



**LONG GIANG**

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

QUÝ IV/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**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.091.739.315.254</b>	<b>1.115.686.708.650</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>67.283.176.259</b> ✓ ✓	<b>15.663.124.909</b>
1. Tiền	111		13.178.623.866	11.558.572.516
2. Các khoản tương đương tiền	112		54.104.552.393	4.104.552.393
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>5.320.423.600</b> ✓	<b>4.640.442.200</b> ✓
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	(681.725) ✓	(983.125) ✓
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>640.760.585.771</b>	<b>682.107.478.877</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	290.248.368.659 ✓ ✓	374.242.393.538
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	13.835.070.653 ✓ ✓	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	97.444.914.049	98.612.414.049
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	292.243.574.601 ✓	240.874.185.575 ✓
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(53.011.342.191) ✓ ✓	(53.043.612.191) ✓
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	V.8	-	7.371.136.478
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>376.806.957.795</b>	<b>408.999.702.004</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.9	378.097.668.236 ✓ ✓	410.290.412.445 ✓
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1.290.710.441)	(1.290.710.441)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.568.171.829</b>	<b>4.275.960.660</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		63.171.829	4.275.960.660
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		1.505.000.000	-

**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**

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

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>707.625.513.165</b>	<b>657.041.620.873</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>32.203.356.944</b>	<b>54.385.224.194</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	32.203.356.944 ✓	✓ 54.385.224.194
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>17.388.316.444</b>	<b>21.299.271.685</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.11	5.066.447.953 ✓	✓ 6.136.217.899
<i>Nguyên giá</i>	222		20.991.463.572 ✓	✓ 15.755.423.572
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(15.925.015.619) ✓	✓ (9.619.205.673)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.12	4.607.701.841 ✓	✓ 7.416.887.132
<i>Nguyên giá</i>	225		12.635.984.411 ✓	✓ 19.773.969.866
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		(8.028.282.570) ✓	✓ (12.357.082.734)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.13	7.714.166.650 ✓	✓ 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		(133.333.350) ✓	✓ (101.333.346)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.14</b>	-	-
<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)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.15</b>	<b>43.289.270.809</b>	<b>43.168.016.264</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		43.289.270.809	43.168.016.264
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>491.136.224.702</b>	<b>399.028.274.101</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	457.432.671.833 ✓	✓ 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	(16.343.043.131) ✓	✓ (15.339.688.896)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2b	✓ 1.000.000.000	✓ 9.380.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>123.608.344.266</b>	<b>139.160.834.629</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	6.398.002.619 ✓	✓ 5.141.854.774
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		6.176.043.773	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	111.034.297.874 ✓	✓ 126.748.987.259
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.799.364.828.419</b>	<b>1.772.728.329.524</b>

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

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số	
			cuối kỳ	đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.048.085.757.078</b>	<b>1.013.202.615.391</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>883.139.945.758</b>	<b>997.900.263.976</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.17	✓ 157.864.485.472	✓ 150.975.582.717
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.18	18.331.238.934	✓ ✓ 88.148.800.380
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.19	63.851.922.365	✓ ✓ 64.446.175.855
4. Phải trả người lao động	314		1.834.961.022	1.640.372.625
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.20	25.459.837.115	✓ ✓ 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	31.736.422.839	32.570.959.402
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.22a	244.750.400.882	✓ ✓ 234.528.615.342
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.23a	319.612.248.178	✓ ✓ 399.072.465.976
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.24	19.698.428.951	✓ ✓ 11.331.997.999
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>164.945.811.320</b>	<b>15.302.351.415</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.22b	161.061.133.132	✓ ✓ 11.991.133.132
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.23b	3.884.678.188	✓ ✓ 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**

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

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>751.279.071.340</b>	<b>759.525.714.133</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.25</b>	<b>751.279.071.340</b>	<b>759.525.714.133</b>
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		55.327.738.782	90.002.837.742
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		50.762.277.462	90.002.837.742
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		4.565.461.320	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		115.185.475.994	116.991.795.994
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.799.364.828.418</b>	<b>1.772.728.329.524</b>

Lập, ngày 27 tháng 01 năm 2021

Người lập biểu

Phan Thị Hương Ly

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 IV/2020**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

Quý IV/2020

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
				Quý IV/2020	Quý IV/2019	Năm 2020	Năm 2019
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	43.524.962.459	316.656.457.051	170.557.497.898	1.315.785.479.119
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.1				
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		43.524.962.459	316.656.457.051	170.557.497.898	1.315.785.479.119
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.2	41.322.923.169	299.046.601.273	191.907.922.171	1.030.192.220.386
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		2.202.039.290	17.609.855.778	- 21.350.424.273	285.593.258.733
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	133.164.605.936	43.124.713.197	175.313.589.809	106.665.586.349
7.	Chi phí tài chính	22	VI.4	32.371.116.053	61.137.364.598	97.246.785.547	141.217.763.562
	<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		9.849.932.046	41.743.524.332	37.426.805.441	49.024.162.653
8.	Chi phí bán hàng	24		-	7.687.724.525	735.560.796	139.353.501.963
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.5	14.312.767.310	7.081.035.467	36.000.286.738	30.881.683.071
10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		88.682.761.863	- 15.171.555.615	19.980.532.455	80.805.896.486
11.	Thu nhập khác	31	VI.6	- 2.074.022.206	9.062.034.205	7.394.070.171	11.464.542.558
12.	Chi phí khác	32	VI.7	10.956.541.935	1.795.092.408	12.436.377.399	7.173.048.290
13.	Lợi nhuận khác	40		- 13.030.564.141	7.266.941.797	- 5.042.307.228	4.291.494.268
14.	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	45		7.487.100.161	16.825.418.059	130.504.836	- 1.566.747.202
15.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		83.139.297.883	8.920.804.241	15.068.730.063	83.530.643.552
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.20	10.987.501.824	1.047.261.922	11.215.639.919	15.048.293.201
17.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		749.671.352		1.093.948.824	- 3.600.665.885
18.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		71.402.124.706	7.873.542.319	2.759.141.319	72.083.016.237
19.	Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ			74.054.118.845	7.873.542.319	4.565.461.320	67.345.476.657
20.	Lợi nhuận sau thuế cổ đông không kiểm soát			- 2.651.994.139	-	- 1.806.320.000	4.737.539.580
21.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu			1.438	157	89	1.347

Người lập biểu

Phan Thị Hương Ly

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan

Hà Nội, ngày 27 Tháng 01 năm 2021

Đã tổng giám đốc

PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

LONG GIANG

CẦU GIẤY, T. C. HÀ NỘI

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**

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp gián tiếp)

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
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		15.065.730.063	51.502.547.512
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		2.133.199.526	3.112.161.757
- Các khoản dự phòng	03		970.782.835	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	37.426.805.441	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		54.198.628.626	113.187.752.960
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		72.705.705.020	3.537.570.752
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		32.192.744.209	585.893.531.461
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		112.428.309.024	(297.253.031.061)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(1.256.147.845)	15.673.780.086
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(679.680.000)	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(36.733.211.359)	(10.496.425.807)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.18	(16.133.179.234)	(45.989.705.957)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	(0)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(556.753.160)	(2.392.921.759)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>216.166.415.282</b>	<b>362.160.550.675</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		1.161.414.545	(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		4.747.500.000	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		9.555.915.779	788.437.500
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(85.659.606.040)</b>	<b>5.907.775.457</b>

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

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
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	11.531.956.100	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		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(78.886.757.893)</b>	<b>(482.605.178.823)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>51.620.051.349</b>	<b>(114.536.852.691)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>15.663.124.909</b>	<b>167.428.715.233</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>67.283.176.259</b>	<b>52.891.862.543</b>
			(0)	

Người lập biểu

Phan Thị Hương Ly

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan

Lập, ngày 27 tháng 01 năm 2021



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 IV 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 sàn 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 thêu Việt Hưng	Số 335/402/2 Nguyễn Văn Linh, phường Phúc Đồng, quận Long Biên, Hà Nội	Kinh doanh bất động sản, sản xuất hàng dệt may	51%		51%	

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

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

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

### 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 đề 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 IV NĂM 2020**

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

---

### 4. Các khoản đầu tư tài chính

#### *Chứng khoán kinh doanh*

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

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

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

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

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

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

- Đối với chứng khoán niêm yết trên thị trường chứng khoán: giá đóng cửa tại ngày gần nhất có giao dịch tính đến thời điểm kết thúc năm tài chính.
- Đối với cổ phiếu đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCOM): giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm kết thúc năm tài chính do Sở Giao dịch chứng khoán công bố.

Trường hợp cổ phiếu đã niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc cổ phiếu của công ty cổ phần đã đăng ký giao dịch trên thị trường Upcom không có giao dịch trong vòng 30 ngày trước ngày trích lập dự phòng, cổ phiếu đã niêm yết bị hủy niêm yết, bị đình chỉ giao dịch, bị ngừng giao dịch: việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của công ty được đầu tư mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ của Công ty so với tổng số vốn điều lệ thực góp.

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

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

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

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Tập đoàn có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và trái phiếu.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

## 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 IV 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 chi 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 IV 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 IV NĂM 2020**

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

## Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

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

### **8. Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

### **9. Tài sản cố định thuê tài chính**

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

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

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

### **10. Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

# 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 IV 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 IV 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 IV 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 IV 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.

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:

## 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 IV NĂM 2020

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

#### Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

- 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 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

## 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 IV NĂM 2020

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

#### Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

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 IV 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	2.789.737.185	3.709.344.208
Tiền gửi ngân hàng	10.388.886.681	7.849.228.308
Các khoản tương đương tiền - Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng	54.104.552.393	4.104.552.393
<b>Cộng</b>	<b>67.283.176.259</b>	<b>15.663.124.909</b>

**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	743.600	(681.725)	1.425.325	442.200	(983.125)
Công ty Cổ phần Thương mại và Vận tải Petrolimex HN	5.319.680.000	8.971.855.200		4.640.000.000	4.640.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>5.321.105.325</b>	<b>8.972.598.800</b>	<b>(681.725)</b>	<b>4.641.425.325</b>	<b>4.640.442.200</b>	<b>(983.125)</b>

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	(422.400)	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>681.725</b>	<b>983.125</b>

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

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

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

<sup>(i)</sup> 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. Ngày 18/12/2020, Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam đã mua lại toàn bộ số trái phiếu trên.

**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 IV 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 <sup>(i)</sup>	48.000.000.000	5.819.146.417	53.819.146.417	48.000.000.000	5.111.309.997	53.111.309.997
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera <sup>(ii)</sup>	144.000.000.000	5.676.420.421	149.676.420.421	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 <sup>(ii)</sup>	9.800.000.000	1.991.638.990	11.791.638.990	9.800.000.000	1.263.800.687	11.063.800.687
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long <sup>(iv)</sup>	243.200.001.000	(1.054.534.995)	242.145.466.005	107.200.001.000	(238.378.097)	106.961.622.903
<b>Cộng</b>	<b><u>445.000.001.000</u></b>	<b><u>12.432.670.833</u></b>	<b><u>457.432.671.833</u></b>	<b><u>309.000.001.000</u></b>	<b><u>12.302.165.997</u></b>	<b><u>321.302.166.997</u></b>

- (i) Tại ngày kết thúc kỳ tài chính, Công ty 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, Công ty 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, Công ty 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, Công ty 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	Phần lãi hoặc lỗ trong năm	Giá trị đầu tư tăng thêm trong năm	Công ty liên kết chia cổ tức	Giá trị phần sở hữu cuối năm
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	53.111.309.997	707.836.420	-	-	53.819.146.417
Công ty CP Đầu tư Rivera	150.165.433.410	2.510.987.011	-	3.000.000.000-	149.676.420.421
Công ty CP Quản lý và khai thác Bất động sản Rivera Homes	11.063.800.687	727.838.303	-	-	11.791.638.990
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long (*)	106.961.622.903	(816.156.898)	136.000.000.000-		242.145.466.005
<b>Cộng</b>	<b><u>321.302.166.997</u></b>	<b><u>3.130.504.836</u></b>	<b><u>136.000.000.000-</u></b>	<b><u>3.000.000.000-</u></b>	<b><u>457.432.671.833</u></b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV 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
<b>Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang (Công ty liên kết)</b>		
<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	1.159.720.870	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	1.335.897.917	1.134.246.575
Vay của Công ty liên kết		37.000.000.000
Trả nợ vay cho Công ty liên kết	4.200.000.000	8.500.000.000
Thanh toán tiền công nợ	3.750.000.000	2.564.779.247
<b>Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes</b>		
<i>(Công ty liên kết)</i>		
Cổ tức được chia		2.940.000.000
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	263.354.494	-
Phí trông giữ xe	263.354.494	53.368.600
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	290.766.941	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	4.000.000.000	1.500.000.000
Lãi vay phải trả Công ty liên kết	3.264.020.000	-
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (Công ty liên kết)</b>		
<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		86.400.000.000
Cổ tức được chia	3.000.000.000	8.640.000.000
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	9.067.955.545	9.028.262.334
Thanh toán tiền thi công công trình	3.000.000.000	9.462.312.727
Chi phí mua vật tư, hàng hóa, thi công công trình		2.141.897.145
Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh dự án Vũ Trọng Phụng	(3.100.000.000)	2.090.136.987
Hoàn trả vốn góp dự án Vũ Trọng Phụng		30.000.000.000
Nhận góp vốn HTKD	149.100.000.000	
<b>Công ty Cổ phần Xây Dựng Hạ Long (Công ty liên kết)</b>		
Góp thêm vốn vào Công ty liên kết	136.000.000.000	107.200.001.000



**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 IV 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 <sup>(i)</sup>	7.000.000.000	(461.294.324)	7.000.000.000	
Công ty Cổ phần Long Giang TSQ <sup>(i)</sup>	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 <sup>(i)</sup>	3.000.000.000		3.000.000.000	
Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Descon <sup>(i)</sup>	13.846.596.000	(13.846.596.000)	13.846.596.000	(13.846.596.000)
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai <sup>(ii)</sup>			34.639.200.000	
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội <sup>(iv)</sup>	15.200.000.000	(542.059.912)	15.200.000.000	
<b>Cộng</b>	<b><u>49.046.596.000</u></b>	<b><u>(16.343.043.132)</u></b>	<b><u>83.685.796.000</u></b>	<b><u>(15.339.688.896)</u></b>

<sup>(i)</sup> Các khoản đầu tư không thay đổi trong kỳ

<sup>(ii)</sup> 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.

<sup>(iv)</sup> 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	1.003.354.23	-
Hoàn nhập dự phòng		
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>(16.343.043.131)</u></b>	<b><u>15.339.688.896</u></b>

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b><u>145.434.337.312</u></b>	<b><u>152.164.347.672</u></b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	47.134.557	47.134.557
Công ty CP Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	449.214.652	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 IV 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	781.776.205	2.244.194.401
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội (*)	141.441.274.084	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
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>	<b>144.814.031.347</b>	<b>222.078.045.866</b>
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	30.988.810.498	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	27.380.976.849	59.284.046.659
<b>Cộng</b>	<b><u>290.248.368.659</u></b>	<b><u>374.242.393.538</u></b>

(\*) 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
<b>Trả trước cho các bên liên quan</b>	<b>8.273.161.332</b>	<b>8.273.161.332</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	8.273.161.332	8.273.161.332
<b>Trả trước cho các người bán khác</b>	<b>5.561.909.321</b>	<b>5.777.800.096</b>
Các nhà cung cấp khác	5.561.909.321	5.777.800.096
<b>Cộng</b>	<b><u>13.835.070.653</u></b>	<b><u>14.050.961.428</u></b>

**5. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Cho vay các bên liên quan</b>	<b>11.620.565.424</b>	<b>(4.702.091.814)</b>	<b>11.620.565.424</b>	<b>(4.702.091.814)</b>
Thành Viên HĐQT	2.658.473.610		2.658.473.610	
Thành Viên Ban TGD	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)
<b>Cho vay các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>85.879.348.625</b>	<b>(2.029.403.426)</b>	<b>86.991.848.625</b>	<b>(2.029.403.426)</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng Long Giang	1.416.186.629	(1.416.186.629)	1.416.186.629	(1.416.186.629)
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	9.408.161.996	(613.216.797)	10.575.661.996	(613.216.797)
<b>Cộng</b>	<b><u>97.444.914.049</u></b>	<b><u>(6.731.495.240)</u></b>	<b><u>98.612.414.049</u></b>	<b><u>(6.731.495.240)</u></b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV 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
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>51.309.391.334</b>	-	<b>50.662.548.000</b>	-
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 <sup>(i)</sup>	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	-
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>217.768.140.791</b>	-	<b>190.211.637.575</b>	-
Thuế GTGT TSCĐ thuế tài chính	120.961.178	-	101.259.457	-
Ký cược, ký quỹ	174.205.806	-	162.355.806	-
Tạm ứng	148.653.362.621	-	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	99.569.446.114	-	105.629.078.525	-
Phải thu về chuyển nhượng cổ phần tại Công ty TNHH Đầu tư BĐS May theo Việt Hưng <sup>(ii)</sup>	5.000.000.000	-	4.000.000.000	-
Lãi dự thu tiền gửi, cho vay và trái phiếu	2.110.183.601	-	8.920.487.152	-
Phải thu cá nhân về chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội <sup>(iii)</sup>	171.255	-	21.884.828.745	-
Phải thu về chuyển nhượng CP – Công ty CP Tập đoàn Bách Việt <sup>(iv)</sup>	19.242.360.000	-	-	-
Công ty TNHH TBM Sài Gòn - Hà Nội <sup>(v)</sup>	64.750.000.000	-	-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	882.938.806	-	515.679.383	-
<b>Cộng</b>	<b><u>292.243.574.601</u></b>	<b>=</b>	<b><u>240.874.185.575</u></b>	<b>-</b>

<sup>(i)</sup> 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.

## 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 IV NĂM 2020

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

#### Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

(ii) Các hợp đồng mua 960.000 cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS May theo 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.

(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.

(iv) 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.

(v) Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp để thực hiện dự án số: 2912/HĐCN/LGL-TBM ngày 29/12/2020 giữa Công ty Long Giang và Công ty TNHH TBM Sài Gòn – Hà Nội chuyển nhượng một phần quyền và nghĩa vụ và vốn góp tại HĐHT 0406 để cùng nhau thực hiện dự án Việt Hưng

#### 6b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>23.924.146.944</b>		<b>45.957.820.000</b>	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	23.924.146.944			
- Góp vốn hợp tác kinh doanh dự án khu đô thị mới Việt Hưng - Hà Nội <sup>(i)</sup>	23.924.146.944		45.957.820.000	
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>8.279.210.000</b>		<b>8.427.404.194</b>	
Ký cược, ký quỹ	8.279.210.000		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	
<b>Cộng</b>	<b><u>32.203.356.944</u></b>		<b><u>54.385.224.194</u></b>	

(i) Góp vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng số 0406/2010/HĐ/HTKD/LGL-LGL ngày 04 tháng 6 năm 2010 để thực hiện dự án khu nhà ở cao tầng tại ô đất CC05A - dự án khu đô thị mới Việt Hưng - Hà Nội. Nghĩa vụ và quyền lợi của các bên được thực hiện theo Hợp đồng, phụ lục hợp đồng đã ký. Ngày 29/12/2020, Công ty Long Giang đã ký hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp để thực hiện dự án số: 2912/HĐCN/LGL-TBM ngày 29/12/2020 với Công ty TNHH TBM Sài Gòn – Hà Nội chuyển nhượng một phần quyền và nghĩa vụ và vốn góp tại HĐHT 0406 để cùng nhau thực hiện dự án Việt Hưng.

#### 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
<b>Các bên liên quan</b>	<b>4.702.091.814</b>	<b>4.702.091.814</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	4.702.091.814	4.702.091.814
<b>Các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>48.341.520.377</b>	<b>48.341.520.377</b>
Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam	21.700.610.682	21.700.610.682
Công ty Cổ phần Cung cấp giải pháp kỹ thuật	548.772.197	548.772.197
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kỹ thuật Việt Nam	5.586.161.832	5.586.161.832
Công ty Cổ phần Địa ốc COMA	956.866.074	956.866.074
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Đông Dương	235.628.628	235.628.628

**CÔNG TY CỔ PHẦN 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 IV 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 Long Việt	1.704.662.296	1.704.662.296
Công ty Cổ phần Xây dựng số I Hà Nội	2.700.617.731	2.700.617.731
Công ty Xây dựng số I	725.814.494	725.814.494
Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	681.210.289	681.210.289
Công ty Cổ phần Lilama Hà Nội	828.693.477	828.693.477
Công ty Cầu 12	644.405.913	644.405.913
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Xây dựng Việt Nam	288.390.391	288.390.391
Công ty Cổ phần Xây dựng Long Giang	8.258.536.004	8.258.536.004
Các tổ chức và cá nhân khác	3.481.150.369	3.481.150.369
<b>Cộng</b>	<b>53.043.612.191</b>	<b>53.043.612.191</b>

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)
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>53.043.612.191</u></b>	<b><u>53.043.612.191</u></b>

**8. Hàng tồn kho**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	47.133.789.382		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>9.013.628.450</i>		<i>7.223.315.914</i>	
Hàng hóa	1.350.537.426	(1.290.710.441)	1.336.645.376	(1.290.710.441)
Hàng hóa bất động sản	329.613.341.428		362.281.635.339	
<i>Dự án Thành Thái<sup>(i)</sup></i>	<i>277.545.576.445</i>		<i>281.920.287.271</i>	
<i>Dự án 69 Vũ Trọng Phụng<sup>(ii)</sup></i>	<i>52.067.764.983</i>		<i>80.361.348.068</i>	
<b>Cộng</b>	<b><u>378.097.668.236</u></b>	<b><u>(1.290.710.441)</u></b>	<b><u>410.290.412.445</u></b>	<b><u>(1.290.710.441)</u></b>

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

<sup>(ii)</sup> Dự án công trình xây dựng khu văn phòng, dịch vụ và nhà ở tại 69 Vũ Trọng Phụng theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 396A/HTKD “V/v hợp tác thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu văn phòng, dịch vụ và nhà ở tại 69 Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân, Hà Nội” ngày 15 tháng 10 năm 2009 ký giữa Công ty với Công ty Cổ phần Tư vấn 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 IV NĂM 2020**

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

**9. Chi phí trả trước dài hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	1.173.266.787	1.536.128.590
Tiền thuê đất	494.857.192	579.390.880
Chi phí bán hàng dự án Vũ Trọng Phụng	4.580.151.134	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>2.847.675.006</i>	<i>842.633.674</i>
Chi phí bán hàng dự án Thành Thái	149.727.506	43.814.587
<b>Cộng</b>	<b><u>6.398.002.619</u></b>	<b><u>5.141.854.774</u></b>

**10. 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
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu năm	5.758.327.521	988.732.750	8.573.281.091	435.082.210	15.755.423.572
Chuyển từ tài sản thuê tài chính	-	-	8.418.185.455	-	8.418.185.455
Thanh lý, nhượng bán	-	(44.000.001)	(3.168.145.454)	-	(3.168.145.454)
ăng/giảm khác trong năm	-	-	-	30.000.000	(14.000.001)
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>5.758.327.521</u></b>	<b><u>944.732.749</u></b>	<b><u>13.823.321.092</u></b>	<b><u>465.082.210</u></b>	<b><u>20.991.463.572</u></b>
<b>Trong đó:</b>					
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					
<b>Giá trị hao mòn</b>					
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	-	1.458.868.628	15.505.356	1.737.575.277
Chuyển từ tài sản thuê tài chính	-	-	4.692.424.409	-	4.692.424.409
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(124.189.740)	-	(124.189.740)
Giảm khác	-	(6.567.330)	-	6.567.330	-
Tăng do hợp nhất KD	-	-	-	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>5.092.418.430</u></b>	<b><u>910.841.582</u></b>	<b><u>9.491.779.391</u></b>	<b><u>454.976.216</u></b>	<b><u>15.925.015.619</u></b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	954.110.384	71.323.838	5.103.204.197	2.178.680	6.136.217.899
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>690.909.091</u></b>	<b><u>33.891.167</u></b>	<b><u>4.331.541.701</u></b>	<b><u>10.105.994</u></b>	<b><u>5.066.447.953</u></b>

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 IV NĂM 2020**

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

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

	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu năm	-	12.877.672.725	6.896.297.141	19.773.969.866
Tăng trong kỳ	-	1.280.200.000	-	1.280.200.000
Chuyển sang TSCĐHH	-	(8.418.185.455)	-	(8.418.185.455)
<b>Số cuối kỳ</b>	=	<b><u>5.739.687.270</u></b>	<b><u>6.896.297.141</u></b>	<b><u>12.635.984.411</u></b>
<b>Giá trị hao mòn</b>				
Số đầu năm	-	7.192.396.202	5.164.686.532	12.357.082.734
Khấu hao trong năm	-	1.969.797.324	540.444.492	2.510.241.816
Mua lại tài sản cố định thuê tài chính	-	(6.839.041.980)	-	(6.839.041.980)
<b>Số cuối kỳ</b>	=	<b><u>2.323.151.546</u></b>	<b><u>5.705.131.024</u></b>	<b><u>8.028.282.570</u></b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	-	5.685.276.523	1.731.610.609	7.416.887.132
<b>Số cuối kỳ</b>	=	<b><u>3.416.535.724</u></b>	<b><u>1.191.166.117</u></b>	<b><u>4.607.701.841</u></b>

**12. Tài sản cố định vô hình**

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	7.687.500.000	160.000.000	7.847.500.000
Tăng trong kỳ do mua sắm	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>7.687.500.000</u></b>	<b><u>160.000.000</u></b>	<b><u>7.847.500.000</u></b>
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu năm	-	101.333.346	101.333.346
Khấu hao trong kỳ	-	32.000.004	32.000.004
<b>Số cuối kỳ</b>	=	<b><u>133.333.350</u></b>	<b><u>133.333.350</u></b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	7.687.500.000	58.666.654	7.746.166.654
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>7.687.500.000</u></b>	<b><u>26.666.650</u></b>	<b><u>7.714.166.650</u></b>

**13. Bất động sản đầu tư**

	Nhà cửa	Sàn thương mại	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
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	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>2.577.018.894</u></b>	=	<b><u>2.577.018.894</u></b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV NĂM 2020**

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

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

**14. 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 m<sup>2</sup>.
- Tổng vốn đầu tư là 1.374,3 tỷ đồng, thời gian hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày 19/9/2007 (theo Quyết định số 2439/QĐ-UBND ngày 19/9/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh).
- Tiến độ thực hiện dự án:
  - + Quý 4 năm 2018 đến quý 2 năm 2019: Hoàn chỉnh thủ tục đất đai, môi trường, phòng cháy chữa cháy, lập hồ sơ quy hoạch và xin cấp phép xây dựng dự án.
  - + Quý 3 năm 2019: Triển khai thi công xây dựng và hoàn thành dự án vào cuối năm 2020.
  - + Quý 1 năm 2021: Đưa dự án vào hoạt động kinh doanh.

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

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



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV NĂM 2020**

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

**15. Lợi thế thương mại**

	<b>Công ty Cổ phần Minh Phát</b>	<b>Công ty CP Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô</b>	<b>Công ty CP Đầu tư Bất động sản may thêu Việt Hưng</b>	<b>Cộng</b>
<b>Tổng số</b>				
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				-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>53.210.688.978</u></b>	<b><u>80.821.588.067</u></b>	<b><u>23.114.616.797</u></b>	<b><u>157.146.893.842</u></b>
<b>Số đã phân bổ</b>				
Số đầu năm	15.963.206.694	12.123.238.210	2.311.461.680	30.397.906.583
Phân bổ trong năm	5.321.068.898	8.082.158.807	2.311.461.680	15.714.689.384
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>21.284.275.592</u></b>	<b><u>20.205.397.017</u></b>	<b><u>4.622.923.359</u></b>	<b><u>46.112.595.968</u></b>
<b>Số còn lại</b>				
Số đầu năm	37.247.482.284	68.698.349.857	20.803.155.117	126.748.987.259
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>31.926.413.386</u></b>	<b><u>60.616.191.050</u></b>	<b><u>18.491.693.438</u></b>	<b><u>111.034.297.874</u></b>

**16. Phải trả người bán ngắn hạn**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b><u>79.140.941.337</u></b>	<b><u>84.448.043.735</u></b>
Công ty Cổ phần Long Giang	56.536.594.564	59.743.311.696
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	7.835.252.830	5.548.256.872
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	4.697.031.950	7.781.192.235
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes	329.264.666	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
<b>Phải trả các nhà cung cấp khác</b>	<b><u>77.832.557.950</u></b>	<b><u>66.527.538.982</u></b>
Công ty Cổ phần Bất động sản Meco	14.906.802.770	14.906.802.770
Các nhà cung cấp khác	62.925.755.180	51.620.736.212
<b>Cộng</b>	<b><u>157.864.485.472</u></b>	<b><u>150.975.582.717</u></b>

**17. Người mua trả tiền trước**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>Trả trước của các bên liên quan</b>	<b><u>556.231.811</u></b>	<b><u>556.231.312</u></b>
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
<b>Trả trước của các khách hàng khác</b>	<b><u>17.775.007.123</u></b>	<b><u>87.592.569.068</u></b>
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	17.775.007.123	957.926.527

**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 IV NĂM 2020**

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính**18. 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	(810.292.003)	-	(1.881.191.072)		14.127.968.917
Thuế thu nhập doanh nghiệp(*)	43.539.658.355	13.091.477.769	-	(16.133.179.234)		40.497.956.889
Thuế thu nhập cá nhân	4.041.725.852	1.324.178.941	-	(22.015.380)		5.343.889.413
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	2.190.085.630	-	(1.199.720.290)		990.365.340
Các loại thuế khác	45.339.657	6.000.000	-	(9.000.000)		42.339.657
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	2.877.646.061		(28.243.912)		2.849.402.149
<b>Cộng</b>	<b><u>64.446.175.855</u></b>	<b><u>18.679.096.398</u></b>		<b><u>(19.273.349.888)</u></b>		<b><u>63.851.922.365</u></b>

***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.

**19. Chi phí phải trả**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b><i>Phải trả các bên liên quan</i></b>	<b><u>10.987.068.755</u></b>	<b><u>10.987.068.755</u></b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy - Lãi vay phải trả	10.987.068.755	10.987.068.755
<b><i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i></b>	<b>-</b>	<b><u>4.198.224.925</u></b>
Chi phí lãi vay phải trả	<b><u>14.472.768.360</u></b>	2.492.270.095
Chi phí Dự án Thành Thái	3.185.864.177	-
Chi phí Dự án Vũ Trọng Phụng	7.184.871.737	-
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	4.102.032.446	1.705.954.830
<b>Cộng</b>	<b><u>25.459.837.115</u></b>	<b><u>15.185.293.680</u></b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV NĂM 2020**

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính**20. Phải trả ngắn hạn/dài hạn khác****20a. Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b><i>Phải trả các bên liên quan</i></b>	<b><i>21.300.849.865</i></b>	<b><i>31.665.186.186</i></b>
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	6.621.704.081	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>2.943.772.917</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	2.975.129.052	6.054.226.065
<i>Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh</i>	<i>1.575.364.384</i>	<i>4.675.364.384</i>
<i>Phải trả về tiền điện trả hộ</i>	<i>1.399.764.668</i>	<i>1.378.861.681</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>	<i>-</i>	<i>306.000.000</i>
Ông Nguyễn Phan	-	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes	4.946.048.917	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	6.654.575.342	4.729.315.068
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội (tiền khách hàng chuyển nhầm)	103.392.473	103.392.473
<b><i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i></b>	<b><i>223.449.551.017</i></b>	<b><i>161.251.617.911</i></b>
Tài sản thừa chờ giải quyết	52.279.599	155.159.136
Kinh phí công đoàn	1.008.047.097	916.521.692
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	1.383.878.208	189.266.656
Nhận đặt cọc, ký quỹ các dự án Bất động sản	87.897.014.870	75.015.669.584
Kinh phí bảo trì dự án	16.729.819.455	16.203.088.025
Phí quản lý căn hộ dự án Thành Thái	363.169.452	367.042.332
Phí quản lý căn hộ dự án Vũ Trọng Phụng	52.426.914	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	43.876.200.000	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	55.166.574.364	58.489.268.088
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	6.308.622.630	1.284.610.243
<b>Cộng</b>	<b><u>244.750.400.882</u></b>	<b><u>234.528.615.342</u></b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV NĂM 2020**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính****20b. Phải trả dài hạn khác**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>159.332.722.500</b>	<b>10.232.722.500</b>
Ông Mai Thanh Phương - Góp vốn dự án Việt Hưng	10.232.722.500	10.232.722.500
Công ty TNHH TBM Sài Gòn - Hà Nội	149.100.000.000	
<b>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>1.917.743.952</b>	<b>1.758.410.632</b>
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
<b>Cộng</b>	<b><u>161.061.133.132</u></b>	<b><u>11.991.133.132</u></b>

**20c. Nợ quá hạn chưa thanh toán**

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

**21. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn/ dài hạn****21a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Vay ngắn hạn bên liên quan</b>	<b>59.770.000.000</b>	<b>68.276.000.000</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Xuân Thủy <sup>(i)</sup>	16.000.000.000	16.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	0	306.000.000
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	12.100.000.000	16.300.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản River Homes <sup>(ii)</sup>	24.410.000.000	28.410.000.000
Các cá nhân liên quan khác <sup>(iii)</sup>	7.260.000.000	7.260.000.000
<b>Vay ngắn hạn ngân hàng</b>	<b>75.677.838.640</b>	<b>112.983.998.184</b>
Ngân hàng NN và PTNT Việt Nam - Chi nhánh Đông Hà Nội <sup>(iv)</sup>	75.677.838.640	81.040.771.024
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Thăng Long <sup>(v)</sup>	-	23.641.907.160
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch 1 <sup>(vi)</sup>		8.301.320.000
<b>Vay ngắn hạn các tổ chức khác</b>	<b>85.752.093.880</b>	<b>110.142.200.533</b>
Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt <sup>(i)</sup>	4.779.220.533	7.779.220.533
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Vạn Xuân <sup>(viii)</sup>	4.338.990.000	4.338.990.000
Công ty TNHH Dịch vụ An Ninh LG	7.000.000.000	
Vay ngắn hạn các cá nhân khác <sup>(iii)</sup>	69.633.883.347	98.023.990.000
<b>Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.23b)<sup>(vii)</sup></b>	<b>98.469.142.831</b>	<b>105.355.800.055</b>
<b>Nợ thuê tài chính đến hạn trả (xem thuyết minh số V.23b)</b>	<b>146.276.586</b>	<b>2.314.467.204</b>
<b>Cộng</b>	<b><u>319.612.248.178</u></b>	<b><u>399.072.465.976</u></b>

Công ty 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 IV 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 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 82.000.000.000 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 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.
- (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 IV 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
<b>Vay dài hạn ngân hàng</b>	<b>1.796.130.688</b>	<b>1.729.604.960</b>
Ngân hàng TMCP Phương Đông Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội <sup>(i)</sup>	633.347.000	633.347.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín - Chi nhánh 8 tháng 3 Hà Nội	184.020.000	117.360.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hoàn Kiếm <sup>(ii)</sup>	978.763.688	978.897.960
<b>Nợ thuê tài chính</b>	<b>2.088.547.500</b>	<b>1.581.613.323</b>
Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam <sup>(iii)</sup>	844.147.500	337.213.323
Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam <sup>(iv)</sup>	1.244.400.000	1.244.400.000
<b>Cộng</b>	<b><u>3.884.678.188</u></b>	<b><u>3.311.218.283</u></b>

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

- (i) Khoản vay theo hợp đồng số 0013/2017/HỆTD-DN ngày 01 tháng 07 năm 2017, mục đích vay là để thanh toán tiền mua xe Toyota Landcruise 30E – 020.72. Tài sản đảm bảo là tài sản hình thành từ vốn vay.
- (ii) Khoản vay theo hợp đồng số 238/2019/HDTD/LNH/01 ngày 10 tháng 5 năm 2019. mục đích vay là để thanh toán tiền mua xe Toyota Landcruise VX biên kiểm soát 30F - 118.35. lãi suất vay 8.9%/năm. thời hạn 48 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên. Tài sản đảm bảo là tài sản hình thành từ vốn vay.
- (iii) Khoản nợ thuê tài chính theo các hợp đồng cho thuê tài chính phát sinh trong năm 2015 và năm 2016 thời hạn thuê từ 48 tháng đến 60 tháng. lãi suất thả nổi. Tài sản thuê là máy móc thiết bị phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Nợ gốc và lãi được thanh toán định kỳ theo tháng.
- (iv) Khoản nợ thuê tài chính theo hợp đồng cho thuê tài chính số 01.020/2019/TSC-CTTC ngày 11 tháng 4 năm 2019 và phụ lục hợp đồng số 01 ngày 10 tháng 5 năm 2019 với Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam. thời hạn thuê 48 tháng. lãi suất 9%. Tài sản thuê là 02 xe ô tô Hyundai Santafe. Nợ gốc và lãi được thanh toán định kỳ hàng tháng.

**22. 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	8.923.184.112	-	(556.753.160)	19.105.039.857
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	593.389.094	-	-	-	593.389.094
<b>Cộng</b>	<b><u>11.331.997.999</u></b>	<b><u>8.923.184.112</u></b>		<b><u>(556.753.160)</u></b>	<b><u>19.698.428.951</u></b>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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)

### 23. Vốn chủ sở hữu

#### 23a. 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
Chỉ thù lao hội đồng quản trị, ban kiểm soát	-	-	-	-	-	(1.110.581.304)	-	(1.110.581.304)
<b>Số dư cuối kỳ trước</b>	<b>500.000.000.000</b>	<b>1.458.992.965</b>	<b>(43.500.000)</b>	<b>34.255.275.688</b>	<b>16.860.311.743</b>	<b>124.838.982.840</b>	<b>133.921.032.372</b>	<b>759.525.714.133</b>
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	759.525.714.133
Tăng vốn từ nguồn LN CPP (*)	15.000.000.000	-	-	-	-	(15.000.000.000)	-	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	4.385.984.470	(1.806.320.000)	2.579.664.469
Trích lập các quỹ	-	-	-	8.823.184.112	4.411.592.056	(22.160.960.280)	-	(8.926.184.112)
Chỉ thù lao hội đồng quản trị, ban kiểm soát	-	-	-	-	-	(2.079.600.000)	-	(2.079.600.000)
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>515.000.000.000</b>	<b>1.458.992.965</b>	<b>(43.500.000)</b>	<b>43.078.459.800</b>	<b>21.271.903.799</b>	<b>55.148.261.932</b>	<b>115.185.475.994</b>	<b>751.279.071.340</b>

(\*) Thực hiện Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên số 01/2019/NQ-ĐHĐCĐTN ngày 27 tháng 4 năm 2019. Công ty đã hoàn thành việc phát hành cổ phiếu thường 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 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 IV 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)**

### 23b. 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.

### 24. Giải trình kết quả kinh hợp nhất doanh Quý IV/2020

Theo báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV/2020. lợi nhuận sau thuế Quý IV/2020 là: **74.054.118.845** đồng, tăng: **66.180.576.526** đồng so với Quý IV/2019 (lợi nhuận hợp nhất sau thuế công ty mẹ Quý IV/2019 là: **7.873.542.319** đồng. Nguyên nhân: do lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp hàng hóa dịch vụ Quý IV/2020 đạt **2.202.039.290** đồng, giảm **15.407.816.488** đồng so với Quý IV/2019. Doanh thu hoạt động tài chính Quý IV/2020 là: **133.164.605.936** đồng, tăng: **90.039.892.739** đồng so với Quý IV/2019. Chi phí tài chính Quý IV/2020 là: **32.371.116.053** đồng, giảm: **28.766.248.545** đồng so với Quý IV/2019; Chi phí bán hàng giảm: **7.687.724.525** đồng; Chi phí quản lý doanh nghiệp Quý IV/2020 là: **14.312.767.310** đồng, tăng: **7.231.731.842** đồng so với Quý IV/2019. Lợi nhuận khác Quý IV/2020 giảm: **20.297.505.938** đồng so với Quý IV/2019; Lãi lỗ trong công ty liên kết giảm: **9.338.317.898** đồng so với Quý IV/2019; Thuế TNDN phải nộp Quý IV/2020: **10.987.501.824** đồng, tăng: **9.940.239.902** đồng so với Quý IV/2019; nên dẫn tới kết quả như trên.

Lập. ngày 27 tháng 01 năm 2021

Người lập biểu

Phan Thị Hương Ly

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan



Nguyễn Mạnh Hà







**LONG GIANG**

LAND

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ IV/2020

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

