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang				
- Góp vốn hợp tác kinh doanh dự án khu đô thị mới Việt Hưng - Hà Nội ⁽ⁱ⁾	45.452.820.000		45.957.820.000	
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	8.427.404.194		8.427.404.194	
Ký cược, ký quỹ	8.427.404.194		8.427.404.194	
Dự án Rivera Park Cần Thơ	8.279.210.000		8.279.210.000	
Ký quỹ thuê tài chính	148.194.194		148.194.194	
Cộng	<u>53.850.074.194</u>		<u>54.385.224.194</u>	

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

7. Nợ xấu

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III NĂM 2020

Cho năm kết thúc tài chính ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Xây dựng Long Giang	8.258.536.004	8.258.536.004
Các tổ chức và cá nhân khác	3.481.150.369	3.481.150.369
Cộng	53.043.612.191	53.043.612.191

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

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

8. Tài sản thiếu chờ xử lý

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền	453.822.388	453.822.388
Hàng tồn kho	3.518.457.349	3.518.457.349
Phải thu ngắn hạn khác	423.061.295	721.664.262
Chi phí trả trước	2.481.256.684	2.677.192.479
Cộng	<u>6.876.597.716</u>	<u>7.371.136.478</u>

9. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	46.935.771.788		46.672.131.731	
<i>Dự án Rivera Park Cần Thơ</i>	<i>39.804.521.180</i>		<i>39.448.815.817</i>	
<i>Các dự án khác</i>	<i>9.013.528.450</i>		<i>7.223.315.914</i>	
Hàng hóa	1.615.307.680	(1.290.710.441)	1.336.645.376	(1.290.710.441)
Hàng hóa bất động sản	328.451.443.554		362.281.635.339	
<i>Dự án Thành Thái⁽ⁱ⁾</i>	<i>276.295.253.848</i>		<i>281.920.287.271</i>	
<i>Dự án 69 Vũ Trọng Phụng⁽ⁱⁱ⁾</i>	<i>50.996.468.835</i>		<i>80.361.348.068</i>	
Cộng	<u>377.002.523.022</u>	<u>(1.290.710.441)</u>	<u>410.290.412.445</u>	<u>(1.290.710.441)</u>

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III NĂM 2020

Cho năm kết thúc tài chính ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính**10. Chi phí trả trước dài hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	1.221.632.718	1.536.128.590
Tiền thuê đất	441.133.134	579.390.880
Chi phí bán hàng dự án Vũ Trọng Phụng	4.324.894.138	2.982.520.718
<i>Phí tư vấn, quản lý, môi giới bán hàng</i>	<i>846.052.533</i>	<i>1.253.463.449</i>
<i>Chi phí nhà mẫu</i>	<i>536.423.595</i>	<i>536.423.595</i>
<i>Chi phí cộng tác viên kinh doanh</i>	<i>350.000.000</i>	<i>350.000.000</i>
<i>Chi phí khác</i>	<i>2.592.418.010</i>	<i>842.633.674</i>
Chi phí bán hàng dự án Thành Thái	149.727.506	43.814.587
Cộng	<u>6.137.387.496</u>	<u>5.141.854.774</u>

11. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	5.758.327.521	988.732.750	8.573.281.091	435.082.210	15.755.423.572
Mua trong năm	-	-	2.333.669.091	30.000.000	2.363.669.901
Thanh lý, nhượng bán	-	(44.000.001)	(1.884.709.091)	-	(1.898.709.092)
Giảm khác trong năm	-	-	-	-	-
Số cuối năm	<u>5.758.327.521</u>	<u>944.732.749</u>	<u>9.022.241.091</u>	<u>465.082.210</u>	<u>16.190.383.571</u>
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	64.324.201	763.190.476	1.118.995.636	387.556.090	2.334.066.403
Chờ thanh lý					
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	4.804.217.137	917.408.912	3.464.676.094	427.502.730	9.619.205.673
Khấu hao trong năm	288.201.293	7.740.368	977.828.614	17.446.673	1.291.216.948
Chuyển từ tài sản thuế tài chính	-	-	1.604.839.122	-	1.604.839.122
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.026.204.607)	-	(1.026.204.607)
Giảm khác	-	(6.567.330)	-	6.567.330	-
Tăng do hợp nhất KD	-	-	-	-	-
Số cuối năm	<u>5.092.418.430</u>	<u>918.581.950</u>	<u>5.021.139.223</u>	<u>456.917.533</u>	<u>11.489.057.136</u>
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	954.110.384	71.323.838	5.103.204.197	2.178.680	6.136.217.899
Số cuối kỳ	<u>690.909.091</u>	<u>26.150.799</u>	<u>4.001.101.869</u>	<u>8.164.677-</u>	<u>4.701.326.435</u>

Trong đó:

Một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại theo sổ sách là 5.507.822.483 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay tại các Ngân hàng.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III NĂM 2020

Cho năm kết thúc tài chính ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

12. Tài sản cố định thuê tài chính

	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	-	12.877.672.725	6.896.297.141	19.773.969.866
Tăng trong kỳ	-	1.274.200.000	-	1.274.200.000
Mua lại tài sản cố định thuê tài chính	-	(2.333.669.091)	-	(2.333.669.091)
Số cuối kỳ	=	<u>11.818.203.634</u>	<u>6.896.297.141</u>	<u>18.714.500.775</u>
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	-	6.247.628.364	6.109.454.370	12.357.082.734
Khấu hao trong năm	-	1.599.117.041	405.333.369	2.004.450.410
Mua lại tài sản cố định thuê tài chính	-	(1.604.839.123)	-	(1.604.839.123)
Số cuối kỳ	=	<u>6.241.906.282</u>	<u>6.514.787.739</u>	<u>12.756.694.021</u>
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	-	6.630.044.361	786.842.771	7.416.887.132
Số cuối kỳ	=	<u>5.576.297.352</u>	<u>381.509.402</u>	<u>5.957.806.754</u>

13. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	7.687.500.000	160.000.000	7.847.500.000
Tăng trong kỳ do mua sắm	-	-	-
Số cuối kỳ	<u>7.687.500.000</u>	<u>160.000.000</u>	<u>7.847.500.000</u>
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	-	101.333.346	101.333.346
Khấu hao trong kỳ	-	24.000.003	24.000.003
Số cuối kỳ	=	<u>125.333.349</u>	<u>125.333.349</u>
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	7.687.500.000	58.666.654	7.746.166.654
Số cuối kỳ	<u>7.687.500.000</u>	<u>34.666.651</u>	<u>7.722.166.651</u>

14. Bất động sản đầu tư

	Nhà cửa	Sàn thương mại	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	2.577.018.894	-	2.577.018.894
Tăng do hợp nhất KD	-	-	-
Chuyển từ hàng tồn kho	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Số cuối kỳ	<u>2.577.018.894</u>	=	<u>2.577.018.894</u>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III NĂM 2020

Cho năm kết thúc tài chính ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

	Nhà cửa	Sàn thương mại	Cộng
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	2.577.018.894	-	2.577.018.894
Khấu hao trong năm	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Số cuối kỳ	<u>2.577.018.894</u>	=	<u>2.577.018.894</u>
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	-	-	-
Số cuối kỳ	-	-	-

15. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

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

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

16. Lợi thế thương mại

	Công ty Cổ phần Minh Phát	Công ty CP Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô	Công ty CP Đầu tư Bất động sản may thêu Việt Hưng	Cộng
Tổng số				
Số đầu năm	53.210.688.978	80.821.588.067	23.114.616.797	157.146.893.842
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-
Số cuối kỳ	<u>53.210.688.978</u>	<u>80.821.588.067</u>	<u>23.114.616.797</u>	<u>157.146.893.842</u>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III NĂM 2020

Cho năm kết thúc tài chính ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

	Công ty Cổ phần Minh Phát	Công ty CP Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô	Công ty CP Đầu tư Bất động sản may thêu Việt Hưng	Cộng
Số đã phân bổ				
Số đầu năm	15.963.206.694	12.123.238.210	2.311.461.680	30.397.906.583
Phân bổ trong năm	3.990.801.673	6.061.619.105	1.733.596.260	11.786.017.038
Số cuối kỳ	19.954.008.367	18.184.857.315	4.045.057.939	42.183.923.622
Số còn lại				
Số đầu năm	37.247.482.284	68.698.349.857	20.803.155.117	126.748.987.259
Số cuối kỳ	33.256.680.611	62.636.730.752	19.069.558.858	114.962.970.220

17. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	79.140.941.337	84.448.043.735
Công ty Cổ phần Long Giang	55.510.901.607	59.743.311.696
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	5.599.288.053	5.548.256.872
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	7.138.929.095	7.781.192.235
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes	258.039.070	241.499.420
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy	2.041.656.293	2.041.656.293
Công ty Cổ phần Công nghiệp lạnh Hưng Trí	8.592.127.219	9.092.127.219
Phải trả các nhà cung cấp khác	68.404.998.506	66.527.538.982
Công ty Cổ phần Bất động sản Meco	14.906.802.770	14.906.802.770
Các nhà cung cấp khác	53.498.195.736	51.620.736.212
Cộng	147.545.939.843	150.975.582.717

18. Người mua trả tiền trước

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước của các bên liên quan	556.231.811	556.231.312
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	549.780.143	549.779.644
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy	6.451.668	6.451.668
Trả trước của các khách hàng khác	17.568.578.759	87.592.569.068
Tiền nhận trước bán căn hộ dự án Vũ Trọng Phụng	-	75.148.610.673
Tiền nhận trước bán căn hộ dự án Thành Thái	-	11.486.031.868
Các khách hàng khác	17.568.578.759	957.926.527
Cộng	18.124.810.570	88.148.800.380

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III NĂM 2020

Cho năm kết thúc tài chính ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

19. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Tăng/giảm do hợp nhất kinh doanh	Số đã thực nộp trong năm	Giảm do thoái vốn công ty con	Số cuối năm
Thuế GTGT hàng bán nội địa	16.819.451.992	(7.612.068.388)	-	(958.540.588)	-	8.248.843.016
Thuế thu nhập doanh nghiệp(*)	43.539.658.355	1.510.245.534	-	(130.550.203)	-	44.919.353.685
Thuế thu nhập cá nhân	4.041.725.852	864.479.263	-	(20.777.880)	-	4.885.427.235
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	1.798.173.306	-	-	-	1.798.173.306
Các loại thuế khác	45.339.657	9.000.000	-	(9.000.000)	-	45.339.657
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	319.454.481	-	(28.243.912)	-	291.210.569
Cộng	<u>64.446.175.855</u>	<u>(3.110.715.804)</u>	=	<u>(1.147.112.583)</u>		<u>60.188.347.468</u>

Thuế giá trị gia tăng

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

Các loại thuế khác

Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

20. Chi phí phải trả

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	10.987.068.755	10.987.068.755
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy - Lãi vay phải trả	10.987.068.755	10.987.068.755
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	-	4.198.224.925
Chi phí lãi vay phải trả	19.083.816.594	2.492.270.095
Chi phí Dự án Thành Thái	7.899.791.948	-
Chi phí Dự án Vũ Trọng Phụng	7.184.871.737	-
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	3.999.152.909	1.705.954.830
Cộng	<u>30.070.885.349</u>	<u>15.185.293.680</u>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III NĂM 2020

Cho năm kết thúc tài chính ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính**21. Phải trả ngắn hạn/dài hạn khác****21a. Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả các bên liên quan	21.697.267.198	31.665.186.186
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	6.320.026.303	5.285.806.164
<i>Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh</i>	<i>3.670.356.164</i>	<i>3.670.356.164</i>
<i>Phải trả về tiền lãi vay</i>	<i>2.642.095.139</i>	<i>1.607.875.000</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>	<i>7.575.000</i>	<i>7.575.000</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	4.954.226.065	6.054.226.065
<i>Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh</i>	<i>3.575.364.384</i>	<i>4.675.364.384</i>
<i>Phải trả về tiền điện trả hộ</i>	<i>1.378.861.681</i>	<i>1.378.861.681</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>	<i>-</i>	<i>306.000.000</i>
Ông Nguyễn Phan	600.000.000	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes	4.148.992.220	1.682.028.917
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy - Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh	6.170.630.137	4.729.315.068
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội (tiền khách hàng chuyên nhậm)	103.392.473	103.392.473
Phải trả các đơn vị và cá nhân khác	229.069.047.239	161.251.617.911
Tài sản thừa chờ giải quyết	52.279.599	155.159.136
Kinh phí công đoàn	986.768.620	916.521.692
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	867.581.914	189.266.656
Nhận đặt cọc, ký quỹ các dự án Bất động sản	88.043.253.198	75.015.669.584
Kinh phí bảo trì dự án	16.908.148.544	16.203.088.025
Phí quản lý căn hộ dự án Thành Thái	376.791.852	367.042.332
Phí quản lý căn hộ dự án Vũ Trọng Phụng	163.121.458	107.063.038
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	44.876.200.000	48.403.805.406
Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt - Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh	10.611.518.428	10.542.352.455
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Việt Nam - Vietradico - Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh	50.634.809.218	58.489.268.088
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	15.548.574.408	1.284.610.243
Cộng	<u>250.766.314.437</u>	<u>234.528.615.342</u>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III NĂM 2020

Cho năm kết thúc tài chính ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính**21b. Phải trả dài hạn khác**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	10.232.722.500	10.232.722.500
Ông Mai Thanh Phương - Góp vốn dự án Việt Hưng	10.232.722.500	10.232.722.500
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	1.917.743.952	1.758.410.632
Công ty TNHH Long Thịnh góp vốn DA Cần Thơ	458.599.632	458.599.632
Các cá nhân khác góp vốn dự án Vũ Trọng Phụng	1.269.811.000	1.269.811.000
Đối tượng khác		30.000.000
Cộng	<u>11.961.133.132</u>	<u>11.991.133.132</u>

21c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

Tập đoàn không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.

22. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn/ dài hạn**22a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn bên liên quan	62.270.000.000	68.276.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Xuân Thủy ⁽ⁱ⁾	16.000.000.000	16.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera ⁽ⁱ⁾	0	306.000.000
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang ⁽ⁱ⁾	12.600.000.000	16.300.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản River Homes ⁽ⁱⁱ⁾	26.410.000.000	28.410.000.000
Các cá nhân liên quan khác ⁽ⁱⁱⁱ⁾	7.260.000.000	7.260.000.000
Vay ngắn hạn ngân hàng	83.979.158.640	112.983.998.184
Ngân hàng NN và PTNT Việt Nam - Chi nhánh Đông Hà Nội ^(iv)	75.677.838.640	81.040.771.024
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Thăng Long ^(v)	-	23.641.907.160
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch 1 ^(vi)	8.301.320.000	8.301.320.000
Vay ngắn hạn các tổ chức khác	246.055.152.981	110.142.200.533
Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt ⁽ⁱ⁾	4.779.220.533	7.779.220.533
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Vạn Xuân ^(viii)	4.338.990.000	4.338.990.000
Vay ngắn hạn các cá nhân khác ⁽ⁱⁱⁱ⁾	236.936.942.448	98.023.990.000
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.23b)	3.000.000.000	105.355.800.055
Nợ thuê tài chính đến hạn trả (xem thuyết minh số V.23b)	180.888.750	2.314.467.204
Cộng	<u>395.485.200.371</u>	<u>399.072.465.976</u>

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

⁽ⁱ⁾ Các khoản nhận góp vốn hợp tác kinh doanh để thực hiện “Dự án Trung tâm Thương mại, dịch vụ, văn phòng và nhà ở tại 69 Vũ Trọng Phụng, quận Thanh Xuân, Hà Nội”, ký kết với các đối tác.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III NĂM 2020

Cho năm kết thúc tài chính ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

trong đó, các đối tác góp vốn cho Công ty quản lý và hưởng lợi nhuận cố định, không phụ thuộc vào lợi nhuận thực tế của cả dự án. Chi tiết bao gồm:

- Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 2010/HĐHTKD/LGL – XT ngày 25 tháng 12 năm 2017 với Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy.
 - Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 2903/HĐHTKD/LGL-LGSG ngày 29 tháng 3 năm 2018 ký với Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (tiền thân là Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn). Vốn góp của Long Giang là 301.000.000.000 VND, tương ứng 93.12% và số vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera là 30.000.000.000 VND, tương ứng 6.88%.
 - Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 3003/HĐHTKD/LGL-LGHN ngày 30 tháng 03 năm 2018 ký với Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang (tiền thân là Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội). Vốn góp của Long Giang là 301.000.000.000 VND, tương ứng 93.12% và số vốn góp của Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang là 30.000.000.000 VND, tương ứng 6.88%.
 - Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1706/HĐHTKD/LGL – BVL ngày 17/06/2013 và hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 1601/2016/HĐCN ngày 16 tháng 01 năm 2016 với Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt. Tỷ lệ vốn góp của Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt theo hợp đồng là 19%, hai bên sẽ phân chia lợi nhuận căn cứ theo tỷ lệ vốn góp trong hợp đồng.
- (ii) Khoản vay Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes theo hợp đồng vay số 0105/HĐVT ngày 29 tháng 4 năm 2019, kỳ hạn 12 tháng, lãi suất vay 12%/năm, mục đích vay vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.
- (iii) Các khoản vay cá nhân theo các hợp đồng vay có thời gian vay 12 tháng, lãi suất 12%/năm, không có tài sản đảm bảo. Mục đích vay để bổ sung vốn thực hiện đầu tư dự án Rivera Park Sài Gòn và dự án Rivera Park Hà Nội.
- (iv) Khoản vay theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 1420-LAV-201900335 ngày 14/8/2019, hạn mức cấp tín dụng 100.000.000.000 VND, mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ SXKD, thời hạn vay, lãi suất vay theo từng lần nhận nợ. Tài sản bảo đảm là các quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Ông Lê Hà Giang và Bà Ngô Thị Thanh Hòa, của Ông Nguyễn Quốc Chinh và các cá nhân khác.
- (v) Khoản vay theo hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 68/2016/HĐHM-PN/SHB.110600 ngày 09/03/2016, hạn mức cấp tín dụng 352.500.000.000 VND, mục đích vay tài trợ cho chi phí đầu tư dự án khu chung cư Thành Thái, lãi suất vay được quy định trong từng lần nhận nợ, thời hạn vay tối đa không vượt quá 12 tháng. Tài sản đảm bảo là toàn bộ dự án khu chung cư Thành Thái tại địa chỉ số 7/28, đường Thành Thái, phường 14, quận 10, thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang làm chủ đầu tư (xem thuyết minh V.8).
- (vi) Khoản vay thấu chi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, lãi suất 7.36%/năm, số tiền vay tối đa 8.380.000.000 VND, khoản vay được thế chấp bằng toàn bộ trái phiếu của Công ty tại ngân hàng (xem thuyết minh V.2b).
- (vii) Khoản nhận góp vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0104/HTKD/LGL – VIE “V/v Hợp tác thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Chung cư Thành Thái tại Khu đất B29 số 7/28 đường Thành Thái, phường 14, quận 10, TP. Hồ Chí Minh” ngày 01 tháng 4 năm 2014, Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Việt Nam hưởng lợi nhuận cố định theo hợp đồng không phụ thuộc vào lợi nhuận thực tế của cả dự án.
- (viii) Khoản vay theo hợp đồng số 04/2011/VX ngày 09 tháng 5 năm 2011, không có thời hạn, lãi suất vay 0%/tháng.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III NĂM 2020

Cho năm kết thúc tài chính ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính**Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay dài hạn ngân hàng	100.475.790.466	1.729.604.960
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch số 1 ⁽ⁱ⁾	98.469.142.831	-
Ngân hàng TMCP Phương Đông Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	733.346.000	633.347.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín - Chi nhánh 8 tháng 3 Hà Nội	158.160.000	117.360.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hoàn Kiếm ⁽ⁱⁱ⁾	1.115.141.635	978.897.960
Nợ thuê tài chính	2.846.198.723	1.581.613.323
Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam ⁽ⁱⁱⁱ⁾	1.424.022.723	337.213.323
Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam ^(iv)	1.422.176.000	1.244.400.000
Cộng	<u>103.321.989.189</u>	<u>3.311.218.283</u>

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

- (i) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 01/2016/272693/HĐTD ngày 12 tháng 8 năm 2016, hạn mức 500.000.000.000 VND, mục đích vay là để tài trợ các chi phí hợp lý đầu tư thực hiện Dự án Trung tâm thương mại, dịch vụ, văn phòng và Nhà ở tại số 69 Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân, Hà Nội. Thời hạn vay 48 tháng, lãi suất vay thỏa thuận thả nổi, định kỳ điều chỉnh 3 tháng/lần, lãi quá hạn là 130% lãi trong hạn. Thời gian ân hạn của khoản vay tối đa là 6 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Sau khi kết thúc thời gian ân hạn sẽ thực hiện thanh toán số dư nợ gốc định kỳ 3 tháng/lần. Lịch trả nợ được lập trong vòng 1 tháng trước khi kết thúc thời gian ân hạn. Khoản vay được giải ngân lần đầu ngày 01 tháng 9 năm 2016. Tài sản đảm bảo là toàn bộ Dự án Trung tâm thương mại, dịch vụ, văn phòng và Nhà ở tại số 69 Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân, Hà Nội.
- (ii) Khoản vay theo hợp đồng số 238/2019/HĐTD/LNH/01 ngày 10 tháng 5 năm 2019, mục đích vay là để thanh toán tiền mua xe Toyota Landcruise VX biển kiểm soát 30F - 118.35, lãi suất vay 8,9%/năm, thời hạn 48 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên. Tài sản đảm bảo là tài sản hình thành từ vốn vay.
- (iii) Khoản nợ thuê tài chính theo các hợp đồng cho thuê tài chính phát sinh trong năm 2015 và năm 2016 thời hạn thuê từ 48 tháng đến 60 tháng, lãi suất thả nổi. Tài sản thuê là máy móc thiết bị phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Nợ gốc và lãi được thanh toán định kỳ theo tháng.
- (iii) Khoản nợ thuê tài chính theo hợp đồng cho thuê tài chính số 01.020/2019/TSC-CTTC ngày 11 tháng 4 năm 2019 và phụ lục hợp đồng số 01 ngày 10 tháng 5 năm 2019 với Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, thời hạn thuê 48 tháng, lãi suất 9%. Tài sản thuê là 02 xe ô tô Hyundai Santafe. Nợ gốc và lãi được thanh toán định kỳ hàng tháng.

23. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Tăng do hợp nhất kinh doanh	Chi quỹ trong kỳ	Số cuối kỳ
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	10.738.608.905	8.823.184.112	-	(603.101.410)	18.958.691.607
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	593.389.094	-	-	-	593.389.094
Cộng	<u>11.331.997.999</u>	<u>8.823.184.112</u>		<u>(603.101.410)</u>	<u>19.552.080.701</u>

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

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

BAO CAO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III NĂM 2020

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

24. Vốn chủ sở hữu

24a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số đầu năm trước	500.000.000.000	1.458.992.965	(43.500.000)	23.157.102.783	11.311.225.290	116.445.565.879	121.979.887.033	774.309.273.950
Phát hành cổ phiếu thu bằng tiền	-	-	-	-	-	-	500.000.000	500.000.000
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	36.994.065.084	3.063.931.926	40.057.997.010
Trích lập các quỹ	-	-	-	11.098.172.905	5.549.086.453	(27.745.432.263)	-	(11.098.172.905)
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-	255.365.444	8.377.213.413	8.632.578.857
Chi thù lao hội đồng quản trị, ban kiểm soát	-	-	-	-	-	(1.110.581.304)	-	(1.110.581.304)
Số dư cuối kỳ trước	500.000.000.000	1.458.992.965	(43.500.000)	34.255.275.688	16.860.311.743	124.838.982.840	133.921.032.372	759.525.714.133
Số dư đầu năm nay	500.000.000.000	1.458.992.965	(43.500.000)	34.255.275.688	16.860.311.743	90.002.837.742	116.991.795.994	759.525.714.132
Tăng vốn từ nguồn LN CPP (*)	15.000.000.000	-	-	-	-	(15.000.000.000)	-	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	(69.488.657.525)	845.674.139	(68.642.983.387)
Trích lập các quỹ	-	-	-	8.823.184.112	4.411.592.056	(22.057.928.280)	-	(8.823.152.112)
Chi thù lao hội đồng quản trị, ban kiểm soát	-	-	-	-	-	(660.000.000)	-	(660.000.000)
Số dư cuối kỳ này	515.000.000.000	1.458.992.965	(43.500.000)	43.078.459.800	21.271.903.799	(17.203.748.063)	117.837.470.133	681.399.578.633

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III NĂM 2020

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

24b. Cổ phiếu

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	51.500.000	50.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	51.500.000	50.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	51.500.000	50.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu được mua lại	(2.900)	(2.900)
- Cổ phiếu phổ thông	(2.900)	(2.900)
- Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	51.497.100	49.997.100
- Cổ phiếu phổ thông	51.497.100	49.997.100
- Cổ phiếu ưu đãi		

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

25. Giải trình kết quả kinh hợp nhất doanh Quý III/2020

Theo báo cáo tài chính hợp nhất Quý III/2020, lợi nhuận sau thuế Quý III/2020 là: **(11.110.086.721)** đồng, giảm: **30.931.251.419** đồng so với Quý III/2019 (lợi nhuận hợp nhất sau thuế công ty mẹ Quý III/2019 là: **19.821.164.699** đồng. Nguyên nhân: do lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp hàng hóa dịch vụ Quý III/2020 đạt **1.273.133.931** đồng, giảm **29.305.355.491** đồng so với Quý III/2019. Doanh thu hoạt động tài chính Quý III/2020 là: **40.760.884.931** đồng, tăng: **5.427.033.868** đồng so với Quý III/2019. Chi phí tài chính Quý III/2020 là: **45.211.152.528** đồng, tăng: **19.181.247.530** đồng so với Quý III/2019; Chi phí bán hàng giảm: **10.561.800.494** đồng; Chi phí quản lý doanh nghiệp Quý III/2020 là: **7.518.245.749** đồng, tăng: **1.123.854.374** đồng so với Quý III/2019. Lợi nhuận khác Quý III/2020 là: **2.924.484.608** đồng, tăng: **3.148.134.504** đồng so với Quý III/2019; Lãi lỗ trong công ty liên kết giảm: **2.968.331.282** đồng so với Quý III/2019; Thuế TNDN phải nộp Quý III/2020: **84.012.257** đồng, giảm: **1.528.507.190** đồng so với Quý III/2019; nên dẫn tới kết quả như trên.

Lập, ngày 27 tháng 10 năm 2020

Người lập biểu

Trần Thị Khánh Hòa

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan



Nguyễn Mạnh Hà