

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
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 hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021	11 - 12
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021	13 - 57



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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”).

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/tái 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 BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Tập đoàn.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn 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 hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Tập đoàn với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Tập đoàn 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 hợp nhất.

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Lê Hà Giang

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

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 hợp nhất 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 57, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn. 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 hợp nhất.

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

5-002
 HÀNH
 NG TY
 M HỮU
 N VÀ T
 & C
 HÀ N
 TA - T

Vấn đề cần nhấn mạnh

Không phủ 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 238.939.185.751 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.19).

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất 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 liệu của Công ty liên kết này được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

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



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 HỢP NHẤT

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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		1.101.671.548.724	1.096.940.063.382
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	19.180.922.127	65.986.237.029
1. Tiền	111		19.180.922.127	11.881.684.636
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	54.104.552.393
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		5.321.066.000	5.320.423.600
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	5.321.105.325	5.321.105.325
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(39.325)	(681.725)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		713.344.340.492	648.850.563.307
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	346.108.400.854	373.806.250.951
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	19.805.026.968	18.584.840.653
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	238.939.185.751	97.472.414.049
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	161.337.657.572	204.990.084.201
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(52.868.096.263)	(52.879.624.263)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		22.165.610	6.876.597.716
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		7.709.710.591	4.272.521.701
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		7.679.849.784	4.272.521.701
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.19	29.860.807	-
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 HỢP NHẤT

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		594.712.152.543	707.721.460.709
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		22.117.590.250	32.407.712.750
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.6a	22.117.590.250	32.407.712.750
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		12.768.891.726	17.388.316.444
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	2.031.284.997	5.066.447.953
<i>Nguyên giá</i>	222		15.143.252.524	20.991.463.572
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(13.111.967.527)	(15.925.015.619)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11	3.050.106.729	4.607.701.841
<i>Nguyên giá</i>	225		10.546.504.411	12.635.984.411
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		(7.496.397.682)	(8.028.282.570)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.12	7.687.500.000	7.714.166.650
<i>Nguyên giá</i>	228		7.847.500.000	7.847.500.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(160.000.000)	(133.333.350)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.13	-	-
<i>Nguyên giá</i>	231		2.577.018.894	2.577.018.894
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(2.577.018.894)	(2.577.018.894)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		58.163.184.797	43.513.431.839
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.14	58.163.184.797	43.513.431.839
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		413.242.473.881	492.064.319.257
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	400.962.128.261	457.818.706.476
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2d	26.846.596.000	49.046.596.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2d	(15.566.250.380)	(15.800.983.219)
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		88.420.011.889	122.347.680.419
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	3.096.948.814	6.054.915.108
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.15	6.183.686.344	5.258.467.438
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269	V.16	79.139.376.731	111.034.297.873
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.696.383.701.267	1.804.661.524.091

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 HỢP NHẤT

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		951.222.480.620	1.054.675.495.693
I. Nợ ngắn hạn	310		895.889.711.808	891.309.120.325
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.17a	114.692.080.796	161.152.886.033
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.18	37.692.535.910	17.876.418.924
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.19	77.805.260.644	69.495.452.291
4. Phải trả người lao động	314		2.361.729.567	1.812.946.022
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.20	12.853.725.503	12.145.518.515
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.21	31.245.972.632	31.736.422.840
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.22a	372.898.962.183	255.893.362.619
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.23a	227.065.218.032	321.497.684.130
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.24	19.274.226.541	19.698.428.951
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		55.332.768.812	163.366.375.368
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.17b	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.22b	4.815.979.070	161.061.133.132
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.23b	26.564.718.983	2.305.242.236
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.25	469.270.992	-
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 HỢP NHẤT

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		745.161.220.647	749.986.028.398
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.26	745.161.220.647	749.986.028.398
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	43.078.459.800
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		20.954.525.811	21.271.903.799
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		52.222.324.917	50.973.284.872
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		50.957.915.218	50.973.284.872
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1.264.409.699	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		112.905.362.650	118.279.886.962
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		1.696.383.701.267	1.804.661.524.091

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 HỢP NHẤT

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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	124.819.074.716	170.879.316.079
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		124.819.074.716	170.879.316.079
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	114.634.879.773	194.050.802.557
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		10.184.194.943	(23.171.486.478)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	116.577.627.031	7.404.106.562
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	52.577.455.920	44.113.580.861
Trong đó: chi phí lãi vay	23		51.097.760.462	42.244.464.011
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		1.290.310.149	2.532.539.479
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	1.442.579.066	735.560.796
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	33.115.093.343	32.539.804.545
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		40.917.003.794	(90.623.786.639)
12. Thu nhập khác	31	VI.7	3.197.008.911	114.546.411.380
13. Chi phí khác	32	VI.8	31.233.827.817	4.998.510.017
14. Lợi nhuận khác	40		(28.036.818.906)	109.547.901.363
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		12.880.184.888	18.924.114.724
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.19	8.736.979.464	13.867.652.559
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(455.947.914)	1.093.948.824
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>4.599.153.338</u>	<u>3.962.513.341</u>
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		<u>1.264.409.699</u>	<u>1.999.532.773</u>
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		<u>3.334.743.639</u>	<u>1.962.980.568</u>
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	<u>25</u>	<u>39</u>
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	<u>25</u>	<u>39</u>

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 HỢP NHẤT

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(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		12.880.184.888	18.924.114.724
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.10;16	19.380.435.937	20.011.999.532
- Các khoản dự phòng	03	V.2d	214.391.084	297.004.996
- 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	(116.847.225.503)	(116.245.511.339)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	51.097.760.462	42.366.057.346
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(33.274.453.132)	(34.646.334.741)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		148.581.454.817	98.845.910.649
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		16.394.808.231	34.114.484.102
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(61.797.129.364)	116.858.109.625
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		2.957.966.294	(913.060.334)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	(679.680.000)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(51.332.218.006)	(40.000.560.200)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.19	(749.522.870)	(16.133.179.234)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	23.592.960
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(487.733.120)	(580.346.120)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		20.293.172.850	156.888.936.707
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		(2.462.177.919)	(1.625.615.375)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		65.205.000.000	66.345.454.545
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(142.392.470.202)	(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		-	(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	14.893.149.553
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		4.785.152.233	(34.840.639.477)

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Năm nay		Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33 V.23a	168.412.167.088	323.105.738.464	
4. Tiền trả nợ gốc vay	34 V.23a	(239.401.321.361)	(391.375.637.812)	
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35 V.23a	(894.485.712)	(2.861.747.291)	
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(674.889.600)	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(71.883.639.985)	(71.806.536.239)	
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(46.805.314.902)	50.241.760.991	
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60 V.1	65.986.237.029	15.663.124.909	
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70 V.1	19.180.922.127	65.904.885.900	
		-	-	81.351.129

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 HỢP NHẤT

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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” hay “Công ty mẹ”) 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn thường trên 12 tháng.

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

5. Đặc điểm hoạt động của Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn

Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 2 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Toàn bộ các công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

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 HỢP NHẤT

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

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

Thoái đầu tư và mất quyền kiểm soát

Ngày 21 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản May theo Việt Hưng.

Tài sản và nợ phải trả của công ty con tại ngày thoái vốn như sau:

	Cộng
Tài sản	19.929.507.932
Tiền và các khoản tương đương tiền	462.981.204
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	165.933.328
Phải thu ngắn hạn khác	10.153.535.869
Tài sản thiếu chờ xử lý	6.876.597.716
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	74.216.124
Tài sản cố định hữu hình	882.643.918
Chi phí trả trước dài hạn	1.313.599.773
Nợ phải trả	2.639.791.424
Phải trả người bán ngắn hạn	1.695.423.041
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	479.350.006
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	26.977.971
Chi phí phải trả ngắn hạn	102.879.537
Phải trả ngắn hạn khác	261.576.024
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	37.115.555
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	36.469.290
Tài sản thuần	17.289.716.508
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	8.471.961.089
Tài sản thuần của Tập đoàn	8.817.755.419
Tỷ lệ vốn chuyển nhượng	100,00%
Tài sản thuần chuyển nhượng	8.817.755.419

Lãi/(Lỗ) liên quan đến thoái vốn tại công ty con như sau:

	Cộng
Giá chuyển nhượng	73.440.000.000
Tài sản thuần chuyển nhượng	(8.817.755.419)
Lợi thế thương mại chưa được phân bổ	(16.180.231.757)
Lãi/(Lỗ) thoái vốn	48.442.012.824

Tiền thu thuần từ việc thoái vốn tại công ty con:

Thu bằng tiền	73.440.000.000
Tiền và các khoản tương đương tiền tại công ty con tại ngày chuyển nhượng	(462.981.204)
Tiền thu thuần	72.977.018.796

7a. Danh sách các Công ty con được hợp nhất

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Minh Phát	G18, tổ 19, khu phố 2, phường Xuân An, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	65%	65%	65%	65%
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô	Số 1 phố Nghĩa Tân, phường Nghĩa Tân, quận Cầu Giấy, Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	52,46%	52,46%	52,46%	52,46%

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 HỢP NHẤT

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản May theo Việt Hưng được hợp nhất kết quả hoạt động kinh doanh từ ngày 01/01/2021 đến ngày 21/12/2021 (ngày thanh lý công ty con).

Tình hình hoạt động của các công ty con

Hoạt động chính trong năm của Công ty Cổ phần Minh Phát 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 Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

7b. Danh sách các Công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần 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%	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%	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%	40%

7c. Danh sách Công ty liên kết ngừng áp dụng hoặc không áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang ngừng áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu khi lập báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày 23 tháng 12 năm 2021 do đã thoái vốn toàn bộ.

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, Tập đoàn có 46 nhân viên đang làm việc tại các công ty trong Tập đoàn (số đầu năm là 46 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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 HỢP NHẤT

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

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

2. Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

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

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 HỢP NHẤT

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

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

Khi Tập đoàn đầu tư để tăng tỷ lệ lợi ích nắm giữ tại công ty con, phần chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư thêm và giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con mua thêm tại ngày mua được ghi nhận trực tiếp vào khoản mục “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Khi Tập đoàn thoái một phần vốn tại công ty con:

- Nếu sau khi thoái vốn Tập đoàn vẫn giữ quyền kiểm soát: kết quả của việc thoái vốn được ghi nhận vào khoản mục “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.
- Nếu sau khi thoái vốn Tập đoàn mất quyền kiểm soát và công ty con trở thành công ty liên doanh, liên kết: khoản đầu tư còn lại được trình bày ở khoản mục “Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết” trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu và kết quả của việc thoái vốn được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.
- Nếu sau khi thoái vốn Tập đoàn mất quyền kiểm soát và công ty con trở thành khoản đầu tư thông thường: khoản đầu tư còn lại được trình bày theo giá trị ghi sổ trên Báo cáo tài chính hợp nhất và kết quả của việc thoái vốn được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Trường hợp công ty con huy động thêm vốn góp từ các chủ sở hữu, nếu tỷ lệ vốn góp thêm của các bên không tương ứng với tỷ lệ hiện hành thì phần chênh lệch giữa số vốn góp thêm của Tập đoàn và phần sở hữu tăng thêm trong tài sản thuần của công ty con được ghi nhận vào khoản mục “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

4. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

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

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

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

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

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 HỢP NHẤT

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

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

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Tập đoàn 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 Tập đoàn nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

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

Các khoản cho vay

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

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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 HỢP NHẤT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

6. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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 HỢP NHẤT

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

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

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

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

7. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Tập đoàn 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.

8. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	25
Máy móc và thiết bị	05
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 – 06
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 05

9. Tài sản cố định thuê tài chính

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

102-C
NH
TY
HỮU H
+ TƯ V
C
NỘI
TP. Y

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 HỢP NHẤT

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

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

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

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

10. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong 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 Tập đoàn gồm:

Quyền sử dụng đất

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

Chương trình phần mềm máy tính

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

11. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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



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 HỢP NHẤT

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

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

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

13. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

Đối với giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, giá phí hợp nhất kinh doanh được tính là tổng của giá phí khoản đầu tư tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con cộng với giá phí khoản đầu tư của những lần trao đổi trước đã được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con. Chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát Tập đoàn không có ảnh hưởng đáng kể với công ty con và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp giá gốc. Nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát, Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu thì phần chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh và phần chênh lệch giữa giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận trực tiếp vào khoản mục "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

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

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

14. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh chia lợi nhuận cố định

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

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 HỢP NHẤT

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

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

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

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

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

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

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

16. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ phiếu quỹ

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

17. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

18. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá

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

- Tập đoàn đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa cho người mua.

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 HỢP NHẤT

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Tập đoàn 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, Tập đoàn đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Tập đoàn 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 Tập đoàn thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

19. Hợp đồng xây dựng

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

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 HỢP NHẤT

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

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

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

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

20. Chi phí đi vay

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

21. Các khoản chi phí

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

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

22. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

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

23. Bên liên quan

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

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

24. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	2.315.670.511	1.532.908.455
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	16.865.251.616	10.348.776.181
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>19.180.922.127</u>	<u>65.986.237.029</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 HỢP NHẤT

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

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

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	5.321.105.325	7.647.853.500	(39.325)	5.321.105.325	8.972.598.800	(681.725)

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	681.725	983.125
Hoàn nhập dự phòng	(642.400)	(301.400)
Số cuối năm	39.325	681.725

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 vào công ty liên kết

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang (*)	-	-	-	48.000.000.000	5.677.887.836	53.677.887.836
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	144.000.000.000	4.162.649.711	148.162.649.711	144.000.000.000	6.229.575.719	150.229.575.719
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes	9.800.000.000	2.091.281.520	11.891.281.520	9.800.000.000	1.965.776.916	11.765.776.916
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long	243.200.001.000	(2.291.803.970)	240.908.197.030	243.200.001.000	(1.054.534.995)	242.145.466.005
Cộng	397.000.001.000	3.962.127.261	400.962.128.261	445.000.001.000	12.818.705.476	457.818.706.476

Số lượng Cổ phần và tỷ lệ sở hữu tại các Công ty liên kết như sau:

	Số cổ phần sở hữu tại ngày 31/12/2021	Tỷ lệ sở hữu
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%

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 HỢP NHẤT

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

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

- (*) Thực hiện Nghị quyết số 15/2021/BB.NQ HĐQT ngày 22/12/2021, Tập đoàn đã bán toàn bộ 4.800.000 cổ phần CTCP Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang (Công ty liên kết) 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 40.111.311.636 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). Tại ngày kết thúc năm tài chính, Tập đoàn không còn nắm giữ cổ phiếu Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang.

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

	Giá trị phần sở hữu đầu năm	Phần lãi hoặc lỗ trong năm	Cổ tức được chia trong năm	Giảm do chuyển nhượng	Giá trị phần sở hữu cuối năm
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	53.677.887.836	578.800.528	(3.168.000.000)	(51.088.688.364)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	150.229.575.719	1.245.073.992	(3.312.000.000)	-	148.162.649.711
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes	11.765.776.916	703.704.604	(578.200.000)	-	11.891.281.520
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long	242.145.466.005	(1.237.268.975)	-	-	240.908.197.030
Cộng	457.818.706.476	1.290.310.149	(7.058.200.000)	(51.088.688.364)	400.962.128.261

Tình hình hoạt động của các công ty liên kết

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

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

Giao dịch với các công ty liên kết

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

	Năm nay	Năm trước
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	3.312.000.000	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.22)	16.445.934.246	-
Hoàn trả tiền chuyển thừa chuyển nhượng sản 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

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 HỢP NHẤT

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
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

Kế hoạch chuyển nhượng các khoản đầu tư

Ngày 25/12/2021, Công ty đã có 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.

2d. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Vạn Xuân ⁽ⁱ⁾	-	-	7.000.000.000	(461.294.323)
Công ty Cổ phần Long Giang TSQ	10.000.000.000	(1.700.353.967)	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 ⁽ⁱⁱ⁾	13.846.596.000	(13.846.596.000)	13.846.596.000	(13.846.596.000)
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	-	15.200.000.000	-
Cộng	26.846.596.000	(15.566.250.380)	49.046.596.000	(15.800.983.219)

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

	<u>Số cổ phần sở hữu tại ngày 31/12/2021</u>	<u>Tỷ lệ sở hữu</u>
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%

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

- (i) **CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Vạn Xuân:** Thực hiện Nghị quyết số 07/2021/BB.NQ HĐQT ngày 14/6/2021, Công ty mẹ đã bán cho Công ty TNHH TBM Sài Gòn - Hà Nội 800.000 cổ phần CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị 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).
- (ii) **CTCP Xây dựng Công nghiệp Descon:** Thực hiện Nghị quyết số 06/2021/BB.NQ HĐQT ngày 04/6/2021, Công ty mẹ 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 CTCP Xây dựng Công nghiệp 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.
- (iii) **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.

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 HỢP NHẤT

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

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

Giá trị hợp lý

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

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

Tập đoàn 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:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	15.800.983.219	15.339.688.896
Trích lập dự phòng bổ sung	1.490.593.940	461.294.323
Sử dụng dự phòng	(1.725.326.779)	-
Số cuối năm	15.566.250.380	15.800.983.219

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

Tập đoàn 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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	62.993.128.973	145.434.337.311
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
Phải thu tiền chuyển nhượng sàn thương mại ⁽ⁱ⁾	54.869.253.393	111.289.438.080
Phải thu lãi phạt chậm thanh toán		13.559.339.967
Phải thu tiền bán vật tư	3.869.449.559	15.396.505.332
Các khoản khác	154.915.304	1.195.990.705
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
Phải thu các khách hàng khác	283.115.271.881	228.371.913.640
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	27.088.031.629	27.168.885.942
Cộng	346.108.400.854	373.806.250.951

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 HỢP NHẤT

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

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

- (i) Phải thu Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội về giá trị chuyển nhượng sản thương mại tại Dự án Rivera Park Hà Nội theo Hợp đồng chuyển nhượng tài sản năm 2018 và Biên bản bàn giao tài sản ngày 15 tháng 11 năm 2019, có tổng giá trị hợp đồng chuyển nhượng 204.156.756.003 VND, giá trị quyết toán hợp đồng chuyển nhượng được xác định theo giá trị quyết toán các mục chi phí sau khi được kiểm toán và diện tích tài sản nhận bàn giao thực tế. Theo quy định của hợp đồng, Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội phải thanh toán đến 90% giá trị tạm tính, chậm nhất đến ngày 15 tháng 12 năm 2019. 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 Tập đoàn 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 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
Trả trước cho các bên liên quan	8.563.660.752	8.773.161.332
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	8.273.161.332	8.273.161.332
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang		300.000.000
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
Trả trước cho các người bán khác	11.241.366.216	9.811.679.321
Trả trước tiền mua cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản May theo Việt Hưng (*)	5.000.000.000	5.000.000.000
Các nhà cung cấp khác	6.241.366.216	4.811.679.321
Cộng	19.805.026.968	18.584.840.653

- (*) 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
Cho các bên liên quan vay	12.368.884.037	(4.702.091.814)	11.980.565.424	(4.702.091.814)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang (xi)	4.702.091.814	(4.702.091.814)	4.702.091.814	(4.702.091.814)
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (xi)	-	-	360.000.000	-
Ông Mai Thanh Phương - TV HĐQT (i)	2.658.473.610	-	2.658.473.610	-
Ông Nguyễn Mạnh Hà - Tổng Giám đốc (ix)	5.008.318.613	-	4.260.000.000	-

002-C
NH
TY
HỮU H
TƯ V
C
NH
TP. H

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 HỢP NHẤT

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

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Cho tổ chức và cá nhân khác vay</i>	226.570.301.714	(2.029.051.205)	85.491.848.625	(2.029.051.205)
Công ty Cổ phần Xây dựng Long Giang ^(xi)	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 Huế ⁽ⁱⁱⁱ⁾	35.000.000.000	-	-	-
Ông Nguyễn Tấn Cường ^(iv)	30.000.000.000	-	30.000.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Viễn ^(iv)	25.000.000.000	-	25.000.000.000	-
Ông Vũ Thanh Xuân ^(iv)	15.000.000.000	-	15.000.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Minh Ngọc ^(v)	2.937.600.000	-	-	-
Bà Ngô Thị Thu Hương ^(v)	2.937.600.000	-	-	-
Ông Phạm Văn Tú ^(v)	8.812.800.000	-	-	-
Bà Trần Thị Cẩm Nhung ^(vi)	20.622.220.000	-	-	-
Công ty TNHH TBM Sài Gòn - Hà Nội ^(vi)	18.201.583.820	-	-	-
Bà Nguyễn Đặng Anh Thu ^(vii)	10.000.000.000	-	-	-
Ông Nguyễn Văn Thông ^(vii)	10.000.000.000	-	-	-
Ông Võ Trường Sơn ^(vii)	9.900.000.000	-	-	-
Ông Nguyễn Quốc Hoàn ^(viii)	11.000.000.000	-	-	-
Bà Nguyễn Thị Thu Hương ^(x)	5.982.159.938	-	5.000.000.000	-
Các tổ chức, cá nhân khác ^(xi)	14.760.151.327	(612.864.576)	9.075.661.996	(612.864.576)
Cộng	238.939.185.751	(6.731.143.019)	97.472.414.049	(6.731.143.019)

Trong đó:

Các khoản vay có tài sản thế chấp 226.060.755.981

Các khoản vay không có tài sản thế chấp 12.878.429.770

- (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) Công ty 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) Công ty 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 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.
- (iv) Công ty Cổ phần Minh Phát (Công ty con) cho vay cá nhân thời hạn 12 tháng, lãi suất 0%/năm, tài sản thế chấp là 7.500.000 cổ phần của CTCP Minh Phát thuộc sở hữu của Ông Nguyễn Phan.
- (v) Công ty Cổ phần Minh Phát (Công ty con) cho vay cá nhân thời hạn 05 tháng, lãi suất 3,5%/năm, tài sản thế chấp là 204.000 cổ phần CTCP Đầu tư Bất động sản may thuê Việt Hưng thuộc sở hữu của bên vay.
- (vi) Công ty Cổ phần Minh Phát (Công ty con) cho vay thời hạn 12 tháng, lãi suất 6%/năm, tài sản thế chấp là 1.520.000 cổ phần CTCP Rivera Hà Nội thuộc sở hữu của bên vay.
- (vii) Công ty Cổ phần Minh Phát (Công ty con) cho vay cá nhân thời hạn 12 tháng, lãi suất 6%/năm, tài sản thế chấp là 2.990.000 cổ phần CTCP Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang thuộc sở hữu của CTCP Tập đoàn Đầu tư Long Giang.
- (viii) Công ty Cổ phần Minh Phát (Công ty con) cho vay cá nhân có thời hạn 12 tháng, lãi suất 6%/năm, tài sản thế chấp là 1.100.000 cổ phần CTCP Minh Phát thuộc sở hữu của Ông Vũ Nhật Trung.

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 HỢP NHẤT

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

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

- (ix) Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô (Công ty con) cho vay cá nhân có thời hạn 6 tháng, lãi suất 9%/năm, tài sản thế chấp là 250.000 cổ phần CTCP Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang.
- (x) Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô (Công ty con) cho vay cá nhân có thời hạn 6 tháng, lãi suất 9%/năm, tài sản thế chấp là 170.000 cổ phần CTCP Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang và 421.060 cổ phần CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang thuộc sở hữu của Ông Vũ Ngọc Long.
- (xi) Các khoản cho vay không có tài sản bảo đảm, thời hạn cho vay từ 01 tháng đến 12 tháng, lãi suất từ 10,3%/năm đến 12,1%/năm.

6. Phải thu khác

6a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	22.162.354.764	-	51.541.078.002	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	10.035.636.000	-	45.002.263.000	-
Góp vốn hợp tác kinh doanh dự án 173 Xuân Thủy ⁽ⁱ⁾	10.000.000.000	-	44.966.627.000	-
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	-
Ông Nguyễn Mạnh Hà - TGD	4.556.518.764	-	4.898.815.002	-
Lãi cho vay	38.282.764	-	378.236.002	-
Tạm ứng	4.518.236.000	-	4.520.579.000	-
Phải thu các tổ chức, cá nhân khác	139.031.302.808	-	153.449.006.199	-
Thuế GTGT TSCĐ thuê tài chính	67.594.823	-	103.172.393	-
Phải thu về lãi cho vay	2.207.691.842	-	1.127.290.397	-
Tạm ứng	135.507.486.004	-	151.074.768.601	-
Dự án Vũ Trọng Phụng	34.249.729.384	-	33.097.182.772	-
Dự án Thành Thái	14.566.241.821	-	15.530.241.821	-
Dự án Cái Khế	13.054.779.899	-	16.947.379.899	-
Dự án Việt Hưng	12.058.770.935	-	14.058.770.935	-
Dự án Phan Thiết	28.133.969.429	-	32.953.210.703	-
Dự án khác	33.443.994.536	-	38.487.982.471	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	1.248.530.139	-	1.143.774.808	-
Cộng	161.337.657.572	-	204.990.084.201	-

- (i) Góp vốn hợp tác kinh doanh theo Hợp đồng số 25/12/2009/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.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

6b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu bên liên quan	13.731.380.250	-	23.964.102.750	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang - Góp vốn HTKD dự án khu đô thị mới Việt Hưng ^(*)	13.731.380.250	-	23.964.102.750	-
Phải thu các tổ chức, cá nhân khác	8.386.210.000	-	8.443.610.000	-
Các khoản ký cược, ký quỹ	8.386.210.000	-	8.443.610.000	-
Dự án Rivera Park Cần Thơ	8.279.210.000	-	8.279.210.000	-
Ký quỹ thuê tài chính	107.000.000	-	164.400.000	-
Cộng	22.117.590.250	-	32.407.712.750	-

(*) 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.22b).

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	4.902.091.814	4.902.091.814
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	4.702.091.814	4.702.091.814
Nguyễn Toàn Thắng - Thành viên HĐQT	200.000.000	200.000.000
Các tổ chức và cá nhân khác	47.966.004.449	47.977.532.449
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	3.654.406.638	3.665.934.638
Cộng	52.868.096.263	52.879.624.263

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	52.879.624.263	53.057.442.191
Trích lập dự phòng bổ sung	-	-
Hoàn nhập dự phòng	(11.528.000)	(352.221)
Sử dụng dự phòng	-	(177.465.707)
Số cuối năm	52.868.096.263	52.879.624.263

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 HỢP NHẤT

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

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

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 Cẩn 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	-
Trong đó: 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 ⁽ⁱⁱ⁾	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)

(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 vấn và Thiết bị văn hóa Trung ương.

Dự án này đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch I.

9. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	19.522.298	16.840.959
Chi phí sửa chữa, cải tạo văn phòng	371.777.404	782.429.207
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
Chi phí trả trước dài hạn khác	-	395.701.302
Cộng	3.096.948.814	6.054.915.108

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 HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**10. Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	5.758.327.521	944.732.749	13.823.321.092	465.082.210	20.991.463.572
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)
Thanh lý công ty con	(5.694.003.320)	(468.542.273)	(720.909.091)	-	(6.883.454.684)
Số cuối năm	64.324.201	476.190.476	14.137.655.637	465.082.210	15.143.252.524
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	64.324.201	476.190.476	5.917.075.636	465.082.840	6.922.673.153
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	5.117.418.430	925.869.114	9.432.152.659	449.575.416	15.925.015.619
Khấu hao trong năm	-	-	2.234.588.272	15.506.794	2.429.731.430
Mua lại TSCĐ thuê tài chính	-	-	1.741.233.360	-	1.741.233.360
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(983.202.116)	-	(983.202.116)
Thanh lý công ty con	(5.153.094.229)	(457.224.094)	(390.492.443)	-	(6.000.810.766)
Số cuối năm	64.324.201	476.190.476	12.106.370.640	465.082.210	13.111.967.527
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	640.909.091	18.863.635	4.391.168.433	15.506.794	5.066.447.953
Số cuối năm	-	-	2.031.284.997	-	2.031.284.997
<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	5.739.687.270	6.896.297.141	12.635.984.411
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	3.650.207.270	6.896.297.141	10.546.504.411
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	2.322.709.988	5.705.572.582	8.028.282.570
Khấu hao trong năm	668.903.980	540.444.492	1.209.348.472
Mua lại tài sản cố định thuê tài chính	(1.741.233.360)	-	(1.741.233.360)
Số cuối năm	1.250.380.608	6.246.017.074	7.496.397.682
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	3.416.977.282	1.190.724.559	4.607.701.841
Số cuối năm	2.399.826.662	650.280.067	3.050.106.729

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 HỢP NHẤT

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

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

12. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	7.687.500.000	160.000.000	7.847.500.000
Số cuối năm	<u>7.687.500.000</u>	<u>160.000.000</u>	<u>7.847.500.000</u>
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	-	133.333.350	133.333.350
Khấu hao trong năm	-	26.666.650	26.666.650
Số cuối năm	-	<u>160.000.000</u>	<u>160.000.000</u>
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	7.687.500.000	26.666.650	7.714.166.650
Số cuối năm	<u>7.687.500.000</u>	-	<u>7.687.500.000</u>

13. Bất động sản đầu tư

Là cơ sở hạ tầng gồm nhà để xe và nhà số 1 Nghĩa Tân, Cầu Giấy, Hà Nội thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô (Công ty con) dùng để cho thuê, đã khấu hao hết.

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Tập đoàn hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

14. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Là chi phí xây dựng dự án khu biệt thự Riviera Park do Công ty Cổ phần Minh Phát (Công ty con) là chủ đầu tư tại phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

Theo Quyết định số 3391/QĐ-UBND ngày 07 tháng 12 năm 2018 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận ký chấp thuận chủ trương đầu tư như sau:

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

Dự án đã được gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng kể từ ngày 10/5/2021 theo Quyết định số 1134/QĐ-UBND ngày 10/5/2021 của UBND Tỉnh Bình Thuận và đã được phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết 1/500 tại Quyết định số 2295/QĐ-UBND ngày 02/6/2021 của UBND Tỉnh Bình Thuận. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2021, dự án đã thực hiện được công việc đền bù cho các hộ dân trong khu vực dự án (căn cứ theo Biên bản khảo sát thực tế diện tích sử dụng, Biên bản thỏa thuận hỗ trợ đền bù di dời nhà ở, đất ở các hộ dân, Giấy giao nhận tiền đền bù).

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 HỢP NHẤT

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

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

15. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

15a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã ghi nhận

Là tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ của các giao dịch nội bộ tập đoàn. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh trong năm như sau:

	<u>Năm nay</u>
Số đầu năm	5.258.467.438
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh	714.359.180
Bù trừ với thuế thu nhập hoãn lại phải trả	210.859.726
Số cuối năm	<u>6.183.686.344</u>

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại là 20% (năm trước thuế suất là 20%).

15b. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Công ty mẹ 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.

16. Lợi thế thương mại

	<u>CTCP</u> <u>Minh Phát</u>	<u>CTCP Thương</u> <u>mại Dịch vụ</u> <u>Nghĩa Đô</u>	<u>CTCP Đầu tư</u> <u>BDS may thuê</u> <u>Việt Hưng</u>	<u>Cộng</u>
Nguyên giá				
Số đầu năm	53.210.688.978	80.821.588.067	23.114.616.797	157.146.893.842
Thanh lý công ty con			(23.114.616.797)	(23.114.616.797)
Số cuối năm	<u>53.210.688.978</u>	<u>80.821.588.067</u>	<u>-</u>	<u>134.032.277.045</u>
Số đã phân bổ				
Số đầu năm	21.284.275.592	20.205.397.017	4.622.923.360	46.112.595.969
Phân bổ trong năm	5.321.068.898	8.082.158.807	2.311.461.680	15.714.689.385
Thanh lý công ty con	-	-	(6.934.385.040)	(6.934.385.040)
Số cuối năm	<u>26.605.344.490</u>	<u>28.287.555.824</u>	<u>-</u>	<u>54.892.900.314</u>
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	31.926.413.386	60.616.191.050	18.491.693.437	111.034.297.873
Số cuối năm	<u>26.605.344.488</u>	<u>52.534.032.243</u>	<u>-</u>	<u>79.139.376.731</u>

17. Phải trả người bán

17a. Phải trả người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả các bên liên quan	<u>48.717.261.558</u>	<u>82.567.121.267</u>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	7.081.162.624	7.835.252.830
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	14.521.867.767	56.690.362.864

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 HỢP NHẤT

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

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
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 TMDV 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
Phải trả các nhà cung cấp khác	65.974.819.238	78.585.764.766
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	38.111.696.852	39.778.461.939
Cộng	<u>114.692.080.796</u>	<u>161.152.886.033</u>

17b. 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.

18. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trả trước của các bên liên quan	289.880.032	799.659.676
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	283.428.364	243.428.364
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	-	549.779.644
Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy	6.451.668	6.451.668
Trả trước của các khách hàng khác	37.402.655.878	17.076.759.248
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	1.290.107.016
Cộng	<u>37.692.535.910</u>	<u>17.876.418.924</u>

19. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	<u>Số đầu năm</u>		<u>Số phát sinh trong năm</u>		<u>Thanh lý công ty con</u>	<u>Số cuối năm</u>	
	<u>Phải nộp</u>	<u>Phải nộp</u>	<u>Số phải nộp</u>	<u>Số đã thực nộp</u>		<u>Phải nộp</u>	<u>Phải thu</u>
Thuế GTGT hàng bán nội địa	17.119.486.204	4.613.734.213	(15.557.132.425)	(9.432.067)	6.166.655.925	-	
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	43.149.969.529	10.786.290.004	(749.522.870)	(17.545.904)	53.199.051.566	29.860.807	
Thuế thu nhập cá nhân	5.343.889.413	944.842.693	(29.427.431)	-	6.259.304.675	-	
Thuế nhà đất	-	47.999.083	(47.999.083)	-	-	-	
Tiền thuê đất	990.365.340	2.433.998.368	(2.924.363.708)	-	500.000.000	-	
Thuế bảo vệ môi trường	45.339.657	-	-	-	45.339.657	-	
Thuế môn bài	-	6.000.000	(6.000.000)	-	-	-	
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	2.846.402.148	8.788.506.673	-	-	11.634.908.821	-	
Cộng	<u>69.495.452.291</u>	<u>27.621.371.034</u>	<u>(19.314.445.517)</u>	<u>(26.977.971)</u>	<u>77.805.260.644</u>	<u>29.860.807</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 HỢP NHẤT

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

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

(*) Trong đó:		
Thuế TNDN Tập đoàn phải nộp cho hoạt động sản xuất kinh doanh		8.736.979.464
Thuế TNDN nộp hộ các bên hợp tác kinh doanh		2.049.310.540
Cộng		10.786.290.004

Thuế giá trị gia tăng

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Chi tiết thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	12.403.475.115	15.630.231.196
Thuế thu nhập doanh nghiệp được giảm (*)	(3.666.495.651)	(4.689.069.359)
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước	-	2.926.490.722
Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	8.736.979.464	13.867.652.559

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

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

Thông tin khác

Trong năm 2020, Công ty mẹ 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*).

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 HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**20. 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 của công trình Vũ Trọng Phụng	6.675.251.345	7.184.871.737
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	82.272.200	102.879.537
Cộng	<u>12.853.725.503</u>	<u>12.145.518.515</u>

21. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các bên liên quan</i>	<i>30.918.431.725</i>	<i>31.611.286.474</i>
Lãi nội bộ chưa thực hiện từ giao dịch bán sản phẩm thương mại Dự án Thành Thái cho Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (Công ty liên kết)	10.008.637.856	10.463.575.941
Lãi nội bộ chưa thực hiện từ giao dịch bán các khoản đầu tư vào Rivera Hà Nội và Xuân Thủy ^(*)	15.437.710.600	15.437.710.600
Lãi nội bộ chưa thực hiện từ giao dịch bán sản phẩm thương mại Dự án Vũ Trọng Phụng cho Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội (Công ty con của Công ty liên kết)	5.472.083.269	5.709.999.933
<i>Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>327.540.907</i>	<i>125.136.366</i>
Tiền trả trước về cho thuê bất động sản đầu tư	327.540.907	125.136.366
Cộng	<u>31.245.972.632</u>	<u>31.736.422.840</u>

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, các khoản đầu tư này thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (Công ty liên kết của Tập đoàn).

22. Phải trả khác**22a. Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>173.363.537.979</i>	<i>33.951.015.633</i>
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	21.072.032	6.661.704.081
Tạm tính kết quả HTKD dự án Vũ Trọng Phụng	-	3.670.356.164
Phải trả về tiền lãi vay	13.497.032	2.943.772.917
Phải trả khác	7.575.000	47.575.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	150.768.467.161	3.938.226.065
Tạm tính kết quả HTKD dự án Vũ Trọng Phụng	-	1.575.364.384
Phải trả về tiền điện trả hộ	1.378.861.681	1.378.861.681
Phải trả tiền đặt cọc đảm bảo thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư các sản phẩm BĐS ⁽¹⁾	149.100.000.000	-
Phải trả tiền lãi đặt cọc đảm bảo thực hiện Hợp đồng nguyên tắc ⁽¹⁾	269.605.480	-
Phải trả khác	20.000.000	984.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	1.516.962.216	4.946.048.917
Phải trả về tiền lãi vay	1.515.822.889	4.946.048.917
Phải trả khác	1.139.327	-
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	103.392.473	103.392.473

002-C
 TNHH
 TY
 HỮU H
 TƯ V
 C
 NỘI
 TP.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
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 về tiền lãi vay⁽ⁱ⁾</i>	10.987.068.755	10.987.068.755
Thù lao HĐQT, BKS	1.392.000.000	660.000.000
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	199.535.424.204	221.942.346.986
Tài sản thừa chờ giải quyết	148.238.074	52.279.599
Kinh phí công đoàn	1.083.593.845	1.008.047.097
Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	980.661.476	973.984.224
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	104.254.292.792	99.454.292.791
<i>Công ty Cổ phần Tu bổ di tích và Thiết bị văn hóa Trung ương (ĐA Vũ Trọng Phụng)</i>	39.476.200.000	43.945.365.972
<i>Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt (ĐA 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 (ĐA 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	88.017.550.333
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	-
Tiền đặt cọc của khách hàng dự án Vũ Trọng Phụng hủy giao dịch	17.812.783.597	-
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	2.646.708.898	1.528.427.735
Cộng	<u>372.898.962.183</u>	<u>255.893.362.619</u>

- (i) Khoản tiền nhận bảo đảm thực hiện Hợp đồng nguyên tắc số 2312/2020/HĐNT-LGL-RI ngày 23/12/2020 để cùng góp vốn và hợp tác đầu tư các sản phẩm bất động sản do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang làm chủ đầu tư bao gồm: Dự án tổ hợp Trung tâm thương mại, văn phòng và nhà ở Rivera Park Cầu 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.

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 HỢP NHẤT

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

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

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>

22b. Phải trả dài hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	-	<u>159.332.722.500</u>
Ông Mai Thanh Phương - Góp vốn dự án Việt Hưng	-	10.232.722.500
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera - Tiền đặt cọc bảo đảm thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư các sản phẩm bất động sản (xem thuyết minh V.22a)	-	149.100.000.000
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<u>4.815.979.070</u>	<u>1.728.410.632</u>
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	<u>4.815.979.070</u>	<u>161.061.133.132</u>

23. Vay và nợ thuê tài chính

23a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Vay ngắn hạn phải trả các bên liên quan</i>	<u>18.535.000.000</u>	<u>60.076.000.000</u>
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang ⁽ⁱ⁾	-	12.100.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes ⁽ⁱⁱ⁾	2.535.000.000	24.410.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy ⁽ⁱ⁾	16.000.000.000	16.000.000.000
Thành viên Ban Tổng Giám đốc ^(iv)	-	4.260.000.000
Bên liên quan khác ^(iv)	-	3.000.000.000
<i>Vay ngắn hạn ngân hàng</i>	<u>63.262.471.822</u>	<u>75.474.734.881</u>
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Đông Hà Nội ^(v)	63.262.471.822	75.474.734.881
<i>Vay ngắn hạn các tổ chức và cá nhân khác</i>	<u>91.024.091.267</u>	<u>85.752.093.880</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Vạn Xuân ⁽ⁱⁱⁱ⁾	4.338.990.000	4.338.990.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt ⁽ⁱ⁾	4.779.220.533	4.779.220.533
Công ty TNHH An Ninh LG	-	7.000.000.000
Các cá nhân ^(iv)	81.905.880.734	69.633.883.347
<i>Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.23b)</i>	<u>53.469.142.831</u>	<u>99.274.065.783</u>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch số 1 ^(vi)	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.23b)</i>	<u>774.512.112</u>	<u>920.789.586</u>
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	241.185.000	387.461.586
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	533.327.112	533.328.000
Cộng	<u>227.065.218.032</u>	<u>321.497.684.130</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 HỢP NHẤT

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

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

- (i) Các khoản nhận góp vốn hợp tác kinh doanh để thực hiện “Dự án Trung tâm Thương mại, dịch vụ, văn phòng và nhà ở tại 69 Vũ Trọng Phụng, quận Thanh Xuân, Hà Nội”, ký kết với các đối tác, 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.
- (ii) Khoản vay Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes theo hợp đồng vay số 0105/HĐVT ngày 29 tháng 4 năm 2019, kỳ hạn 12 tháng, lãi suất vay 12%/năm, mục đích vay vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. 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.
- (iii) Khoản vay theo hợp đồng số 04/2011/VX ngày 09 tháng 5 năm 2011, không có thời hạn, lãi suất vay 0%/tháng.
- (iv) 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.
- (v) 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.
- (vi) 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 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.

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 HỢP NHẤT

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

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

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

	Kết chuyển							
	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Số tiền vay và nợ dài hạn	Lãi vay nhập gốc	Số tiền vay đã trả trong năm	Bù trừ công nợ (*)	Chuyển sang vay dài hạn (**)	Số cuối năm
Vay ngắn hạn bên liên quan	60.076.000.000	-	-	-	(33.975.000.000)	(306.000.000)	(7.260.000.000)	18.535.000.000
Vay ngắn hạn ngân hàng	75.474.734.881	88.840.714.454	-	-	(101.052.977.513)	-	-	63.262.471.822
Vay ngắn hạn tổ chức, cá nhân khác	85.752.093.880	79.571.452.634	-	2.080.070.507	(57.614.328.715)	-	(18.765.197.039)	91.024.091.267
Vay dài hạn đến hạn trả	99.274.065.783	-	807.187.736	-	(46.612.110.688)	-	-	53.469.142.831
Nợ thuê tài chính đến hạn trả	920.789.586	-	774.512.556	-	(894.485.712)	(26.304.318)	-	774.512.112
Cộng	321.497.684.130	168.412.167.088	1.581.700.292	2.080.070.507	(240.148.902.628)	(332.304.318)	(26.025.197.039)	227.065.218.032

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

	Số tiền
Bù trừ ký quỹ khi mua lại TSCĐ thuê tài chính	26.304.318
Bù trừ công nợ phải thu cho Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera vay	306.000.000
Cộng	332.304.318

(**) Xem thuyết minh V.23b.

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 HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**23b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay dài hạn phải trả các bên liên quan	7.260.000.000	-
Thành viên Ban Tổng Giám đốc ⁽ⁱ⁾	4.260.000.000	-
Bên liên quan khác ⁽ⁱ⁾	3.000.000.000	-
Vay dài hạn ngân hàng	-	991.207.736
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
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	-	184.020.000
Vay dài hạn các cá nhân	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	-
Nợ thuê tài chính	539.521.944	1.314.034.500
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam ⁽ⁱⁱ⁾	361.777.500	602.962.500
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam ⁽ⁱⁱⁱ⁾	177.744.444	711.072.000
Cộng	26.564.718.983	2.305.242.236

(i) Các khoản vay cá nhân theo các hợp đồng vay có thời gian vay trên 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, Tập đoàn 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 Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam theo các hợp đồng cho thuê tài chính phát sinh trong năm 2015 và năm 2016 thời hạn thuê từ 48 tháng đến 60 tháng, lãi suất thả nổi. Tài sản thuê là máy móc thiết bị phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Nợ gốc và lãi được thanh toán định kỳ theo tháng.

(iii) Khoản nợ thuê tài chính theo hợp đồng cho thuê tài chính số 01.020/2019/TSC-CTTC ngày 11 tháng 4 năm 2019 và phụ lục hợp đồng số 01 ngày 10 tháng 5 năm 2019 với Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, thời hạn thuê 48 tháng, lãi suất 9%. Tài sản thuê là 02 xe ô tô Hyundai Santafe. Nợ gốc và lãi được thanh toán định kỳ hàng tháng.

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

	<u>Tổng nợ</u>	<u>Từ 1 năm trở xuống</u>	<u>Trên 1 năm đến 5 năm</u>	<u>Trên 5 năm</u>
Số cuối năm				
Vay dài hạn ngân hàng	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	1.314.034.056	774.512.112	539.521.944	-
Cộng	80.808.373.926	54.243.654.943	26.564.718.983	-
Số đầu năm				
Vay dài hạn ngân hàng	100.265.273.519	99.274.065.783	991.207.736	-
Nợ thuê tài chính	2.234.824.086	920.789.586	1.314.034.500	-
Cộng	102.500.097.605	100.194.855.369	2.305.242.236	-

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 HỢP NHẤT

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

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

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	Số tiền vay đã trả trong năm	Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	Giảm do thanh lý công ty con	Số cuối năm
Vay dài hạn bên liên quan	-	7.260.000.000	-	-	-	7.260.000.000
Vay dài hạn ngân hàng	991.207.736	-	(146.904.445)	(807.187.736)	(37.115.555)	-
Vay dài hạn các cá nhân	-	18.765.197.039	-	-	-	18.765.197.039
Nợ thuê tài chính	1.314.034.500	-	-	(774.512.556)	-	539.521.944
Cộng	2.305.242.236	26.025.197.039	(146.904.445)	(1.581.700.292)	(37.115.555)	26.564.718.983

24. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong năm	Thanh lý công ty con	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	10.699.500.905	100.000.000	(116.222.400)	(36.469.290)	10.646.809.215
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	19.698.428.951	100.000.000	(487.733.120)	(36.469.290)	19.274.226.541

25. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Là thuế thu nhập hoãn lại phải trả đối với khoản Dự phòng đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long (công ty liên kết). Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả là 20%.



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

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

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

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

26. Vốn chủ sở hữu

26a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số đầu năm trước	500.000.000.000	1.458.992.965	(43.500.000)	34.255.275.688	16.860.311.743	86.791.712.379	116.991.795.994	756.314.588.769
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	-	-	-	-	-	1.999.532.773	1.962.980.568	3.962.513.341
Trích lập các quỹ	-	-	-	8.823.184.112	4.411.592.056	(22.157.960.280)	-	(8.923.184.112)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(674.889.600)	(674.889.600)
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)	43.078.459.800	21.271.903.799	50.973.284.872	118.279.886.962	749.986.028.398
Số dư đầu năm nay	515.000.000.000	1.425.992.965	(43.500.000)	43.078.459.800	21.271.903.799	50.973.284.872	118.279.886.962	749.986.028.398
Phân loại lại	-	-	-	(381.945.496)	(317.377.988)	797.811.127	(98.487.643)	-
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	-	1.264.409.699	3.334.743.639	4.599.153.338
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	(52.459.172)	(47.540.828)	(100.000.000)
Công ty con trích thù lao HĐQT	-	-	-	-	-	(100.721.609)	(91.278.391)	(192.000.000)
Công ty mẹ trích thù lao HĐQT	-	-	-	-	-	(660.000.000)	-	(660.000.000)
Thanh lý Công ty con	-	-	-	-	-	-	(8.471.961.089)	(8.471.961.089)
Số dư cuối năm nay	515.000.000.000	1.425.992.965	(43.500.000)	42.696.514.304	20.954.525.811	52.222.324.917	112.905.362.650	745.161.220.647

26b. 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.

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 HỢP NHẤT

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

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

26c. 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 tháng 4 năm 2021 như sau:

	VND
• Chi thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát năm 2020	660.000.000

26d. 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 HỢP NHẤT

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa	67.541.573.652	111.797.879.438
Doanh thu cung cấp dịch vụ	27.619.066.118	26.895.700.549
Doanh thu bán bất động sản	29.658.434.946	32.185.736.092
Cộng	124.819.074.716	170.879.316.079

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

	Năm nay	Năm trước
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

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán (*)	68.220.518.542	111.297.058.552
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	20.767.553.134	21.442.668.543
Giá vốn của bất động sản đã bán	25.646.808.097	61.311.075.462
Cộng	114.634.879.773	194.050.802.557

(*) 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.

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 HỢP NHẤT

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

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

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	2.658.453.069	1.202.874.270
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	10.180.579	7.915.627
Cổ tức, lợi nhuận được chia	747.654.600	422.156.665
Lãi chuyển nhượng công ty con	48.442.012.824	-
Lãi chuyển nhượng công ty liên kết	40.111.311.636	-
Lãi thanh lý các khoản đầu tư khác	24.608.014.323	5.771.160.000
Cộng	<u>116.577.627.031</u>	<u>7.404.106.562</u>

4. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	47.128.449.922	36.648.174.489
Chi phí hợp tác kinh doanh (lãi suất cố định)	3.969.310.540	5.596.289.522
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	225.919.084	460.992.923
Chi phí tài chính khác	1.253.776.374	1.408.123.927
Cộng	<u>52.577.455.920</u>	<u>44.113.580.861</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	7.518.752.663	7.071.303.150
Chi phí vật liệu quản lý	8.269.692	28.758.749
Chi phí đồ dùng văn phòng	452.825.310	561.879.978
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.486.110.188	3.709.375.908
Thuế, phí và lệ phí	85.172.099	95.603.383
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	(11.528.000)	13.477.779
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.315.093.972	3.779.307.563
Lợi thế thương mại	15.714.689.385	15.714.689.385
Các chi phí khác	2.545.708.034	1.565.408.650
Cộng	<u>33.115.093.343</u>	<u>32.539.804.545</u>

381
H N
ÔNG
NH
TOÁN
A
TẠI
G Đ

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 HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**7. Thu nhập khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	335.056.661	715.609.452
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	2.171.258	49.570.569
Cộng	<u>3.197.008.911</u>	<u>114.546.411.380</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	-	131.588.820
Thuế bị phạt, bị truy thu	8.857.255.511	4.003.694.093
Chi phí đền bù cho hộ dân	9.370.593.559	-
Chi phí dự án khác	10.337.244.598	-
Chi phí khác	1.385.163.434	544.651.677
Cộng	<u>31.233.827.817</u>	<u>4.998.510.017</u>

9. Lãi trên cổ phiếu**9a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông công ty mẹ	1.264.409.699	1.999.532.773
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Trích thưởng Hội đồng quản trị, Ban điều hành và Ban kiểm soát	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	1.264.409.699	1.999.532.773
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	51.495.650	51.495.650
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	<u>25</u>	<u>39</u>

9b. Thông tin khác

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính hợp nhất này.

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	-
Chi phí nhân công	8.574.354.684	9.708.960.197
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.665.746.552	3.709.375.908
Lợi thế thương mại	15.714.689.385	15.714.689.385
Chi phí dự phòng	(11.528.000)	13.477.779
Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.248.355.972	33.194.941.687
Chi phí khác	21.571.254.772	27.920.683.319
Cộng	<u>68.762.873.365</u>	<u>90.850.062.514</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 HỢP NHẤT

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

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

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

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

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

	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.

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

	Tiền lương	Thưởng	Thù lao	Cộng thu nhập
Năm nay				
Ông Lê Hà Giang - Chủ tịch HĐQT	-	9.000.000	222.000.000	231.000.000
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

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 HỢP NHẤT

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

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

	Tiền lương	Thưởng	Thù lao	Cộng thu nhập
Ông Nguyễn Mạnh Hà - TGD	736.039.770	60.000.000	-	796.039.770
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	1.966.929.568	151.000.000	684.000.000	2.801.929.568
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 Tập đoàn 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 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

Giao dịch với các bên liên quan khác

Ngoài các giao dịch phát sinh với các 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 liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Tập đoàn 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 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 HỢP NHẤT

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

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

	Năm nay	Năm trước
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy</i>		
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
<i>Công ty TNHH Tư vấn Đại học Xây dựng</i>		
Chi phí lập hồ sơ kiến trúc công trình	683.454.545	-
<i>Công ty Cổ phần Công nghiệp lạnh Hưng Trí</i>		
Thanh toán tiền thi công	-	500.000.000
Lãi chậm thanh toán tiền thi công	793.604.947	-
<i>Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội</i>		
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.

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 Tập đoàn 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.

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 HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**2a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh**

Tập đoàn 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 Tập đoàn 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
Năm nay					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	29.658.434.946	67.541.573.652	-	27.619.066.118	124.819.074.716
Doanh thu hoạt động đầu tư tài chính	-	-	116.567.446.452	-	116.567.446.452
Giá vốn	(35.017.401.656)	(68.220.518.542)	-	(31.104.797.732)	(134.342.717.930)
Chi phí lãi vay và lãi phân chia HTKD	(51.097.760.462)	-	-	-	(51.097.760.462)
Chi phí dự phòng đầu tư	-	-	(225.919.084)	-	(225.919.084)
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	(55.039.525.246)	(678.944.890)	116.341.527.368	(3.485.731.614)	57.137.325.618
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận	-	-	-	-	(33.115.093.343)
Lãi TGNH không kỳ hạn	-	-	-	-	10.180.579
Chi phí tài chính khác	-	-	-	-	(1.253.776.374)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	-	-	1.290.310.149	-	1.290.310.149
Thu nhập khác	-	-	-	-	337.227.919
Chi phí khác	-	-	-	-	(11.525.989.660)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-	-	-	(8.736.979.464)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-	-	-	455.947.914
Lợi nhuận sau thuế TNDN	-	-	-	-	4.599.153.338
Tổng chi phí mua TSCĐ/ TS dài hạn khác	-	-	-	-	3.000.000
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	-	-	-	-	4.118.571.862
Năm trước					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	32.185.736.092	111.797.879.438	-	26.895.700.549	170.879.316.079
Doanh thu hoạt động đầu tư tài chính	-	-	7.396.190.935	-	7.396.190.935
Giá vốn	(61.311.075.462)	(111.297.058.552)	-	(21.442.668.543)	(194.050.802.557)
Chi phí lãi vay và lãi phân chia HTKD	(42.244.464.011)	-	-	-	(42.244.464.011)
Chi phí dự phòng đầu tư	-	-	(460.992.923)	-	(460.992.923)
Chi phí bán hàng	(735.560.796)	-	-	-	(735.560.796)

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 HỢP NHẤT

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

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

	Lĩnh vực bán bất động sản	Lĩnh vực kinh doanh thương mại	Lĩnh vực đầu tư tài chính	Các lĩnh vực khác	Cộng
Thu nhập khác hoạt động bất động sản	5.769.948.609	-	-	-	5.769.948.609
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	(66.335.415.568)	500.820.886	6.935.198.012	5.453.032.006	(53.446.364.664)
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận	-	-	-	-	(32.539.804.545)
Lãi TGNH không kỳ hạn	-	-	-	-	7.915.627
Chi phí tài chính khác	-	-	-	-	(1.408.123.927)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	-	-	2.532.539.479	-	2.532.539.479
Thu nhập khác	-	-	-	-	108.776.462.771
Chi phí khác	-	-	-	-	(4.998.510.017)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-	-	-	(13.867.652.559)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-	-	-	(1.093.948.824)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	-	-	-	-	3.962.513.341
Tổng chi phí mua TSCĐ/ TS dài hạn khác	-	-	-	-	10.256.092.483
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	-	-	-	-	4.569.177.821

Tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn 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 bộ phận	653.345.197.529	9.134.112.485	823.417.260.238	3.495.639.064	1.489.392.209.316
Tài sản phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận	-	-	-	-	206.991.491.951
Tổng tài sản					1.696.383.701.267
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	728.682.762.335	6.537.279.095	5.327.783.820	4.425.182.614	744.973.007.864
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận	-	-	-	-	206.249.472.756
Tổng nợ phải trả					951.222.480.620
Số đầu năm					
Tài sản trực tiếp bộ phận	893.005.410.321	15.952.681.525	622.245.043.305	2.425.520.558	1.533.628.655.709
Tài sản phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận	-	-	-	-	271.032.868.382
Tổng tài sản					1.804.661.524.091
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	832.254.835.205	18.406.713.705	984.000.000	4.406.557.306	856.052.106.216
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận	-	-	-	-	198.623.389.477
Tổng nợ phải trả					1.054.675.495.693

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

2b. Thông tin về khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động của Tập đoàn chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

3. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh được trình bày theo Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất					
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	289.813.890.951	83.992.360.000	373.806.250.951	(i)
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	13.584.840.653	5.000.000.000	18.584.840.653	(i)
Phải thu ngắn hạn khác	136	293.982.444.201	(88.992.360.000)	204.990.084.201	(i)
Hàng tồn kho	141	376.175.928.343	(2.374.900.157)	373.801.028.186	(ii); (iv)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	69.506.841.449	(11.389.158)	69.495.452.291	(iv)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	6.176.043.773	(917.576.335)	5.258.467.438	(ii)
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	23.132.587.270	(10.987.068.755)	12.145.518.515	
Phải trả ngắn hạn khác	319	244.906.293.864	10.987.068.755	255.893.362.619	
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	54.254.372.207	(3.281.087.335)	50.973.284.872	(ii) (iv)
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất					
Giá vốn hàng bán	11	193.969.451.428	81.351.129	194.050.802.557	(iv)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	13.879.041.717	(11.389.158)	13.867.652.559	(iv)
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61	2.069.494.744	(69.961.971)	1.999.532.773	(iv)

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) Trình bày lại số dư lãi chưa thực hiện trong giá trị hàng tồn kho trong giao dịch nội bộ Tập đoàn thành lãi đã thực hiện; (iv) Điều chỉnh hồi tố chi phí giá vốn dự án Vũ Trong Phùng 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 hợp nhất.

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