

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2021

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



MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Hội đồng quản trị	2 - 3
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021	11 - 12
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021	13 - 49

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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 2021.

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, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng 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 tái bổ nhiệm
Ông Lê Hà Giang	Chủ tịch	Ngày 29 tháng 4 năm 2021
Ông Nguyễn Toàn Thắng	Thành viên	Ngày 29 tháng 4 năm 2021
Ông Nguyễn Đình Thanh	Thành viên	Ngày 29 tháng 4 năm 2021
Ông Mai Thanh Phương	Thành viên	Ngày 29 tháng 4 năm 2021
Ông Đặng Anh Tâm	Thành viên	Ngày 29 tháng 4 năm 2021

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Bà Lưu Thị Thanh Nga	Trưởng ban	Tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2021
Bà Nguyễn Thị Mai Hương	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2021
Bà Nguyễn Thị Cẩm Tú	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2021
Ông Nguyễn Ngọc Hưng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2021
Bà Hồ Thị Kim Vân	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2021

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	Ngày 01 tháng 01 năm 2020
Bà Nguyễn Thị Hồng Sinh	Phó Tổng Giám đốc	Ngày 08 tháng 07 năm 2019
Ông Lê Quốc Trung	Phó Tổng Giám đốc	Ngày 08 tháng 07 năm 2019
Bà Đặng Thị Loan	Kế toán trưởng	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.

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 2021 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 2021, 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.



Lê Hà Giang

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

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: 2.0398/22/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 31 tháng 3 năm 2022, từ trang 06 đến trang 49, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Không phù hợp nhận ý kiến đã nêu, chúng tôi lưu ý người đọc báo cáo, tại ngày 31/12/2021, Tập đoàn đang cho các cá nhân, tổ chức vay 56.936.903.380 VND, trong đó, một số khoản cho vay không có tài sản đảm bảo (chi tiết xem thuyết minh số V.5), các khoản còn lại được đảm bảo bằng các cổ phần tại các công ty là bên liên quan của Tập đoàn do các tổ chức/cá nhân là bên liên quan nắm giữ


Chúng tôi chưa được Công ty cung cấp các Thông báo từ phía Cơ quan thuế về các nghĩa vụ thuế đến ngày 31/12/2021 đồng thời Công ty chưa hoàn thành các nghĩa vụ thuế đã kê khai với cơ quan thuế (Chi tiết xem thuyết minh số V.16).

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được chúng tôi kiểm toán và phát hành báo cáo kiểm toán với ý kiến ngoại trừ về báo cáo tài chính này vào ngày 02 tháng 4 năm 2021. Ý kiến ngoại trừ liên quan đến: (i) Công ty chưa áp dụng hạch toán hồi tố để xác định lại các chỉ tiêu “Giá vốn hàng bán” năm 2020/2019 và “Hàng tồn kho” tại ngày 31/12/2020 và 31/12/2019 liên quan đến việc tập hợp bổ sung 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; (ii) Kiểm toán viên không được tiếp cận hồ sơ, chứng từ kế toán của Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long để kiểm toán hoặc soát xét phục vụ mục đích đánh giá số dư dự phòng đầu tư dài hạn đối với Công ty liên kết này.



Nguyễn Hoàng Đức - Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0368-2018-008-1



Vũ Minh Khôi - Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2897-2020-008-1

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 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 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		901.575.471.367	976.441.149.308
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	16.927.674.719	63.253.234.447
1. Tiền	111		16.927.674.719	9.148.682.054
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	54.104.552.393
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2a	5.321.066.000	5.320.423.600
1. Chứng khoán kinh doanh	121		5.321.105.325	5.321.105.325
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(39.325)	(681.725)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		517.029.594.416	531.142.911.434
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	345.789.300.854	373.382.217.623
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	19.125.503.968	18.284.840.653
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	56.936.903.380	13.252.414.049
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	147.977.716.867	179.056.963.372
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(52.821.996.263)	(52.833.524.263)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		22.165.610	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	356.115.509.514	372.510.317.745
1. Hàng tồn kho	141		357.406.219.955	373.801.028.186
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1.290.710.441)	(1.290.710.441)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		6.181.626.718	4.214.262.082
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		6.181.626.718	4.214.262.082
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 2021

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		770.027.810.138	888.499.875.600
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		22.075.590.250	32.365.712.750
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	22.075.590.250	32.365.712.750
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		4.003.391.714	7.433.736.158
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	2.031.284.997	4.004.167.671
<i>Nguyên giá</i>	222		15.078.928.323	14.043.684.687
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(13.047.643.326)	(10.039.517.016)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11	1.972.106.717	3.402.901.837
<i>Nguyên giá</i>	225		9.278.304.411	11.367.784.411
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		(7.306.197.694)	(7.964.882.574)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.12	-	26.666.650
<i>Nguyên giá</i>	228		160.000.000	160.000.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(160.000.000)	(133.333.350)
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		740.871.401.658	843.001.771.219
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2c	333.937.410.000	366.067.410.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	397.000.001.000	445.000.001.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2c	26.846.596.000	49.046.596.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2c	(17.912.605.342)	(18.112.235.781)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2b	1.000.000.000	1.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		3.077.426.516	5.698.655.473
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	3.077.426.516	5.698.655.473
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.13	-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.671.603.281.505	1.864.941.024.908

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 2021

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		966.232.331.389	1.170.925.526.389
I. Nợ ngắn hạn	310		911.730.611.069	1.008.346.133.521
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14a	101.752.536.658	160.097.656.492
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	37.692.535.910	17.242.318.919
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	76.967.444.943	67.947.395.292
4. Phải trả người lao động	314		1.986.055.026	1.452.336.481
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	12.853.725.503	12.042.638.978
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.18a	406.837.618.787	283.732.610.261
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19a	254.805.426.994	446.557.999.130
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.20	18.835.267.248	19.273.177.968
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		54.501.720.320	162.579.392.868
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.14b	23.482.799.767	-
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.18b	4.815.979.070	161.061.133.132
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19b	26.202.941.483	1.518.259.736
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 2021

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		705.370.950.116	694.015.498.519
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.21	705.370.950.116	694.015.498.519
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		515.000.000.000	515.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		515.000.000.000	515.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.425.992.965	1.425.992.965
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	42.696.514.304
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		20.954.525.811	20.954.525.811
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		125.337.417.036	113.981.965.439
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		113.321.965.439	113.981.965.439
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		12.015.451.597	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		-	-
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		1.671.603.281.505	1.864.941.024.908

Lập, ngày 31 tháng 3 năm 2022

Người lập biểu



Phạm Thu Trang

Kế toán trưởng



Đặng Thị Loan

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Lê Hà Giang

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

(Dạng đầy đủ)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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	109.816.251.266	155.295.520.183
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		109.816.251.266	155.295.520.183
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	106.002.283.287	184.090.049.507
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		3.813.967.979	(28.794.529.324)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	118.834.888.584	9.338.577.260
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	60.041.679.176	48.507.815.914
Trong đó: chi phí lãi vay	23		57.262.848.862	45.902.346.086
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	1.442.579.066	735.560.796
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	13.332.932.231	13.526.329.284
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		47.831.666.090	(82.225.658.058)
11. Thu nhập khác	31	VI.7	3.195.008.911	114.593.077.328
12. Chi phí khác	32	VI.8	30.821.206.078	4.408.660.297
13. Lợi nhuận khác	40		(27.626.197.167)	110.184.417.031
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		20.205.468.923	27.958.758.973
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.16	8.190.017.326	13.522.535.780
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>12.015.451.597</u>	<u>14.436.223.193</u>
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 31 tháng 3 năm 2022

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Lê Hà Giang

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		20.205.468.923	27.958.758.973
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.10;12	3.359.310.196	3.826.318.796
- Các khoản dự phòng	03	V.2;7	1.513.525.940	1.019.527.973
- 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	(119.110.438.598)	(118.106.418.957)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	57.262.848.862	45.902.346.086
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(36.769.284.677)	(39.399.467.129)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		139.592.219.750	118.909.968.861
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		16.394.808.231	34.195.835.231
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(50.610.854.802)	119.319.042.220
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		2.621.228.957	(1.226.975.929)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	(679.680.000)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(51.363.546.079)	(43.415.255.605)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(16.002.629.031)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	23.592.960
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.20	(437.910.720)	(511.238.120)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		19.426.660.660	171.213.193.459
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)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		65.205.000.000	66.020.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(45.980.666.382)	(1.200.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		2.296.177.051	1.578.372.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	V.2c	-	(136.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		80.274.720.000	21.168.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.863.903.303	4.160.687.222
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		103.659.133.972	(44.284.940.778)

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 2021

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết		Năm nay	Năm trước
	số	minh		
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.19	168.412.167.088	321.696.398.464
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.19	(337.170.220.736)	(397.366.597.812)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	V.19	(653.300.712)	(2.378.154.791)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(169.411.354.360)	(78.048.354.139)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(46.325.559.728)	48.879.898.542
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	63.253.234.447	14.373.335.905
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	16.927.674.719	63.253.234.447

Lập, ngày 31 tháng 3 năm 2022

Người lập biểu

Phạm Thu Trang

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Lê Hà Giang

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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 chuyển 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 chuyển 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 năm, doanh thu bán bất động sản tiếp tục giảm so với năm trước, do Công ty chỉ còn bán một số căn tại Dự án Rivera Park số 69 Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Doanh thu của Công ty chủ yếu từ hoạt động bán hàng hóa cho bên liên quan, tuy nhiên, giao dịch bán hàng này có lợi nhuận gộp âm. Lợi nhuận năm nay chủ yếu đến từ giao dịch chuyển nhượng các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản đầu tư dài hạn khác (Xem thuyết minh V.2 và VI.3).

6. Đại dịch Covid-19

Năm 2021, dịch Covid-19 lây lan trên diện rộng đã ảnh hưởng tiêu cực đến nền kinh tế Việt Nam nói chung và hoạt động kinh doanh của Công ty nói riêng do nhiều địa phương (TP. Hồ Chí Minh, các tỉnh Đông Nam Bộ, Đồng bằng sông Cửu Long, Miền Trung, TP. Hà Nội,...) phải thực hiện giãn cách xã hội theo Chỉ thị 16+, Chỉ thị 16 hoặc Chỉ thị 15 trong thời gian dài để kiểm soát dịch bệnh. Các biện pháp ngăn chặn nghiêm ngặt được áp dụng trên phạm vi rộng, giãn cách xã hội kéo dài dẫn đến đứt gãy lưu thông, sản xuất kinh doanh bị đình trệ. Hầu hết các hoạt động thương mại, lưu trú ăn uống phải đóng cửa; chỉ một số cơ sở lưu trú được phép cung cấp dịch vụ cho người bị cách ly có thể hoạt động cầm chừng.

Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện đánh giá về tác động tổng thể của tình hình đối với hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như các ảnh hưởng về tài chính, bao gồm khả năng thu hồi nợ và nhận thấy dịch Covid-19 đã ảnh hưởng rất lớn đến Công ty. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc không thể ước tính được một cách hợp lý các ảnh hưởng của đại dịch Covid-19 đến Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

7. 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	Kinh doanh bất động sản	65%	65%	65%

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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 TMDV 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%

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 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 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

8. 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.

9. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty có 35 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 36 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.
- 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.



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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.

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.

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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.

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 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 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.

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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.

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

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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.

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.

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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Cổ phiếu quỹ

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

13. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

14. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng 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.

5-002
ANH
TY
HỮU
VÀ TƯ
C
HÀ NỘI
4-TF

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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phân 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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

18. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

19. Bên liên quan

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

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

20. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	231.547.827	1.096.925.282
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	16.696.126.892	8.051.756.772
Các khoản tương đương tiền (<i>Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng</i>)	-	54.104.552.393
Cộng	<u>16.927.674.719</u>	<u>63.253.234.447</u>

2. Các khoản đầu tư tài chính

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 (44 cổ phần)	1.425.325	1.386.000	(39.325)	1.425.325	743.600	(681.725)
CTCP Thương mại và Vận tải Petrolimex Hà Nội (339.843 cổ phần)	5.319.680.000	7.646.467.500	-	5.319.680.000	8.971.855.200	-
Cộng	<u>5.321.105.325</u>	<u>7.647.853.500</u>	<u>(39.325)</u>	<u>5.321.105.325</u>	<u>8.972.598.800</u>	<u>(681.725)</u>

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	681.725	983.125
Hoàn nhập dự phòng	(642.400)	(301.400)
Số cuối năm	<u>39.325</u>	<u>681.725</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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Là trái phiếu của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hà Nội. 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	333.937.410.000	-	366.067.410.000	(1.256.953.930)
Công ty Cổ phần TMDV 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 thuê Việt Hưng ⁽ⁱ⁾	-	-	32.130.000.000	(1.256.953.930)
Đầu tư vào công ty liên kết	397.000.001.000	(2.346.354.962)	445.000.001.000	(1.054.298.632)
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang ⁽ⁱⁱ⁾	-	-	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	(2.346.354.962)	243.200.001.000	(1.054.298.632)
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	26.846.596.000	(15.566.250.380)	49.046.596.000	(15.800.983.219)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Vạn Xuân ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	-	7.000.000.000	(461.294.323)
Công ty Cổ phần Long Giang TSQ	10.000.000.000	(1.719.654.380)	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 ^(iv)	13.846.596.000	(13.846.596.000)	13.846.596.000	(13.846.596.000)
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội ^(v)	-	-	15.200.000.000	-
Cộng	757.784.007.000	(17.912.605.342)	860.114.007.000	(18.112.235.781)

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

	Số cổ phần sở hữu tại ngày 31/12/2021	Tỷ lệ sở hữu
Công ty con		
Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô	1.063.872	52,46%
Công ty Cổ phần Minh Phát	17.940.000	65,00%
Công ty liên kết		
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 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 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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tình hình tăng, giảm các khoản đầu tư trong năm:

- (i) **CTCP Đầu tư Bất động sản may theo Việt Hưng (“Việt Hưng”)**: Thực hiện Nghị quyết số 14/2021/BB.NQ HĐQT ngày 16/12/2021, Công ty đã bán 1.020.000 cổ phần Việt Hưng với giá bán 72.000 VND/cổ phần cho các cá nhân gồm bà Nguyễn Thị Minh Ngọc (204.000 cổ phần), bà Ngô Thị Thu Hương (204.000 cổ phần), ông Phạm Văn Tú (612.000 cổ phần). Tổng giá trị chuyển nhượng là 73.440.000.000 VND, lãi chuyển nhượng là 42.574.032.456 VND. Các cá nhân đã thanh toán đợt 1 là 20% giá trị hợp đồng. Tiến độ thanh toán đợt 2 là 30% (chậm nhất đến ngày 30/6/2022) và đợt 3 là 50% (chậm nhất đến ngày 31/12/2022) (Xem thuyết minh V.3).
- (ii) **CTCP Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang (“LG E&C”)**: Thực hiện Nghị quyết số 15/2021/BB.NQ HĐQT ngày 22/12/2021, Công ty đã bán toàn bộ 4.800.000 cổ phần LG E&C với giá bán 19.000 VND/cổ phần cho các cá nhân gồm: bà Nguyễn Thị Thanh Hà (1.800.000 cổ phần), ông Nguyễn Bình Khiêm (1.500.000 cổ phần), bà Nguyễn Thị Phượng Mây (1.500.000 cổ phần). Tổng giá trị chuyển nhượng là 91.200.000.000 VND, lãi chuyển nhượng 43.200.000.000 VND. Các cá nhân đã thanh toán đợt 1 là 20% giá trị hợp đồng. Tiến độ thanh toán đợt 2 là 26,7% (chậm nhất đến ngày 30/6/2022) và đợt 3 là 53,3% (chậm nhất đến ngày 31/12/2022) (Xem thuyết minh V.3).
- (iii) **CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Vạn Xuân (“Vạn Xuân”)**: Thực hiện Nghị quyết số 07/2021/BB.NQ HĐQT ngày 14/6/2021, Công ty đã bán cho Công ty TNHH TBM Sài Gòn - Hà Nội 800.000 cổ phần Vạn Xuân, mệnh giá 10.000 VND/cổ phần, giá bán 13.686 VND/cổ phần, tương ứng giá trị chuyển nhượng 10.948.800.000 VND, lãi chuyển nhượng 3.410.094.323 VND (khoản đầu tư đã được dự phòng 461.294.323 VND từ các kỳ trước).
- (iv) **CTCP Xây dựng Công nghiệp Descon (“Descon”)**: Thực hiện Nghị quyết số 06/2021/BB.NQ HĐQT ngày 04/6/2021, Công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ngày 04/6/2021 bán cho Công ty TNHH TBM Sài Gòn - Hà Nội (“TBM”) 525.060 cổ phần Descon, mệnh giá 10.000 VND/cổ phần, giá bán 10.147 VND/cổ phần, lãi chuyển nhượng đã ghi nhận vào Báo cáo tài chính giữa niên độ 30/6/2021 là 5.327.783.820 VND. Tuy nhiên, do không hoàn thành được thủ tục sang tên cổ phiếu cho Bên mua, các bên đã ký thỏa thuận ngày 27/12/2021 về việc hoàn trả lại toàn bộ số cổ phần. Số tiền TBM đã thanh toán cho LGL sẽ được LGL hoàn trả lại chậm nhất vào ngày 30/6/2022 và LGL phải trả lãi suất 6%/năm kể từ ngày nhận tiền đến ngày hoàn trả tiền cho TBM.
- (v) **CTCP Rivera Hà Nội**: Thực hiện Nghị quyết số 03/2021/BB.NQ HĐQT ngày 11/5/2021, Công ty đã bán toàn bộ 1.520.000 cổ phần CTCP Rivera Hà Nội cho 2 cá nhân, bao gồm: bà Nguyễn Thị Minh Ngọc 450.000 cổ phần và bà Trần Thị Cẩm Nhung 1.070.000 cổ phần, mệnh giá 10.000 VND/cổ phần, giá bán 23.946 VND/cổ phần, tương ứng giá trị chuyển nhượng 36.397.920.000 VND, lãi chuyển nhượng 21.197.920.000 VND.

Kế hoạch chuyển nhượng các khoản đầu tư

Ngày 25/12/2021, Công ty đã thống nhất với các cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long để thoái toàn bộ 20.800.000 cổ phần Công ty đang sở hữu tại Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long. Thời gian thoái vốn dự kiến trong năm 2022.

Giá trị hợp lý

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

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

Công ty Cổ phần Minh Phát: Hoạt động chính trong năm là cho vay và đầu tư xây dựng cơ bản dự án tại thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. Công ty chưa thực hiện hoạt động sản xuất, kinh doanh.

Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long: Hoạt động chính trong năm là cho vay dài hạn. Công ty chưa thực hiện hoạt động sản xuất, kinh doanh.

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

315-
NHÀ
NG
CHIÊM
AN VI
A &
I HÀ
ĐA -

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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

Công ty chưa thu thập được Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Công ty Cổ phần Long Giang TSQ, Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Descon và Công ty Cổ phần Cung cấp Giải pháp kỹ thuật để đánh giá trích lập/(hoàn nhập) dự phòng cho các khoản đầu tư này.

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	18.112.235.781	16.914.588.480
Trích lập dự phòng bổ sung	1.525.696.340	1.739.707.213
Sử dụng dự phòng	(1.725.326.779)	-
Hoàn nhập dự phòng	-	(542.059.912)
Số cuối năm	<u>17.912.605.342</u>	<u>18.112.235.781</u>

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:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô		
Cổ tức được chia	-	744.710.400
Lãi vay phải trả Công ty con	146.215.949	242.854.448
Công ty Cổ phần Minh Phát		
Hoàn trả vốn góp dự án Vũ Trọng Phụng	97.915.803.820	6.087.500.000
Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh dự án Vũ Trọng Phụng	6.277.242.164	3.782.899.726
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang		
Cổ tức được chia	3.168.000.000	-
Doanh thu bán điện, nước	-	5.681.544
Doanh thu bán hàng hóa	-	20.693.507.266
Chi phí thi công công trình	2.340.340.874	1.159.720.870
Hoàn trả vốn góp dự án Vũ Trọng Phụng	3.670.356.164	-
Lãi vay phải trả Công ty liên kết	219.450.000	1.335.897.917
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera		
Cổ tức được chia	3.168.000.000	2.016.000.000
Doanh thu bán hàng hóa	-	9.067.955.545
Chi phí thi công công trình	-	2.141.897.145
Nhận tiền hợp tác đầu tư từ Công ty liên kết	-	149.100.000.000
Phải trả lãi ứng trước đảm bảo thực hiện Hợp đồng nguyên tắc (xem thuyết minh V.18)	16.445.934.246	-
Hoàn trả tiền chuyển thừa chuyển nhượng sàn thương mại Dự án Vũ Trọng Phụng	549.779.644	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes		
Cổ tức được chia	578.200.000	-
Doanh thu bán điện, nước	10.390.476.255	9.122.268.315
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	257.296.102	-
Lãi vay phải trả Công ty liên kết	-	3.264.020.000
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 2021

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 TMDV Nghĩa Đô để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty tại Công ty Cổ phần TMDV 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.

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>62.993.128.973</i>	<i>145.434.337.311</i>
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	449.214.651	449.214.651
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	2.892.970.112	781.776.205
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	58.893.618.256	141.441.274.084
<i>Phải thu tiền chuyển nhượng sàn thương mại⁽ⁱ⁾</i>	<i>54.869.253.393</i>	<i>111.289.438.080</i>
<i>Phải thu lãi phạt chậm thanh toán</i>	-	<i>13.559.339.967</i>
<i>Phải thu tiền bán vật tư</i>	<i>3.869.449.559</i>	<i>15.396.505.332</i>
<i>Các khoản khác</i>	<i>154.915.304</i>	<i>1.195.990.705</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy	447.753.648	447.753.648
Các cá nhân là bên liên quan - Phải thu tiền mua căn hộ	262.437.749	2.267.184.166
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	<i>282.796.171.881</i>	<i>227.947.880.312</i>
Phải thu bán căn hộ dự án Thành Thái	65.248.101.857	55.842.394.064
Phải thu bán căn hộ dự án Vũ Trọng Phụng	11.281.818.338	32.825.313.577
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
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt – Phải thu về chuyển nhượng cổ phần CTCP Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai ⁽ⁱⁱ⁾	19.242.360.000	19.242.360.000
Công ty TNHH TBM Sài Gòn Hà Nội – Phải thu về chuyển nhượng phần vốn góp Dự án Việt Hưng	-	64.750.000.000
Phải thu các cá nhân nhận chuyển nhượng cổ phần CTCP Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang ⁽ⁱⁱⁱ⁾	72.960.000.000	-
Phải thu các cá nhân nhận chuyển nhượng cổ phần CTCP Đầu tư Bất động sản may thuê Việt Hưng ⁽ⁱⁱⁱ⁾	58.752.000.000	-
Các khách hàng khác	26.768.931.629	26.744.852.614
Cộng	345.789.300.854	373.382.217.623

(i) Phải thu Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội về giá trị chuyển nhượng sàn 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 15/11/2019, 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 hợp đồng, Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội phải thanh toán đến 90% giá trị tạm tính, chậm nhất đến ngày 15/12/2019. Tuy nhiên, Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội chưa thực hiện thanh toán theo điều khoản hợp đồng.

Lãi phạt chậm thanh toán phải thu năm 2021 là 8.370.446.333 VND (lãi suất 9,4%/năm), trong đó Công ty đã miễn lãi phạt từ quý II/2021 đến hết quý IV/2021 cho Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội, số tiền 5.790.970.596 VND.

(ii) Chuyển nhượng phần vốn góp tại CTCP Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai theo Hợp đồng ngày 28/09/2020 cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt, tổng giá trị chuyển nhượng 40.410.360.000 VND, đã thanh toán 21.168.000.000 VND. Thời hạn thanh toán số tiền còn lại là

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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng. Khoản nợ đã quá hạn từ tháng 10/2020 đến nay vẫn chưa thu được.

(iii) Xem thuyết minh V.2c.

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>	8.563.660.752	8.473.161.332
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	8.273.161.332	8.273.161.332
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	90.499.420	-
Nguyễn Toàn Thắng - Thành viên HĐQT	200.000.000	200.000.000
<i>Trả trước cho các người bán khác</i>	10.561.843.216	9.811.679.321
Trả trước tiền mua cổ phần CTCP Đầu tư Bất động sản May theo Việt Hưng ^(*)	5.000.000.000	5.000.000.000
Các nhà cung cấp khác	5.561.843.216	4.811.679.321
Cộng	19.125.503.968	18.284.840.653

(*) 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. Tháng 12/2021, các bên đã ký Phụ lục hợp đồng gia hạn tiến độ thanh toán: Chậm nhất đến 31/12/2022 thanh toán 5.863.570.000 VND, đến 30/6/2023 thanh toán 3.043.930.000 VND.

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>	7.360.565.424	(4.702.091.814)	7.360.565.424	(4.702.091.814)
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 ⁽ⁱ⁾	2.658.473.610	-	2.658.473.610	-
<i>Cho các tổ chức và cá nhân khác vay</i>	49.576.337.956	(2.029.051.205)	5.891.848.625	(2.029.051.205)
Công ty Cổ phần Xây dựng Long Giang	1.416.186.629	(1.416.186.629)	1.416.186.629	(1.416.186.629)
Công ty TNHH Dịch vụ An ninh ⁽ⁱⁱ⁾	5.000.000.000	-	-	-
Bà Nguyễn Thị Huệ ⁽ⁱⁱⁱ⁾	35.000.000.000	-	-	-
Ông Trần Văn Khanh ^(iv)	2.000.000.000	-	500.000.000	-
Các tổ chức và cá nhân khác	8.160.151.327	(612.864.576)	4.475.661.996	(612.864.576)
Cộng	56.936.903.380	(6.731.143.019)	13.252.414.049	(6.731.143.019)
Trong đó: Khoản cho vay có tài sản đảm bảo				44.658.473.610
Khoản cho vay không có tài sản đảm bảo				12.278.429.770

(i) Khoản cho vay thời hạn 12 tháng, lãi suất 12%/năm, được đảm bảo bằng 140.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang thuộc sở hữu của Ông Nguyễn Bình Khiêm.

(ii) Khoản cho vay thời hạn 12 tháng, lãi suất 12%/năm, được đảm bảo bằng 264.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang thuộc sở hữu của Ông Nguyễn Bình Khiêm.

(iii) Khoản cho vay theo hợp đồng số 1412/2021/HĐVT/LGL-NTH ngày 14/12/2021 thời hạn 05 tháng, lãi suất 3,5%/năm, được đảm bảo bằng 343.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây

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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

dựng Long Giang thuộc sở hữu của Ông Nguyễn Bình Khiêm và 1.500.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang thuộc sở hữu của Bà Nguyễn Thị Phượng Mây.

- (ii) Khoản cho vay thời hạn 03 tháng, lãi suất 12%/năm, được đảm bảo bằng 105.300 cổ phần của Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang thuộc sở hữu của Ông Nguyễn Bình Khiêm.

Các khoản cho vay khác 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>	<i>17.749.836.000</i>	-	<i>46.642.263.000</i>	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang - Góp vốn HTKD (*)	10.000.000.000	-	44.966.627.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang - Phải thu khác	35.636.000	-	35.636.000	-
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang- Phải thu cổ tức	3.168.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera - Phải thu cổ tức	2.328.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes- Phải thu cổ tức	2.218.200.000	-	1.640.000.000	-
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>130.227.880.867</i>	-	<i>132.414.700.372</i>	-
Thuế GTGT TSCĐ thuê tài chính	67.594.823	-	103.172.393	-
Phải thu lãi cho vay	1.026.665.808	-	571.433.953	-
Tạm ứng	127.934.315.093	-	130.663.694.216	-
<i>Dự án Vũ Trọng Phụng</i>	<i>34.249.729.384</i>	-	<i>33.097.182.772</i>	-
<i>Dự án Thành Thái</i>	<i>14.566.241.821</i>	-	<i>15.530.241.821</i>	-
<i>Dự án Cái Khế</i>	<i>13.054.779.899</i>	-	<i>16.947.379.899</i>	-
<i>Dự án Việt Hưng</i>	<i>12.058.770.935</i>	-	<i>14.058.770.935</i>	-
<i>Dự án Phan Thiết</i>	<i>27.626.691.518</i>	-	<i>30.758.691.518</i>	-
<i>Khác</i>	<i>26.378.101.536</i>	-	<i>20.271.427.271</i>	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	1.199.305.143	-	1.076.399.810	-
Cộng	148.707.176.243	-	179.056.963.372	-

- (*) 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. Trong năm, Công ty đã thu hồi 34.966.627.000 VND. Ngày 17/3/2022, Công ty đã thanh lý hợp đồng và thu hồi đủ vốn góp.

6b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu bên liên quan</i>	<i>13.731.380.250</i>	-	<i>23.964.102.750</i>	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang - Góp vốn HTKD (*)	13.731.380.250	-	23.964.102.750	-
<i>Phải thu tổ chức, cá nhân khác</i>	<i>8.344.210.000</i>	-	<i>8.401.610.000</i>	-
Các khoản ký cược, ký quỹ	8.344.210.000	-	8.401.610.000	-
<i>Dự án Rivera Park Cần Thơ</i>	<i>8.279.210.000</i>	-	<i>8.279.210.000</i>	-
<i>Ký quỹ thuê tài chính</i>	<i>65.000.000</i>	-	<i>122.400.000</i>	-
Cộng	22.075.590.250	-	32.365.712.750	-

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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (*) Góp vốn hợp tác kinh doanh theo Hợp đồng 0406/2010/HĐ-HTKD/LGL-LGG ngày 04 tháng 6 năm 2010 và phụ lục số 01/2019/PLHĐ/LGG-LGL ngày 01/7/2019 để thực hiện dự án khu nhà ở cao tầng tại ô đất CC05A - dự án khu đô thị Việt Hưng - Hà Nội, trong đó bao gồm số vốn góp của Công ty và vốn góp nhận ủy thác của Ông Mai Thanh Phương – Thành viên HĐQT, số tiền 10.232.722.500 VND. Ngày 31/7/2021, Công ty đã thanh lý Hợp đồng với ông Phương, để ông Phương trực tiếp góp vốn vào dự án (xem thêm Thuyết minh V.18b).

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	48.131.432.449
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 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	3.819.834.638
Cộng	52.821.996.263	52.833.524.263

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	52.833.524.263	53.011.342.191
Hoàn nhập dự phòng	(11.528.000)	(352.221)
Sử dụng dự phòng	-	(177.465.707)
Số cuối năm	52.821.996.263	52.833.524.263

8. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	44.410.053.974	-	51.676.761.960	-
Dự án Rivera Park Cần Thơ	42.723.100.335	-	40.108.295.327	-
Dự án 102 Trường Chinh	-	-	10.337.244.598	-
Các dự án khác	1.686.953.639	-	1.231.222.035	-
Hàng hóa	6.059.024.159	(1.290.710.441)	1.350.537.426	(1.290.710.441)
Hàng hóa bất động sản	306.937.141.822	-	320.773.728.800	-
Dự án Thành Thái ⁽ⁱ⁾	278.340.626.335	-	277.591.499.445	-
+ Lô A	2.044.268.386	-	2.044.268.386	-
+ Lô C ^(*)	276.296.357.949	-	275.547.231.059	-
Dự án Vũ Trọng Phụng ⁽ⁱⁱⁱ⁾	28.596.515.487	-	43.182.229.355	-
Cộng	357.406.219.955	(1.290.710.441)	373.801.028.186	(1.290.710.441)

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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (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.
- (*) Tại ngày 31/12/2021, Tòa nhà chung cư lô C dự án Thành Thái (288 căn hộ kèm cơ sở hạ tầng) đã được cam kết bán toàn bộ cho Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích quận 10 theo Hợp đồng mua bán ngày 13/12/2018, giá trị hợp đồng tạm tính là 252 tỷ VND (bao gồm thuế GTGT). Giá trị chính thức của hợp đồng sẽ được điều chỉnh lại sau khi được Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh phê duyệt. Đến thời điểm phát hành báo cáo tài chính này, Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh vẫn chưa phê duyệt giá trị đầu tư xây dựng công trình.
- (ii) Dự án công trình xây dựng khu văn phòng, dịch vụ và nhà ở tại 69 Vũ Trọng Phụng theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 396A/HTKD “V/v hợp tác thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu văn phòng, dịch vụ và nhà ở tại 69 Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân, Hà Nội” ngày 15 tháng 10 năm 2009 ký giữa Công ty với Công ty Cổ phần Tư bổ di tích và Thiết bị văn hóa Trung ương.
- Dự án này đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch I.

9. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí công cụ, dụng cụ	-	3.282.626
Chi phí sửa chữa, cải tạo văn phòng	371.777.404	782.429.207
Chi phí trả trước dài hạn khác	-	53.000.000
Chi phí bán hàng dự án Vũ Trọng Phụng	2.705.649.112	4.710.216.134
Chi phí bán hàng dự án Thành Thái	-	149.727.506
Cộng	<u>3.077.426.516</u>	<u>5.698.655.473</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	476.190.476	13.102.412.001	465.082.210	14.043.684.687
Mua lại TSCĐ thuê tài chính	-	2.092.480.000	-	2.092.480.000
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.057.236.364)	-	(1.057.236.364)
Số cuối năm	<u>476.190.476</u>	<u>14.137.655.637</u>	<u>465.082.210</u>	<u>15.078.928.323</u>
Trong đó:				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	476.190.476	5.917.075.636	465.082.840	6.858.348.952
Chờ thanh lý	-	-	-	-
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	476.190.476	9.113.751.124	449.575.416	10.039.517.016
Khấu hao trong năm	-	2.234.588.272	15.506.794	2.250.095.066
Mua lại TSCĐ thuê tài chính	-	1.741.233.360	-	1.741.233.360
Thanh lý, nhượng bán	-	(983.202.116)	-	(983.202.116)
Số cuối năm	<u>476.190.476</u>	<u>12.106.370.640</u>	<u>465.082.210</u>	<u>13.047.643.326</u>
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	-	3.988.660.877	15.506.794	4.004.167.671
Số cuối năm	<u>-</u>	<u>2.031.284.997</u>	<u>-</u>	<u>2.031.284.997</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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<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 1.823.547.471 VND đã được thế chấp, cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng.

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	4.471.487.270	6.896.297.141	11.367.784.411
Tăng khác	3.000.000	-	3.000.000
Mua lại tài sản cố định thuê tài chính	(2.092.480.000)	-	(2.092.480.000)
Số cuối năm	2.382.007.270	6.896.297.141	9.278.304.411
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	2.259.309.992	5.705.572.582	7.964.882.574
Khấu hao trong năm	542.103.988	540.444.492	1.082.548.480
Mua lại tài sản cố định thuê tài chính	(1.741.233.360)	-	(1.741.233.360)
Số cuối năm	1.060.180.620	6.246.017.074	7.306.197.694
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	2.212.177.278	1.190.724.559	3.402.901.837
Số cuối năm	1.321.826.650	650.280.067	1.972.106.717

12. Tài sản cố định vô hình

Là phần mềm quản lý kinh doanh bất động sản.

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

Trong đó:

Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng 160.000.000

13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với khoản chi phí lãi vay không được trừ theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP, số tiền 24.918.221.218 VND (năm trước: 45.902.346.086 VND) (xem Thuyết minh V.16).

Theo quy định tại Nghị định số 132/2020/NĐ-CP ngày 05 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ, từ kỳ tính thuế năm 2019 trở đi, phần chi phí lãi vay không được trừ được chuyển sang kỳ tính thuế tiếp theo khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ trong trường hợp tổng chi phí lãi vay phát sinh được trừ của kỳ tính thuế tiếp theo thấp hơn mức quy định. Thời gian chuyển chi phí lãi vay tính liên tục không quá 05 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh chi phí lãi vay không được trừ. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận do ít có khả năng có thu nhập chịu thuế trong tương lai để sử dụng những khoản chi phí lãi vay được chuyển 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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

14. Phải trả người bán**14a. Phải trả người bán ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	36.001.717.420	82.567.121.267
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	7.005.656.525	7.835.252.830
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	1.881.829.728	56.690.362.864
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	6.537.279.095	6.837.279.095
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	167.017.150	329.264.666
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy	2.598.558.913	2.282.834.593
Công ty Cổ phần Công Nghiệp Lạnh Hưng Trí	17.811.376.009	8.592.127.219
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>	65.750.819.238	77.530.535.225
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	5.811.282.390	5.735.807.865
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	37.887.696.852	38.723.232.398
Cộng	<u>101.752.536.658</u>	<u>160.097.656.492</u>

14b. Phải trả người bán dài hạn

Là khoản phải trả Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang (“LG E&C”) (Bên liên quan) theo Hợp đồng thi công dự án Vũ Trọng Phụng ký ngày 01/9/2016. Do ảnh hưởng của dịch Covid-19, ngày 30/12/2021, hai bên đã có biên bản làm việc, theo đó LG E&C đồng ý gia hạn khoản công nợ (23.402.799.767 VND) được thanh toán chậm nhất đến ngày 31/3/2023, đồng thời không tính lãi chậm thanh toán đối với khoản công nợ này.

15. 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>	289.880.032	799.659.676
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	283.428.364	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	-	549.779.644
Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy	6.451.668	-
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	37.402.655.878	16.442.659.243
Tiền nhận trước bán căn hộ dự án Thành Thái	2.701.342.291	-
Tiền nhận trước bán căn hộ dự án Vũ Trọng Phụng	34.045.306.576	15.786.652.232
Các khách hàng khác	656.007.011	656.007.011
Cộng	<u>37.692.535.910</u>	<u>17.242.318.919</u>

16. 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	16.948.787.056	3.842.802.937	(14.780.433.502)	6.011.156.491
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	42.784.033.386	10.239.327.866	-	53.023.361.252
Thuế thu nhập cá nhân	5.322.833.045	929.845.677	-	6.252.678.722
Thuế nhà đất	-	47.999.083	(47.999.083)	-
Tiền thuê đất	-	729.459.376	(729.459.376)	-
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	8.788.506.673	-	11.634.908.821
Cộng	<u>67.947.395.292</u>	<u>24.580.941.612</u>	<u>(15.560.891.961)</u>	<u>76.967.444.943</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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

(*) Trong đó:

Thuế TNDN Công ty phải nộp cho hoạt động sản xuất kinh doanh	8.190.017.326
Thuế TNDN nộp hộ các bên hợp tác kinh doanh	2.049.310.540
Cộng	10.239.327.866

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%).

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

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	20.205.468.923	27.958.758.973
Trong đó:		
<i>Lợi nhuận từ hoạt động SXKD</i>	88.348.620.963	101.949.550.506
<i>Lợi nhuận từ hoạt động KD BĐS</i>	(68.143.152.040)	(73.990.791.533)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	46.100.509.439	51.075.727.623
<i>Phạt vi phạm hành chính</i>	-	125.000.000
<i>Thuế bị phạt, bị truy thu</i>	8.790.468.091	3.949.346.560
<i>Điều chỉnh khấu hao sổ sách và bảng tính</i>	14.000.001	14.000.001
<i>Lãi chậm nộp BHXH</i>	1.738.309	1.738.309
<i>Chi phí khấu hao xe ô tô trên 1,6 tỷ VND</i>	1.038.837.222	1.083.296.667
<i>Chi phí dự án 102 Trường Chinh</i>	10.337.244.598	-
<i>Chi phí không được trừ</i>	1.000.000.000	-
<i>Chi phí lãi vay không được trừ theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP và Nghị định 20/2017/NĐ-CP⁽ⁱ⁾</i>	24.918.221.218	45.902.346.086
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	66.305.978.362	79.034.486.596
Trong đó:		
<i>Thu nhập chịu thuế hoạt động SXKD</i>	106.601.952.703	106.050.724.083
<i>Thu nhập chịu thuế hoạt động KD BĐS</i>	(40.295.974.341)	(27.016.237.487)
Thu nhập được miễn thuế (cổ tức được chia)	(7.805.854.600)	(3.304.460.400)
Lỗi các năm trước được chuyển		
Thu nhập tính thuế	58.500.123.762	75.811.377.325
Trong đó:		
<i>Thu nhập tính thuế hoạt động SXKD</i>	58.500.123.762	75.811.377.325
<i>Thu nhập tính thuế hoạt động KD BĐS</i>	-	-
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Thuế TNDN phải nộp	11.700.024.752	15.146.005.239
Trong đó:		
<i>Thuế TNDN phải nộp hoạt động SXKD</i>	11.700.024.752	15.146.005.239
<i>Thuế TNDN phải nộp hoạt động KD BĐS</i>	-	-
<i>Thuế TNDN được giảm⁽ⁱⁱ⁾</i>	(3.510.007.426)	(4.543.801.572)
<i>Điều chỉnh thuế TNDN phải nộp các năm trước</i>	-	2.920.332.113
Thuế TNDN Công ty phải nộp	8.190.017.326	13.522.535.780

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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (i) Chi phí lãi vay không được trừ này được chuyển sang kỳ tính thuế tiếp theo khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ trong trường hợp tổng chi phí lãi vay phát sinh được trừ của kỳ tính thuế tiếp theo thấp hơn mức quy định. Thời gian chuyển chi phí lãi vay tính liên tục không quá 05 năm kể từ năm tiếp theo sau năm phát sinh chi phí lãi vay không được trừ.
- (ii) Công ty được giảm 30% số thuế TNDN phải nộp của kỳ tính thuế TNDN năm 2021 và 30% số thuế TNDN phải nộp của kỳ tính thuế TNDN năm 2020 theo Nghị định 92/2021/NĐ-CP ngày 27 tháng 10 năm 2021 và Nghị định 114/2020/NĐ-CP ngày 25 tháng 9 năm 2020 của Chính phủ.

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.

Thông tin khác

Trong năm 2020, 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.

Trong năm 2021, Công ty vẫn chưa hoàn thành các nghĩa vụ thuế đã kê khai với cơ quan thuế đối với các khoản thuế TNDN, thuế TNCN và các khoản phạt chậm nộp thuế. Công ty sẽ làm việc với Cục thuế Hà Nội về lý do chưa hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế vào Ngân sách Nhà nước để đề nghị Cục thuế Hà Nội khoan nợ thuế, thu hồi quyết định cưỡng chế. Hiện tại, Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh vẫn chưa phê duyệt giá trị đầu tư xây dựng công trình Tòa nhà chung cư Lô C dự án Thành Thái, do đó, Công ty chưa được Bên Mua thanh toán theo thỏa thuận hợp đồng (*xem thêm Thuyết minh V.8*).

17. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí lãi vay phải trả	6.096.201.958	4.857.767.241
Chi phí trích trước công trình Vũ Trọng Phụng	6.675.251.345	7.184.871.737
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	82.272.200	-
Cộng	12.853.725.503	12.042.638.978

18. Phải trả khác

18a. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>207.964.524.672</i>	<i>62.510.241.999</i>
Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô - Lãi vay	99.372.612	242.854.448
Công ty Cổ phần Minh Phát	34.593.614.081	28.316.371.918
Tạm tính kết quả HTKD dự án Vũ Trọng Phụng	34.476.624.081	28.199.381.918
Phải trả khác	116.990.000	116.990.000
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	21.072.032	6.661.704.081

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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Tạm tính kết quả HTKD dự án Vũ Trọng Phụng</i>	-	3.670.356.164
<i>Phải trả lãi vay</i>	13.497.032	2.943.772.917
<i>Phải trả khác</i>	7.575.000	47.575.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	150.748.467.161	3.938.226.065
<i>Tạm tính kết quả HTKD dự án Vũ Trọng Phụng</i>	-	1.575.364.384
<i>Phải trả về tiền điện trả hộ</i>	1.378.861.681	1.378.861.681
<i>Phải trả tiền đặt cọc đảm bảo thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư các sản phẩm BĐS⁽¹⁾</i>	149.100.000.000	-
<i>Phải trả tiền lãi đặt cọc đảm bảo thực hiện Hợp đồng nguyên tắc⁽¹⁾</i>	269.605.480	-
<i>Phải trả khác</i>	-	984.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	1.516.962.216	4.946.048.917
<i>Phải trả lãi vay</i>	1.515.822.889	4.946.048.917
<i>Phải trả khác</i>	1.139.327	-
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	103.392.473	103.392.473
Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy	19.561.644.097	17.641.644.097
<i>Tạm tính kết quả HTKD dự án Vũ Trọng Phụng</i>	8.574.575.342	6.654.575.342
<i>Phải trả lãi vay</i>	10.987.068.755	10.987.068.755
Thù lao HĐQT, BKS	1.320.000.000	660.000.000
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	198.873.094.115	221.222.368.262
Tài sản thừa chờ giải quyết	148.238.074	52.279.599
Kinh phí công đoàn	1.066.514.097	998.952.597
Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	980.661.476	713.256.710
Kinh phí bảo trì dự án	18.751.479.963	16.615.047.452
Phí quản lý căn hộ dự án	280.744.870	415.596.366
Cổ tức phải trả	566.852.950	566.852.950
Tạm tính kết quả hợp đồng HTKD	50.087.718.428	54.487.718.427
<i>Công ty Cổ phần Tu bổ di tích và Thiết bị văn hóa Trung ương (DA Vũ Trọng Phụng)</i>	39.476.200.000	43.945.365.972
<i>Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt (DA Vũ Trọng Phụng)</i>	10.611.518.428	10.542.352.455
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thương Mại Việt Nam (DA Thành Thái)</i>	54.166.574.364	44.966.574.364
Bà Nguyễn Thị Bình - Góp vốn dự án Thành Thái		10.200.000.000
Công ty TNHH TBM Sài Gòn - Hà Nội (<i>Xem thuyết minh V.2c</i>)	5.327.783.820	
Nhận ký quỹ, ký cược các dự án Bất động sản	4.992.916.919	88.016.701.823
Nhận đặt cọc khách hàng DA Vũ Trọng Phụng hủy giao dịch	17.812.783.597	-
Tiền phải trả khách hàng khi thanh lý hợp đồng mua căn hộ	38.986.932.752	-
<i>Dự án Thành Thái</i>	16.181.911.979	-
<i>Dự án Vũ Trọng Phụng</i>	22.805.020.773	-
Lãi vay phải trả các tổ chức, cá nhân khác	3.111.209.597	3.110.268.439
Phí mượn tài sản của cá nhân để thế chấp	591.224.651	-
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	2.001.458.557	1.079.119.535
Cộng	406.837.618.787	283.489.755.813

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với 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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (*) Khoản tiền nhận bảo đảm thực hiện Hợp đồng nguyên tắc số 23/12/2020/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.

Theo thỏa thuận hợp đồng, Công ty (Bên A) sẽ thanh toán tiền lãi bảo đảm thực hiện hợp đồng nguyên tắc của dự án cho Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (Bên B) với lãi suất 11%/năm, trong suốt thời gian 24 tháng kể từ ngày Bên B chuyển tiền cho Bên A. Trong đó, số tiền lãi tính từ ngày Bên B chuyển tiền đảm bảo thực hiện hợp đồng nguyên tắc của dự án cho Bên A đến khi hai bên ký kết hợp đồng/phụ lục hợp đồng chi tiết về hợp tác đầu tư các sản phẩm bất động sản là tiền lãi bên B được hưởng theo thỏa thuận. Số lãi Công ty phải trả trong năm 2021 là 16.445.934.246 VND.

Tại ngày kết thúc năm tài chính, các bên chưa ký kết được hợp đồng chi tiết về hợp tác đầu tư cho từng dự án. Đồng thời, 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)	<u>6.646.464.000</u>

18b. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	-	159.332.722.500
Ông Mai Thanh Phương - Góp vốn dự án Việt Hưng	-	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	4.815.979.070	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
Ông Phạm Văn Trường - Lãi vay phải trả	3.087.568.438	-
Cộng	4.815.979.070	161.061.133.132

19. Vay và nợ thuê tài chính

19a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn các bên liên quan	46.516.393.962	185.377.500.000
Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô ⁽ⁱ⁾	1.784.697.782	1.495.000.000
Công ty Cổ phần Minh Phát ⁽ⁱⁱ⁾	26.196.696.180	124.112.500.000
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	-	12.100.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes ⁽ⁱⁱⁱ⁾	2.535.000.000	24.410.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy ⁽ⁱⁱ⁾	16.000.000.000	16.000.000.000
Thành viên Ban Tổng Giám đốc ^(v)	-	4.260.000.000
Bên liên quan khác ^(v)	-	3.000.000.000
Vay ngắn hạn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Đông Hà Nội ^(vi)	63.262.471.822	75.474.734.881
Vay ngắn hạn các tổ chức và cá nhân khác	91.024.091.267	85.752.093.880
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 Địa ốc Bách Việt ⁽ⁱⁱ⁾	4.779.220.533	4.779.220.533

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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty TNHH An Ninh LG	-	7.000.000.000
Các cá nhân ^(v)	81.905.880.734	69.633.883.347
<i>Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.19b)</i>	<i>53.469.142.831</i>	<i>99.274.065.783</i>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch số 1 ^(vii)	53.469.142.831	98.469.142.831
Ngân hàng TMCP Phương Đông Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	-	399.996.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hoàn Kiếm	-	404.926.952
<i>Nợ thuê tài chính đến hạn trả (xem thuyết minh số V.19b)</i>	<i>533.327.112</i>	<i>679.604.586</i>
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	-	146.276.586
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	533.327.112	533.328.000
Cộng	<u>254.805.426.994</u>	<u>446.557.999.130</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 TMDV Nghĩa Đô. Phụ lục hợp đồng số 2211/HĐVT/PL18 ngày 22 tháng 11 năm 2021 về việc gia hạn khoản vay đến ngày 22 tháng 5 năm 2022 với lãi suất vay 9%/năm.		
(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. Phụ lục hợp đồng số 02/2021/PLVT/LGL-HOMES ngày 01 tháng 05 năm 2021 về việc gia hạn khoản vay đến ngày 30 tháng 4 năm 2022.		
(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) Vay ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Đông Hà Nội theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 1420-LAV-202100299 ngày 24/9/2021, hạn mức cấp tín dụng 64.000.000.000 VND, mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ SXKD, thời hạn vay và lãi suất vay được quy định theo từng lần nhận nợ. Tài sản bảo đảm là các quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Ông Lê Hà Giang và Bà Ngô Thị Thanh Hòa, của Ông Nguyễn Quốc Chính và Bà Nguyễn Thị Thanh Hà, cùng 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, 1.000.000 cổ phiếu mã LGL thuộc sở hữu của Bà Ngô Thị Thu Hiền hiện đang được lưu ký tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn – Hà Nội làm tài sản đảm bảo cho khoản vay.		
(vii) Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch số 1 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		

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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Nhà ở tại số 69 Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân, Hà Nội. Khoản vay được cơ cấu lại thời hạn trả nợ theo văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng ngày 25/08/2021, sửa đổi thời hạn của khoản vay là 72 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (25/8/2016), sửa đổi số tiền gốc phải trả tại kỳ trả nợ gốc lần 20 là ngày 25/08/2021 và lần trả nợ gốc lần 24 (lần cuối) là ngày 25/8/2022.

A9E
CHI
CÔ
NH
TGA
A
TẠI
G D

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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	Kết chuyển			Bù trừ	
	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Số tiền vay đã trả trong năm	Bù trừ công nợ ^(*)	Chuyển sang vay dài hạn ^(**)
Vay ngắn hạn bên liên quan	185.377.500.000	-	(131.890.803.820)	-	(7.260.000.000)
Vay ngắn hạn ngân hàng	75.474.734.881	88.840.714.454	(101.052.977.513)	-	-
Vay ngắn hạn tổ chức, cá nhân khác	85.752.093.880	79.571.452.634	(57.614.328.715)	-	(18.765.197.039)
Vay dài hạn đến hạn trả	99.274.065.783	-	(46.612.110.688)	-	-
Nợ thuê tài chính đến hạn trả	679.604.586	-	(653.300.712)	(26.304.318)	-
Cộng	446.557.999.130	168.412.167.088	2.369.768.289	(26.304.318)	(26.025.197.039)

^(*) Bù trừ kỳ khi mua lại TSCĐ thuê tài chính

^(**) Xem thuyết minh V.19b.

19b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Vay dài hạn các bên liên quan</i>	<i>7.260.000.000</i>	-
Thành viên Ban Tổng Giám đốc ⁽ⁱ⁾	4.260.000.000	-
Bên liên quan khác ⁽ⁱ⁾	3.000.000.000	-
<i>Vay dài hạn ngân hàng</i>	-	807.187.736
Ngân hàng TMCP Phương Đông Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	-	233.351.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hoàn Kiếm	-	573.836.736
<i>Vay dài hạn các cá nhân</i>	18.765.197.039	-
Bà Trần Thị Cẩm Nhung ⁽ⁱ⁾	4.215.197.039	-
Bà Nguyễn Thị Thu Hương ⁽ⁱ⁾	5.000.000.000	-
Ông Phạm Văn Trường ⁽ⁱ⁾	4.550.000.000	-
Bà Ngô Thị Thu Hiền ⁽ⁱ⁾	5.000.000.000	-
<i>Nợ thuê tài chính</i>	177.744.444	711.072.000
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam ⁽ⁱⁱ⁾	177.744.444	711.072.000
Cộng	26.202.941.483	1.518.259.736

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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (i) 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. Trong năm, công ty đã ký các phụ lục hợp đồng để gia hạn các khoản vay có thời hạn 12 tháng thành thời hạn từ 12 tháng trở lên, thời gian đáo hạn trong năm 2023.
- (ii) 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:

	Tổng nợ	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm
Số cuối năm				
Vay dài hạn ngân hàng	53.469.142.831	53.469.142.831	-	-
Vay dài hạn các cá nhân	26.025.197.039	-	26.025.197.039	-
Nợ thuê tài chính	711.071.556	533.327.112	177.744.444	-
Cộng	80.205.411.426	54.002.469.943	26.202.941.483	-
Số đầu 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	101.471.930.105	99.953.670.369	1.518.259.736	-

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

	Số đầu năm	Chuyển từ vay ngắn hạn	Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	Số cuối năm
Vay dài hạn bên liên quan	-	7.260.000.000	-	7.260.000.000
Vay dài hạn ngân hàng	807.187.736	-	(807.187.736)	-
Vay dài hạn các cá nhân	-	18.765.197.039	-	18.765.197.039
Nợ thuê tài chính	711.072.000	-	(533.327.556)	177.744.444
Cộng	1.518.259.736	26.025.197.039	(1.340.515.292)	26.202.941.483

20. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	10.274.249.922	(66.400.000)	10.207.849.922
Quỹ phúc lợi	8.405.538.952	(371.510.720)	8.034.028.232
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	593.389.094	-	593.389.094
Cộng	19.273.177.968	(437.910.720)	18.835.267.248

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 2021
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

21. Vốn chủ sở hữu

21a. 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)	33.873.330.192	16.542.933.755	137.263.702.526	689.095.459.438
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 trước	-	-	-	-	-	14.436.223.193	14.436.223.193
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 cuối năm trước	515.000.000.000	1.425.992.965	(43.500.000)	42.696.514.304	20.954.525.811	113.981.965.439	694.015.498.519
Số dư đầu năm nay	515.000.000.000	1.425.992.965	(43.500.000)	42.696.514.304	20.954.525.811	113.981.965.439	694.015.498.519
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	-	12.015.451.597	12.015.451.597
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	125.337.417.036	705.370.950.116

21b. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	51.500.000	51.500.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã phát hành	51.500.000	51.500.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông được mua lại	(2.900)	(2.900)
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	51.497.100	51.497.100

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

21c. Phân phối lợi nhuận

Trong năm Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2021 số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐTN ngày 29/4/2021 như sau:

- Chi thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát năm 2020 : 660.000.000 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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

21d. Kế hoạch tăng vốn

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐTN ngày 29 tháng 4 năm 2021 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 theo Nghị quyết Đại hội cổ đông năm 2020 đã duyệt.

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

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	67.541.573.652	111.797.879.438
Doanh thu cung cấp dịch vụ	12.616.242.668	11.311.904.653
Doanh thu bán bất động sản	29.658.434.946	32.185.736.092
Cộng	<u>109.816.251.266</u>	<u>155.295.520.183</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 các 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>
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội		
Doanh thu bán điện, nước	2.225.766.413	2.143.031.360
Doanh thu bán hàng hóa	60.343.320.002	82.036.416.627

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của hàng hóa đã bán (*)	68.220.518.542	111.297.058.552
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	12.134.956.648	11.481.915.493
Giá vốn của bất động sản đã bán	25.646.808.097	61.311.075.462
Cộng	<u>106.002.283.287</u>	<u>184.090.049.507</u>

(*) Trong đó, giá vốn bán hàng hóa cho Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội (bên liên quan) là 60.999.503.642 VND, lợi nhuận gộp âm 656.183.640 VND.

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	638.399.668	256.183.367
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	8.587.537	6.773.493
Cổ tức, lợi nhuận được chia	7.805.854.600	3.304.460.400
Lãi chuyển nhượng công ty con	42.574.032.456	-
Lãi chuyển nhượng công ty liên kết	43.200.000.000	-
Lãi thanh lý các khoản đầu tư khác	24.608.014.323	5.771.160.000
Cộng	<u>118.834.888.584</u>	<u>9.338.577.260</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 2021

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	47.016.296.158	36.523.156.838
Chi phí hợp tác kinh doanh (lãi suất cố định)	10.246.552.704	9.379.189.248
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	1.525.053.940	1.197.345.901
Chi phí tài chính khác	1.253.776.374	1.408.123.927
Cộng	<u>60.041.679.176</u>	<u>48.507.815.914</u>

5. Chi phí bán hàng

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	-	58.492.163
Phí tư vấn, quản lý, môi giới bán căn hộ	534.303.993	503.212.445
Chi phí cộng tác viên	269.679.748	-
Chi phí nhà mẫu	151.635.182	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	334.977.554	-
Các chi phí khác	151.982.589	173.856.188
Cộng	<u>1.442.579.066</u>	<u>735.560.796</u>

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	6.154.014.692	5.975.137.347
Chi phí đồ dùng văn phòng	452.825.310	561.879.978
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.359.310.196	3.633.303.490
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	(11.528.000)	(352.221)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.020.852.745	3.272.464.333
Các chi phí khác	354.457.288	80.896.357
Cộng	<u>13.332.932.231</u>	<u>13.526.329.284</u>

7. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	335.056.661	763.332.440
Tiền phí chuyển nhượng căn hộ	280.305.255	202.500.000
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	2.579.475.737	5.567.448.609
Lãi thanh lý 1 phần hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	108.011.282.750
<i>Trong đó: Thu từ thanh lý</i>	-	129.500.000.000
<i>Giá gốc phần vốn góp</i>	-	(21.488.717.250)
Thu nhập khác	171.258	27.610.043
Cộng	<u>3.195.008.911</u>	<u>114.593.077.328</u>

8. Chi phí khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Phạt do vi phạm hợp đồng	1.283.570.715	318.575.427
Phạt vi phạm hành chính	-	125.000.000
Thuế bị phạt, bị truy thu	8.790.468.091	3.949.346.560
Chi phí đền bù bổ sung cho hộ dân	9.370.593.559	-
Chi phí dự án khác	10.337.244.598	-
Chi phí khác	1.039.329.115	15.738.311
Cộng	<u>30.821.206.078</u>	<u>4.408.660.297</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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	-
Chi phí nhân công	7.209.616.713	8.612.794.394
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.359.310.196	3.826.318.796
Chi phí dự phòng	(11.528.000)	(352.221)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.778.410.655	32.688.098.457
Chi phí khác	2.118.171.514	7.854.840.088
Cộng	31.453.981.078	52.981.699.514

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, Kế toán trưởng. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

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

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

	Năm nay	Năm trước
Ông Mai Thanh Phương - Thành viên HĐQT		
Trả lại vốn ủy thác hợp đồng HTKD với Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	10.232.722.500	-
Thành viên Ban kiểm soát		
Tạm ứng	3.000.000	172.396.087
Hoàn ứng	6.033.000	159.682.496
Thành viên Ban Tổng Giám đốc		
Tạm ứng	-	23.190.000
Chi phí lãi vay phải trả cá nhân	342.900.826	346.480.002

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.18a).

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.5, 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.

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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)*Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt*

	Tiền lương	Thưởng	Thù lao	Cộng thu nhập
Năm nay				
Ông Lê Hà Giang - Chủ tịch HĐQT	-	-	198.000.000	198.000.000
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 BKS	-	-	33.000.000	33.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Hưng - Thành viên BKS (đến 29/4/2021)	-	-	16.500.000	16.500.000
Bà Hồ Thị Kim Vân - Thành viên BKS (từ 29/4/2021)	-	-	16.500.000	16.500.000
Ông Nguyễn Mạnh Hà - TGD	375.221.241	51.000.000	-	426.221.241
Bà Nguyễn Thị Hồng Sinh - P.TGD	457.486.603	41.000.000	-	498.486.603
Ông Lê Quốc Trung - P.TGD	457.486.603	41.000.000	-	498.486.603
Bà Đặng Thị Loan - Kế toán trưởng	315.916.592	-	-	315.916.592
Cộng	1.606.111.039	133.000.000	660.000.000	2.399.111.039
Năm trước				
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 BKS	-	-	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	1.485.522.609	73.000.000	660.000.000	2.218.522.609

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 TMDV Nghĩa Đô	Công ty con
Công ty Cổ phần Minh Phát	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản may thêu Việt Hưng	Công ty con (đến ngày 20/12/2021)
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	Công ty liên kết (đến ngày 23/12/2021)/ Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
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 Rivera Hà Nội	Công ty con của Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
Công ty TNHH Tư vấn Đại học Xây dựng	Bên liên quan của thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến trúc Đô thị Hà Nội - UAC	Bên liên quan của thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Công nghiệp lạnh Hưng Trí	Bên liên quan của thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Sản xuất và Công nghệ Nhựa Pha Lê	Bên liên quan của thành viên HĐQT

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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 Dự án Việt Hưng	-	1.300.000.000
Thu hồi tiền góp vốn Dự án Việt Hưng	10.232.722.500	
Thu hồi tiền góp vốn Dự án Xuân Thủy	34.966.627.000	
Chi phí văn phòng phải trả	1.479.972.178	2.897.808.687
Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy		
Chi phí thuê mặt bằng, điện nước	287.022.109	219.253.000
Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh dự án Vũ Trọng Phụng	1.920.000.000	1.925.260.274
Công ty TNHH Tư vấn Đại học Xây dựng		
Chi phí lập hồ sơ kiến trúc công trình	683.454.545	-
Công ty Cổ phần Công nghiệp lạnh Hưng Trí		
Thanh toán tiền thi công	-	500.000.000
Lãi chậm thanh toán tiền thi công	793.604.947	-
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội		
Lãi phạt chậm thanh toán Quý I/2021	2.579.475.737	5.567.448.609
Miễn lãi phạt chậm thanh toán Quý II,III,IV/2021	5.790.970.596	
Thu tiền chuyển nhượng sản thương mại	56.420.184.687	23.827.000.000

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

Cam kết bảo lãnh

Căn cứ các Nghị quyết của Hội đồng quản trị trong năm 2020 và 2021, Công ty đã chấp thuận cấp các bảo lãnh cho các bên liên quan bao gồm:

- Bảo lãnh 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.
- 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).
- 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.
- 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 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.18a.

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

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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.

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

	Lĩnh vực bán bất động sản	Lĩnh vực thương mại	Lĩnh vực đầu tư tài chính	Các lĩnh vực khác	Cộng
Năm nay					
Doanh thu thuần về bán hàng và CCDV ra ngoài	29.658.434.946	67.541.573.652		12.616.242.668	109.816.251.266
Doanh thu đầu tư tài chính			118.826.301.047		118.826.301.047
Giá vốn	(25.646.808.097)	(68.220.518.542)		(22.472.201.246)	(116.339.527.885)
Chi phí lãi vay và lãi phân chia HTKD	(57.262.848.862)				(57.262.848.862)
Chi phí đầu tư tài chính			(1.525.053.940)		(1.525.053.940)
Chi phí bán hàng	(1.442.579.066)				(1.442.579.066)
Thu nhập khác hoạt động bất động sản	2.859.780.992				2.859.780.992
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	(51.834.020.087)	(678.944.890)	117.301.247.107	(9.855.958.578)	54.932.323.552
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(13.332.932.231)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					41.599.391.321
Lãi TGNH không kỳ hạn					8.587.537
Chi phí tài chính khác					(1.253.776.374)
Thu nhập khác					335.227.919
Chi phí khác					(20.483.961.480)
Chi phí thuế TNDN hiện hành					(8.190.017.326)
Lợi nhuận sau thuế TNDN					12.015.451.597
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn					3.812.135.506
Năm trước					
Doanh thu thuần về bán hàng và CCDV ra ngoài	32.185.736.092	111.797.879.438		11.311.904.653	155.295.520.183
Doanh thu đầu tư tài chính			9.331.803.767		9.331.803.767
Giá vốn	(61.311.075.462)	(111.297.058.552)		(11.481.915.493)	(184.090.049.507)
Chi phí lãi vay và lãi phân chia HTKD	(45.902.346.086)				(45.902.346.086)
Chi phí đầu tư 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	(69.993.297.643)	500.820.886	8.134.457.866	(170.010.840)	(61.528.029.731)

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với 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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Lĩnh vực bán bất động sản	Lĩnh vực thương mại	Lĩnh vực đầu tư tài chính	Các lĩnh vực khác	Cộng
<i>theo bộ phận</i>					
Các chi phí không phân bỏ theo bộ phận					(13.526.329.284)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					(75.054.359.015)
Lãi TGNH không kỳ hạn					6.773.493
Chi phí tài chính khác					(1.408.123.927)
Thu nhập khác					108.823.128.719
Chi phí khác					(4.408.660.297)
Chi phí thuế TNDN hiện hành					(13.522.535.780)
Lợi nhuận sau thuế TNDN					14.436.223.193
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn					4.569.177.821

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

	Lĩnh vực bán bất động sản	Lĩnh vực kinh doanh thương mại	Lĩnh vực đầu tư tài chính	Các lĩnh vực khác	Cộng
Số cuối năm					
Tài sản trực tiếp của bộ phận	645.772.026.618	9.134.112.485	967.824.596.846	3.495.639.064	1.626.226.375.013
Tài sản phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					45.376.906.492
Tổng tài sản					1.671.603.281.505
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận					
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	775.337.667.802	6.537.279.095	5.327.783.820	4.425.182.614	791.627.913.331
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận	-	-	-	-	-
Tổng nợ phải trả					174.604.418.058
					966.232.331.389
Số đầu năm					
Tài sản trực tiếp của bộ phận	865.717.738.220	15.952.681.525	888.028.402.821	2.425.520.558	1.772.124.343.124
Tài sản phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					92.816.681.784
Tổng tài sản					1.864.941.024.908
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận					
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	985.570.848.613	18.406.713.705	984.000.000	4.406.557.306	1.009.368.119.624
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận	-	-	-	-	-
Tổng nợ phải trả					161.557.406.765
					1.170.925.526.389

2b. Thông tin về khu vực địa lý

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 2020 đã được kiểm toán.

Trong đó, số dư một số chỉ tiêu trong Bảng cân đối kế toán năm trước đã được trình bày, phân loại lại như sau:

	Mã số	Số đã trình bày	Các điều chỉnh	Số trình bày lại	
Bảng cân đối kế toán					
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	289.389.857.623	83.992.360.000	373.382.217.623	(i)
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	13.284.840.653	5.000.000.000	18.284.840.653	(i)
Phải thu ngắn hạn khác	136	268.049.323.372	(88.992.360.000)	179.056.963.372	(i)
Hàng tồn kho	141	380.763.810.012	(6.962.781.826)	373.801.028.186	(iii)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	67.958.784.450	(11.389.158)	67.947.395.292	(iii)
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	23.272.562.181	(11.229.923.203)	12.042.638.978	(ii)
Phải trả ngắn hạn khác	319	272.502.687.058	11.229.923.203	283.732.610.261	(ii)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	120.933.358.107	(6.951.392.668)	113.981.965.439	
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh					
Giá vốn hàng bán	11	184.008.698.378	81.351.129	184.090.049.507	(iii)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	13.533.924.938	(11.389.158)	13.522.535.780	(iii)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	14.506.185.164	(69.961.971)	14.436.223.193	(iii)

Nội dung trình bày lại bao gồm: (i) Phân loại lại các khoản phải thu về chuyển nhượng/thanh lý các khoản đầu tư/ứng trước để mua cổ phần đang theo dõi ở “Phải thu khác”/ “Phải trả khác” về “Phải thu khách hàng”/ “Trả trước cho người bán”; (ii) Phân loại lại số lãi vay quá hạn trả theo dõi ở “Chi phí phải trả” về “Phải trả khác”; (iii) Điều chỉnh hồi tố chi phí giá vốn dự án Vũ Trọng Phụng về các năm.

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 31 tháng 3 năm 2022

Người lập biểu

Phạm Thu Trang

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Lê Hà Giang

