



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2020

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2020

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

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020	11 - 12
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020	13 - 55

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

Khái quát về Công ty

Công ty là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103000552, đăng ký lần đầu ngày 08 tháng 10 năm 2001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Sau đổi thành Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101184201 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 14 tháng 05 năm 2010.

Trong quá trình hoạt động Công ty đã 13 lần được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp bổ sung Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, trong đó Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 13 ngày 10 tháng 07 năm 2020 về việc thay đổi số lượng người đại diện theo pháp luật.

Trụ sở chính

- Địa chỉ : Số 173, đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại : 024 3795 0595
- Fax : 024 3795 0099

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

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

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

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Lê Hà Giang	Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2017
Ông Nguyễn Toàn Thắng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2017
Ông Nguyễn Đình Thanh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2017
Ông Mai Thanh Phương	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2017
Ông Đặng Anh Tâm	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2019

Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Bà Lưu Thị Thanh Nga	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 16 tháng 7 năm 2019
Ông Nguyễn Ngọc Hưng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 16 tháng 7 năm 2019
Bà Hồ Thị Kim Vân	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2017

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

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Nguyễn Mạnh Hà	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 01 năm 2020
Bà Nguyễn Thị Hồng Sinh	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 08 tháng 07 năm 2019
Ông Lê Quốc Trung	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 08 tháng 07 năm 2019

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Lê Hà Giang - Chủ tịch Hội đồng quản trị - Người đại diện theo pháp luật số 01 và Ông Nguyễn Mạnh Hà - Tổng Giám đốc - Người đại diện theo pháp luật số 02 (đăng ký ngày 10 tháng 07 năm 2020).

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Công ty.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

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

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

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

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Tổng Giám đốc



Nguyễn Mạnh Hà

Ngày 02 tháng 4 năm 2021

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

Số: 2.0371/21/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 02 tháng 4 năm 2021, từ trang 06 đến trang 55, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Trong năm, Công ty đã ước tính và tập hợp bổ sung các chi phí do Công ty Cổ phần Tu bổ di tích và Thiết bị văn hóa Trung ương góp vào Dự án Vũ Trọng Phụng để xác định lại giá thành hàng hóa bất động sản thuộc dự án này, số tiền khoảng 41,5 tỷ VND. Các chi phí bổ sung này được Công ty phân bổ cho diện tích các căn hộ đã bán trong năm 2020 và diện tích các căn hộ chưa bán tại 31 tháng 12 năm 2020. Theo đánh giá của chúng tôi, giá trị này cần được phân bổ cho tổng diện tích của toàn dự án (bao gồm cả số căn hộ đã bán năm 2019 trở về trước) và cần áp dụng hạch toán hồi tố theo quy định của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 29 để xác định lại kết quả kinh doanh các năm trước. Nếu thực hiện điều chỉnh hồi tố, chỉ tiêu “Giá vốn hàng bán” kỳ này sẽ giảm khoảng 38,6 tỷ VND; Số dư “Hàng tồn kho” cuối kỳ và đầu kỳ giảm/tăng lần lượt là 2,6 tỷ VND/2,7 tỷ VND. Các khoản mục chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp, lợi nhuận trước thuế và sau thuế sẽ thay đổi tương ứng.

Chúng tôi không được tiếp cận hồ sơ, chứng từ kế toán của Công ty liên kết - Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long để thực hiện thủ tục kiểm toán/soát xét số liệu phục vụ mục đích đánh giá số trích lập dự phòng tổn thất khoản đầu tư vào Công ty liên kết này cần ghi nhận trong Báo cáo tài chính. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến về tính chính xác, tính đầy đủ của số dư dự phòng đầu tư dài hạn đối với Công ty liên kết này tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, số tiền 1.054.298.632 VND (mục V.2c Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính).

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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



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

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

Hà Nội, ngày 02 tháng 4 năm 2021

420
TY
IẢN,
J V
N Đ
: IAD
- T

02-G
VH
Y
HỮU HẠN
TƯ VẤN
HỘI
P. HA

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, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		983.403.931.134	1.005.110.733.730
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	63.253.234.447	14.373.335.905
1. Tiền	111		9.148.682.054	10.268.783.512
2. Các khoản tương đương tiền	112		54.104.552.393	4.104.552.393
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2a	5.320.423.600	4.640.442.200
1. Chứng khoán kinh doanh	121		5.321.105.325	4.641.425.325
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(681.725)	(983.125)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		531.142.911.434	568.260.913.620
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	289.389.857.623	373.619.612.308
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	13.284.840.653	13.990.392.928
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	13.252.414.049	13.752.414.049
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	268.049.323.372	219.909.836.526
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(52.833.524.263)	(53.011.342.191)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	379.473.099.571	413.587.583.673
1. Hàng tồn kho	141		380.763.810.012	414.878.294.114
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1.290.710.441)	(1.290.710.441)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		4.214.262.082	4.248.458.331
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		4.214.262.082	4.248.458.331
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

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

Địa chỉ: Số 173, đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		888.499.875.600	819.928.335.682
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		32.365.712.750	52.580.224.194
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	32.365.712.750	52.580.224.194
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		7.433.736.158	11.657.813.424
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	4.004.167.671	4.182.259.638
<i>Nguyên giá</i>	222		14.043.684.687	8.199.368.323
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(10.039.517.016)	(4.017.108.685)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11	3.402.901.837	7.416.887.132
<i>Nguyên giá</i>	225		11.367.784.411	19.773.969.866
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		(7.964.882.574)	(12.357.082.734)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.12	26.666.650	58.666.654
<i>Nguyên giá</i>	228		160.000.000	160.000.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(133.333.350)	(101.333.346)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
<i>Nguyên giá</i>	231		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		843.001.771.219	751.218.618.520
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2c	366.067.410.000	366.067.410.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	445.000.001.000	309.000.001.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2c	49.046.596.000	83.685.796.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2c	(18.112.235.781)	(16.914.588.480)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2b	1.000.000.000	9.380.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		5.698.655.473	4.471.679.544
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	5.698.655.473	4.471.679.544
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.871.903.806.734	1.825.039.069.412

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, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		1.170.936.915.547	1.129.062.179.277
I. Nợ ngắn hạn	310		1.008.357.522.679	1.113.907.187.862
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	160.097.656.492	150.001.603.176
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	17.242.318.919	88.147.700.375
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	67.958.784.450	64.187.907.777
4. Phải trả người lao động	314		1.452.336.481	1.337.365.584
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	23.272.562.181	15.306.554.793
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	272.502.687.058	253.608.551.165
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	446.557.999.130	530.379.865.976
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.19	19.273.177.968	10.937.639.016
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		162.579.392.868	15.154.991.415
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b	161.061.133.132	11.961.133.132
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	1.518.259.736	3.193.858.283
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, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		700.966.891.187	695.976.890.135
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	700.966.891.187	695.976.890.135
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		1.425.992.965	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		42.696.514.304	33.873.330.192
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		20.954.525.811	16.542.933.755
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		120.933.358.107	144.145.133.223
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		106.427.172.943	144.145.133.223
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		14.506.185.164	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.871.903.806.734	1.825.039.069.412

Người lập biểu

Phạm Thu Trang

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan

Lập, ngày 02 tháng 4 năm 2021

Tổng Giám đốc



Nguyễn Mạnh Hà

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

Địa chỉ: Số 173, đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	155.295.520.183	1.338.143.258.577
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		155.295.520.183	1.338.143.258.577
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	184.008.698.378	1.050.717.365.750
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		(28.713.178.195)	287.425.892.827
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	9.338.577.260	62.652.691.981
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	48.507.815.914	96.453.268.215
Trong đó: chi phí lãi vay	23		45.902.346.086	104.118.835.796
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	735.560.796	139.353.501.963
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	13.526.329.284	15.404.873.946
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(82.144.306.929)	98.866.940.684
11. Thu nhập khác	31	VI.7	114.593.077.328	11.100.101.455
12. Chi phí khác	32	VI.8	4.408.660.297	7.168.480.693
13. Lợi nhuận khác	40		110.184.417.031	3.931.620.762
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		28.040.110.102	102.798.561.446
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.15	13.533.924.938	14.566.720.323
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		14.506.185.164	88.231.841.123
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	-	-
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	-	-

Người lập biểu

Phạm Thu Trang

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan

Lập, ngày 02 tháng 4 năm 2021

Tổng Giám đốc



Nguyễn Mạnh Hà

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

Địa chỉ: Số 173, đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Năm nay		Năm trước	
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh					
1. Lợi nhuận trước thuế	01		28.040.110.102		102.798.561.446
2. Điều chỉnh cho các khoản:					
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02 V.10;12		3.826.318.796		4.548.214.096
- Các khoản dự phòng	03 V.2;7		1.019.527.973		6.098.675.549
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-		-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05 VI.3;7		(118.106.418.957)		(63.335.958.314)
- Chi phí lãi vay	06 VI.4		45.902.346.086		104.118.835.796
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-		-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(39.318.116.000)		154.228.328.573
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		118.909.968.861		(125.776.238.175)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		34.114.484.102		831.692.071.404
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		119.319.042.220		(245.868.540.483)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(1.226.975.929)		29.917.158.920
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(679.680.000)		-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(43.415.255.605)		(104.708.438.039)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15 V.15		(16.002.629.031)		(45.864.022.825)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16 V.19		23.592.960		-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17 V.19		(511.238.120)		(4.959.574.132)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		171.213.193.459		488.660.745.242
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư					
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(12.000.000)		(5.039.107.272)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		66.020.000.000		11.956.363.636
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.200.000.000)		(20.713.342.204)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.578.372.000		31.813.342.204
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25 V.2c		(136.000.000.000)		(294.280.201.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		21.168.000.000		84.271.171.255
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4.160.687.222		29.123.939.168
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(44.284.940.778)		(162.867.834.213)

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

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

Địa chỉ: Số 173, đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Năm nay		Năm trước	
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính					
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-		-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-		-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.18	321.696.398.464		290.337.918.774
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.18	(397.366.597.812)		(701.031.176.231)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	V.18	(2.378.154.791)		(7.314.077.087)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-		(59.768.096.400)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(78.048.354.139)		(477.775.430.944)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		48.879.898.542		(151.982.519.915)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	14.373.335.905		166.355.855.820
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-		-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	63.253.234.447		14.373.335.905

Người lập biểu

Phạm Thu Trang

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan

Lập, ngày 02 tháng 4 năm 2021

Tổng Giám đốc



Nguyễn Mạnh Hà



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

Địa chỉ: Số 173, đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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”) là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh nhà ở và bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

Trong 6 tháng đầu năm, Công ty có doanh thu từ hoạt động bán Bất động sản của Dự án chung cư Rivera Park số 69 Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Tuy nhiên, lợi nhuận gộp từ bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ bị lỗ chủ yếu do việc tính bổ sung thêm vào đơn giá m² căn hộ và sàn thương mại dự án chung cư Rivera Park số 69 Vũ Trọng Phụng phần tiền đất phải trả bổ sung. Trong 6 tháng cuối năm, Công ty không có doanh thu từ hoạt động bán Bất động sản.

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

6. Cấu trúc Công ty

Các Công ty con

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Các Công ty liên kết

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	VP1, tầng 24A, tòa nhà 173 Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Hà Nội	Xây dựng, lắp đặt	48%	48%	48%
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	Tầng 1, Tòa Nhà Packsimex, 52 Đông Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản và xây dựng chuyên dụng	48%	48%	48%
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes	Tầng 3, Lô A và Lô B Tòa nhà Rivera Park Sài Gòn, 7/28 Thành Thái, phường 14, quận 10, TP Hồ Chí Minh	Dịch vụ quản lý tòa nhà	49%	49%	49%
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long	Chung cư và dịch vụ sau đường bao biển Lán bè - Cột 8 - đường Điện Biên Phủ, phường Hồng Hải, TP Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	Kinh doanh bất động sản	40%	40%	40%

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

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

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

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

8. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 36 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 45 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

Địa chỉ: Số 173, đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

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

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

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

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

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

Địa chỉ: Số 173, đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

Các khoản cho vay

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

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

Công ty con

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

Công ty liên kết

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

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

Địa chỉ: Số 173, đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Ghi nhận ban đầu

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

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

4. Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

5. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

6. Chi phí trả trước

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

Chi phí dự án

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

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

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, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

7. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

8. Tài sản cố định thuê tài chính

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

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

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

9. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

Tài sản cố định vô hình của Công ty là phần mềm quản lý kinh doanh bất động sản, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 05 năm.

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, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

10. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh chia lợi nhuận cố định

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

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

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

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

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

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

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

12. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ phiếu quỹ

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

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, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

13. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

14. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hóa

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn.

15. Hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

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

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

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

16. Chi phí đi vay

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

17. Các khoản chi phí

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

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

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, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

18. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

19. Bên liên quan

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

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

20. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

CT. LONG GIANG
HÀ NỘI
HÀ NỘI

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, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	1.096.925.282	3.023.805.666
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	8.051.756.772	7.244.977.846
Các khoản tương đương tiền (<i>Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng</i>)	54.104.552.393	4.104.552.393
Cộng	63.253.234.447	14.373.335.905

2. Các khoản đầu tư tài chính

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

2a. Chứng khoán kinh doanh (cổ phiếu)

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Ngân hàng TMCP Sài Gòn 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 Hà Nội	5.319.680.000	8.971.855.200	-	4.640.000.000	9.515.625.000	-
Cộng	5.321.105.325	8.972.598.800	(681.725)	4.641.425.325	9.516.067.200	(983.125)

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	983.125	910.525
Trích lập dự phòng bổ sung	-	72.600
Hoàn nhập dự phòng	(301.400)	-
Số cuối năm	681.725	983.125

2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

(i) Công ty đầu tư 838 trái phiếu của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch I, giá mua 10.000.000 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 này đã được bù trừ với khoản vay thấu chi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam vào ngày 22/12/2020.

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, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

2c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	366.067.410.000	(1.256.953.930)	366.067.410.000	(1.032.839.672)
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô	115.537.410.000	-	115.537.410.000	-
Công ty Cổ phần Minh Phát	218.400.000.000	-	218.400.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản may theo Việt Hưng	32.130.000.000	(1.256.953.930)	32.130.000.000	(1.032.839.672)
Đầu tư vào công ty liên kết	445.000.001.000	(1.054.298.632)	309.000.001.000	-
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	48.000.000.000	-	48.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	144.000.000.000	-	144.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long (*)	243.200.001.000	(1.054.298.632)	107.200.001.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	9.800.000.000	-	9.800.000.000	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	49.046.596.000	(15.800.983.219)	83.685.796.000	(15.881.748.808)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Vạn Xuân	7.000.000.000	(461.294.323)	7.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Long Giang TSQ	10.000.000.000	(1.493.092.896)	10.000.000.000	(1.493.092.896)
Công ty Cổ phần Cung cấp Giải pháp kỹ thuật	3.000.000.000	-	3.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Descon	13.846.596.000	(13.846.596.000)	13.846.596.000	(13.846.596.000)
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai ⁽ⁱⁱ⁾	-	-	34.639.200.000	-
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	15.200.000.000	-	15.200.000.000	(542.059.912)
Cộng	860.114.007.000	(18.112.235.781)	758.753.207.000	(16.914.588.480)

- (i) Trong năm Công ty đã góp vốn bổ sung vào Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long số tiền 136.000.000.000 VND tương đương 13.600.000 cổ phiếu. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty nắm giữ 20.800.000 cổ phiếu, tương đương 40% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long (số đầu năm là 7.200.000 cổ phiếu, tương đương 40% vốn điều lệ).
- (ii) Trong năm Công ty đã bán toàn bộ cổ phiếu của Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai với giá bán là 40.410.360.000 VND, lãi chuyển nhượng là 5.771.160.000 VND (Xem thuyết minh VI.3). Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty không còn nắm giữ cổ phiếu tại Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai.

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, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	Số cổ phần sở hữu tại ngày 31/12/2020	Tỷ lệ sở hữu
Công ty con		
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô	1.063.872	52,46%
Công ty Cổ phần Minh Phát	17.940.000	65,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản may thêu Việt Hưng	1.020.000	51,00%
Công ty liên kết		
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	4.800.000	48,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	14.400.000	48,00%
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long	20.800.000	40,00%
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	980.000	49,00%
Các đơn vị khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Vạn Xuân	700.000	4,38%
Công ty Cổ phần Long Giang TSQ	1.000.000	10,00%
Công ty Cổ phần Cung cấp Giải pháp kỹ thuật	300.000	
Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Descon	525.060	1,47%
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	1.520.000	15,20%

Giá trị hợp lý

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Tình hình hoạt động của các công ty con và công ty liên kết

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

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

Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	16.914.588.480	24.817.161.637
Trích lập dự phòng bổ sung	1.739.707.213	-
Hoàn nhập dự phòng	(542.059.912)	(7.902.573.157)
Số cuối năm	18.112.235.781	16.914.588.480

Giao dịch với các công ty con và công ty liên kết

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

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô		
Cổ tức được chia	744.710.400	744.710.400
Lãi vay phải trả Công ty con	-	121.261.113

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, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty Cổ phần Minh Phát		
Hoàn trả vốn góp dự án Vũ Trọng Phụng	6.087.500.000	8.746.000.000
Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh dự án Vũ Trọng Phụng	3.782.899.726	16.070.728.767
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang		
Góp thêm vốn vào Công ty liên kết	-	19.200.000.000
Cổ tức được chia	-	11.520.000.000
Doanh thu bán điện, nước	5.681.544	-
Doanh thu bán hàng hóa	20.693.507.266	71.474.026.528
Chi phí thi công công trình	1.159.720.870	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
Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh dự án Vũ Trọng Phụng	-	1.134.246.575
Vay của Công ty liên kết	-	37.000.000.000
Lãi vay phải trả Công ty liên kết	1.335.897.917	-
Bù trừ công nợ	-	2.564.779.247
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera		
Góp thêm vốn vào Công ty liên kết	-	86.400.000.000
Cổ tức được chia	2.016.000.000	8.640.000.000
Doanh thu bán hàng hóa	9.067.955.545	9.028.262.334
Chi phí thi công công trình	2.141.897.145	9.462.312.727
Chi phí mua vật tư, hàng hóa	-	2.141.897.145
Hoàn trả vốn góp dự án Vũ Trọng Phụng	-	30.000.000.000
Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh dự án Vũ Trọng Phụng	-	2.090.136.987
Nhận tiền hợp tác đầu tư từ Công ty liên kết	149.100.000.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes		
Cổ tức được chia	-	2.940.000.000
Doanh thu bán điện, nước	9.122.268.315	9.028.262.334
Phí môi giới bất động sản	-	53.368.600
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	-	6.241.315.371
Đặt cọc dịch vụ phân phối căn hộ	-	12.990.000.000
Tiền lãi phải trả theo hợp đồng tiếp thị và phân phối độc quyền dự án Rivera Park Sài Gòn	-	3.322.028.917
Vay của Công ty liên kết	-	29.910.000.000
Lãi vay phải trả Công ty liên kết	3.264.020.000	1.764.480.000
Lãi phạt thanh toán	-	1.595.187.806
Phí quản lý tòa nhà	-	319.224.327
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long		
Góp thêm vốn vào Công ty liên kết	136.000.000.000	-

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

Địa chỉ: Số 173, đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

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

Kế hoạch đầu tư

Công ty đã ký kết các hợp đồng với các cá nhân để mua thêm 960.000 cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản May theo Việt Hưng, tổng giá mua là 30.240.000.000 VND (giá 31.500 VND/cổ phần). Dự kiến sau khi hoàn thành giao dịch, Công ty sẽ sở hữu 1.980.000 cổ phần, tương đương 99% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản May theo Việt Hưng. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty chưa thanh toán đủ cho bên bán, do đó, chưa hoàn thành thủ tục chuyển nhượng cổ phần (*xem thêm thuyết minh V.6a*).

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>145.434.337.311</i>	<i>152.164.347.672</i>
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	449.214.651	2.950.079.675
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	47.134.557	47.134.557
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	781.776.205	2.244.194.401
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	141.441.274.084	144.208.001.225
<i>Phải thu tiền chuyển nhượng sản thương mại (*)</i>	<i>111.289.438.080</i>	<i>135.116.438.080</i>
<i>Phải thu lãi phạt chậm thanh toán</i>	<i>13.559.339.967</i>	<i>7.991.891.358</i>
<i>Phải thu tiền bán vật tư</i>	<i>15.396.505.332</i>	-
<i>Các khoản khác</i>	<i>1.195.990.705</i>	<i>1.099.671.787</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch Vụ Xuân Thủy	447.753.648	447.753.648
Các cá nhân là bên liên quan - Phải thu tiền mua căn hộ	2.267.184.166	2.267.184.166
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	<i>143.955.520.312</i>	<i>221.455.264.636</i>
Phải thu bán căn hộ dự án Thành Thái	55.842.394.064	67.202.079.498
Phải thu bán căn hộ dự án Vũ Trọng Phụng	32.825.313.577	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 Xây dựng Long Giang	6.842.349.375	6.842.349.375
Các khách hàng khác	26.744.852.614	30.118.305.373
Cộng	<u>289.389.857.623</u>	<u>373.619.612.308</u>

- (*) Phải thu Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội về giá trị chuyển nhượng sản thương mại tại Dự án Rivera Park Hà Nội theo Hợp đồng chuyển nhượng tài sản năm 2018 và Biên bản bàn giao tài sản ngày 15 tháng 11 năm 2019, có tổng giá trị hợp đồng chuyển nhượng 204.156.756.003 VND, giá trị quyết toán hợp đồng chuyển nhượng được xác định theo giá trị quyết toán các mục chi phí sau khi được kiểm toán và diện tích tài sản nhận bàn giao thực tế. Theo quy định của hợp đồng, Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội phải thanh toán đến 90% giá trị tạm tính, chậm nhất đến ngày 15 tháng 12 năm 2019. Do ảnh hưởng của dịch Covid -19 đối với hoạt động khai thác kinh doanh sản thương mại, Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội chưa thanh toán được theo thời hạn hợp đồng. Lãi phạt chậm thanh toán trong 6 tháng đầu năm là 5.567.448.609 VND. Theo văn bản thỏa thuận số 3006/2020/CV-RHN ký ngày 30 tháng 06 năm 2020, hai bên thống nhất không tính lãi phạt chậm thanh toán trong 6 tháng cuối năm do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid 19.

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, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>	<u>8.273.161.332</u>	<u>8.273.161.332</u>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	8.273.161.332	8.273.161.332
<i>Trả trước cho các người bán khác</i>	<u>5.011.679.321</u>	<u>5.717.231.596</u>
Các nhà cung cấp khác	5.011.679.321	5.717.231.596
Cộng	<u>13.284.840.653</u>	<u>13.990.392.928</u>

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Cho các bên liên quan vay</i>	<u>7.360.565.424</u>	<u>(4.702.091.814)</u>	<u>7.360.565.424</u>	<u>(4.702.091.814)</u>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	4.702.091.814	(4.702.091.814)	4.702.091.814	(4.702.091.814)
Ông Mai Thanh Phương - Thành viên HĐQT	2.658.473.610	-	2.658.473.610	-
<i>Cho các tổ chức và cá nhân khác vay</i>	<u>5.891.848.625</u>	<u>(2.029.051.205)</u>	<u>6.391.848.625</u>	<u>(2.029.403.426)</u>
Công ty Cổ phần Xây dựng Long Giang	1.416.186.629	(1.416.186.629)	1.416.186.629	(1.416.186.629)
Cho các tổ chức và cá nhân khác vay	4.475.661.996	(612.864.576)	4.975.661.996	(613.216.797)
Cộng	<u>13.252.414.049</u>	<u>(6.731.143.019)</u>	<u>13.752.414.049</u>	<u>(6.731.495.240)</u>

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

6. Phải thu khác

6a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<u>46.642.263.000</u>	-	<u>47.906.627.000</u>	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang - Góp vốn hợp tác kinh doanh dự án 173 Xuân Thủy ⁽ⁱ⁾	44.966.627.000	-	44.966.627.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang - Phải thu khác	35.636.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	1.640.000.000	-	2.940.000.000	-
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	<u>221.407.060.372</u>	-	<u>172.003.209.526</u>	-
Thuế GTGT TSCĐ thuê tài chính	103.172.393	-	101.259.457	-
Dự thu lãi tiền gửi có kỳ hạn	-	-	726.489.661	-
Dự thu lãi trái phiếu	-	-	338.090.526	-
Tiền lãi cho vay	464.536.732	-	-	-
Ký cược, ký quỹ	-	-	162.355.806	-

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, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng chi phí dự án	130.663.694.216	-	143.458.409.032	-
<i>Dự án Phan Thiết</i>	<i>38.411.223.772</i>	-	<i>38.411.223.772</i>	-
<i>Dự án Việt Hưng</i>	<i>10.620.564.135</i>	-	<i>10.586.724.735</i>	-
<i>Các cá nhân khác</i>	<i>81.631.906.309</i>	-	<i>94.460.460.525</i>	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt ⁽ⁱⁱⁱ⁾	19.242.360.000	-	-	-
Công ty TNHH TBM Sài Gòn Hà Nội - Tiền chuyển nhượng dự án Việt Hưng (<i>xem thuyết minh V.6b</i>)	64.750.000.000	-	-	-
Phải thu cá nhân về chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	-	-	21.884.828.745	-
Thanh toán một phần hợp đồng chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản May theo Việt Hưng ⁽ⁱⁱ⁾	5.000.000.000	-	4.000.000.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	1.183.297.031	-	1.331.776.299	-
Cộng	268.049.323.372	-	219.909.836.526	-

- (i) Góp vốn hợp tác kinh doanh theo Hợp đồng số 2512/2009/HĐ-KD ngày 25 tháng 12 năm 2009 với Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang để xây dựng dự án Trung tâm thương mại dịch vụ và nhà ở tại 173 Xuân Thủy với số vốn góp của Công ty là 45.442.122.000 VND. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính này, các bên chưa thực hiện việc quyết toán lợi nhuận được chia và hoàn trả vốn góp hợp tác kinh doanh.
- (ii) Các hợp đồng mua 960.000 cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản May theo Việt Hưng ký với các cá nhân từ năm 2019, tổng giá mua là 30.240.000.000 VND (giá 31.500 VND/CP), đã thanh toán 5.000.000.000 VND. Số tiền còn phải thanh toán là 25.240.000.000 VND. Công ty chưa thanh toán đủ cho bên bán, do đó, chưa hoàn thành thủ tục chuyển nhượng cổ phần.
- (iii) Chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai theo Hợp đồng số 01/2020/HĐCNCP/LGL-BV ngày 28/09/2020 cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt, tổng giá trị chuyển nhượng là 40.410.360.000 VND, đã thanh toán 21.168.000.000 VND bằng tiền gửi ngân hàng. Thời hạn thanh toán số tiền còn lại là 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng. Đến thời điểm phát hành báo cáo, Công ty vẫn chưa thu được số tiền còn lại của hợp đồng (*Xem thuyết minh V.2c*).

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, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**6b. Phải thu dài hạn khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu bên liên quan	23.964.102.750	-	44.152.820.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang - Góp vốn hợp tác kinh doanh dự án khu đô thị mới Việt Hưng - Hà Nội (*)	23.964.102.750	-	44.152.820.000	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	8.401.610.000	-	8.427.404.194	-
Các khoản ký cược, ký quỹ	8.401.610.000	-	8.427.404.194	-
Dự án Rivera Park Cần Thơ	8.279.210.000	-	8.279.210.000	-
Ký quỹ thuê tài chính	122.400.000	-	148.194.194	-
Cộng	32.365.712.750	-	52.580.224.194	-

(*) Góp vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng số 0406/2010/HĐ-HTKD/LGL-LGG ngày 04 tháng 6 năm 2010 để thực hiện dự án khu nhà ở cao tầng tại ô đất CC05A - dự án khu đô thị Việt Hưng - Hà Nội với số vốn góp cam kết của Công ty là 40.930.890.000 VND tương ứng với tỷ lệ 90%. Hiện tại dự án vẫn đang tiếp tục triển khai. Cụ thể:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phần vốn góp của Công ty theo hợp đồng	9.209.450.250	30.698.167.500
Phần vốn góp nhận ủy thác của Ông Mai Thanh Phương (xem thuyết minh V.17b)	10.232.722.500	10.232.722.500
Phần vốn góp thừa của Công ty	4.521.930.000	3.221.930.000
Cộng	23.964.102.750	44.152.820.000

Ngày 29/12/2020, Công ty đã chuyển nhượng một phần vốn góp tại vào hợp đồng hợp tác kinh doanh này cho Công ty TNHH TBM Sài Gòn - Hà Nội với giá trị chuyển nhượng là 129.500.000.000 VND, giá gốc 21.488.717.250 VND, lãi chuyển nhượng 108.011.282.750 VND. Thời hạn thanh toán số tiền còn lại là 90 ngày kể từ ngày ký hợp đồng (ngày 29/12/2020). Đến thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty vẫn chưa thu được số tiền còn lại của hợp đồng. Số dư nợ phải thu tại ngày 31/12/2020 là 64.750.000.000 VND (Xem thuyết minh V.6a).

7. Nợ xấu

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Các bên liên quan	4.702.091.814	4.702.091.814
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	4.702.091.814	4.702.091.814
Các tổ chức và cá nhân khác	48.131.432.449	48.309.250.377
Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam	21.700.610.682	21.700.610.682
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kỹ thuật Việt Nam	5.586.161.832	5.586.161.832
Công ty Cổ phần Địa ốc COMA	956.866.074	956.866.074
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Đông Dương	235.628.628	235.628.628
Công ty Cổ phần Long Việt	1.704.662.296	1.704.662.296
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội	2.700.617.731	2.700.617.731
Công ty Xây dựng số 1	725.814.494	725.814.494
Công ty Delta	681.210.289	681.210.289
Công ty Cổ phần Lilama Hà Nội	828.693.477	828.693.477

CÔNG TY 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, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cầu 12	644.405.913	644.405.913
Tổng Công ty Vinaconex	288.390.391	288.390.391
Công ty Cổ phần Xây dựng Long Giang	8.258.536.004	8.258.536.004
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	3.819.834.638	3.997.652.566
Cộng	<u>52.833.524.263</u>	<u>53.011.342.191</u>

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	53.011.342.191	40.300.876.526
Trích lập dự phòng bổ sung	-	12.960.627.818
Hoàn nhập dự phòng	(352.221)	(250.162.153)
Sử dụng dự phòng	(177.465.707)	-
Số cuối năm	<u>52.833.524.263</u>	<u>53.011.342.191</u>

8. Hàng tồn kho

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	51.676.761.960	-	51.260.013.400	-
<i>Dự án Rivera Park Cần Thơ</i>	<i>40.108.295.327</i>	<i>-</i>	<i>39.448.815.817</i>	<i>-</i>
<i>Dự án 102 Trường Chinh ⁽ⁱⁱⁱ⁾</i>	<i>10.337.244.598</i>	<i>-</i>	<i>10.337.244.598</i>	<i>-</i>
<i>Các dự án khác</i>	<i>1.231.222.035</i>	<i>-</i>	<i>1.473.952.985</i>	<i>-</i>
Hàng hóa	1.350.537.426	(1.290.710.441)	1.336.645.376	(1.290.710.441)
Hàng hóa bất động sản	327.736.510.626	-	362.281.635.338	-
<i>Dự án Thành Thái ⁽ⁱ⁾</i>	<i>277.591.499.445</i>	<i>-</i>	<i>281.920.287.271</i>	<i>-</i>
<i>Dự án Vũ Trọng Phụng ⁽ⁱⁱ⁾</i>	<i>50.145.011.181</i>	<i>-</i>	<i>80.361.348.067</i>	<i>-</i>
Cộng	<u>380.763.810.012</u>	<u>(1.290.710.441)</u>	<u>414.878.294.114</u>	<u>(1.290.710.441)</u>

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

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

(iii) Dự án đã bàn giao nghiệm thu với chủ đầu tư nhưng các bên chưa thống nhất được giá trị quyết toán.

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, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**9. Chi phí trả trước dài hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí công cụ, dụng cụ	838.711.833	1.445.344.240
Chi phí bán hàng dự án Vũ Trọng Phụng	4.710.216.134	2.982.520.718
<i>Phí tư vấn, quản lý, môi giới bán hàng</i>	<i>727.213.611</i>	<i>1.253.463.449</i>
<i>Chi phí nhà mẫu</i>	<i>421.033.620</i>	<i>536.423.595</i>
<i>Chi phí cộng tác viên kinh doanh</i>	<i>744.470.748</i>	<i>350.000.000</i>
<i>Hỗ trợ lãi suất và 5% phí làm sổ đỏ</i>	<i>2.021.510.483</i>	<i>-</i>
<i>Chi phí khác</i>	<i>795.987.672</i>	<i>842.633.674</i>
Chi phí bán hàng dự án Thành Thái	149.727.506	43.814.586
Cộng	<u>5.698.655.473</u>	<u>4.471.679.544</u>

10. Tài sản cố định hữu hình

	<u>Máy móc và thiết bị</u>	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u>	<u>Cộng</u>
Nguyên giá				
Số đầu năm	520.190.477	7.244.095.636	435.082.210	8.199.368.323
Mua lại TSCĐ thuê tài chính	-	8.418.185.455	-	8.418.185.455
Thanh lý, nhượng bán	-	(2.559.869.090)	-	(2.559.869.090)
Phân loại lại	(30.000.000)	-	30.000.000	-
Giảm khác	(14.000.001)	-	-	(14.000.001)
Số cuối năm	<u>476.190.476</u>	<u>13.102.412.001</u>	<u>465.082.210</u>	<u>14.043.684.687</u>
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	476.190.476	1.118.995.636	387.556.090	1.982.742.202
Chờ thanh lý				
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	482.757.806	3.106.848.149	427.502.730	4.017.108.685
Khấu hao trong năm		1.331.971.616	15.505.356	1.347.476.972
Mua lại TSCĐ thuê tài chính	-	6.839.041.980	-	6.839.041.980
Thanh lý, nhượng bán	-	(2.164.110.621)	-	(2.164.110.621)
Phân loại lại	(6.567.330)		6.567.330	-
Số cuối năm	<u>476.190.476</u>	<u>9.113.751.124</u>	<u>449.575.416</u>	<u>10.039.517.016</u>
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	37.432.671	4.137.247.487	7.579.480	4.182.259.638
Số cuối năm	<u>37.432.671</u>	<u>3.988.660.877</u>	<u>15.506.794</u>	<u>4.004.167.671</u>
<i>Trong đó:</i>				
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-

Một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại theo sổ sách là 3.575.822.483 VND đã được thế chấp, cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay tại 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, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

11. Tài sản cố định thuê tài chính

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	12.877.672.725	6.896.297.141	19.773.969.866
Tăng khác	12.000.000		12.000.000
Mua lại tài sản cố định thuê tài chính	(8.418.185.455)		(8.418.185.455)
Số cuối năm	4.471.487.270	6.896.297.141	11.367.784.411
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	7.192.396.202	5.164.686.532	12.357.082.734
Khấu hao trong năm	1.905.955.770	540.886.050	2.446.841.820
Mua lại tài sản cố định thuê tài chính	(6.839.041.980)		(6.839.041.980)
Số cuối năm	2.259.309.992	5.705.572.582	7.964.882.574
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	5.685.276.523	1.731.610.609	7.416.887.132
Số cuối năm	2.212.177.278	1.190.724.559	3.402.901.837

12. Tài sản cố định vô hình

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
Nguyên giá			
Số đầu năm	160.000.000	101.333.346	58.666.654
Khấu hao trong năm		32.000.004	(32.000.004)
Số cuối năm	160.000.000	133.333.350	26.666.650

Trong đó:

Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng

-

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	82.567.121.267	83.715.633.646
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	7.835.252.830	5.548.256.872
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	56.690.362.864	59.010.901.607
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	6.837.279.095	7.781.192.235
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	329.264.666	241.499.420
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy	2.282.834.593	2.041.656.293
Công ty Cổ phần Công Nghiệp Lạnh Hưng Trí	8.592.127.219	9.092.127.219
Phải trả các nhà cung cấp khác	77.530.535.225	66.285.969.530
Công ty Cổ phần Long Giang TSQ	3.087.294.481	3.087.294.481
Công ty Cổ phần Xây dựng Long Giang	4.057.742.745	4.057.742.745
Công ty Cổ phần Gỗ An Cường	5.735.807.865	5.952.001.983
Chi nhánh Công ty Cổ phần Hoàng Gia Pha Lê	11.019.654.966	-
Công ty Cổ phần Bất động sản MECO	14.906.802.770	14.906.802.770
Các nhà cung cấp khác	38.723.232.398	38.282.127.551
Cộng	160.097.656.492	150.001.603.176

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, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước của các bên liên quan</i>	<i>799.659.676</i>	<i>556.231.312</i>
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	243.428.364	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	549.779.644	549.779.644
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch Vụ Xuân Thủy	6.451.668	6.451.668
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	<i>16.442.659.243</i>	<i>87.591.469.063</i>
Tiền nhận trước bán căn hộ dự án Thành Thái	-	11.486.031.868
Tiền nhận trước bán căn hộ dự án Vũ Trọng Phụng	15.786.652.232	75.148.610.673
Các khách hàng khác	656.007.011	956.826.522
Cộng	<u>17.242.318.919</u>	<u>88.147.700.375</u>

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phải nộp trong năm</u>	<u>Số đã thực nộp trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Thuế GTGT hàng bán nội địa	16.725.275.893	1.382.602.072	(1.159.090.909)	16.948.787.056
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	43.388.288.787	15.409.762.788	(16.002.629.031)	42.795.422.544
Thuế thu nhập cá nhân	4.029.003.440	1.293.829.605	-	5.322.833.045
Tiền thuê đất	-	1.086.160.758	(1.086.160.758)	-
Thuế bảo vệ môi trường	45.339.657	-	-	45.339.657
Thuế môn bài	-	3.000.000	(3.000.000)	-
Phạt chậm nộp thuế	-	2.846.402.148	-	2.846.402.148
Cộng	<u>64.187.907.777</u>	<u>22.021.757.371</u>	<u>(18.250.880.698)</u>	<u>67.958.784.450</u>

(*) Trong đó:

Thuế TNDN Công ty phải nộp cho hoạt động sản xuất kinh doanh	13.533.924.938
Thuế TNDN nộp hộ các bên hợp tác kinh doanh	1.875.837.850
Cộng	<u>15.409.762.788</u>

Thuế giá trị gia tăng

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	28.040.110.102	102.798.561.446
Trong đó:		
<i>Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh</i>	<i>101.949.550.506</i>	<i>47.628.679.741</i>
<i>Lợi nhuận từ hoạt động bán bất động sản</i>	<i>(73.909.440.404)</i>	<i>55.169.881.705</i>
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	51.075.727.623	14.972.705.685
- Các khoản điều chỉnh giảm	51.075.727.623	14.972.705.685
Thu nhập chịu thuế	79.115.837.725	117.771.267.131
Trong đó:		
<i>Thu nhập chịu thuế từ hoạt động sản xuất kinh doanh</i>	<i>106.050.724.083</i>	<i>49.535.711.244</i>
<i>Thu nhập chịu thuế từ hoạt động bán bất động sản</i>	<i>(26.934.886.358)</i>	<i>68.235.555.887</i>
Thu nhập được miễn thuế	(3.304.460.400)	(25.672.827.900)
Lỗi các năm trước được chuyển		(23.862.883.344)
Thu nhập tính thuế	75.811.377.325	68.235.555.887
Trong đó:		
<i>Thu nhập tính thuế từ hoạt động sản xuất kinh doanh</i>	<i>75.811.377.325</i>	-
<i>Thu nhập tính thuế từ hoạt động bán bất động sản</i>	-	68.235.555.887
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	15.162.275.465	13.647.111.177
Trong đó:		
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp từ hoạt động sản xuất kinh doanh</i>	<i>15.162.275.465</i>	-
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp từ hoạt động bán bất động sản</i>	-	13.647.111.177
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp được giảm (*)</i>	<i>(4.548.682.640)</i>	-
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước	2.920.332.113	919.609.146
Thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty phải nộp	13.533.924.938	14.566.720.323

(*) Công ty được giảm 30% số thuế TNDN phải nộp của kỳ tính thuế TNDN năm 2020 đối với trường hợp doanh nghiệp có tổng doanh thu năm 2020 không quá 200 tỷ đồng theo Nghị định 114/2020/NĐ-CP ngày 25 tháng 9 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 116/2020/QH14 của Quốc hội về giảm thuế TNDN phải nộp của năm 2020 đối với doanh nghiệp, hợp tác xã, đơn vị sự nghiệp và tổ chức khác.

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

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

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, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Thông tin khác

Trong năm, Công ty đã nhận được các văn bản của Cục thuế thành phố Hà Nội về việc cưỡng chế thuế và thông báo hóa đơn không còn giá trị sử dụng, cụ thể:

- Quyết định số 16221/QĐ-CT-QLN ngày 30/3/2020 của Cục trưởng Cục thuế Hà Nội về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính thuế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản của đối tượng bị cưỡng chế. Theo đó, tổng số tiền bị cưỡng chế là 5.385.449.372 VND, bao gồm: Thuế GTGT 4.804.234.778 VND; Thuế TNCN 290.004.025 VND; Tiền chậm nộp (thuế GTGT và thuế TNCN) 291.210.569 VND.
- Quyết định số 45539/QĐ-CT-QLN ngày 3/6/2020 của Cục trưởng Cục thuế Hà Nội về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính thuế bằng biện pháp thông báo hóa đơn không còn giá trị sử dụng. Quyết định này có hiệu lực thi hành trong thời hạn 01 năm, kể từ ngày 08 tháng 6 năm 2020 đến ngày 07 tháng 6 năm 2021 và sẽ chấm dứt hiệu lực kể từ ngày Công ty nộp đủ tiền thuế, tiền phạt tiền chậm nộp tiền thuế, tiền chậm nộp tiền phạt vào Ngân sách Nhà nước.

Hiện Công ty đang làm việc với Cục thuế Hà Nội về lý do chưa hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế vào Ngân sách Nhà nước để khoan nợ thuế, thu hồi quyết định cưỡng chế. Cụ thể Ngân sách Nhà nước chưa thanh toán cho Công ty tiền Đầu tư xây dựng 288 căn hộ và toàn bộ công trình gắn liền với căn hộ tại Lô C chung cư Thành Thái, giá trị ước tính gần 300 tỷ đồng.

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả các bên liên quan	11.229.923.203	11.108.329.868
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy - Chi phí lãi vay phải trả (*)	10.987.068.755	10.987.068.755
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Nghĩa Đô - Chi phí lãi vay phải trả	242.854.448	121.261.113
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	12.042.638.978	4.198.224.925
Chi phí lãi vay phải trả	4.857.767.241	2.492.270.095
Chi phí trích trước của công trình Vũ Trọng Phụng	7.184.871.737	-
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	-	1.705.954.830
Cộng	23.272.562.181	15.306.554.793

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

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, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**17. Phải trả khác****17a. Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	51.280.318.796	42.428.240.879
Công ty Cổ phần Minh Phát	28.316.371.918	24.533.472.192
<i>Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh</i>	28.199.381.918	24.416.482.192
<i>Phải trả khác</i>	116.990.000	116.990.000
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	6.661.704.081	5.325.806.164
<i>Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh</i>	3.670.356.164	3.670.356.164
<i>Phải trả về tiền lãi vay</i>	2.943.772.917	1.607.875.000
<i>Phải trả khác</i>	47.575.000	47.575.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	3.938.226.065	6.054.226.065
<i>Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh</i>	1.575.364.384	4.675.364.384
<i>Phải trả về tiền điện trả hộ</i>	1.378.861.681	1.378.861.681
<i>Phải trả khác</i>	984.000.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	4.946.048.917	1.682.028.917
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	103.392.473	103.392.473
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy	6.654.575.342	4.729.315.068
Thù lao HĐQT, BKS năm 2019	660.000.000	-
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	221.222.368.262	211.180.310.286
Tài sản thừa chờ giải quyết	52.279.599	52.279.599
Kinh phí công đoàn	998.952.597	916.521.692
Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	713.256.710	189.266.656
Kinh phí bảo trì dự án	16.615.047.452	16.203.088.025
Phí quản lý căn hộ dự án	415.596.366	474.105.370
Cổ tức phải trả	566.852.950	583.154.950
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	37.629.005.406	39.629.005.406
Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt - Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh	10.542.352.455	10.542.352.455
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thương Mại Việt Nam - Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh	51.282.934.930	53.187.743.532
Nhận ký quỹ, ký cược các dự án Bất động sản	98.216.701.823	87.553.980.318
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	4.189.387.974	1.848.812.283
Cộng	<u>272.502.687.058</u>	<u>253.608.551.165</u>

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

Địa chỉ: Số 173, đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**17b. Phải trả dài hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả các bên liên quan	159.332.722.500	10.232.722.500
Ông Mai Thanh Phương - Góp vốn dự án Việt Hưng	10.232.722.500	10.232.722.500
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera - Tiền hợp tác đầu tư các sản phẩm bất động sản (*)	149.100.000.000	-
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	1.728.410.632	1.728.410.632
Công ty TNHH Long Thịnh - Góp vốn dự án Cần Thơ	458.599.632	458.599.632
Các cá nhân khác - Góp vốn dự án 69 Vũ Trọng Phụng	1.269.811.000	1.269.811.000
Cộng	161.061.133.132	11.961.133.132

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

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

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay ngắn hạn phải trả các bên liên quan	185.377.500.000	199.665.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô (i)	1.495.000.000	1.495.000.000
Công ty Cổ phần Minh Phát (ii)	124.112.500.000	130.200.000.000
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 BĐS Rivera Homes (iii)	24.410.000.000	28.410.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch Vụ Xuân Thủy (ii)	16.000.000.000	16.000.000.000
Thành viên Ban Tổng Giám đốc (v)	4.260.000.000	4.260.000.000
Bên liên quan khác (v)	3.000.000.000	3.000.000.000
Vay ngắn hạn ngân hàng	75.474.734.881	112.983.998.184
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Đông Hà Nội (vi)	75.474.734.881	81.040.771.024
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - Chi nhánh Thăng Long	-	23.641.907.160
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch số 1	-	8.301.320.000
Vay ngắn hạn các tổ chức và cá nhân khác	85.752.093.880	110.142.200.533
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Vạn Xuân (iv)	4.338.990.000	4.338.990.000

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, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt ⁽ⁱⁱ⁾	4.779.220.533	7.779.220.533
Công ty TNHH An Ninh LG ^(vii)	7.000.000.000	-
Vay ngắn hạn các cá nhân ^(v)	69.633.883.347	98.023.990.000
<i>Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.18b)</i>	<i>99.274.065.783</i>	<i>105.274.200.055</i>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch số 1 ^(viii)	98.469.142.831	104.469.142.831
Ngân hàng TMCP Phương Đông Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	399.996.000	399.996.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hoàn Kiếm	404.926.952	405.061.224
<i>Nợ thuê tài chính đến hạn trả (xem thuyết minh số V.18b)</i>	<i>679.604.586</i>	<i>2.314.467.204</i>
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	146.276.586	1.781.139.204
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	533.328.000	533.328.000
Cộng	<u>446.557.999.130</u>	<u>530.379.865.976</u>

- (i) Khoản vay theo hợp đồng vay số 2211/HĐVT ngày 22/11/2013, lãi suất vay 10,5%/năm. Tài sản đảm bảo là 112.500 cổ phần thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang tại Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô. Phụ lục hợp đồng số 2211/HĐVT/PL 16 ngày 22 tháng 11 năm 2020 về việc gia hạn khoản vay đến ngày 22 tháng 5 năm 2021.
- (ii) Các khoản nhận góp vốn hợp tác kinh doanh để thực hiện “Dự án Trung tâm Thương mại, dịch vụ, văn phòng và nhà ở tại 69 Vũ Trọng Phụng, quận Thanh Xuân, Hà Nội”, ký kết với các đối tác, trong đó, các đối tác góp vốn cho Công ty quản lý và hưởng lợi nhuận cố định, không phụ thuộc vào lợi nhuận thực tế của cả dự án.
- (iii) Khoản vay Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes theo hợp đồng vay số 0105/HĐVT ngày 29 tháng 4 năm 2019, kỳ hạn 12 tháng, lãi suất vay 12%/năm, mục đích vay vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.
- (iv) Khoản vay theo hợp đồng số 04/2011/VX ngày 09 tháng 5 năm 2011, không có thời hạn, lãi suất vay 0%/tháng.
- (v) Các khoản vay cá nhân theo các hợp đồng vay có thời gian vay 12 tháng, lãi suất 12%/năm, không có tài sản đảm bảo. Mục đích vay để bổ sung vốn thực hiện đầu tư dự án Rivera Park Sài Gòn và dự án Rivera Park Hà Nội.
- (vi) Khoản vay theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 1420-LAV-202000349 ngày 28/8/2020, hạn mức cấp tín dụng 82.000.000.000 VND, mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ SXKD, thời hạn vay theo từng lần nhận nợ, lãi suất vay 9,5%/năm. Tài sản bảo đảm là các quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Ông Lê Hà Giang và Bà Ngô Thị Thanh Hòa, của Ông Nguyễn Quốc Chinh và các cá nhân khác. Ngoài ra, còn có 10.000.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang – mã chứng khoán LGL thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang và 10.000.000 cổ phiếu mã LGL thuộc sở hữu của Ông Lê Hà Giang hiện đang được lưu ký tại Công ty Cổ phần chứng khoán Sài Gòn – Hà Nội làm tài sản đảm bảo cho khoản vay.

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, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

(vii) Khoản vay Công ty TNHH An Ninh LG theo hợp đồng vay số 1612/HĐVTLGS-LGL ngày 17 tháng 12 năm 2020 và hợp đồng vay số 2312/HĐVTLGS-LGL ngày 23 tháng 12 năm 2020, kỳ hạn lần lượt là 12 tháng và 09 tháng, mục đích vay vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

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

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

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Số tiền vay và nợ dài hạn	Lãi vay nhập gốc	Số tiền vay đã trả trong năm	Bù trừ công nợ (*)	Số cuối năm
Vay ngắn hạn bên liên quan	199.665.000.000	-	-	-	(14.287.500.000)	-	185.377.500.000
Vay ngắn hạn ngân hàng	112.983.998.184	105.076.900.939	-	-	(134.284.844.242)	(8.301.320.000)	75.474.734.881
Vay ngắn hạn tổ chức, cá nhân khác	110.142.200.533	216.619.497.525	-	979.457.896	(241.989.062.074)	-	85.752.093.880
Vay dài hạn đến hạn trả	105.274.200.055	-	805.057.224	-	(6.805.191.496)	-	99.274.065.783
Nợ thuê tài chính đến hạn trả	2.314.467.204	-	679.604.586	-	(2.187.218.054)	(127.249.150)	679.604.586
Cộng	530.379.865.976	321.696.398.464	1.484.661.810	979.457.896	(399.553.815.866)	(8.428.569.150)	446.557.999.130

(*) Trong năm, Công ty có các khoản bù trừ tiền vay như sau:

	Số tiền
Bù trừ tiền vay thấu chi ngân hàng BIDV với trái phiếu ngân hàng BIDV (Xem thuyết minh V.2b)	8.301.320.000
Bù trừ ký quỹ khi mua lại TSCĐ thuê tài chính	127.249.150
Cộng	8.428.569.150

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, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

18b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay dài hạn ngân hàng	807.187.736	1.612.244.960
Ngân hàng TMCP Phương Đông Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội ⁽ⁱ⁾	233.351.000	633.347.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hoàn Kiếm ⁽ⁱⁱ⁾	573.836.736	978.897.960
Nợ thuê tài chính	711.072.000	1.581.613.323
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	337.213.323
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam ^(iv)	711.072.000	1.244.400.000
Cộng	<u>1.518.259.736</u>	<u>3.193.858.283</u>

- (i) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 0013/2017/HĐTD-DN ngày 01 tháng 07 năm 2017, mục đích vay là để thanh toán tiền mua xe Toyota Landcruise VX, lãi suất vay 11,2%/năm tại thời điểm giải ngân và được điều chỉnh theo chính lãi suất của ngân hàng tại từng thời kỳ, thời hạn 60 tháng kể từ ngày rút vốn đầu tiên. Tài sản đảm bảo là tài sản hình thành từ vốn vay (xem thuyết minh số V.10).
- (ii) Khoản vay theo hợp đồng số 238/2019/HĐTD/LNH/01 ngày 10 tháng 5 năm 2019, mục đích vay là để thanh toán tiền mua xe Toyota Landcruise VX, lãi suất vay 8,9%/năm, thời hạn 48 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên. Tài sản đảm bảo là tài sản hình thành từ vốn vay (xem thuyết minh số V.10).
- (iii) Khoản nợ thuê tài chính Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam 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.

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

	<u>Tổng nợ</u>	<u>Từ 1 năm trở xuống</u>	<u>Trên 1 năm đến 5 năm</u>	<u>Trên 5 năm</u>
Số cuối năm				
Vay dài hạn ngân hàng	100.081.253.519	99.274.065.783	807.187.736	-
Nợ thuê tài chính	1.390.676.586	679.604.586	711.072.000	-
Cộng	<u>101.471.930.105</u>	<u>99.953.670.369</u>	<u>1.518.259.736</u>	<u>-</u>
Số đầu năm				
Vay dài hạn ngân hàng	106.886.445.015	105.274.200.055	1.612.244.960	-
Nợ thuê tài chính	3.896.080.527	2.314.467.204	1.581.613.323	-
Cộng	<u>110.782.525.542</u>	<u>107.588.667.259</u>	<u>3.193.858.283</u>	<u>-</u>

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

Địa chỉ: Số 173, đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn</u>	<u>Số tiền vay đã trả trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Vay dài hạn ngân hàng	1.612.244.960	(805.057.224)	-	807.187.736
Nợ thuê tài chính	1.581.613.323	(679.604.586)	(190.936.737)	711.072.000
Cộng	3.193.858.283	(1.484.661.810)	(190.936.737)	1.518.259.736

19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Tăng do trích lập từ lợi nhuận</u>	<u>Tăng khác</u>	<u>Chi quỹ trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Quỹ khen thưởng	10.344.249.922	-	-	(70.000.000)	10.274.249.922
Quỹ phúc lợi	-	8.823.184.112	23.592.960	(441.238.120)	8.405.538.952
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	593.389.094	-	-	-	593.389.094
Cộng	10.937.639.016	8.823.184.112	23.592.960	(511.238.120)	19.273.177.968

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, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

20. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số đầu năm trước	500.000.000.000	1.458.992.965	(43.500.000)	22.775.157.287	10.993.847.302	144.735.244.363	679.919.741.917
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	-	88.231.841.123	88.231.841.123
Trích lập các quỹ	-	-	-	11.098.172.905	5.549.086.453	(27.745.432.263)	(11.098.172.905)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(59.996.520.000)	(59.996.520.000)
Thù lao HĐQT và BKS	-	-	-	-	-	(1.080.000.000)	(1.080.000.000)
Số cuối năm trước	500.000.000.000	1.458.992.965	(43.500.000)	33.873.330.192	16.542.933.755	144.145.133.223	695.976.890.135
Số dư đầu năm nay	500.000.000.000	1.458.992.965	(43.500.000)	33.873.330.192	16.542.933.755	144.145.133.223	695.976.890.135
Tăng vốn từ lợi nhuận (*)	15.000.000.000	-	-	-	-	(15.000.000.000)	-
Chi phí phát hành cổ phiếu	-	(33.000.000)	-	-	-	-	(33.000.000)
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	-	14.506.185.164	14.506.185.164
Trích lập các quỹ	-	-	-	8.823.184.112	4.411.592.056	(22.057.960.280)	(8.823.184.112)
Thù lao HĐQT và BKS	-	-	-	-	-	(660.000.000)	(660.000.000)
Số dư cuối năm nay	515.000.000.000	1.425.992.965	(43.500.000)	42.696.514.304	20.954.525.811	120.933.358.107	700.966.891.187

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

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

Địa chỉ: Số 173, đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

20b. 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.

20c. Phân phối lợi nhuận

Trong năm Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2020 số 01/2020/NQ-ĐHĐCĐTN ngày 27 tháng 6 năm 2020 như sau:

	VND
• Trích quỹ đầu tư phát triển (10%)	8.823.184.112
• Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (10%)	8.823.184.112
• Trích quỹ dự phòng bổ sung vốn điều lệ (5%)	4.411.592.056
• Chi thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát năm 2019	660.000.000

Ngoài ra, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2020/NQ-ĐHĐCĐTN ngày 27 tháng 6 năm 2020 đã thông qua việc chia cổ tức cho các cổ đông từ lợi nhuận năm 2019 với tỷ lệ 10% vốn điều lệ, số tiền 51.497.100.000 VND, thực hiện bằng hình thức phát hành cổ phiếu trả cổ tức.

Tại ngày lập Báo cáo tài chính này, Công ty chưa thực hiện thủ tục phát hành cổ phiếu trả cổ tức.

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, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu bán hàng hóa	111.797.879.438	125.995.730.609
Doanh thu cung cấp dịch vụ	11.311.904.653	9.622.051.056
Doanh thu bán bất động sản	32.185.736.092	998.301.949.298
Doanh thu bán bất động sản đầu tư	-	204.156.756.003
Doanh thu khác	-	66.771.611
Cộng	<u>155.295.520.183</u>	<u>1.338.143.258.577</u>

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Các thành viên Hội đồng quản trị	-	3.185.812.281
Các thành viên Ban Kiểm soát	-	2.248.181.821
Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt	-	15.511.821.449
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch Vụ Xuân Thủy - Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	572.727.272
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	-	204.156.756.003
Doanh thu bán sản thương mại	-	204.156.756.003
Doanh thu bán điện, nước	2.143.031.360	-
Doanh thu bán hàng hóa	82.036.416.627	28.106.858.989

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của hàng hóa đã bán	111.297.058.552	110.271.721.683
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	11.481.915.493	10.175.850.115
Giá vốn của bất động sản đã bán	61.229.724.333	735.465.570.712
Giá vốn của bất động sản đầu tư	-	193.513.512.799
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	1.290.710.441
Cộng	<u>184.008.698.378</u>	<u>1.050.717.365.750</u>

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi có kỳ hạn, cho vay, đầu tư trái phiếu	256.183.367	1.405.208.926
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	6.773.493	169.772.179
Cổ tức, lợi nhuận được chia	3.304.460.400	25.672.827.900
Lãi chuyển nhượng công ty con	-	6.500.000.000
Lãi thanh lý các khoản đầu tư khác	5.771.160.000	25.743.812.500
Doanh thu tài chính khác	-	13.160.673
Cộng	<u>9.338.577.260</u>	<u>62.652.691.981</u>

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

Địa chỉ: Số 173, đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	36.523.156.838	21.983.947.483
Chi phí hợp tác kinh doanh (lãi suất cố định)	9.379.189.248	82.134.888.313
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	1.197.345.901	(7.902.500.557)
Chi phí tài chính khác	1.408.123.927	236.932.976
Cộng	<u>48.507.815.914</u>	<u>96.453.268.215</u>

5. Chi phí bán hàng

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	58.492.163	7.181.482.087
Phí tư vấn, quản lý, môi giới bán căn hộ	503.212.445	52.024.835.065
Chi phí hỗ trợ lãi suất	-	37.716.457.581
Chi phí cộng tác viên	-	16.351.653.439
Chi phí nhà mẫu	-	6.425.045.906
Các chi phí khác	173.856.188	19.654.027.885
Cộng	<u>735.560.796</u>	<u>139.353.501.963</u>

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	5.975.137.347	2.306.359.286
Chi phí đồ dùng văn phòng	-	2.330.000
Chi phí khấu hao tài sản cố định	346.072.330	181.163.211
Thuế, phí và lệ phí	34.813.424	3.317.350
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	(352.221)	12.710.465.665
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.872.695.558	201.238.434
Các chi phí khác	1.297.962.846	-
Cộng	<u>13.526.329.284</u>	<u>15.404.873.946</u>

7. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	763.332.440	866.199.185
Tiền phí chuyển nhượng căn hộ	202.500.000	-
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	5.567.448.609	10.115.481.919
Lãi thanh lý 1 phần hợp đồng hợp tác kinh doanh	108.011.282.750	-
<i>Trong đó: Thu từ thanh lý</i>	<i>129.500.000.000</i>	<i>-</i>
<i>Giá gốc phần vốn góp</i>	<i>(21.488.717.250)</i>	<i>-</i>
Thu nhập khác	27.610.043	118.420.351
Cộng	<u>114.593.077.328</u>	<u>11.100.101.455</u>

5-002
ANH
TY
HỮU
TƯ
C
NỘI
TP.

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, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

8. Chi phí khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Phạt do vi phạm hợp đồng	318.575.427	-
Phạt vi phạm hành chính	125.000.000	-
Thuế bị phạt, bị truy thu	3.949.346.560	6.664.493.077
Chi phí khác	15.738.311	503.987.616
Cộng	<u>4.408.660.297</u>	<u>7.168.480.693</u>

9. Lãi trên cổ phiếu

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

11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	38.976.169
Chi phí nhân công	8.612.794.394	31.867.905.363
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.826.318.796	4.548.214.096
Chi phí dự phòng	(352.221)	12.710.465.665
Chi phí dịch vụ mua ngoài	132.977.996.371	823.675.899.428
Chi phí khác	25.225.840.952	260.972.575.044
Cộng	<u>170.642.598.292</u>	<u>1.133.814.035.765</u>

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và các thành viên Ban Tổng Giám đốc. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công ty không phát sinh giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt. Các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thành viên Hội đồng quản trị		
Chia cổ tức	-	12.246.328.020
Thành viên Ban kiểm soát		
Tạm ứng	172.396.087	-
Hoàn ứng	159.682.496	-

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, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thành viên Ban Tổng Giám đốc		
Tạm ứng	23.190.000	262.000.000
Hoàn ứng	-	854.595.061
Trả gốc vay cho cá nhân	-	740.000.000
Chi phí lãi vay phải trả cá nhân	-	400.457.777

Cam kết bảo lãnh

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm cho các khoản vay của Công ty (*xem thuyết minh số V.18*).

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

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.4, V.7, V.17b và V.18a.

Các khoản công nợ phải thu các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt và Ban Kiểm soát

	<u>Năm nay (*)</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền lương	1.485.522.609	3.495.386.825
Tiền thưởng	73.000.000	20.000.000
Các khoản phúc lợi khác	660.000.000	1.080.000.000
Cộng	<u>2.218.522.609</u>	<u>4.595.386.825</u>

	<u>Tiền lương</u>	<u>Thưởng</u>	<u>Thù lao</u>	<u>Cộng thu nhập</u>
(*) Năm nay				
Ông Lê Hà Giang - Chủ tịch HĐQT	262.480.000		198.000.000	460.480.000
Ông Nguyễn Toàn Thắng - Thành viên HĐQT	-		99.000.000	99.000.000
Ông Nguyễn Đình Thanh - Thành viên HĐQT	-		99.000.000	99.000.000
Ông Mai Thanh Phương - Thành viên HĐQT	-		99.000.000	99.000.000
Ông Đặng Anh Tâm - Thành viên HĐQT	-		99.000.000	99.000.000
Bà Lưu Thị Thanh Nga - Trưởng Ban Kiểm soát	-		33.000.000	33.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Hưng - Thành viên BKS	-		16.500.000	16.500.000
Bà Hồ Thị Kim Vân - Thành viên BKS	-		16.500.000	16.500.000
Ông Nguyễn Mạnh Hà - TGD	336.268.696	26.000.000	-	362.268.696
Bà Nguyễn Thị Hồng Sinh - P.TGD	443.386.956	26.000.000	-	469.386.956
Ông Lê Quốc Trung - P.TGD	443.386.957	21.000.000	-	464.386.957
Cộng	<u>1.485.522.609</u>	<u>73.000.000</u>	<u>660.000.000</u>	<u>2.218.522.609</u>

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

Địa chỉ: Số 173, đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô	Công ty con
Công ty Cổ phần Minh Phát	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản may thuê Việt Hưng	Công ty con
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch Vụ Xuân Thủy	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	Bên liên quan của thành viên HĐQT
Công ty TNHH Tư vấn Đại học Xây dựng	Bên liên quan của thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến trúc Đô thị Hà Nội - UAC	Bên liên quan của thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Công nghiệp lạnh Hưng Trí	Bên liên quan của thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Sản xuất và Công nghệ Nhựa Pha Lê	Bên liên quan của thành viên HĐQT

Giao dịch với các bên liên quan khác

Ngoài các giao dịch phát sinh với các công ty con và công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.2c cũng như các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan khác không phải là công ty con và công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Công ty còn phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang		
Chuyển tiền góp vốn xây dựng khu nhà ở cao tầng tại ô đất CC-05A thuộc Dự án Khu đô thị mới Việt Hưng, Q. Long Biên	-	4.905.000.000
Chuyển tiền góp vốn Dự án Việt Hưng	1.300.000.000	-
Chi phí văn phòng phải trả	2.897.808.687	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch Vụ Xuân Thủy		
Cổ tức được chia	-	1.039.680.000
Chi phí thuê mặt bằng, điện nước	219.253.000	677.659.931
Hoàn trả vốn góp dự án Vũ Trọng Phụng	-	5.000.000.000
Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh dự án Vũ Trọng Phụng	1.925.260.274	2.209.315.068
Lãi vay phải trả	-	101.342.121
Công ty TNHH Tư vấn Đại học Xây dựng		
Chi phí lập hồ sơ kiến trúc công trình	-	2.014.400.805
Công ty Cổ phần Công nghiệp lạnh Hưng Trí		
Chi phí thi công hệ thống điều hòa không khí	-	25.784.036.227
Thanh toán tiền thi công	500.000.000	23.525.624.403
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội (không còn là bên liên quan kể từ ngày 05/08/2020)		
Góp thêm vốn vào Công ty	-	49.600.000.000

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, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi chậm thanh toán tiền sản thương mại	5.567.448.609	7.991.890.697
Thu tiền chuyển nhượng sản thương mại	23.827.000.000	-
Chi phí thuê văn phòng	-	1.607.825.454

Cam kết bảo lãnh

Căn cứ Nghị quyết Hội đồng quản trị số 20/2020/NQ-HĐQT ngày 30 tháng 12 năm 2020, Hội đồng quản trị Công ty đã chấp thuận cấp bảo lãnh cho nghĩa vụ thanh toán của Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes liên quan tới hợp đồng tín dụng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đống Đa để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

Căn cứ Nghị quyết Hội đồng quản trị số 09/2020/NQ-HĐQT ngày 25 tháng 6 năm 2020, Hội đồng quản trị Công ty đã chấp thuận cấp bảo lãnh cho nghĩa vụ thanh toán của Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang liên quan tới hợp đồng tín dụng tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Đông Hà Nội để đầu tư tài sản cố định phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản bảo lãnh được thế chấp bằng Cổ phần tại Công ty Cổ phần Thương mại và Vận tải Petrolimex Hà Nội (*Xem thuyết minh V.2a*).

Căn cứ Nghị quyết Hội đồng quản trị số 11/2020/NQ-HĐQT ngày 03 tháng 8 năm 2020, Hội đồng quản trị Công ty đã chấp thuận cấp bảo lãnh cho nghĩa vụ thanh toán của Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang liên quan tới hợp đồng tín dụng tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Đông Hà Nội để đầu tư tài sản cố định phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản bảo lãnh được đảm bảo bằng tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của Công ty.

Căn cứ Nghị quyết Hội đồng quản trị số 18/2020/NQ-HĐQT ngày 21 tháng 12 năm 2020, Hội đồng quản trị Công ty đã chấp thuận cấp bảo lãnh cho nghĩa vụ thanh toán gốc, lãi vay và các nghĩa vụ khác liên quan đến trái phiếu với tổng mệnh giá 150.000.000.000 VND của Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera sẽ phát hành trong năm 2020, 2021.

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.4, V.5, V.6, V.7, V.13, V.14, V.15, V.16, V.17 và V.18.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền.

2. Thông tin về bộ phận

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

2a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực bán bất động sản.
- Lĩnh vực kinh doanh thương mại.
- Lĩnh vực đầu tư tài chính (cho vay, đầu tư trái phiếu và đầu tư dài hạn khác).
- Lĩnh vực khác.

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

Địa chỉ: Số 173, đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

Năm nay	Lĩnh vực bán bất động sản	Lĩnh vực kinh doanh thương mại	Lĩnh vực đầu tư tài chính	Các lĩnh vực khác	Cộng
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	32.185.736.092	111.797.879.438	9.331.803.767	11.311.904.653	155.295.520.183
Doanh thu hoạt động đầu tư tài chính	-	-	-	-	9.331.803.767
Giá vốn	(61.229.724.333)	(111.297.058.552)	-	(11.481.915.493)	(184.008.698.378)
Chi phí lãi vay và lãi phân chia Hợp tác kinh doanh	(45.902.346.086)	-	-	-	(45.902.346.086)
Chi phí dự phòng tài chính	-	-	(1.197.345.901)	-	(1.197.345.901)
Chi phí bán hàng	(735.560.796)	-	-	-	(735.560.796)
Thu nhập khác hoạt động bất động sản	5.769.948.609	-	-	-	5.769.948.609
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	(69.911.946.514)	500.820.886	8.134.457.866	(170.010.840)	(61.446.678.602)
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận	-	-	-	-	(13.526.329.284)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-	-	-	-	(74.973.007.886)
Doanh thu hoạt động tài chính	-	-	-	-	6.773.493
Chi phí tài chính	-	-	-	-	(1.408.123.927)
Thu nhập khác	-	-	-	-	108.823.128.719
Chi phí khác	-	-	-	-	(4.408.660.297)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-	-	-	(13.533.924.938)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	-	-	-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-	14.506.185.164
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	-	-	-	-	10.256.092.483
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	-	-	-	-	4.569.177.821
Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)	-	-	-	-	-

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

Địa chỉ: Số 173, đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
BẢO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Lĩnh vực bán bất động sản	Lĩnh vực kinh doanh thương mại	Lĩnh vực đầu tư tài chính	Các lĩnh vực khác	Cộng
Năm trước					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	1.202.458.705.301	125.995.730.609	62.469.759.129	9.688.822.667	1.338.143.258.577
Doanh thu hoạt động đầu tư tài chính					62.469.759.129
Giá vốn	(928.979.083.511)	(111.562.432.124)	-	(10.175.850.115)	(1.050.717.365.750)
Chi phí lãi vay và lãi phân chia Hợp tác kinh doanh	(104.118.835.796)	-	-	-	(104.118.835.796)
Chi phí dự phòng tài chính	-	-	7.902.500.557	-	7.902.500.557
Chi phí bán hàng	(139.353.501.963)	-	-	-	(139.353.501.963)
Thu nhập khác hoạt động bất động sản	10.115.481.919	-	-	-	10.115.481.919
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	40.122.765.950	14.433.298.485	70.372.259.686	(487.027.448)	124.441.296.673
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(15.404.873.946)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					109.036.422.727
Doanh thu hoạt động tài chính					182.932.852
Chi phí tài chính					(236.932.976)
Thu nhập khác					984.619.536
Chi phí khác					(7.168.480.693)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(14.566.720.323)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					88.231.841.123
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác					6.400.555.500
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn					5.139.911.739
Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)					-

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

Địa chỉ: Số 173, đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

Số cuối năm	Lĩnh vực bán bất động sản	Lĩnh vực kinh doanh thương mại	Lĩnh vực đầu tư tài chính	Các lĩnh vực khác	Cộng
Tài sản trực tiếp của bộ phận	872.680.520.046	15.952.681.525	887.921.505.600	2.425.520.558	1.778.980.227.729
Tài sản phân bổ cho bộ phận					92.923.579.005
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					<u>1.871.903.806.734</u>
Tổng tài sản	985.570.848.613	18.406.713.705	984.000.000	4.406.557.306	1.009.368.119.624
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận					161.568.795.923
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận					<u>1.170.936.915.547</u>
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					
Tổng nợ phải trả	965.594.562.884	3.043.149.167	799.500.883.701	3.791.619.836	1.771.930.215.588
Số đầu năm					53.108.853.823
Tài sản trực tiếp của bộ phận					<u>1.825.039.069.412</u>
Tài sản phân bổ cho bộ phận					
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					
Tổng tài sản	971.002.244.273	8.330.971.879	-	4.136.122.764	983.469.338.916
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận					145.592.840.361
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận					<u>1.129.062.179.277</u>
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					
Tổng nợ phải trả					

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

Địa chỉ: Số 173, đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

2b. Thông tin về khu vực địa lý

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

3. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh được trình bày theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được kiểm toán.

Trong đó, số liệu “Phải thu ngắn hạn/dài hạn khác” (*thuyết minh V.6*) và “Phải trả ngắn hạn khác” (*thuyết minh V.17a*) trong báo cáo tài chính năm trước đã trình bày có sai sót, nay trình bày lại như sau:

	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
<i>Bảng cân đối kế toán</i>				
Phải thu ngắn hạn khác	136	217.922.062.527	1.987.773.999	219.909.836.526
Phải thu dài hạn khác	216	54.385.224.194	(1.805.000.000)	52.580.224.194
Phải trả ngắn hạn khác	319	253.425.777.166	182.773.999	253.608.551.165

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

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

Lập, ngày 02 tháng 4 năm 2021

Người lập biểu

Phạm Thu Trang

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan

Tổng Giám đốc



Nguyễn Mạnh Hà