

---

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN  
ĐÔ THỊ LONG GIANG  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được kiểm toán bởi

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NHÂN TÂM VIỆT**

---

## MỤC LỤC

| <b>Nội dung</b>  | <b>Trang</b>   |
|--|----------------|
| <b>Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc</b>   | <b>2 – 5</b>   |
| <b>Báo cáo kiểm toán độc lập</b>   | <b>6 – 7</b>   |
| <b>Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán</b>                                |                |
| <i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>                 | <i>8 – 11</i>  |
| <i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2016</i>                      | <i>12</i>      |
| <i>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất năm 2016</i>                                | <i>13 – 14</i> |
| <i>Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất năm 2016</i>                         | <i>15 – 51</i> |
| <b>Phụ lục 01: Chi tiết nợ xấu và trích lập dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi</b> | <b>52</b>      |

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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang 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 2016 bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang (công ty mẹ) và các công ty con (gọi chung là Tập đoàn).

### **Khái quát về Công ty mẹ**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101184201 (được chuyển đổi từ số 0103000552) do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 08 tháng 10 năm 2001.

Trong quá trình hoạt động Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp bổ sung 09 Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi, trong đó, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 09 ngày 06 tháng 3 năm 2017.

***Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 09: 345.966.840.000 VND***

### **Trụ sở hoạt động:**

Địa chỉ : Số 173, đường Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Hà Nội  
Điện thoại : 04 37 95 05 95/96/97/98/99  
Fax : 04 37 95 00 99  
Website : longgiangland.com.vn  
Mã số thuế : 0 1 0 1 1 8 4 2 0 1

### **Các đơn vị trực thuộc:**

| <b><u>Tên đơn vị</u></b>  | <b><u>Địa chỉ</u></b>   |
|---|---|
| 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 |

### **Ngành nghề kinh doanh**

- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa;
- Kinh doanh sàn giao dịch bất động sản;
- Dịch vụ định giá bất động sản;
- Dịch vụ môi giới bất động sản;
- Dịch vụ quản lý bất động sản;
- Dịch vụ đấu giá bất động sản (chỉ hoạt động theo chứng chỉ hành nghề của người đại diện theo pháp luật);
- Dịch vụ quảng cáo bất động sản;
- Dịch vụ tư vấn bất động sản;
- Kinh doanh xuất nhập khẩu ô tô các loại, dây chuyền công nghệ máy, vật liệu xây dựng, máy móc thiết bị ngành xây dựng, vận tải;
- Khai thác, sản xuất, chế biến và kinh doanh vật liệu xây dựng (cát, đá, sỏi, gạch, ngói, xi măng, kính, tấm lợp, nhựa đường và các vật liệu xây dựng khác dùng trong xây dựng và trang trí nội ngoại thất), các cấu kiện bê tông đúc sẵn, kết cấu thép;
- Tư vấn thiết kế kiến trúc công trình;
- Tư vấn giám sát thi công xây dựng: công trình dân dụng và công nghiệp;

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG**  
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

- Tư vấn đầu tư (không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính, thuế, chứng khoán), tư vấn quản lý dự án trong lĩnh vực xây dựng;
- Kinh doanh các dịch vụ khách sạn, nhà hàng (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát Karaoke, vũ trường);
- Tư vấn đầu tư tài chính (không bao gồm tư vấn pháp luật);
- Tư vấn xây dựng (không bao gồm thiết kế công trình);
- Kinh doanh máy móc thiết bị và máy móc ngành xây dựng;
- Kinh doanh nhà và bất động sản;
- Xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật các khu đô thị và khu công nghiệp;
- Xây dựng dân dụng, xây dựng công nghiệp, xây dựng các công trình giao thông;  
(Doanh nghiệp chỉ hoạt động xây dựng khi có đủ điều kiện năng lực theo quy định của Pháp luật)/.

**Các công ty con**

| Tên công ty   | Địa chỉ trụ sở chính  | Giấy phép thành lập | Tỷ lệ lợi ích |
|---|---|---------------------|---------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy | Số 173 Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Hà Nội | 0101951918          | 66,88%        |

**Tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh**

Tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm báo cáo này (từ trang 08 đến trang 52).

**Sự kiện quan trọng trong năm ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính**

Thực hiện nghị quyết Hội đồng quản trị ngày 05 tháng 9 năm 2014 về việc giảm tỷ lệ sở hữu vốn tại 02 Công ty con là Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội và Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn, đến ngày 19 tháng 9 năm 2016 Công ty đã hoàn thành việc giảm tỷ lệ sở hữu vốn tại Công ty con thành công ty liên kết bằng hình thức chuyển nhượng một phần vốn góp tại Công ty con cho các cá nhân. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang tại Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội giảm từ 90% xuống còn 48% và tại Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn giảm từ 75% xuống còn 48%.

**Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

Theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 số 28.05/2016/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 5 năm 2016, đến ngày 23 tháng 01 năm 2017, Công ty đã phát hành thành công cổ phiếu ra công chúng với số cổ phiếu phát hành thêm là 14.597.409, tổng giá trị phát hành thêm là 145.974.090.000 đồng. Theo đó, vốn góp của chủ sở hữu của công ty tăng từ 199.992.750.000 đồng lên 345.966.840.000 đồng.

Đến ngày 6 tháng 3 năm 2017 Công ty đã được Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hà Nội cấp bổ sung Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 09 về việc thay đổi vốn điều lệ.

Ngoài sự kiện nêu trên, Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không còn sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG**  
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

**Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý**

Hội đồng quản trị và Ban điều hành 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      |
|------------------------|--------------|
| Ông Lê Hà Giang        | Chủ tịch     |
| Ông Mai Hoàng Anh      | Phó Chủ tịch |
| Ông Nguyễn Ngọc Hưng   | Ủy viên      |
| Bà Nguyễn Thị Thanh Hà | Ủy viên      |
| Bà Ngô Thị Thu Hiền    | Ủy viên      |

**Ban Tổng Giám đốc**

| Họ và tên              | Chức vụ           |                           |
|------------------------|-------------------|---------------------------|
| Ông Lê Hà Giang        | Tổng Giám đốc     |                           |
| Ông Ngô Văn Bình       | Phó Tổng Giám đốc |                           |
| Bà Nguyễn Thị Thanh Hà | Phó Tổng Giám đốc | Miễn nhiệm ngày 16/6/2016 |
| Ông Trần Văn Điệp      | Phó Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm ngày 16/6/2016   |
| Ông Nguyễn Mạnh Hà     | Phó Tổng Giám đốc |                           |

**Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

**Xác nhận của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty 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 Công ty trong từng năm tài chính. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 phán đoán và các ước tính một cách thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này 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 giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo rằng, Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất; các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tại bất kỳ thời điểm nào, với mức độ chính xác hợp lý tình hình tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính hợp nhất được lập tuân thủ các chuẩn mực kế toán và 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 của Bộ Tài chính cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính.

**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 Công ty cũng chịu trách nhiệm bảo vệ an toàn tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

**Tổng Giám đốc**



**Lê Hà Giang**

Ngày 22 tháng 3 năm 2017

11  
10  
09  
08  
07  
06  
05  
04  
03  
02  
01



**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NHÂN TÂM VIỆT**  
NHANTAMVIET AUDITING COMPANY

Kết nối - Phát triển: 107.04/2016/NVT2-BCTC  
Ngày : 22 tháng 3 năm 2017

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

### **Về Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2016**

Kính gửi : **Các cổ đông, Hội đồng quản trị, 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang và các công ty con (gọi chung là tập đoàn), được lập ngày 22 tháng 3 năm 2017 từ trang 08 đến trang 52, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2016, 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 Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo chuẩn mực kế toán, 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 thực hiện công việc 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, yêu cầu lập kế hoạch và thực hiện 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.

#### **Trụ Sở Chính:**

Số 187 đường Nguyễn Lương Bằng, P. Quang Trung, Q. Đống Đa, TP. Hà Nội  
[T] (84-4) 3761 3399 [F] (84-4) 3761 5599 [W] www.ntva.vn [E] vpa@ntva.vn

#### **Chi nhánh tại Hà Nội:**

47 Vũ Trọng Phụng, P. Thanh Xuân Trung, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội

#### **Chi nhánh tại TP. Hồ Chí Minh:**

Tòa nhà Hoàng Anh Safomec- 7/1 Thành Thái, P. 14, Q. 10, TP. Hồ Chí Minh

#### **Chi nhánh tại TP. Hải Phòng:**

K3/125, Tô Hiệu, P. Trại Cau, Q. Lê Chân, TP. Hải Phòng

Y  
U  
I  
N  
E  
N

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)**

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 kiểm toán viên**

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đề cập đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tập đoàn tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2016 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 chuẩn mực kế toán, 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.

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NHÂN TÂM VIỆT**

**Phó Tổng giám đốc**



**Nguyễn Thị Hồng Thanh**

GCNĐKHNT số: 0053-2014-124-1

**Kiểm toán viên**

**Nguyễn Thị Hạnh**

GCNĐKHNT số: 1690-2014-124-1



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

Địa chỉ: Số 173 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 2016

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN  | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm             |
|--|------------|-------------|--------------------------|------------------------|
| <b>ATÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                           | <b>100</b> |             | <b>1.508.042.215.781</b> | <b>501.063.236.670</b> |
| <b>I Tiền và các khoản tương đương tiền</b>        | <b>110</b> | <b>V.1</b>  | <b>38.743.071.696</b>    | <b>2.903.963.532</b>   |
| 1 Tiền   | 111        |             | 38.743.071.696           | 2.903.963.532          |
| 2 Các khoản tương đương tiền                       | 112        |             | -                        | -                      |
| <b>I Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                 | <b>120</b> | <b>V.2</b>  | <b>5.650.415.800</b>     | <b>4.979.807.300</b>   |
| 1 Chứng khoán kinh doanh                           | 121        |             | 5.941.425.325            | 5.941.425.325          |
| 2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh         | 122        |             | (291.009.525)            | (961.618.025)          |
| 3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                  | 123        |             | -                        | -                      |
| <b>I Các khoản phải thu ngắn hạn</b>               | <b>130</b> |             | <b>427.469.602.975</b>   | <b>204.879.073.335</b> |
| 1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng                 | 131        | V.3         | 213.652.679.013          | 136.710.652.276        |
| 2 Trả trước cho người bán ngắn hạn                 | 132        | V.4         | 182.431.088.318          | 12.149.925.330         |
| 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         | 10.026.652.445           | 8.476.528.121          |
| 6 Phải thu ngắn hạn khác                           | 136        | V.6         | 45.298.256.417           | 66.526.383.235         |
| 7 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi               | 137        | V.7         | (23.939.073.218)         | (18.984.415.627)       |
| 8 Tài sản thiếu chờ xử lý                          | 139        |             | -                        | -                      |
| <b>I Hàng tồn kho</b>                              | <b>140</b> |             | <b>986.504.615.104</b>   | <b>280.275.050.411</b> |
| 1 Hàng tồn kho                                     | 141        | V.8         | 986.504.615.104          | 280.275.050.411        |
| 2 Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                   | 149        |             | -                        | -                      |
| <b>V Tài sản ngắn hạn khác</b>                     | <b>150</b> |             | <b>49.674.510.206</b>    | <b>8.025.342.092</b>   |
| 1 Chi phí trả trước ngắn hạn                       | 151        | V.9         | -                        | 871.220.803            |
| 2 Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ              | 152        |             | 49.674.510.206           | 7.154.121.289          |
| 3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước         | 153        |             | -                        | -                      |
| 4 Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ       | 154        |             | -                        | -                      |
| 5 Tài sản ngắn hạn khác                            | 155        |             | -                        | -                      |

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

Địa chỉ: Số 173 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 2016

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

| TÀI SẢN  | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm             |
|--|------------|-------------|--------------------------|------------------------|
| <b>ETÀI SẢN DÀI HẠN</b>                        | <b>200</b> |             | <b>324.457.242.602</b>   | <b>319.971.009.232</b> |
| <b>I Các khoản phải thu dài hạn</b>            | <b>210</b> |             | <b>11.510.993.501</b>    | <b>10.881.943.501</b>  |
| 1 Phải thu dài hạn của khách hàng              | 211        |             | -                        | -                      |
| 2 Trả trước cho người bán dài hạn              | 212        |             | -                        | -                      |
| 3 Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc           | 213        |             | -                        | -                      |
| 4 Phải thu nội bộ dài hạn                      | 214        |             | -                        | -                      |
| 5 Phải thu về cho vay dài hạn                  | 215        |             | -                        | -                      |
| 6 Phải thu dài hạn khác                        | 216        | V.10        | 11.510.993.501           | 10.881.943.501         |
| 7 Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi            | 219        |             | -                        | -                      |
| <b>I Tài sản cố định</b>                       | <b>220</b> |             | <b>47.594.483.214</b>    | <b>40.361.487.078</b>  |
| 1 Tài sản cố định hữu hình                     | 221        | V.11        | 5.811.108.183            | 11.266.495.844         |
| <i>Nguyên giá</i>                              | 222        |             | 16.354.960.583           | 29.303.728.288         |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>                  | 223        |             | (10.543.852.400)         | (18.037.232.444)       |
| 2 Tài sản cố định thuê tài chính               | 224        | V.12        | 41.628.708.365           | 29.094.991.234         |
| <i>Nguyên giá</i>                              | 225        |             | 76.919.478.853           | 56.922.591.138         |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>                  | 226        |             | (35.290.770.488)         | (27.827.599.904)       |
| 3 Tài sản cố định vô hình                      | 227        | V.13        | 154.666.666              | -                      |
| <i>Nguyên giá</i>                              | 228        |             | 160.000.000              | -                      |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>                  | 229        |             | (5.333.334)              | -                      |
| <b>I Bất động sản đầu tư</b>                   | <b>230</b> | <b>V.14</b> | <b>82.526.650.904</b>    | <b>89.385.932.872</b>  |
| <i>Nguyên giá</i>                              | 231        |             | 106.743.061.665          | 109.172.271.665        |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>                  | 232        |             | (24.216.410.761)         | (19.786.338.793)       |
| <b>I Tài sản dở dang dài hạn</b>               | <b>240</b> |             | <b>-</b>                 | <b>5.446.522.217</b>   |
| 1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241        | V.15        | -                        | 5.446.522.217          |
| 2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              | 242        |             | -                        | -                      |
| <b>V Đầu tư tài chính dài hạn</b>              | <b>250</b> |             | <b>161.169.344.279</b>   | <b>141.113.226.721</b> |
| 1 Đầu tư vào công ty con                       | 251        |             | -                        | -                      |
| 2 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết      | 252        | V.16        | 71.904.168.390           | 40.942.944.853         |
| 3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác               | 253        | V.17        | 124.660.455.906          | 130.930.273.485        |
| 4 Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn            | 254        | V.18        | (35.395.280.017)         | (30.759.991.617)       |
| 5 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn              | 255        |             | -                        | -                      |
| <b>V Tài sản dài hạn khác</b>                  | <b>260</b> |             | <b>21.655.770.704</b>    | <b>32.781.896.843</b>  |
| 1 Chi phí trả trước dài hạn                    | 261        | V.19        | 21.655.770.704           | 29.178.745.732         |
| 2 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại               | 262        |             | -                        | 3.552.751.111          |
| 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        |             | -                        | 50.400.000             |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                       | <b>270</b> |             | <b>1.832.499.458.383</b> | <b>821.034.245.902</b> |

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

Địa chỉ: Số 173 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 2016

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

| NGUỒN VỐN  | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm             |
|--|------------|-------------|--------------------------|------------------------|
|  |            |             |                          |                        |
| <b>C NỢ PHẢI TRẢ</b>                               | <b>300</b> |             | <b>1.479.205.626.248</b> | <b>474.592.032.558</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                              | <b>310</b> |             | <b>1.023.438.333.095</b> | <b>262.919.290.848</b> |
| 1 Phải trả người bán ngắn hạn                      | 311        | V.20        | 262.152.863.676          | 94.978.560.243         |
| 2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn                | 312        | V.21        | 6.912.620.942            | 599.775.796            |
| 3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước              | 313        | V.22        | 4.862.800.066            | 4.230.320.964          |
| 4 Phải trả người lao động                          | 314        |             | 876.809.963              | 7.558.945.695          |
| 5 Chi phí phải trả ngắn hạn                        | 315        | V.23        | 86.478.170.763           | 32.463.384.716         |
| 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        |             | -                        | 60.605.964             |
| 9 Phải trả ngắn hạn khác                           | 319        | V.24        | 216.593.463.858          | 8.565.337.442          |
| 1 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn                | 320        | V.25        | 440.339.128.720          | 107.785.886.735        |
| 1 Dự phòng phải trả ngắn hạn                       | 321        |             | -                        | -                      |
| 1 Quỹ khen thưởng, phúc lợi                        | 322        | V.25        | 5.222.475.107            | 6.676.473.293          |
| 1 Quỹ bình ổn giá                                  | 323        |             | -                        | -                      |
| 1 Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ       | 324        |             | -                        | -                      |
| <b>I Nợ dài hạn</b>                                | <b>330</b> |             | <b>455.767.293.153</b>   | <b>211.672.741.710</b> |
| 1 Phải trả người bán dài hạn                       | 331        |             | -                        | -                      |
| 2 Người mua trả tiền trước dài hạn                 | 332        |             | -                        | -                      |
| 3 Chi phí phải trả dài hạn                         | 333        |             | -                        | -                      |
| 4 Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh                | 334        |             | -                        | -                      |
| 5 Phải trả nội bộ dài hạn                          | 335        |             | -                        | -                      |
| 6 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn                 | 336        |             | -                        | -                      |
| 7 Phải trả dài hạn khác                            | 337        | V.27        | 129.771.040.440          | 156.596.019.051        |
| 8 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                 | 338        | V.28        | 325.996.252.713          | 55.076.722.659         |
| 9 Trái phiếu chuyển đổi                            | 339        |             | -                        | -                      |
| 1 Cổ phiếu ưu đãi                                  | 340        |             | -                        | -                      |
| 1 Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                  | 341        |             | -                        | -                      |
| 1 Dự phòng phải trả dài hạn                        | 342        |             | -                        | -                      |
| 1 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 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 2016

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

| NGUỒN VỐN                                      | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm             |
|--|------------|-------------|--------------------------|------------------------|
|  |            |             |                          |                        |
| <b>I NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                  | <b>400</b> |             | <b>353.293.832.135</b>   | <b>346.442.213.344</b> |
| <b>I Vốn chủ sở hữu</b>                        | <b>410</b> | <b>V.29</b> | <b>353.293.832.135</b>   | <b>346.442.213.344</b> |
| 1 Vốn góp của chủ sở hữu                       | 411        |             | 199.992.750.000          | 199.992.750.000        |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết       | 411a       |             | 199.992.750.000          | 199.992.750.000        |
| - Cổ phiếu ưu đãi                              | 411b       |             | -                        | -                      |
| 2 Thặng dư vốn cổ phần                         | 412        |             | 92.574.334.165           | 92.574.334.165         |
| 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        |             | 11.682.477.081           | 11.682.477.081         |
| 9 Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp              | 419        |             | -                        | -                      |
| 1 Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu                | 420        |             | 5.841.238.541            | 5.841.238.541          |
| 1 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối            | 421        |             | 22.814.994.270           | 8.842.358.410          |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a       |             | 7.785.109.027            | 747.134.073            |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |             | 15.029.885.243           | 8.095.224.337          |
| 1 Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản             | 422        |             | -                        | -                      |
| 1 Lợi ích cổ đông không kiểm soát              | 429        |             | 20.431.538.078           | 27.552.555.147         |
| <b>I Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>            | <b>430</b> |             | -                        | -                      |
| 1 Nguồn kinh phí                               | 431        |             | -                        | -                      |
| 2 Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định | 432        |             | -                        | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                     | <b>440</b> |             | <b>1.832.499.458.383</b> | <b>821.034.245.902</b> |

Người lập biểu



Đặng Thị Loan

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Hồng Sinh

Lập ngày 22 tháng 3 năm 2017

Tổng Giám đốc




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

Địa chỉ: Số 173 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 2016

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

Năm 2016

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU  | Mã số | Thuyết minh | Năm nay         |                 |
|---|-------|-------------|-----------------|-----------------|
|   |       |             | Năm nay         | Năm trước       |
| 1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ              | 01    | VI.1        | 191.636.397.770 | 121.581.036.393 |
| 2 Các khoản giảm trừ doanh thu                        | 02    |             | 74.834          | -               |
| 3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ     | 10    |             | 191.636.322.936 | 121.581.036.393 |
| 4 Giá vốn hàng bán                                    | 11    | VI.2        | 137.258.520.370 | 65.742.248.672  |
| 5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ       | 20    |             | 54.377.802.566  | 55.838.787.721  |
| 6 Doanh thu hoạt động tài chính                       | 21    | VI.3        | 387.288.501     | 1.319.519.134   |
| 7 Chi phí tài chính                                   | 22    | VI.4        | 15.437.663.294  | 14.107.982.637  |
| Trong đó: chi phí lãi vay                             | 23    |             | 10.255.152.967  | 10.255.623.937  |
| 8 Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết | 24    |             | (3.519.330.900) | (5.463.865.295) |
| 9 Chi phí bán hàng                                    | 25    |             | -               | -               |
| 1 Chi phí quản lý doanh nghiệp                        | 26    | VI.5        | 13.502.413.633  | 26.968.862.329  |
| 1 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh             | 30    |             | 22.305.683.240  | 10.617.596.594  |
| 1 Thu nhập khác                                       | 31    | VI.6        | 522.842.741     | 9.653.997.809   |
| 1 Chi phí khác  | 32    | VI.7        | 1.093.269.354   | 7.348.265.999   |
| 1 Lợi nhuận khác                                      | 40    |             | (570.426.613)   | 2.305.731.810   |
| 1 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                   | 50    |             | 21.735.256.627  | 12.923.328.404  |
| 1 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành        | 51    | VI.8        | 1.556.015.314   | 3.489.507.497   |
| 1 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại         | 52    |             | 3.552.751.111   | (2.241.401.283) |
| 1 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp            | 60    |             | 16.626.490.202  | 11.675.222.190  |
| 1 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát      | 61    |             | 1.596.604.959   | 3.530.497.853   |
| 2 Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ                   | 62    |             | 15.029.885.243  | 8.144.724.337   |
| 2 Lãi cơ bản trên cổ phiếu                            | 70    | VI.9        | 676             | 405             |

Lập, ngày 22 tháng 3 năm 2017

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Đặng Thị Loan

Nguyễn Thị Hồng Sinh

Lê Hà Giang

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

Địa chỉ: Số 173 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 2016

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2016

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU   | Mã số | Thuyết minh | Số tiền                  |                         |
|--|-------|-------------|--------------------------|-------------------------|
|  |       |             | Năm nay                  | Năm trước               |
| <b>I Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>   |       |             |                          |                         |
| <i>1 Lợi nhuận trước thuế</i>  | 01    |             | 21.735.256.627           | 12.923.328.404          |
| <i>2 Điều chỉnh cho các khoản:</i>   |       |             |                          |                         |
| - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư  | 02    |             | 13.353.150.282           | 11.153.151.273          |
| - Các khoản dự phòng   | 03    |             | 9.217.653.163            | 15.381.407.736          |
| - 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    |             | 739.632.835              | (11.291.906.774)        |
| - Chi phí lãi vay  | 06    |             | 10.255.152.967           | 10.255.623.937          |
| - Các khoản điều chỉnh khác  | 07    |             | -                        | -                       |
| <i>3 Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>                     | 08    |             | 55.300.845.874           | 38.421.604.576          |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu  | 09    |             | (268.957.707.091)        | 12.744.805.157          |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho  | 10    |             | (699.513.224.897)        | (156.640.996.557)       |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả  | 11    |             | 362.014.046.890          | 98.973.975.340          |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước   | 12    |             | 8.394.195.831            | (2.595.747.568)         |
| - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh  | 13    |             | -                        | -                       |
| - Tiền lãi vay đã trả  | 14    |             | (10.255.152.967)         | (22.387.041.139)        |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  | 15    |             | (2.580.255.260)          | (2.405.556.615)         |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh  | 16    |             | 77.028.846               | -                       |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh   | 17    |             | (2.659.559.799)          | (1.015.394.971)         |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>                                       | 20    |             | <b>(558.179.782.573)</b> | <b>(34.904.351.777)</b> |
| <b>I Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>   |       |             |                          |                         |
| 1 Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác                | 21    |             | (4.582.796.496)          | (6.396.843.945)         |
| 2 Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác             | 22    |             | -                        | 33.381.306.944          |
| 3 Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                     | 23    |             | (1.655.362.500)          | (1.000.000.000)         |
| 4 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                             | 24    |             | 105.238.176              | 158.450.556             |
| 5 Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác  | 25    |             | (9.825.410.000)          | (960.000.000)           |
| 6 Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác  | 26    |             | 19.400.000.000           | -                       |
| 7 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                      | 27    |             | 544.813.101              | 1.319.519.134           |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>   | 30    |             | <b>3.986.482.281</b>     | <b>26.502.432.689</b>   |

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

Địa chỉ: Số 173 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 2016

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

| CHỈ TIÊU  | Mã số     | Thuyết minh |                        |                        |
|---|-----------|-------------|------------------------|------------------------|
|   |           |             | Năm nay                | Năm trước              |
| <b>I Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>   |           |             |                        |                        |
| 1 Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu                             | 31        |             | -                      |                        |
| 2 Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32        |             | -                      | -                      |
| 3 Tiền thu từ đi vay  | 33        |             | 691.325.744.107        | 73.477.226.893         |
| 4 Tiền trả nợ gốc vay   | 34        |             | (86.316.415.505)       | (60.289.971.383)       |
| 5 Tiền trả nợ gốc thuê tài chính  | 35        |             | (14.976.920.146)       | (7.486.339.186)        |
| 6 Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu   | 36        |             | -                      | -                      |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                                       | <b>40</b> |             | <b>590.032.408.456</b> | <b>5.700.916.324</b>   |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>  | <b>50</b> |             | <b>35.839.108.164</b>  | <b>(2.701.002.764)</b> |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>   | <b>60</b> | <b>V.1</b>  | <b>2.903.963.532</b>   | <b>5.604.966.296</b>   |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại                                      | 61        |             | -                      | -                      |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>  | <b>70</b> | <b>V.1</b>  | <b>38.743.071.696</b>  | <b>2.903.963.532</b>   |

Người lập biểu

**Đặng Thị Loan**

Kế toán trưởng

**Nguyễn Thị Hồng Sinh**



**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, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT Năm 2016

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang (công ty mẹ) và các công ty con (gọi chung là Tập đoàn).

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA TẬP ĐOÀN

1. **Hình thức sở hữu vốn của công ty mẹ**

: Công ty cổ phần

2. **Lĩnh vực kinh doanh**

: Kinh doanh BĐS, Xây dựng, Thương mại, Dịch vụ

3. **Hoạt động kinh doanh chính trong năm**

- Xây dựng dân dụng, xây dựng công nghiệp, xây dựng các công trình giao thông;
- Hoạt động kinh doanh dịch vụ;
- Hoạt động mua bán hàng hóa, vật tư;

4. **Sự kiện quan trọng trong năm ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính**

Thực hiện nghị quyết Hội đồng quản trị ngày 05 tháng 9 năm 2014 về việc giảm tỷ lệ sở hữu vốn tại 02 Công ty con là Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội và Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn, đến ngày 19 tháng 9 năm 2016 Công ty đã hoàn thành việc giảm tỷ lệ sở hữu vốn tại Công ty con thành công ty liên kết bằng hình thức chuyển nhượng một phần vốn góp tại Công ty con cho các cá nhân. Theo đó, tỷ lệ vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang tại Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội từ 90% xuống còn 48% và tại Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn từ 75% xuống còn 48%.

5. **Danh sách các công ty con quan trọng được hợp nhất**

| <i>Tên công ty</i>                                  | <i>Địa chỉ trụ sở chính</i>                                   | <i>Tỷ lệ lợi ích</i> | <i>Tỷ lệ quyền biểu quyết</i> |
|---|---|----------------------|-------------------------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy | Số 173 Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Hà Nội | 66,88%               | 64%                           |

Do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang thoái một phần vốn đầu tư tại Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội và Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn vào thời điểm 19 tháng 9 năm 2016, vì vậy tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Bảng cân đối kế toán không hợp nhất hai công ty con này nhưng báo cáo kết quả kinh doanh của các công ty con này từ 01 tháng 01 đến ngày 19 tháng 9 năm 2016 vẫn được hợp nhất. Tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết trước thời điểm thoái vốn như sau:

|                                    |   |     |     |
|------------------------------------|---|-----|-----|
| Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội  | Tầng 24A, tòa nhà 173 Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu quận Cầu Giấy, Hà Nội | 90% | 90% |
| Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn | Số nhà 35/11 đường Trần Đình Xu, phường Cầu Kho, quận 1, TP HCM             | 75% | 75% |





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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

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

| <i>Tên công ty</i>                          | <i>Địa chỉ trụ sở chính</i>   | <i>Tỷ lệ phần sở hữu</i> | <i>Tỷ lệ quyền biểu quyết</i> |
|---|---|--------------------------|-------------------------------|
| Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô | Số 1 Nghĩa Tân, quận Cầu Giấy, Hà Nội                                       | 25,89%                   | 25,89%                        |
| Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội           | Tầng 24A, tòa nhà 173 Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu quận Cầu Giấy, Hà Nội | 48%                      | 48%                           |
| Công ty Cổ phần Long Giang Gòn              | Số nhà 35/11 đường Trần Đình Xu, phường Cầu Kho, quận 1, TP HCM             | 48%                      | 48%                           |

## II. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

### 1. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 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).

## III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng 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 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán và 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 của Bộ trưởng Bộ Tài chính cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

### 3. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty sử dụng hình thức kế toán nhật ký chung trên máy vi tính.

## 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 Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang (công ty mẹ) và các công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của

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

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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

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 đánh giá quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng hiện đang có hiệu lực hay sẽ được chuyển đổi.

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.

Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán của 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 được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất. 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 thiểu số thể hiện phần lợi nhuận và tài sản thuần của công ty con không nắm giữ bởi các cổ đông của công ty mẹ và được trình bày ở mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và Bảng cân đối kế toán hợp nhất. Lợi ích của cổ đông thiểu số bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông thiểu số trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông thiểu số vượt quá phần vốn của họ trong vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Tập đoàn trừ khi cổ đông thiểu số có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

### **3. Hợp nhất kinh doanh**

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 cộng với 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 hợp nhất kinh doanh.

Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh với phần sở hữu của bên mua 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 của bên bị mua tại ngày mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn 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 của bên bị mua, phần chênh lệch được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ phát sinh nghiệp vụ mua.

### **4. Lợi thế thương mại**

Lợi thế thương mại là phần chênh lệch giữa chi phí mua so với phần lợi ích của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của các tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng của công ty con tại ngày mua. Lợi thế thương mại được ghi nhận là tài sản trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 05 năm (với khoản đầu tư vào Công ty con) và 10 năm (với khoản đầu tư vào 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, Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

---

## 5. Tiền và tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi.

## 6. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào chứng khoán, công ty con, công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được ghi nhận theo giá gốc. Tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu.

Dự phòng giảm giá chứng khoán được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường thấp hơn giá trị đang hạch toán trên sổ sách. Giá thị trường làm căn cứ xem xét trích lập dự phòng được xác định như sau:

- Đối với chứng khoán đã niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) là giá giao dịch bình quân tại ngày trích lập dự phòng.
- Đối với chứng khoán đã niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (HOSE) là giá đóng cửa tại ngày trích lập dự phòng.
- Đối với chứng khoán đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCom) là giá giao dịch bình quân trên hệ thống tại ngày trích lập dự phòng.
- Đối với chứng khoán chưa đăng ký giao dịch ở thị trường giao dịch của các công ty đại chúng là giá trung bình trên cơ sở giá giao dịch do tối thiểu của 3 công ty chứng khoán công bố tại ngày lập dự phòng.
- Đối với chứng khoán niêm yết bị hủy giao dịch, ngừng giao dịch kể từ ngày giao dịch thứ sáu trở đi là giá trị sổ sách tại ngày lập Bảng cân đối kế toán gần nhất.

Dự phòng cho các khoản đầu tư vào tổ chức kinh tế khác được trích lập khi các tổ chức kinh tế này bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại tổ chức kinh tế và vốn chủ sở hữu thực có nhân (x) với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại tổ chức kinh tế.

Tăng, giảm số dư dự phòng các khoản đầu tư tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

## 7. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu được hạch toán theo nguyên tắc giá gốc và các khoản dự phòng.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn trên 3 năm.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

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

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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

---

#### **8. Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến 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.

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

#### **9. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định**

##### ***Tài sản cố định hữu hình***

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

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định 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 như sau:

| <b><u>Tài sản cố định</u></b>   | <b><u>Số năm</u></b> |
|---------------------------------|----------------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc          | 05                   |
| Máy móc và thiết bị             | 03-05                |
| Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 06-10                |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý       | 03-04                |

##### ***Tài sản cố định vô hình***

Là phần mềm quản lý kinh doanh bất động sản khấu hao trong thời gian 5 năm.

##### ***Tài sản cố định thuê tài chính:***

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

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

| <b><u>Tài sản cố định thuê tài chính</u></b> | <b><u>Số năm</u></b> |
|--|----------------------|
| Máy móc và thiết bị                          | 08                   |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý                    | 10                   |

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

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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

---

#### **10. Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư là giá trị phần diện tích mà Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy đầu tư tại tòa nhà số 173 Xuân Thủy, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Bất động sản đầu tư 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 Công ty phải bỏ ra nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm xây dựng hoàn thành.

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

#### **11. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

##### ***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.

#### **12. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo hóa đơn, chứng từ, được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của doanh nghiệp.

Phải trả người bán gồm 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 người mua. Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác).

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

#### **13. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính**

Phản ánh các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính và tình hình thanh toán các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính của doanh nghiệp.

Các khoản có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính được trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, được trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

#### **14. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận là chi phí phát sinh trong năm.

#### **15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hóa, dịch vụ đã sử dụng trong năm.

11/01/2017

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

---

### **16. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

#### ***Vốn đầu tư của chủ sở hữu***

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư 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, phát hành bổ sung hoặc chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ. 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.

#### ***Vốn khác của chủ sở hữu***

Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

#### ***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 chi tiêu Thặng dư vốn cổ phần.

#### ***Lợi nhuận chưa phân phối***

Lợi nhuận chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

#### ***Trích lập các quỹ***

Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Công ty.

### **17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

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 Báo cáo tài chính và các giá trị dùng cho mục đích thuế. 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 lập Báo cáo

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

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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**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 trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trừ khi liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu khi đó thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

#### **18. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu và thu nhập**

##### ***Doanh thu bán hàng hóa***

Khi bán hàng hóa, doanh thu được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với việc sở hữu hàng hóa đó được chuyển giao cho người mua và không còn tồn tại yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền, chi phí kèm theo hoặc khả năng hàng bán bị trả lại.

##### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Khi cung cấp dịch vụ, doanh thu được ghi nhận khi không còn những yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền hoặc chi phí kèm theo.

##### ***Tiền lãi***

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

#### **19. Hợp đồng xây dựng**

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

- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định.
- Đối với các hợp đồng xây dựng qui 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.

#### **20. Tài sản tài chính**

##### ***Phân loại tài sản tài chính***

Công ty phân loại các tài sản tài chính thành các nhóm: tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu, tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

##### ***Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh***

Tài sản tài chính được phân loại là ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh nếu được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tài sản tài chính được phân loại vào nhóm chứng khoán nắm giữ để kinh doanh nếu:

- Được mua hoặc tạo ra chủ yếu cho mục đích bán lại trong thời gian ngắn;
- Công ty có ý định nắm giữ nhằm mục đích thu lợi ngắn hạn;

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

- Công cụ tài chính phái sinh (ngoại trừ các công cụ tài chính phái sinh được xác định là một hợp đồng bảo lãnh tài chính hoặc một công cụ phòng ngừa rủi ro hiệu quả).

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và có kỳ đáo hạn cố định mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

#### *Các khoản cho vay và phải thu*

Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường.

#### *Tài sản tài chính sẵn sàng để bán*

Tài sản tài chính sẵn sàng để bán là các tài sản tài chính phi phái sinh được xác định là sẵn sàng để bán hoặc không được phân loại là các tài sản tài chính ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn hoặc các khoản cho vay và phải thu.

#### *Giá trị ghi sổ ban đầu của tài sản tài chính*

Các tài sản tài chính được ghi nhận tại ngày mua và dừng ghi nhận tại ngày bán. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

## 21. Nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu

Các công cụ tài chính được phân loại là nợ phải trả tài chính hoặc công cụ vốn chủ sở hữu tại thời điểm ghi nhận ban đầu phù hợp với bản chất và định nghĩa của nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu.

#### *Nợ phải trả tài chính*

Công ty phân loại nợ phải trả tài chính thành các nhóm: nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

#### *Nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất*

Nợ phải trả tài chính được phân loại là ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh nếu được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phân ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Nợ phải trả tài chính được phân loại vào nhóm chứng khoán nắm giữ để kinh doanh nếu:

- Được phát hành hoặc tạo ra chủ yếu cho mục đích mua lại trong thời gian ngắn;
- Công ty có ý định nắm giữ nhằm mục đích thu lợi ngắn hạn;
- Công cụ tài chính phái sinh (ngoại trừ các công cụ tài chính phái sinh được xác định là một hợp đồng bảo lãnh tài chính hoặc một công cụ phòng ngừa rủi ro hiệu quả).

#### *Các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ*

Nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phần chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.



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

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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

---

Phương pháp lãi suất thực tế là phương pháp tính toán giá trị phân bổ của một hoặc một nhóm nợ phải trả tài chính và phân bổ thu nhập lãi hoặc chi phí lãi trong năm có liên quan. Lãi suất thực tế là lãi suất chiết khấu các luồng tiền ước tính sẽ chi trả hoặc nhận được trong tương lai trong suốt vòng đời dự kiến của công cụ tài chính hoặc ngắn hơn, nếu cần thiết, trở về giá trị ghi sổ hiện tại thuần của nợ phải trả tài chính.

#### *Giá trị ghi sổ ban đầu của nợ phải trả tài chính*

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ tài chính đó.

#### *Công cụ vốn chủ sở hữu*

Công cụ vốn chủ sở hữu là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

### **22. 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.

### **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.

Giao dịch với các bên có liên quan trong năm được trình bày ở thuyết minh số VIII.1.

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****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           | 2.956.411.314                | 250.001.092                 |
| Tiền gửi ngân hàng | 35.786.660.382               | 2.653.962.440               |
| <b>Cộng</b>        | <b><u>38.743.071.696</u></b> | <b><u>2.903.963.532</u></b> |

**2. Đầu tư tài chính ngắn hạn**

| <i>Cổ phiếu</i>   | <u>Số cuối năm</u>          |                             |                             | <u>Số đầu năm</u>           |                             |                             |
|---|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|   | <u>Giá gốc</u>              | <u>Giá trị hợp lý</u>       | <u>Dự phòng</u>             | <u>Giá gốc</u>              | <u>Giá trị hợp lý</u>       | <u>Dự phòng</u>             |
| Công ty Cổ phần BOT Cầu Phú Mỹ                          | 1.300.000.000               | 1.300.000.000               | -                           | 1.300.000.000               | 1.300.000.000               | -                           |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín                       | 1.425.325                   | 415.800                     | (1.009.525)                 | 1.425.325                   | 432.300                     | (993.025)                   |
| Công ty Cổ phần Thương mại và Vận tải Petrolimex Hà Nội | 4.640.000.000               | 4.350.000.000               | (290.000.000)               | 4.640.000.000               | 3.679.375.000               | (960.625.000)               |
| <b>Cộng</b>   | <b><u>5.941.425.325</u></b> | <b><u>5.650.415.800</u></b> | <b><u>(291.009.525)</u></b> | <b><u>5.941.425.325</u></b> | <b><u>4.979.807.300</u></b> | <b><u>(961.618.025)</u></b> |

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

|  | <u>Số cuối năm</u>            | <u>Số đầu năm</u>             |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| <i>Phải thu các bên liên quan</i>              | <b><i>116.145.056.638</i></b> | -                             |
| Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội              | 612.254.344                   | -                             |
| Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn             | 1.960.874.291                 | -                             |
| Công ty cổ phần thương mại dịch vụ Nghĩa Đô    | 113.571.928.003               | -                             |
| <i>Phải thu các khách hàng</i>                 | <b><i>97.507.622.375</i></b>  | <b><i>136.710.652.276</i></b> |
| Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam   | 21.700.610.682                | 21.700.610.682                |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Long Giang            | 34.280.524.942                | 45.591.296.156                |
| Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Việt Nam | 6.807.724.175                 | 24.807.724.175                |
| Các khách hàng khác                            | 34.718.762.576                | 44.611.021.263                |
| <b>Cộng</b>                                    | <b><u>213.652.679.013</u></b> | <b><u>136.710.652.276</u></b> |

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

|  | <u>Số cuối năm</u>     | <u>Số đầu năm</u>     |
|--|------------------------|-----------------------|
| <i>Trả trước cho các bên liên quan</i>                       | <b>147.678.893.639</b> | -                     |
| Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội                            | 113.745.553.531        | -                     |
| Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn                           | 33.933.340.108         | -                     |
| <i>Trả trước cho người bán khác</i>                          | <b>34.752.194.679</b>  | <b>12.149.925.330</b> |
| Công ty TNHH cơ điện điện tử và thương mại quốc tế           | 8.601.302.178          | -                     |
| Công ty Cổ phần Công Nghiệp Lạnh Hưng Trí                    | 6.251.157.353          | 222.807.750           |
| Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Sản xuất Phi Kha Miền Bắc | 5.305.930.600          | -                     |
| Các nhà cung cấp khác  | 14.593.804.548         | 11.927.117.580        |
| <b>Cộng</b>  | <b>182.431.088.318</b> | <b>12.149.925.330</b> |

**5. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

|   | <u>Số cuối năm</u>    | <u>Số đầu năm</u>    |
|---|-----------------------|----------------------|
| <i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i> | <b>10.026.652.445</b> | <b>8.476.528.121</b> |
| Cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Long Giang vay | 5.272.821.214         | 5.272.821.214        |
| Cho Công ty Cổ phần Xây dựng Long Giang vay | 1.416.186.629         | 1.416.186.629        |
| Cho các cá nhân khác vay                    | 3.337.644.602         | 1.787.520.278        |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>10.026.652.445</b> | <b>8.476.528.121</b> |

**6. Phải thu ngắn hạn khác**

|   | <u>Số cuối năm</u>    |                 | <u>Số đầu năm</u>     |                    |
|---|-----------------------|-----------------|-----------------------|--------------------|
|   | <u>Giá trị</u>        | <u>Dự phòng</u> | <u>Giá trị</u>        | <u>Dự phòng</u>    |
| <i>Phải thu các bên liên quan</i>                                   | <b>5.055.931.439</b>  | -               | <b>4.741.372.003</b>  | -                  |
| Tạm ứng HĐQT  | 9.372.000             | -               | 2.244.978.000         | -                  |
| Tạm ứng Ban TGD   | 4.691.615.400         | -               | 2.490.818.208         | -                  |
| Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn                                  | 349.368.244           | -               | -                     | -                  |
| Phải thu khác HĐQT  | 5.575.795             | -               | 5.575.795             | -                  |
| <i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>                         | <b>40.242.324.978</b> | -               | <b>61.785.011.232</b> | <b>(1.300.000)</b> |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Long Giang - rút vốn dự án Ngoại giao đoàn | 5.801.142.500         | -               | 5.767.534.500         | -                  |
| Tạm ứng   | 28.671.687.288        | -               | 48.331.168.149        | -                  |
| Ký cược, ký quỹ   | 394.838.410           | -               | 484.355.806           | -                  |
| Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính - NH TMCP Ngoại thương          | 2.117.945.555         | -               | 1.753.510.039         | -                  |
| Các khoản phải thu ngắn hạn khác                                    | 3.256.711.225         | -               | 5.448.442.738         | <b>(1.300.000)</b> |
| <b>Cộng</b>   | <b>45.298.256.417</b> | <b>-</b>        | <b>66.526.383.235</b> | <b>(1.300.000)</b> |

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi**

|                                    | <u>Năm nay</u>                        |
|------------------------------------|---------------------------------------|
| Số đầu năm                         | (18.984.415.627)                      |
| Trích lập dự phòng bổ sung         | (7.041.870.263)                       |
| Hoàn nhập dự phòng                 | 1.788.897.000                         |
| Giảm do ngừng hợp nhất công ty con | 298.315.672                           |
| <b>Số cuối năm</b>                 | <b><u><u>(23.939.073.218)</u></u></b> |

Chi tiết nợ xấu và trích lập các khoản dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi xem tại Phụ lục 1.

**8. Hàng tồn kho**

|                                      | <u>Số cuối năm</u>                   | <u>Số đầu năm</u>                    |
|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Nguyên liệu, vật liệu                | -                                    | 7.027.744.006                        |
| Công cụ, dụng cụ                     | -                                    | 4.211.373.267                        |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | 985.215.117.258                      | 266.447.458.092                      |
| Hàng hóa                             | 1.289.497.846                        | 2.588.475.046                        |
| <b>Cộng</b>                          | <b><u><u>986.504.615.104</u></u></b> | <b><u><u>280.275.050.411</u></u></b> |

**9. Chi phí trả trước ngắn hạn**

Số đầu năm là giá trị Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ.

**10. Phải thu dài hạn khác**

Là khoản ký quỹ, ký cược dài hạn Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản may thuê Việt Hưng.

**11. Tài sản cố định hữu hình**

|  | <u>Máy móc và<br/>thiết bị</u>      | <u>Phương tiện<br/>vận tải, truyền<br/>dẫn</u> | <u>Thiết bị, dụng<br/>cụ quản lý</u> | <u>Cộng</u>                         |
|--|-------------------------------------|--|--------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Nguyên giá</b>                                |                                     |  |                                      |                                     |
| Số đầu năm                                       | 20.374.767.911                      | 8.265.723.844                                  | 663.236.533                          | 29.303.728.288                      |
| Mua trong năm                                    | 79.374.568                          | -  | 201.110.840                          | 280.485.408                         |
| Thanh lý, nhượng bán                             | -                                   | (1.037.455.000)                                | -                                    | (1.037.455.000)                     |
| Giảm do ngừng hợp nhất                           | (7.505.417.901)                     | (4.449.142.117)                                | (237.238.095)                        | (12.191.798.113)                    |
| <b>Số cuối năm</b>                               | <b><u><u>12.948.724.578</u></u></b> | <b><u><u>2.779.126.727</u></u></b>             | <b><u><u>627.109.278</u></u></b>     | <b><u><u>16.354.960.583</u></u></b> |
| <i>Trong đó:</i>                                 |                                     |  |                                      |                                     |
| <i>Đã khấu hao hết nhưng<br/>vẫn còn sử dụng</i> | 1.719.326.719                       | 1.118.995.636                                  | 264.061.400                          | 3.102.383.755                       |
| <b>Giá trị hao mòn</b>                           |                                     |  |                                      |                                     |
| Số đầu năm                                       | 14.148.977.356                      | 3.326.918.565                                  | 561.336.523                          | 18.037.232.444                      |
| Khấu hao trong năm                               | 1.109.028.321                       | 278.406.444                                    | 67.139.631                           | 1.454.574.396                       |
| Thanh lý, nhượng bán                             | -                                   | (1.037.455.000)                                | -                                    | (1.037.455.000)                     |
| Giảm do ngừng hợp nhất                           | (6.774.324.610)                     | (918.706.535)                                  | (217.468.295)                        | (7.910.499.440)                     |
| <b>Số cuối năm</b>                               | <b><u><u>8.483.681.067</u></u></b>  | <b><u><u>1.649.163.474</u></u></b>             | <b><u><u>411.007.859</u></u></b>     | <b><u><u>10.543.852.400</u></u></b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>                           |                                     |  |                                      |                                     |
| Số đầu năm                                       | 6.225.790.555                       | 4.938.805.279                                  | 101.900.010                          | 11.266.495.844                      |
| <b>Số cuối năm</b>                               | <b><u><u>4.465.043.511</u></u></b>  | <b><u><u>1.129.963.253</u></u></b>             | <b><u><u>216.101.419</u></u></b>     | <b><u><u>5.811.108.183</u></u></b>  |

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

Tài sản cố định hữu hình có nguyên giá và giá trị còn lại lần lượt là 2.779.126.727 VND và 1.129.963.253 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch 1.

### 12. Tài sản cố định thuê tài chính

|                             | Máy móc<br>và thiết bị | Phương tiện<br>vận tải, truyền<br>đẫn | Thiết bị,<br>dụng cụ quản lý | Cộng                  |
|-----------------------------|------------------------|---------------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>           |                        |                                       |                              |                       |
| Số đầu năm                  | 45.228.213.997         | 4.798.080.000                         | 6.896.297.141                | 56.922.591.138        |
| Thuê tài chính trong<br>năm | 14.590.909.091         | 5.697.585.455                         | -                            | 20.288.494.546        |
| Giảm khác                   | (291.606.831)          | -                                     | -                            | (291.606.831)         |
| <b>Số cuối năm</b>          | <b>59.527.516.257</b>  | <b>10.495.665.455</b>                 | <b>6.896.297.141</b>         | <b>76.919.478.853</b> |
| <b>Giá trị hao mòn</b>      |                        |                                       |                              |                       |
| Số đầu năm                  | 24.758.050.340         | 66.640.000                            | 3.002.909.564                | 27.827.599.904        |
| Khấu hao trong năm          | 5.437.513.762          | 540.444.492                           | 1.485.212.330                | 7.463.170.584         |
| <b>Số cuối năm</b>          | <b>30.195.564.102</b>  | <b>607.084.492</b>                    | <b>4.488.121.894</b>         | <b>35.290.770.488</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>      |                        |                                       |                              |                       |
| Số đầu năm                  | 20.470.163.657         | 4.731.440.000                         | 3.893.387.577                | 29.094.991.234        |
| <b>Số cuối năm</b>          | <b>29.331.952.155</b>  | <b>9.888.580.963</b>                  | <b>2.408.175.247</b>         | <b>41.628.708.365</b> |

### 13. Tài sản cố định vô hình

Là phần mềm quản lý kinh doanh bất động sản. Chi tiết phát sinh như sau:

|                    | Nguyên giá         | Giá trị hao mòn  | Giá trị còn lại    |
|--------------------|--------------------|------------------|--------------------|
| Số đầu năm         | -                  | -                | -                  |
| Mua trong năm      | 160.000.000        | -                | 160.000.000        |
| Khấu hao trong năm | -                  | 5.333.334        | (5.333.334)        |
| <b>Số cuối năm</b> | <b>160.000.000</b> | <b>5.333.334</b> | <b>154.666.666</b> |

### 14. Bất động sản đầu tư

Là giá trị phần diện tích mà Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy đầu tư tại tòa nhà số 173 Xuân Thủy, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Chi tiết phát sinh như sau:

|                    | Nguyên giá             | Giá trị hao mòn       | Giá trị còn lại       |
|--------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Số đầu năm         | 109.172.271.665        | 19.786.338.793        | 89.385.932.872        |
| Khấu hao trong năm | -                      | 4.430.071.968         | (4.430.071.968)       |
| Giảm khác          | (2.429.210.000)        | -                     | (2.429.210.000)       |
| <b>Cộng</b>        | <b>106.743.061.665</b> | <b>24.216.410.761</b> | <b>82.526.650.904</b> |

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

### 15. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

|   | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u>    |
|---|--------------------|----------------------|
| Chi phí văn phòng Công ty - 173 Xuân Thủy | -                  | 211.159.774          |
| Công trình 87 Lĩnh Nam                    | -                  | 2.022.927.461        |
| Chi phí Công trình Xuân Thủy              | -                  | 3.212.434.982        |
| <b>Cộng</b>                               | <b>-</b>           | <b>5.446.522.217</b> |

### 16. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

|   | <u>Số cuối năm</u>    | <u>Số đầu năm</u>     |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô |                       |                       |
| (a)   | 38.296.087.496        | 40.942.944.853        |
| Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội (b)       | 16.649.745.732        | -                     |
| Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn (c)      | 16.958.335.162        | -                     |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>71.904.168.390</b> | <b>40.942.944.853</b> |

(a) Là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty đã đầu tư 61.658.410.000 VND tương đương 25,24% vốn điều lệ. Số lượng cổ phiếu sở hữu đến 31 tháng 12 năm 2016 là 531.082 cổ phiếu.

(b) Là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội. Theo nghị quyết Hội đồng quản trị số 30/2014/TTR-TGD ngày 05 tháng 9 năm 2014 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang về việc thoái một phần vốn tại các công ty con là Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội và Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn. Đến thời điểm ngày 19 tháng 9 năm 2016, Công ty đã hoàn thành việc giảm tỷ lệ sở hữu tại các công ty con theo hình thức chuyển nhượng vốn cho ông Nguyễn Văn Sơn theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/HDCNV/LGL. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội giảm từ 90% xuống còn 48%, tương đương 7.200.000.000 VND. Ngày 22 tháng 09 năm 2016, Công ty đã đầu tư thêm 7.200.000.000 VND theo tỷ lệ phát hành thêm Cổ phiếu tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, giá trị khoản đầu tư của Công ty tại Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội là 14.400.000.000 VND, tương đương với 48% vốn điều lệ.

(c) Là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn. Theo nghị quyết Hội đồng quản trị số 30/2014/TTR-TGD ngày 05 tháng 9 năm 2014 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang về việc thoái một phần vốn tại các công ty con là Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội và Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn. Đến thời điểm ngày 19 tháng 9 năm 2016, Công ty đã hoàn thành việc giảm tỷ lệ sở hữu tại các công ty con theo hình thức chuyển nhượng vốn cho ông Lê Trung Đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 02/HDCNV/LGSG. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn giảm từ 75% xuống còn 48%, tương đương 14.400.000.000 VND.

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

Chi tiết phát sinh các khoản đầu tư liên doanh, liên kết:

|  | <b>CTCP Thương<br/>mại Dịch vụ<br/>Nghĩa Đô</b> | <b>CTCP Long<br/>Giang Hà Nội</b> | <b>CTCP Long<br/>Giang Sài Gòn</b> | <b>Cộng</b>           |
|--|---|-----------------------------------|------------------------------------|-----------------------|
| Giá gốc khoản đầu tư đầu năm                 | 59.033.000.000                                  | -                                 | -                                  | 59.033.000.000        |
| Đầu tư thêm trong năm                        | 2.625.410.000                                   | 7.200.000.000                     | -                                  | 9.825.410.000         |
| Thoái vốn công ty con thành công ty liên kết | -   | 7.200.000.000                     | 14.400.000.000                     | 21.600.000.000        |
| Phân bổ lợi thế thương mại                   | (25.627.160.619)                                | -                                 | -                                  | (25.627.160.619)      |
| Lãi lỗ trong công ty liên kết                | 2.422.362.715                                   | 2.249.745.732                     | 2.558.335.162                      | 7.230.443.609         |
| Cổ tức nhận được trong năm                   | (157.524.600)                                   | -                                 | -                                  | (157.524.600)         |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>38.296.087.496</b>                           | <b>16.649.745.732</b>             | <b>16.958.335.162</b>              | <b>71.904.168.390</b> |

**17. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

|  | <b>Số cuối năm</b>     |                         | <b>Số đầu năm</b>      |                         |
|--|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
|  | <b>Giá gốc</b>         | <b>Dự phòng</b>         | <b>Giá gốc</b>         | <b>Dự phòng</b>         |
| <b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>                  | <b>124.660.455.906</b> | <b>(35.395.280.017)</b> | <b>130.930.273.485</b> | <b>(30.759.991.617)</b> |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô Thị Vạn Xuân   | 7.000.000.000          | -                       | 7.000.000.000          | -                       |
| Công ty Cổ phần Long Giang TSQ                         | 10.000.000.000         | -                       | 10.000.000.000         | -                       |
| Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam (MCG) (1) | 39.794.647.906         | (35.204.362.306)        | 39.794.647.906         | (30.569.073.906)        |
| Công ty Cổ phần Cung cấp Giải pháp Kỹ thuật            | 3.000.000.000          | -                       | 3.000.000.000          | -                       |
| Công ty TNHH Nhà nước MTV Thăng Long GTC               | -                      | -                       | 5.000.000.000          | -                       |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Long Giang (2)                | 51.019.212.000         | -                       | 51.019.212.000         | -                       |
| Hợp tác kinh doanh dự án 69 Vũ Trọng Phụng             | -                      | -                       | 1.269.817.579          | -                       |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Descon (3)        | 13.846.596.000         | (190.917.711)           | 13.846.596.000         | (190.917.711)           |
| <b>Cộng</b>  | <b>124.660.455.906</b> | <b>(35.395.280.017)</b> | <b>130.930.273.485</b> | <b>(30.759.991.617)</b> |

Chi tiết các khoản đầu tư như sau:

(1): Là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty đã đầu tư 39.794.647.906 VND tương đương với 22.50.140 cổ phiếu. Giá trị thị trường của khoản đầu tư này tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 4.590.285.600 VND, Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng tổn thất số tiền: 35.204.362.306 VND.

Số chứng khoán MCG đơn vị đang nắm giữ dùng làm tài sản bảo đảm cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch 1.

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

(2): Đầu tư hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Tập đoàn Long Giang để thực hiện dự án khu nhà cao tầng tại ô đất CC05A- dự án khu đô thị mới Việt Hưng- Hà Nội và dự án Trung tâm Thương mại Dịch vụ và Nhà ở tại 173 Xuân Thủy.

(3): Khoản đầu tư cổ phiếu Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Descon với số lượng cổ phiếu là 525.060, giá trị mua 13.846.596.000 VND. Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Descon đã bị hủy niêm yết từ năm 2011, cổ phiếu của công ty này không còn giao dịch trên thị trường.

#### 18. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn

|                            | <u>Số cuối năm</u>             | <u>Số đầu năm</u>              |
|----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Số đầu năm                 | (30.759.991.617)               | (25.584.669.617)               |
| Trích lập dự phòng bổ sung | (4.635.288.400)                | (5.175.322.000)                |
| Tăng khác                  | -                              | -                              |
| Hoàn nhập dự phòng         | -                              | -                              |
| <b>Số cuối năm</b>         | <b><u>(35.395.280.017)</u></b> | <b><u>(30.759.991.617)</u></b> |

Chi tiết trích lập dự phòng đầu tư tài chính dài hạn tham chiếu thuyết minh số V.17.

#### 19. Chi phí trả trước dài hạn

|                                      | <u>Số đầu năm</u>            | <u>Tăng trong năm</u>     | <u>Kết chuyển vào chi phí SXKD trong năm</u> | <u>Giảm do ngừng hợp nhất công ty con</u> | <u>Số cuối năm</u>           |
|--------------------------------------|------------------------------|---------------------------|--|---|------------------------------|
| Công cụ dụng cụ                      | 9.836.313.916                | 992.036.967               | 3.161.802.733                                | 4.911.096.534                             | 2.755.451.616                |
| Chi phí thuê mặt bằng <sup>(*)</sup> | 19.342.431.816               | -                         | 442.112.728                                  | -   | 18.900.319.088               |
| <b>Cộng</b>                          | <b><u>29.178.745.732</u></b> | <b><u>992.036.967</u></b> | <b><u>3.603.915.461</u></b>                  | <b><u>4.911.096.534</u></b>               | <b><u>21.655.770.704</u></b> |

(\*) Là chi phí thuê mặt bằng phần diện tích của Công ty TNHH MTV Sách và Thương mại Hà Nội tại tòa nhà 173 Xuân Thủy trong 49 năm theo Hợp đồng thuê diện tích kinh doanh số 115/2010/HĐTĐ ký ngày 25 tháng 02 năm 2010.



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****20. Phải trả người bán ngắn hạn**

|   | <u>Số cuối năm</u>     | <u>Số đầu năm</u>     |
|---|------------------------|-----------------------|
| <i>Phải trả các bên liên quan</i>                                   | <b>112.986.040.518</b> | -                     |
| Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội                                   | 59.652.523.316         | -                     |
| Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn                                  | 53.333.517.202         | -                     |
| <i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>                               | <b>149.166.823.158</b> | <b>94.978.560.243</b> |
| Công ty TNHH Thương mại Đăng Đạo                                    | 10.455.167.109         | 4.398.653.129         |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Long Giang                                 | 4.057.742.745          | 7.814.233.357         |
| Công ty TNHH MTV Sách và Thương Mại Hà Nội                          | 14.750.626.580         | 17.357.254.460        |
| Công ty Cổ phần Sản Xuất - Thương Mại Sài Gòn                       | 9.332.419.606          | 6.913.184.546         |
| Công ty TNHH Kinh Doanh chế biến nông lâm sản xuất khẩu Chiến Thắng | 1.782.880.348          | 4.695.212.216         |
| Công ty TNHH Phát triển Thương Mại Lâm Anh                          | 22.364.000.110         | 6.238.936.195         |
| Công ty Cổ phần thép Bắc Hà   | 8.425.356.688          | -                     |
| Công ty TNHH Sản Xuất và Thương Mại Thép Bắc Việt                   | 2.288.952.188          | -                     |
| Công ty Cổ phần Bất động sản MECO                                   | 9.140.227.491          | -                     |
| Công ty CP xây dựng và đầu tư thương mại Việt Hàn                   | 21.674.234.599         | 723.492.136           |
| Công ty Cổ phần thương mại dịch vụ xây dựng Trường Thi              | -                      | 552.143.000           |
| Công ty TNHH Thương Mại và Sản Xuất Nam Tiến                        | -                      | 448.955.359           |
| Các nhà cung cấp khác   | 44.895.215.694         | 45.836.495.845        |
| <b>Cộng</b>   | <b>262.152.863.676</b> | <b>94.978.560.243</b> |

**21. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

|  | <u>Số cuối năm</u>   | <u>Số đầu năm</u>  |
|--|----------------------|--------------------|
| <i>Trả trước của các bên liên quan</i>   | <b>6.444.602.996</b> | -                  |
| Công ty cổ phần Long Giang Sài Gòn       | 6.444.602.996        | -                  |
| <i>Trả trước của các khách hàng khác</i> | <b>468.017.946</b>   | <b>599.775.796</b> |
| Các khách hàng khác                      | 468.017.946          | 599.775.796        |
| <b>Cộng</b>                              | <b>6.912.620.942</b> | <b>599.775.796</b> |

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

#### 22. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

|  | Số đầu năm |                      | Số phải nộp trong năm | Số đã nộp trong năm   | Giảm do ngừng hợp nhất công ty con | Số cuối năm |                      |
|--|------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------------------|-------------|----------------------|
|  | Phải thu   | Phải nộp             |                       |                       |                                    | Phải thu    | Phải nộp             |
| Thuế GTGT hàng bán nội địa             | -          | 372.811.333          | 2.096.529.188         | 1.389.563.041         | 6.184.168                          | -           | 1.073.593.312        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp             | -          | 2.608.027.870        | 1.556.015.314         | 2.580.255.260         | 1.532.290.962                      | -           | 51.496.962           |
| Thuế thu nhập cá nhân                  | -          | 1.204.142.104        | 1.369.635.901         | 1.221.926.588         | 213.403.651                        | -           | 1.138.447.766        |
| Các loại thuế khác                     | -          | 45.339.657           | 6.949.488             | 6.949.488             | -                                  | -           | 45.339.657           |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | -          | -                    | 13.241.811.224        | 10.687.888.855        | -                                  | -           | 2.553.922.369        |
| <b>Cộng</b>                            | <b>-</b>   | <b>4.230.320.964</b> | <b>18.270.941.115</b> | <b>15.886.583.232</b> | <b>1.751.878.781</b>               | <b>-</b>    | <b>4.862.800.066</b> |

#### *Thuế giá trị gia tăng*

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

#### *Thuế thu nhập doanh nghiệp*

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20%.

#### *Các loại thuế khác*

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****23. Chi phí phải trả ngắn hạn**

|  | <u>Số cuối năm</u>           | <u>Số đầu năm</u>            |
|--|------------------------------|------------------------------|
| <b><i>Phải trả các bên liên quan</i></b>   | <b>66.722.177.319</b>        | <b>247.246.588</b>           |
| Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Nghĩa Đô - Lãi vay   | 318.420.200                  | 247.246.588                  |
| Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội - trích trước chi phí công trình xây lắp                         | 52.718.541.302               | -                            |
| Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn - trích trước chi phí công trình xây lắp                        | 13.685.215.817               | -                            |
| <b><i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i></b>   | <b>19.755.993.444</b>        | <b>32.216.138.128</b>        |
| Lãi vay phải trả   | 13.883.015.671               | 11.298.362.685               |
| Trích trước chi phí công trình xây lắp   | 4.255.031.791                | 12.446.612.011               |
| Trích trước chi phí hoàn thiện tòa nhà   | -                            | 2.429.210.000                |
| Công ty TNHH TM&DV Đình Thi - Trích trước chi phí lắp đặt hệ thống điều hòa tầng 5 chưa quyết toán | -                            | 291.454.888                  |
| Trích trước chi phí KH TSCĐ thuê tài chính   | 1.498.754.301                | 1.872.575.589                |
| Các chi phí phải trả ngắn hạn khác   | 119.191.681                  | 3.877.922.955                |
| <b>Cộng</b>  | <b><u>86.478.170.763</u></b> | <b><u>32.463.384.716</u></b> |

**24. Phải trả ngắn hạn khác**

|  | <u>Số cuối năm</u>            | <u>Số đầu năm</u>           |
|--|-------------------------------|-----------------------------|
| <b><i>Phải trả các bên liên quan</i></b>             | <b>1.331.407.593</b>          | <b>-</b>                    |
| Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội                    | 7.575.000                     | -                           |
| Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn                   | 1.323.832.593                 | -                           |
| <b><i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i></b>    | <b>215.262.056.265</b>        | <b>8.565.337.442</b>        |
| Kinh phí công đoàn                                   | 682.517.730                   | 593.236.692                 |
| Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp | 134.717.630                   | 684.026.195                 |
| Nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược ngắn hạn               | 209.653.329.523               | 60.000.000                  |
| Cổ tức, lợi nhuận phải trả                           | 244.882.600                   | 244.882.600                 |
| Quỹ Quản lý tòa nhà                                  | 3.351.184.712                 | 4.888.191.685               |
| Các khoản phải trả ngắn hạn khác                     | 1.195.424.070                 | 2.095.000.270               |
| <b>Cộng</b>  | <b><u>216.593.463.858</u></b> | <b><u>8.565.337.442</u></b> |

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****25. Vay và nợ ngắn hạn**

|   | Số cuối năm            |                        | Số đầu năm             |                        |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|   | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  |
| <b>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các bên liên quan</b>           | <b>2.919.100.000</b>   | <b>2.919.100.000</b>   | <b>4.419.100.000</b>   | <b>4.419.100.000</b>   |
| Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Nghĩa Đô                                | 2.919.100.000          | 2.919.100.000          | 4.419.100.000          | 4.419.100.000          |
| <b>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b> | <b>437.420.028.720</b> | <b>437.420.028.720</b> | <b>103.366.786.735</b> | <b>103.366.786.735</b> |
| <b>Vay ngắn hạn ngân hàng</b>   | <b>308.452.914.142</b> | <b>308.452.914.142</b> | <b>15.369.864.754</b>  | <b>15.369.864.754</b>  |
| Ngân hàng NN & PTNT Việt Nam - Chi nhánh Đông Hà Nội (1)                      | 33.095.582.462         | 33.095.582.462         | 9.919.907.403          | 9.919.907.403          |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội               | -                      | -                      | 320.268.417            | 320.268.417            |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch I(2)    | 4.943.567.862          | 4.943.567.862          | 4.649.688.934          | 4.649.688.934          |
| Ngân hàng TMCP Việt Á - Chi nhánh Sài Gòn                                     | -                      | -                      | 480.000.000            | 480.000.000            |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (SHB) - Chi nhánh Thăng Long(3)               | 270.413.763.818        | 270.413.763.818        | -                      | -                      |
| <b>Vay ngắn hạn các tổ chức khác</b>  | <b>4.643.990.000</b>   | <b>4.643.990.000</b>   | <b>4.643.990.000</b>   | <b>4.643.990.000</b>   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Vạn Xuân (4)                      | 4.643.990.000          | 4.643.990.000          | 4.643.990.000          | 4.643.990.000          |
| <b>Vay ngắn hạn các cá nhân</b>   | <b>107.569.361.480</b> | <b>107.569.361.480</b> | <b>47.519.258.500</b>  | <b>47.519.258.500</b>  |
| Vay ngắn hạn các cá nhân khác   | 107.569.361.480        | 107.569.361.480        | 47.519.258.500         | 47.519.258.500         |
| <b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>  | <b>5.240.403.119</b>   | <b>5.240.403.119</b>   | <b>24.004.600.045</b>  | <b>24.004.600.045</b>  |
| Ngân hàng NN & PTNT Việt Nam - Chi nhánh Đông Hà Nội                          | 8.403.119              | 8.403.119              | 23.513.800.045         | 23.513.800.045         |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch I       | 5.232.000.000          | 5.232.000.000          | -                      | -                      |
| Ngân hàng TMCP Phương Đông  | -                      | -                      | 392.400.000            | 392.400.000            |
| Ngân hàng TMCP Việt Á - Chi nhánh Sài Gòn                                     | -                      | -                      | 98.400.000             | 98.400.000             |
| <b>Nợ thuê tài chính đến hạn trả</b>  | <b>11.513.359.979</b>  | <b>11.513.359.979</b>  | <b>11.829.073.436</b>  | <b>11.829.073.436</b>  |
| <b>Cộng</b>   | <b>440.339.128.720</b> | <b>440.339.128.720</b> | <b>107.785.886.735</b> | <b>107.785.886.735</b> |

- (1) Khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh Đông Hà Nội theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 1420-LAV-201600261 ngày 24/6/2016, hạn mức cấp tín dụng 55.000.000.000 VND, mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ SXKD, thời hạn vay, lãi suất vay theo từng lần nhận nợ. Tài sản bảo đảm: quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại căn hộ 2404 Khu HH1 số 114 Mai Hắc Đế, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội của Ông Lê Hà Giang và Bà Ngô Thị Thanh Hòa; Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và các tài sản khác gắn liền với đất tại căn hộ 2302 - Tháp B - tòa nhà chung cư 173 Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, Cầu Giấy, Hà Nội của Ông Nguyễn Quốc Chinh và Bà Nguyễn Thị Thanh Hà; Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và các tài sản khác gắn liền với đất tại căn hộ 2303 - Tháp B - tòa nhà chung cư 173 Xuân Thủy, Dịch Vọng Hậu, Cầu Giấy, Hà Nội của Bà Ngô Thị Thu Hiền

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

- (2) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh sở Giao dịch 1 theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2015/4561117/HĐTDHM ký ngày 29 tháng 6 năm 2015. Mục đích của khoản vay là để bổ sung vốn lưu động. Hạn mức cấp tín dụng là 5 tỷ đồng, thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, lãi suất cho vay và thời hạn trả nợ được quy định theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là Giá trị quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại số 173 Xuân Thủy, Cầu Giấy, Hà Nội; 2.250.140 Cổ phiếu MCG loại phổ thông tự do chuyển nhượng thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang; Xe Toyota 4 RUNNER biển kiểm soát 30K – 7965 thuộc quyền sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang; xe Toyota Yaris biển kiểm soát 30L – 1919 thuộc sở hữu của Bà Ngô Thị Thanh Hòa và Ông Lê Hà Giang; toàn bộ số dư tài khoản tiền gửi bằng VND và ngoại tệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy tại Ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác và các tài sản khác được Công ty và Ngân hàng thỏa thuận sau thời điểm ký hợp đồng vay.
- (3) Khoản vay Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội chi nhánh Thăng Long theo hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 68/2016/HĐHM-PN/SHB.110600 ngày 09 tháng 03 năm 2016, hạn mức cấp tín dụng 352.500.000.000 VND, mục đích vay tài trợ cho chi phí đầu tư dự án khu chung cư Thành Thái, thời hạn vay và lãi suất vay được quy định trong từng lần kế ước nhận nợ, thời hạn vay trong kế ước nhận nợ tối đa không vượt quá 12 tháng. Tài sản đảm bảo là toàn bộ dự án khu chung cư Thành Thái tại địa chỉ số 7/28, đường Thành Thái, phường 14, quận 10, thành phố Hồ Chí Minh do Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang làm chủ đầu tư.
- (4) Khoản vay Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Vạn Xuân theo hợp đồng vay số HĐ 04/2011/VX ngày 19 tháng 5 năm 2011, tổng số tiền cho vay 4.643.990.000 đồng không lãi suất. Thời hạn cho vay theo nhu cầu vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang.

### Chi tiết phát sinh về các khoản vay và nợ ngắn hạn trong năm như sau:

|                               | Số đầu năm             | Số tiền phát sinh trong năm | Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn | Số tiền vay đã trả trong năm | Giảm do ngừng hợp nhất công ty con | Số cuối năm            |
|-------------------------------|------------------------|-----------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| Vay ngắn hạn ngân hàng        | 15.369.864.754         | 336.870.439.364             | -                               | (42.987.121.559)             | (800.268.417)                      | 308.452.914.142        |
| Vay ngắn hạn các tổ chức khác | 9.063.090.000          | -                           | -                               | (1.500.000.000)              | -                                  | 7.563.090.000          |
| Vay ngắn hạn các cá nhân      | 47.519.258.500         | 74.190.000.000              | -                               | (14.139.897.020)             | -                                  | 107.569.361.480        |
| Vay dài hạn đến hạn trả       | 24.004.600.045         | -                           | 5.232.000.000                   | (23.505.396.926)             | (490.800.000)                      | 5.240.403.119          |
| Nợ thuê tài chính đến hạn trả | 11.829.073.436         | -                           | 13.257.868.049                  | (13.573.581.506)             | -                                  | 11.513.359.979         |
| <b>Cộng</b>                   | <b>107.785.886.735</b> | <b>411.060.439.364</b>      | <b>18.489.868.049</b>           | <b>(95.705.997.011)</b>      | <b>(1.291.068.417)</b>             | <b>440.339.128.720</b> |

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****26. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

|                                   | Số đầu năm           | Trích quỹ từ lợi nhuận | Trích quỹ tương ứng Cổ đông KKS | Thu tiền ủng hộ của CB, CNV | Chi quỹ trong năm      | Số cuối năm          |
|-----------------------------------|----------------------|------------------------|---------------------------------|-----------------------------|------------------------|----------------------|
|                                   |                      |                        |                                 |                             |                        |                      |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi         | 6.083.084.199        | 722.660.315            | 357.872.452                     | 77.028.846                  | (2.611.559.799)        | 4.629.086.013        |
| Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành | 593.389.094          | -                      | -                               | -                           | -                      | 593.389.094          |
| <b>Cộng</b>                       | <b>6.676.473.293</b> | <b>722.660.315</b>     | <b>357.872.452</b>              | <b>77.028.846</b>           | <b>(2.611.559.799)</b> | <b>5.222.475.107</b> |

**27. Phải trả dài hạn khác**

|  | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|--|------------------------|------------------------|
| <b>Phải trả dài hạn các đối tượng khác</b>                             | <b>129.771.040.440</b> | <b>156.596.019.051</b> |
| Ông Mai Thanh Phương - Hợp tác kinh doanh dự án Việt Hưng              | 10.232.722.500         | 10.232.722.500         |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt - Góp vốn DA 69 Vũ Trọng Phụng        | 4.601.523.308          | 11.867.086.426         |
| Bà Nguyễn Thị Thu Hương - Hợp tác kinh doanh dự án Sài Đồng- Long Biên | 2.500.000.000          | 2.500.000.000          |
| Công ty TNHH Long Thịnh góp vốn DA Cần Thơ                             | 458.599.632            | 458.599.632            |
| Góp vốn kinh doanh Dự án Thành Thái                                    | 95.692.500.000         | 112.100.000.000        |
| Góp vốn Dự án 69 Vũ Trọng Phụng  | 1.269.811.000          | 1.269.811.000          |
| Ông Trần Hữu Thắng góp tiền mua cổ phiếu Boot của dự án Phú Mỹ         | 1.300.000.000          | 1.300.000.000          |
| Ký quỹ, ký cược dài hạn  | 13.715.884.000         | 16.867.799.493         |
| <b>Cộng</b>  | <b>129.771.040.440</b> | <b>156.596.019.051</b> |

**28. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**

|  | Số cuối năm            |                        | Số đầu năm            |                       |
|--|------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
|  | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ |
| Vay dài hạn ngân hàng  | 310.473.304.743        | 310.473.304.743        | 41.066.800.000        | 41.066.800.000        |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Sở giao dịch 1 (1)         | 310.473.304.743        | 310.473.304.743        | 39.624.000.000        | 39.624.000.000        |
| Ngân hàng TMCP Việt Á- Chi nhánh Sài Gòn                                     | -                      | -                      | 230.000.000           | 230.000.000           |
| Ngân hàng TMCP Phương Đông   | -                      | -                      | 1.212.800.000         | 1.212.800.000         |
| Nợ thuê tài chính  | 15.522.947.970         | 15.522.947.970         | 14.009.922.659        | 14.009.922.659        |
| Công ty TNHH MTV cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (2) | 15.522.947.970         | 15.522.947.970         | 14.009.922.659        | 14.009.922.659        |
| <b>Cộng</b>  | <b>325.996.252.713</b> | <b>325.996.252.713</b> | <b>55.076.722.659</b> | <b>55.076.722.659</b> |

(1) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch 1 theo hợp đồng tín dụng dài hạn số 01/4561117/2013/HĐTDDH ký ngày 24 tháng 10 năm 2013. Hạn mức cho vay tối đa theo hợp đồng là 70 tỷ đồng, mục đích của khoản vay là để thanh toán chi phí nhận chuyển nhượng phần diện tích kinh doanh thương mại tại khu Thương mại dịch

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

vụ tại tòa nhà Xuân Thủy, số 173 Xuân Thủy, Cầu Giấy, Hà Nội (diện tích từ tầng 2 đến tầng 5, tầng 24, tầng hầm B1, tầng mái và các diện tích khác). Thời hạn vay theo hợp đồng là 96 tháng kể từ ngày Bên vay rút khoản vốn đầu tiên, lãi suất cho vay được xác định bằng lãi suất huy động tiết kiệm dân cư thông thường (năm hạn 12 tháng trả lãi sau) cộng phí ngân hàng 3,8%/năm nhưng không thấp hơn mức lãi suất cho vay tối thiểu theo quy định của ngân hàng và không cao hơn mức lãi suất cho vay tối đa theo quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam trong từng thời kỳ. Lãi suất quá hạn là 130% lãi trong hạn. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là: Quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của bên vay tại số 173 Xuân Thủy, Cầu Giấy, Hà Nội; Tài sản của bên thứ ba là 2.250.140 Cổ phiếu MCG loại phổ thông tự do chuyển nhượng của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang; Tài sản là xe ô tô Toyota 4 RUNNER SR5 BKS 30K-7965 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang; Tài sản của bên thứ 3 là xe ô tô Toyota Yaris BKS 30L-1919 của bà Ngô Thị Thanh Hòa và ông Lê Hà Giang; Tài sản bên thứ 3 là xe ô tô Ford Escape BKS 29N-2762 của bà Ngô Thị Thanh Hòa và ông Lê Hà Giang. Phần vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang và phần vốn góp của Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội vào Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy; Toàn bộ số dư tài khoản tiền gửi bằng VND và ngoại tệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy tại Ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác.

Và Khoản vay Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Sở giao dịch 1 theo hợp đồng tín dụng số 01/2016/272693/HĐTD ký ngày 12 tháng 08 năm 2016. Hạn mức của khoản vay là 500.000.000.000, 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 là 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.

- (2) Công ty vay dài hạn của Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam theo các hợp đồng cho thuê tài chính:

Hợp đồng cho thuê tài chính số 109.16.01/CTTC ngày 16 tháng 03 năm 2016, tài sản cho thuê tài chính là 2 căn phân phối bê tông có tổng giá trị là 3.910.000.000 VND, trị giá gốc tính cho thuê 2.737.000.000 VND, mục đích sử dụng để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, thời hạn thuê là 4 năm tính từ ngày bên cho thuê chuyển tiền cho nhà cung cấp. Trả nợ gốc và lãi định kỳ hàng tháng theo lịch thanh toán cụ thể. Lãi cho thuê được tính bằng lãi suất cho thuê cơ bản do Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính - Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam cộng biên độ 2,4%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho thuê trong hạn. Bên thuê có trách nhiệm mua bảo hiểm tài sản trong suốt thời hạn thuê.

Hợp đồng cho thuê tài chính số 109.16.02/CTTC ngày 05/05/2016, tài sản cho thuê tài chính là xe ô tô Kia Grand Sedona BKS 30E-167.19 có tổng giá trị là 1.384.160.000 VND, trị giá gốc tính cho thuê là 1.107.328.000 VND, mục đích sử dụng để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, thời hạn thuê là 5 năm tính từ ngày bên cho thuê chuyển tiền cho nhà cung cấp. Trả nợ gốc và lãi định kỳ hàng tháng theo lịch thanh toán cụ thể. Lãi cho thuê được tính bằng lãi suất cho thuê cơ bản do Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính - Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam cộng biên độ 2,4%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho thuê trong hạn. Bên thuê có trách nhiệm mua bảo hiểm tài sản trong suốt thời hạn thuê.

Hợp đồng cho thuê tài chính số 109.16.03/CTTC ngày 12/05/2016, tài sản cho thuê tài chính là 1 xe ô tô Hyundai Sonata 2.0AT có tổng giá trị là 1.145.600.000 VND, trị giá gốc tính cho thuê là 916.480.000 VND, mục đích sử dụng để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, thời hạn thuê là 5 năm tính từ ngày bên cho thuê chuyển tiền cho nhà cung cấp. Trả nợ gốc và lãi định kỳ hàng tháng

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

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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

theo lịch thanh toán cụ thể. Lãi cho thuê được tính bằng lãi suất cho thuê cơ bản do Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính - Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam cộng biên độ 2,4%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho thuê trong hạn. Bên thuê có trách nhiệm mua bảo hiểm tài sản trong suốt thời hạn thuê.

Hợp đồng cho thuê tài chính số 109.16.04/CTTC ngày 12/05/2016, tài sản cho thuê tài chính là 1 xe ô tô Pajero GLS AT 3.8L có tổng giá trị là 2.249.480.000 VND, trị giá gốc tính cho thuê là 1.799.584.000 VND, mục đích sử dụng để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, thời hạn thuê là 5 năm tính từ ngày bên cho thuê chuyển tiền cho nhà cung cấp. Trả nợ gốc và lãi định kỳ hàng tháng theo lịch thanh toán cụ thể. Lãi cho thuê được tính bằng lãi suất cho thuê cơ bản do Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính - Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam cộng biên độ 2,4%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho thuê trong hạn. Bên thuê có trách nhiệm mua bảo hiểm tài sản trong suốt thời hạn thuê.

Hợp đồng cho thuê tài chính số 109.16.05/CTTC ngày 31/05/2016, tài sản cho thuê tài chính là 1 cần cẩu tháp Zoomlion có tổng giá trị là 4.470.000.000 VND, trị giá gốc tính cho thuê là 3.129.000.000 VND, mục đích sử dụng để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, thời hạn thuê là 4 năm tính từ ngày bên cho thuê chuyển tiền cho nhà cung cấp. Trả nợ gốc và lãi định kỳ hàng tháng theo lịch thanh toán cụ thể. Lãi cho thuê được tính bằng lãi suất cho thuê cơ bản do Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính - Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam cộng biên độ 2,4%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho thuê trong hạn. Bên thuê có trách nhiệm mua bảo hiểm tài sản trong suốt thời hạn thuê.

Hợp đồng cho thuê tài chính số 77.15.02/CTTC ngày 29/12/2015, tài sản cho thuê tài chính là 1 xe ô tô Kia Sedona 51F-572.59 có tổng giá trị là 1.394.800.000 VND, trị giá gốc tính cho thuê là 1.115.840.000 VND, mục đích sử dụng để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, thời hạn thuê là 5 năm tính từ ngày bên cho thuê chuyển tiền cho nhà cung cấp. Trả nợ gốc và lãi định kỳ hàng tháng theo lịch thanh toán cụ thể. Lãi cho thuê được tính bằng lãi suất cho thuê cơ bản do Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính - Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam cộng biên độ 2,4%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho thuê trong hạn. Bên thuê có trách nhiệm mua bảo hiểm tài sản trong suốt thời hạn thuê.

Hợp đồng cho thuê tài chính số 20.11.05/CTTC ngày 28/01/2011 và phụ lục 02 về thay đổi thời hạn cho thuê, tài sản cho thuê tài chính là 2 máy khoan cọc nhồi có tổng giá trị là 19.500.000.000 VND, trị giá gốc tính cho thuê là 13.000.000.000 VND, mục đích sử dụng để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, thời hạn thuê là 6 năm tính từ ngày bên cho thuê chuyển tiền cho nhà cung cấp. Trả nợ gốc và lãi định kỳ 3 tháng/lần theo lịch thanh toán cụ thể. Lãi cho thuê được tính bằng lãi suất cho thuê cơ bản do Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính - Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam cộng biên độ 2,7%/năm và điều chỉnh 6 tháng/lần, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho thuê trong hạn. Bên thuê có trách nhiệm mua bảo hiểm tài sản trong suốt thời hạn thuê.

Hợp đồng cho thuê tài chính số 20.11.06/CTTC ngày 08/4/2011 và phụ lục 02 về thay đổi thời hạn cho thuê, tài sản cho thuê tài chính là thiết bị điều hòa không khí và thông gió tầng 24 và tầng kỹ thuật mái có giá trị là 285.749,2 USD, trị giá gốc tính cho thuê là 257.174 USD, mục đích sử dụng để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, thời hạn thuê là 6 năm tính từ ngày bên cho thuê chuyển tiền cho nhà cung cấp. Trả nợ gốc và lãi định kỳ 3 tháng/lần theo lịch thanh toán cụ thể. Lãi cho thuê được tính bằng lãi suất cho thuê cơ bản do Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính - Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam cộng biên độ 2,7%/năm và điều chỉnh 3 tháng/lần, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho thuê trong hạn. Bên thuê có trách nhiệm mua bảo hiểm tài sản trong suốt thời hạn thuê. Phụ lục hợp đồng số 02 của hợp đồng trên điều chỉnh thời hạn cho vay là 06 năm tính từ ngày nhận nợ đầu tiên.



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

Hợp đồng thuê tài chính số 109.15.02/CCTC ngày 31/8/2015, tài sản thuê tài chính là 2 vận thăng lồng GJJ Model SC200/200TD có tổng giá trị là 3.200.000.000 VND, trị giá gốc tính thuê là 2.560.000.000 VND, mục đích sử dụng là mục đích sử dụng để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, thời hạn thuê là 2 năm tính từ ngày bên cho thuê chuyển tiền cho nhà cung cấp. Trả nợ gốc và lãi định kỳ 3 tháng/lần theo lịch thanh toán cụ thể. Lãi cho thuê được tính bằng lãi suất cho thuê cơ bản do Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính - Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam cộng biên độ 2,4%/năm và điều chỉnh 6 tháng/lần, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho thuê trong hạn.

Hợp đồng thuê tài chính số 109.15.04/CCTC ngày 25 tháng 11 năm 2015, tài sản thuê tài chính là xe BMW 740LI có tổng giá trị là 4.409.000.000 VND, trị giá gốc tính thuê là 80% giá trị xe và phí trước bạ, làm biển (Trị giá gốc thuê thực tế 3.966.464.000 VND), mục đích sử dụng là mục đích sử dụng để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, thời hạn thuê là 5 năm tính từ ngày bên cho thuê chuyển tiền cho nhà cung cấp. Trả nợ gốc và lãi định kỳ 3 tháng/lần theo lịch thanh toán cụ thể. Lãi cho thuê được tính bằng lãi suất cho thuê cơ bản do Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính - Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam cộng biên độ 2,4%/năm và điều chỉnh 6 tháng/lần, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho thuê trong hạn.

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

|                       | Số đầu năm            | Số phát sinh trong năm | Số tiền vay đã trả trong năm | Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn | Giảm do ngừng hợp nhất công ty con | Số cuối năm            |
|-----------------------|-----------------------|------------------------|------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| Vay dài hạn ngân hàng | 41.066.800.000        | 280.265.304.743        | (4.184.000.000)              |                                    | - (1.442.800.000)                  | 315.705.304.743        |
| Nợ thuê tài chính     | 14.009.922.659        | 16.174.232.000         | (1.403.338.640)              | (18.489.868.049)                   |                                    | 10.290.947.970         |
| <b>Cộng</b>           | <b>55.076.722.659</b> | <b>296.439.536.743</b> | <b>(5.587.338.640)</b>       | <b>(18.489.868.049)</b>            | <b>(1.442.800.000)</b>             | <b>325.996.252.713</b> |

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

Địa chỉ: Số 173, đường Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Hà Nội  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

**29. Vốn chủ sở hữu****Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

|  | Vốn đầu tư 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 ích cổ đông không kiểm soát | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Cộng |
|--|---------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|------|
|  | chủ sở hữu                | chủ sở hữu            |                      |                       |                       |                               |                                 |                                   |      |
| Số dư đầu năm nay                            | 199.992.750.000           | 92.574.334.165        | (43.500.000)         | 11.682.477.081        | 5.841.238.541         | 16.526.573.021                | 968.275.617                     | 327.542.148.425                   |      |
| Cổ đông thiểu số Long Giang Sài Gòn góp vốn  | -                         | -                     | -                    | -                     | -                     | 7.500.000.000                 | -                               | 7.500.000.000                     |      |
| Lợi nhuận trong năm                          | -                         | -                     | -                    | -                     | -                     | 3.530.497.853                 | 8.144.724.337                   | 11.675.222.190                    |      |
| Trích lập quỹ Khen thưởng phúc lợi           | -                         | -                     | -                    | -                     | -                     | (4.515.727)                   | (40.641.544)                    | (45.157.271)                      |      |
| Chi Thù lao hội đồng quản trị, ban kiểm soát | -                         | -                     | -                    | -                     | -                     | -                             | (230.000.000)                   | (230.000.000)                     |      |
| <b>Số dư cuối năm trước</b>                  | <b>199.992.750.000</b>    | <b>92.574.334.165</b> | <b>(43.500.000)</b>  | <b>11.682.477.081</b> | <b>5.841.238.541</b>  | <b>27.552.555.147</b>         | <b>8.842.358.410</b>            | <b>346.442.213.344</b>            |      |
| Số dư đầu năm nay                            | 199.992.750.000           | 92.574.334.165        | (43.500.000)         | 11.682.477.081        | 5.841.238.541         | 27.552.555.147                | 8.842.358.410                   | 346.442.213.344                   |      |
| Lợi nhuận trong năm                          | -                         | -                     | -                    | -                     | -                     | 1.596.604.959                 | 15.029.885.243                  | 16.626.490.202                    |      |
| Trích lập quỹ KTPL                           | -                         | -                     | -                    | -                     | -                     | (357.872.452)                 | (722.660.315)                   | (1.080.532.767)                   |      |
| Chi Thù lao hội đồng quản trị, ban kiểm soát | -                         | -                     | -                    | -                     | -                     | (45.705.600)                  | (92.294.400)                    | (138.000.000)                     |      |
| Chi cổ tức bằng tiền                         | -                         | -                     | -                    | -                     | -                     | (1.500.000.000)               | -                               | (1.500.000.000)                   |      |
| Giảm do thoái vốn kinh doanh tại công ty con | -                         | -                     | -                    | -                     | -                     | (6.814.043.976)               | (242.294.668)                   | (7.056.338.644)                   |      |
| <b>Số dư cuối năm nay</b>                    | <b>199.992.750.000</b>    | <b>92.574.334.165</b> | <b>(43.500.000)</b>  | <b>11.682.477.081</b> | <b>5.841.238.541</b>  | <b>20.431.538.078</b>         | <b>22.814.994.270</b>           | <b>353.293.832.135</b>            |      |

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

|                                     | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|-------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 19.999.275         | 19.999.275        |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành      | 19.999.275         | 19.999.275        |
| - <i>Cổ phiếu phổ thông</i>         | 19.999.275         | 19.999.275        |
| - <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>            | -                  | -                 |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại      | (2.900)            | (2.900)           |
| - <i>Cổ phiếu phổ thông</i>         | (2.900)            | (2.900)           |
| - <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>            | -                  | -                 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành     | 19.996.375         | 19.996.375        |
| - <i>Cổ phiếu phổ thông</i>         | 19.996.375         | 19.996.375        |
| - <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>            | -                  | -                 |

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

**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**

|   | <u>Năm nay</u>                | <u>Năm trước</u>              |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Doanh thu bán hàng hóa                      | 138.898.650.116               | -                             |
| Doanh thu hợp đồng xây dựng                 | 4.525.866.740                 | 57.445.911.441                |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                  | 48.211.880.914                | 40.044.215.861                |
| Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản | -                             | 24.090.909.091                |
| <b>Cộng</b>                                 | <b><u>191.636.397.770</u></b> | <b><u>121.581.036.393</u></b> |

**2. Giá vốn hàng bán**

|  | <u>Năm nay</u>                | <u>Năm trước</u>             |
|--|-------------------------------|------------------------------|
| Giá vốn bán hàng hóa   | 103.267.106.756               | -                            |
| Giá vốn của hợp đồng xây dựng  | 6.763.143.043                 | 28.054.012.180               |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp  | 27.228.270.571                | 21.001.583.293               |
| Giá trị còn lại, chi phí nhượng bán, thanh lý bất động sản đầu tư. Trong đó: | -                             | 16.686.653.199               |
| + <i>Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư nhượng bán</i>                  | -                             | 12.906.549.660               |
| + <i>Giá trị còn lại của tài sản cố định</i>                                 | -                             | 1.533.706.662                |
| + <i>Chi phí nhượng bán Bất động sản đầu tư</i>                              | -                             | 2.246.396.877                |
| <b>Cộng</b>  | <b><u>137.258.520.370</u></b> | <b><u>65.742.248.672</u></b> |

1  
 2  
 3  
 4  
 5  
 6  
 7  
 8  
 9  
 10  
 11  
 12  
 13  
 14  
 15  
 16  
 17  
 18  
 19  
 20  
 21  
 22  
 23  
 24  
 25  
 26  
 27  
 28  
 29  
 30  
 31  
 32  
 33  
 34  
 35  
 36  
 37  
 38  
 39  
 40  
 41  
 42  
 43  
 44  
 45  
 46  
 47  
 48  
 49  
 50  
 51  
 52  
 53  
 54  
 55  
 56  
 57  
 58  
 59  
 60  
 61  
 62  
 63  
 64  
 65  
 66  
 67  
 68  
 69  
 70  
 71  
 72  
 73  
 74  
 75  
 76  
 77  
 78  
 79  
 80  
 81  
 82  
 83  
 84  
 85  
 86  
 87  
 88  
 89  
 90  
 91  
 92  
 93  
 94  
 95  
 96  
 97  
 98  
 99  
 100  
 101  
 102  
 103  
 104  
 105  
 106  
 107  
 108  
 109  
 110  
 111  
 112  
 113  
 114  
 115  
 116  
 117  
 118  
 119  
 120  
 121  
 122  
 123  
 124  
 125  
 126  
 127  
 128  
 129  
 130  
 131  
 132  
 133  
 134  
 135  
 136  
 137  
 138  
 139  
 140  
 141  
 142  
 143  
 144  
 145  
 146  
 147  
 148  
 149  
 150  
 151  
 152  
 153  
 154  
 155  
 156  
 157  
 158  
 159  
 160  
 161  
 162  
 163  
 164  
 165  
 166  
 167  
 168  
 169  
 170  
 171  
 172  
 173  
 174  
 175  
 176  
 177  
 178  
 179  
 180  
 181  
 182  
 183  
 184  
 185  
 186  
 187  
 188  
 189  
 190  
 191  
 192  
 193  
 194  
 195  
 196  
 197  
 198  
 199  
 200  
 201  
 202  
 203  
 204  
 205  
 206  
 207  
 208  
 209  
 210  
 211  
 212  
 213  
 214  
 215  
 216  
 217  
 218  
 219  
 220  
 221  
 222  
 223  
 224  
 225  
 226  
 227  
 228  
 229  
 230  
 231  
 232  
 233  
 234  
 235  
 236  
 237  
 238  
 239  
 240  
 241  
 242  
 243  
 244  
 245  
 246  
 247  
 248  
 249  
 250  
 251  
 252  
 253  
 254  
 255  
 256  
 257  
 258  
 259  
 260  
 261  
 262  
 263  
 264  
 265  
 266  
 267  
 268  
 269  
 270  
 271  
 272  
 273  
 274  
 275  
 276  
 277  
 278  
 279  
 280  
 281  
 282  
 283  
 284  
 285  
 286  
 287  
 288  
 289  
 290  
 291  
 292  
 293  
 294  
 295  
 296  
 297  
 298  
 299  
 300  
 301  
 302  
 303  
 304  
 305  
 306  
 307  
 308  
 309  
 310  
 311  
 312  
 313  
 314  
 315  
 316  
 317  
 318  
 319  
 320  
 321  
 322  
 323  
 324  
 325  
 326  
 327  
 328  
 329  
 330  
 331  
 332  
 333  
 334  
 335  
 336  
 337  
 338  
 339  
 340  
 341  
 342  
 343  
 344  
 345  
 346  
 347  
 348  
 349  
 350  
 351  
 352  
 353  
 354  
 355  
 356  
 357  
 358  
 359  
 360  
 361  
 362  
 363  
 364  
 365  
 366  
 367  
 368  
 369  
 370  
 371  
 372  
 373  
 374  
 375  
 376  
 377  
 378  
 379  
 380  
 381  
 382  
 383  
 384  
 385  
 386  
 387  
 388  
 389  
 390  
 391  
 392  
 393  
 394  
 395  
 396  
 397  
 398  
 399  
 400  
 401  
 402  
 403  
 404  
 405  
 406  
 407  
 408  
 409  
 410  
 411  
 412  
 413  
 414  
 415  
 416  
 417  
 418  
 419  
 420  
 421  
 422  
 423  
 424  
 425  
 426  
 427  
 428  
 429  
 430  
 431  
 432  
 433  
 434  
 435  
 436  
 437  
 438  
 439  
 440  
 441  
 442  
 443  
 444  
 445  
 446  
 447  
 448  
 449  
 450  
 451  
 452  
 453  
 454  
 455  
 456  
 457  
 458  
 459  
 460  
 461  
 462  
 463  
 464  
 465  
 466  
 467  
 468  
 469  
 470  
 471  
 472  
 473  
 474  
 475  
 476  
 477  
 478  
 479  
 480  
 481  
 482  
 483  
 484  
 485  
 486  
 487  
 488  
 489  
 490  
 491  
 492  
 493  
 494  
 495  
 496  
 497  
 498  
 499  
 500  
 501  
 502  
 503  
 504  
 505  
 506  
 507  
 508  
 509  
 510  
 511  
 512  
 513  
 514  
 515  
 516  
 517  
 518  
 519  
 520  
 521  
 522  
 523  
 524  
 525  
 526  
 527  
 528  
 529  
 530  
 531  
 532  
 533  
 534  
 535  
 536  
 537  
 538  
 539  
 540  
 541  
 542  
 543  
 544  
 545  
 546  
 547  
 548  
 549  
 550  
 551  
 552  
 553  
 554  
 555  
 556  
 557  
 558  
 559  
 560  
 561  
 562  
 563  
 564  
 565  
 566  
 567  
 568  
 569  
 570  
 571  
 572  
 573  
 574  
 575  
 576  
 577  
 578  
 579  
 580  
 581  
 582  
 583  
 584  
 585  
 586  
 587  
 588  
 589  
 590  
 591  
 592  
 593  
 594  
 595  
 596  
 597  
 598  
 599  
 600  
 601  
 602  
 603  
 604  
 605  
 606  
 607  
 608  
 609  
 610  
 611  
 612  
 613  
 614  
 615  
 616  
 617  
 618  
 619  
 620  
 621  
 622  
 623  
 624  
 625  
 626  
 627  
 628  
 629  
 630  
 631  
 632  
 633  
 634  
 635  
 636  
 637  
 638  
 639  
 640  
 641  
 642  
 643  
 644  
 645  
 646  
 647  
 648  
 649  
 650  
 651  
 652  
 653  
 654  
 655  
 656  
 657  
 658  
 659  
 660  
 661  
 662  
 663  
 664  
 665  
 666  
 667  
 668  
 669  
 670  
 671  
 672  
 673  
 674  
 675  
 676  
 677  
 678  
 679  
 680  
 681  
 682  
 683  
 684  
 685  
 686  
 687  
 688  
 689  
 690  
 691  
 692  
 693  
 694  
 695  
 696  
 697  
 698  
 699  
 700  
 701  
 702  
 703  
 704  
 705  
 706  
 707  
 708  
 709  
 710  
 711  
 712  
 713  
 714  
 715  
 716  
 717  
 718  
 719  
 720  
 721  
 722  
 723  
 724  
 725  
 726  
 727  
 728  
 729  
 730  
 731  
 732  
 733  
 734  
 735  
 736  
 737  
 738  
 739  
 740  
 741  
 742  
 743  
 744  
 745  
 746  
 747  
 748  
 749  
 750  
 751  
 752  
 753  
 754  
 755  
 756  
 757  
 758  
 759  
 760  
 761  
 762  
 763  
 764  
 765  
 766  
 767  
 768  
 769  
 770  
 771  
 772  
 773  
 774  
 775  
 776  
 777  
 778  
 779  
 780  
 781  
 782  
 783  
 784  
 785  
 786  
 787  
 788  
 789  
 790  
 791  
 792  
 793  
 794  
 795  
 796  
 797  
 798  
 799  
 800  
 801  
 802  
 803  
 804  
 805  
 806  
 807  
 808  
 809  
 810  
 811  
 812  
 813  
 814  
 815  
 816  
 817  
 818  
 819  
 820  
 821  
 822  
 823  
 824  
 825  
 826  
 827  
 828  
 829  
 830  
 831  
 832  
 833  
 834  
 835  
 836  
 837  
 838  
 839  
 840  
 841  
 842  
 843  
 844  
 845  
 846  
 847  
 848  
 849  
 850  
 851  
 852  
 853  
 854  
 855  
 856  
 857  
 858  
 859  
 860  
 861  
 862  
 863  
 864  
 865  
 866  
 867  
 868  
 869  
 870  
 871  
 872  
 873  
 874  
 875  
 876  
 877  
 878  
 879  
 880  
 881  
 882  
 883  
 884  
 885  
 886  
 887  
 888  
 889  
 890  
 891  
 892  
 893  
 894  
 895  
 896  
 897  
 898  
 899  
 900  
 901  
 902  
 903  
 904  
 905  
 906  
 907  
 908  
 909  
 910  
 911  
 912  
 913  
 914  
 915  
 916  
 917  
 918  
 919  
 920  
 921  
 922  
 923  
 924  
 925  
 926  
 927  
 928  
 929  
 930  
 931  
 932  
 933  
 934  
 935  
 936  
 937  
 938  
 939  
 940  
 941  
 942  
 943  
 944  
 945  
 946  
 947  
 948  
 949  
 950  
 951  
 952  
 953  
 954  
 955  
 956  
 957  
 958  
 959  
 960  
 961  
 962  
 963  
 964  
 965  
 966  
 967  
 968  
 969  
 970  
 971  
 972  
 973  
 974  
 975  
 976  
 977  
 978  
 979  
 980  
 981  
 982  
 983  
 984  
 985  
 986  
 987  
 988  
 989  
 990  
 991  
 992  
 993  
 994  
 995  
 996  
 997  
 998  
 999  
 1000

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**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 ngân hàng, cho vay | 133.538.501               | 427.884.810                 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia     | 253.750.000               | 891.634.324                 |
| <b>Cộng</b>                     | <b><u>387.288.501</u></b> | <b><u>1.319.519.134</u></b> |

**4. Chi phí hoạt động tài chính**

|   | <u>Năm nay</u>               | <u>Năm trước</u>             |
|---|------------------------------|------------------------------|
| Chi phí lãi vay   | 10.255.152.967               | 10.255.623.937               |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư | 3.964.679.900                | 3.852.358.700                |
| Lỗ do thoái vốn   | 1.217.830.427                | -                            |
| <b>Cộng</b>   | <b><u>15.437.663.294</u></b> | <b><u>14.107.982.637</u></b> |

**5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                            | <u>Năm nay</u>               | <u>Năm trước</u>             |
|----------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Chi phí nhân viên quản lý  | 4.214.469.032                | 9.104.015.944                |
| Chi phí vật liệu quản lý   | 12.273.018                   | 135.123.231                  |
| Chi phí đồ dùng văn phòng  | 97.616.005                   | 225.477.541                  |
| Chi phí khấu hao TSCĐ      | 1.458.983.053                | 1.303.215.143                |
| Thuế, phí và lệ phí        | 153.247.381                  | 1.063.836.653                |
| Chi phí dự phòng           | 5.252.973.263                | 11.529.049.036               |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài  | 2.086.314.335                | 2.363.462.215                |
| Phân bổ lợi thế thương mại | 50.400.000                   | 755.660.902                  |
| Chi phí bằng tiền khác     | 176.137.546                  | 489.021.664                  |
| <b>Cộng</b>                | <b><u>13.502.413.633</u></b> | <b><u>26.968.862.329</u></b> |

**6. Thu nhập khác**

|   | <u>Năm nay</u>            | <u>Năm trước</u>            |
|---|---------------------------|-----------------------------|
| Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định                             | 90.909.091                | 9.404.545.455               |
| Thu phạt vi phạm hợp đồng, chậm thi hành án                             | 317.083.281               | 238.234.837                 |
| Thu từ chuyển nhượng quyền mua căn hộ, tiền đặt cọc do không mua căn hộ | 114.800.000               | -                           |
| Thu nhập khác   | 50.369                    | 11.217.517                  |
| <b>Cộng</b>   | <b><u>522.842.741</u></b> | <b><u>9.653.997.809</u></b> |

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

|  | <u>Năm nay</u>              | <u>Năm trước</u>            |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Giá trị còn lại của TSCĐ thanh lý      | -                           | 6.797.720.651               |
| Chi phí thanh lý tài sản               | -                           | 38.693.056                  |
| Phí thi hành án                        | 63.179.408                  | -                           |
| Thuế bị phạt, bị truy thu              | 1.002.200.662               | 400.000.000                 |
| Phạt chậm nộp BHXH, vi phạm hành chính | -                           | 109.980.231                 |
| Chi phí khác                           | 27.889.284                  | 1.872.061                   |
| <b>Cộng</b>                            | <b><u>1.093.269.354</u></b> | <b><u>7.348.265.999</u></b> |

**8. Chi phí thuế TNDN hiện hành**

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

|  | <u>Năm nay</u>              | <u>Năm trước</u>            |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế  | 21.735.256.627              | 12.923.328.404              |
| Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp: | (9.787.181.989)             | 15.578.988.637              |
| - Các khoản điều chỉnh tăng  | (9.533.431.989)             | 16.701.682.248              |
| <i>Lợi thế thương mại</i>  | 50.400.000                  | 6.450.585.484               |
| <i>Lãi lỗ phát sinh trong quá trình hợp nhất</i>   | (15.696.228.750)            | 9.639.702.117               |
| <i>Lãi lỗ trong Công ty liên kết</i>   | 4.737.161.327               |                             |
| <i>Chi phí khấu hao phần trên 1,6 tỷ đối với xe ô tô</i>   | 580.601.670                 | 44.417.778                  |
| <i>Thù lao hội đồng quản trị không trực tiếp điều hành</i>   | -                           | 48.000.000                  |
| <i>Chi phí không hợp lý hợp lệ</i>   | 1.002.200.662               | 518.976.869                 |
| - Các khoản điều chỉnh giảm  | (253.750.000)               | (1.122.693.611)             |
| <i>Cổ tức lợi nhuận được chia</i>  | (253.750.000)               | (891.634.324)               |
| <i>Lãi lỗ trong Công ty liên kết, lỗ thoái vốn đầu tư</i>  | -                           | (231.059.287)               |
| Thu nhập chịu thuế   | 12.155.641.536              | 28.502.317.041              |
| Lỗ các năm trước được chuyển   | (4.375.564.973)             | (12.640.919.347)            |
| Thu nhập tính thuế   | 7.780.076.563               | 15.861.397.694              |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp   | 20%                         | 22%                         |
| <b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông</b>                                      | <b><u>1.556.015.314</u></b> | <b><u>3.489.507.497</u></b> |

**9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

|  | <u>Năm nay</u>    | <u>Năm trước</u>  |
|--|-------------------|-------------------|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp   | 15.029.885.243    | 8.144.724.337     |
| Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông: | (1.502.988.524)   | (49.251.164)      |
| - Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)  | (1.502.988.524)   | (49.251.164)      |
| Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu  | 13.526.896.719    | 8.095.473.173     |
| Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ   | 19.996.375        | 19.996.375        |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>  | <b><u>676</u></b> | <b><u>405</u></b> |

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

(\*) Quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2016 tạm trích tỷ lệ 10% theo quy định tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 28.05/2016/NĐ-ĐHĐCĐTN ngày 28 tháng 05 năm 2016.

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được tính như sau:

|   | <u>Năm nay</u>           | <u>Năm trước</u>         |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm                    | 19.996.375               | 19.996.375               |
| Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông mua lại                    | -                        | -                        |
| <b>Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm</b> | <b><u>19.996.375</u></b> | <b><u>19.996.375</u></b> |

### 10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

|                                  | <u>Năm nay</u>                | <u>Năm trước</u>              |
|----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 11.754.574.061                | 73.321.962.349                |
| Chi phí nhân công                | 24.848.208.867                | 47.663.733.341                |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 13.353.150.282                | 11.153.151.273                |
| Chi phí dự phòng                 | 5.252.973.263                 | 11.529.049.036                |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 469.221.729.718               | 80.354.753.566                |
| Chi phí khác                     | 208.916.408.054               | 15.040.972.023                |
| <b>Cộng</b>                      | <b><u>733.347.044.245</u></b> | <b><u>239.063.621.588</u></b> |

## VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

### 1. Các giao dịch không bằng tiền như sau:

|                                  | <u>Năm nay</u> |
|----------------------------------|----------------|
| Nhận nợ thuê tài chính trong năm | 16.174.232.000 |

## VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 1. Giao dịch với các bên liên quan

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

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

|                                       | <u>Năm nay</u>              | <u>Năm trước</u>            |
|---------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Tiền lương và phụ cấp, tiền thưởng... | 2.299.753.392               | 1.946.116.735               |
| <b>Cộng</b>                           | <b><u>2.299.753.392</u></b> | <b><u>1.946.116.735</u></b> |

Các nghiệp vụ phát sinh trong năm giữa Công ty với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan như sau:

|          | <u>Năm nay</u> |
|----------|----------------|
| Tạm ứng  | 25.035.322.493 |
| Hoàn ứng | 27.415.946.634 |

Số dư phải thu, phải trả các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 được trình bày tại thuyết minh số V.6.

12 / 12  
TỶ  
HỮU  
ÁI  
VII  
/ P.

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

### *Giao dịch với các bên liên quan khác*

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

#### **Bên liên quan**

Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội  
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn  
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Nghĩa Đô

#### **Mối quan hệ**

Công ty liên kết  
Công ty liên kết  
Công ty liên kết

Các nghiệp vụ phát sinh trong năm giữa Công ty với các bên liên quan khác như sau:

|  | <u>Năm nay</u>  |
|--|-----------------|
| <b><i>Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội</i></b>              |                 |
| Thu tiền bán hàng và cung cấp dịch vụ                        | 128.886.155.850 |
| Doanh thu bán vật tư và cho thuê thiết bị                    | 54.977.730.451  |
| Thanh toán tiền thi công công trình                          | 239.219.810.183 |
| Giảm khoản phải trả do điều chỉnh công nợ                    | 1.259.436.501   |
| Phải trả các chi phí thi công công trình                     | 192.580.906.357 |
| <b><i>Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn</i></b>             |                 |
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                       | 21.844.754.241  |
| Thu tiền bán hàng và cung cấp dịch vụ                        | 99.998.636.956  |
| Phải trả chi phí thi công công trình                         | 268.245.873.483 |
| Thanh toán tiền thi công công trình                          | 203.338.324.635 |
| Giảm khoản phải thu do điều chỉnh công nợ                    | 5.000.000.000   |
| <b><i>Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Nghĩa Đô</i></b> |                 |
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                       | 105.065.389.093 |
| Thu tiền bán hàng và cung cấp dịch vụ                        | 2.000.000.000   |
| Thanh toán tiền mua cổ phiếu                                 | 2.625.410.000   |
| Thanh toán gốc vay   | 1.500.000.000   |
| Thu tiền cổ tức  | 157.524.600     |

Số dư phải thu, phải trả các bên liên quan khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 được trình bày tại thuyết minh số V.3, V.4, V.6, V.15, V.16, V.18, V.19.

## **2. Lãi vay vốn hóa trong năm**

Chi phí lãi vay vốn hóa công trình

Năm nay  
27.255.279.660

## **3. Thông tin về bộ phận**

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống Báo cáo tài chính nội bộ của Tập đoàn do các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Tập đoàn 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, Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****Lĩnh vực kinh doanh:** Tập đoàn có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Hoạt động liên kết đầu tư;
- Lĩnh vực kinh doanh bất động sản;
- Hoạt động xây dựng;
- Hoạt động kinh doanh hàng hóa;
- Lĩnh vực kinh doanh dịch vụ.

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 trong năm của Tập đoàn như sau:

|   | <u>Hoạt động xây<br/>dựng</u> | <u>Hoạt động kinh<br/>doanh hàng hóa,<br/>dịch vụ</u> | <u>Các khoản loại<br/>trừ</u> | <u>Cộng</u>            |
|---|-------------------------------|---|-------------------------------|------------------------|
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài                        | 4.525.866.740                 | 187.110.456.196                                       | -                             | 191.636.322.936        |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận                    | 247.948.555.485               | 82.964.293.158  | (330.912.848.643)             | -                      |
| <b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>                         | <b>252.474.422.225</b>        | <b>270.074.749.354</b>                                | <b>(330.912.848.643)</b>      | <b>191.636.322.936</b> |
| Chi phí bộ phận   | (254.711.698.528)             | (228.544.485.873)                                     | 345.997.664.031               | (137.258.520.370)      |
| Kết quả kinh doanh theo bộ phận   | (2.237.276.303)               | 41.530.263.481  | 15.084.815.388                | 54.377.802.566         |
| Các chi phí không phân bổ theo bộ phận  |                               |   |                               | (13.502.413.633)       |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh   |                               |   |                               | 40.875.388.933         |
| Doanh thu hoạt động tài chính   |                               |   |                               | 387.288.501            |
| Chi phí tài chính   |                               |   |                               | (15.437.663.294)       |
| Thu nhập khác   |                               |   |                               | 522.842.741            |
| Chi phí khác  |                               |   |                               | (1.093.269.354)        |
| Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh                                 |                               |   |                               | (3.519.330.900)        |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành  |                               |   |                               | (1.556.015.314)        |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại   |                               |   |                               | (3.552.751.111)        |
| <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>                                     |                               |   |                               | <b>16.626.490.202</b>  |
| <b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b> |                               |   |                               | <b>21.721.016.921</b>  |
| <b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>                   |                               |   |                               | <b>16.957.065.743</b>  |



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

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

|  | <b>Hoạt động liên kết đầu tư</b> | <b>Hoạt động kinh doanh hàng hóa</b> | <b>Hoạt động xây dựng</b> | <b>Hoạt động kinh doanh dịch vụ</b> | <b>Hoạt động kinh doanh BĐS</b> | <b>Tổng cộng</b>         |
|--|----------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|--------------------------|
| <b>Số cuối năm</b>                     |                                  |                                      |                           |                                     |                                 |                          |
| Tài sản trực tiếp của bộ phận          | 172.911.912.104                  | 134.451.794.802                      | 1.253.642.092.142         | 90.522.774.084                      | 82.526.650.904                  | 1.734.055.224.036        |
| Các tài sản không phân bổ theo bộ phận | -                                | -                                    | -                         | -                                   | -                               | 98.444.234.347           |
| <b>Tổng tài sản hợp nhất</b>           | <b>172.911.912.104</b>           | <b>134.451.794.802</b>               | <b>1.253.642.092.142</b>  | <b>90.522.774.084</b>               | <b>82.526.650.904</b>           | <b>1.832.499.458.383</b> |
| Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận      | 116.055.156.440                  | 98.420.583.325                       | 199.856.839.963           | 1.053.910.961.384                   | -                               | 1.468.243.541.112        |
| Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận | -                                | -                                    | -                         | -                                   | -                               | 10.962.085.136           |
| <b>Tổng nợ phải trả hợp nhất</b>       | <b>116.055.156.440</b>           | <b>98.420.583.325</b>                | <b>199.856.839.963</b>    | <b>1.053.910.961.384</b>            | <b>-</b>                        | <b>1.479.205.626.248</b> |
| <b>Số đầu năm</b>                      |                                  |                                      |                           |                                     |                                 |                          |
| Tài sản trực tiếp của bộ phận          | 151.860.568.521                  | 2.588.475.046                        | 453.472.406.075           | 101.589.099.335                     | 89.385.932.872                  | 798.896.481.849          |
| Các tài sản không phân bổ theo bộ phận | -                                | -                                    | -                         | -                                   | -                               | 22.137.764.053           |
| <b>Tổng tài sản hợp nhất</b>           | <b>151.860.568.521</b>           | <b>2.588.475.046</b>                 | <b>453.472.406.075</b>    | <b>101.589.099.335</b>              | <b>89.385.932.872</b>           | <b>821.034.245.902</b>   |
| Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận      | 26.358.408.558                   | -                                    | 259.640.017.992           | 170.127.866.056                     | -                               | 456.126.292.606          |
| Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận | -                                | -                                    | -                         | -                                   | -                               | 18.465.739.952           |
| <b>Tổng nợ phải trả hợp nhất</b>       | <b>26.358.408.558</b>            | <b>-</b>                             | <b>259.640.017.992</b>    | <b>170.127.866.056</b>              | <b>-</b>                        | <b>474.592.032.558</b>   |

**Khu vực địa lý**

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

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

#### 4. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính

|   | Giá trị sổ sách          |                        | Giá trị hợp lý           |                        |
|---|--------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|
|   | Số cuối năm              | Số đầu năm             | Số cuối năm              | Số đầu năm             |
| <b>Tài sản tài chính</b>                  |                          |                        |                          |                        |
| Tiền và các khoản tương đương tiền        | 38.743.071.696           | 2.903.963.532          | 38.743.071.696           | 2.903.963.532          |
| Tài sản tài chính sẵn sàng để bán         | 166.819.760.079          | 146.093.034.021        | 166.819.760.079          | 146.093.034.021        |
| Chứng khoán kinh doanh                    | 5.650.415.800            | 4.979.807.300          | 5.650.415.800            | 4.979.807.300          |
| Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 161.169.344.279          | 141.113.226.721        | 161.169.344.279          | 141.113.226.721        |
| Phải thu khách hàng                       | 192.822.783.398          | 119.185.907.153        | 192.822.783.398          | 119.185.907.153        |
| Các khoản cho vay                         | 10.026.652.445           | 8.476.528.121          | 10.026.652.445           | 8.476.528.121          |
| Các khoản phải thu khác                   | 56.807.949.918           | 77.407.026.736         | 56.807.949.918           | 77.407.026.736         |
| <b>Cộng</b>                               | <b>465.220.217.536</b>   | <b>354.066.459.563</b> | <b>465.220.217.536</b>   | <b>354.066.459.563</b> |
| <b>Nợ phải trả tài chính</b>              |                          |                        |                          |                        |
| Vay và nợ                                 | 766.335.381.433          | 162.862.609.394        | 766.335.381.433          | 162.862.609.394        |
| Phải trả người bán                        | 262.152.863.676          | 94.978.560.243         | 262.152.863.676          | 94.978.560.243         |
| Các khoản phải trả khác                   | 433.719.485.024          | 205.183.686.904        | 433.719.485.024          | 205.183.686.904        |
| <b>Cộng</b>                               | <b>1.462.207.730.133</b> | <b>463.024.856.541</b> | <b>1.462.207.730.133</b> | <b>463.024.856.541</b> |

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phân ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

Tập đoàn sử dụng phương pháp và giả định sau để ước tính giá trị hợp lý:

- Giá trị hợp lý của tiền mặt, tiền gửi ngân hàng ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải trả cho người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương giá trị sổ sách của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.
- Giá trị hợp lý của các khoản phải thu và cho vay có lãi suất cố định hoặc thay đổi được đánh giá dựa trên các thông tin như lãi suất, rủi ro, khả năng trả nợ và tính chất rủi ro liên quan đến khoản nợ. Trên cơ sở đánh giá này Tập đoàn ước tính dự phòng cho phần có khả năng không thu hồi được.
- Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính sẵn sàng để bán được niêm yết trên thị trường chứng khoán là giá công bố giao dịch tại ngày kết thúc năm tài chính. Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính sẵn sàng để bán chưa niêm yết được ước tính bằng các phương pháp định giá phù hợp.

#### 5. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Tập đoàn.

Công ty có các rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

##### *Phải thu khách hàng*

Tập đoàn giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt, yêu cầu mở thư tín dụng đối với các đơn vị giao dịch lần đầu hay chưa có thông tin về khả năng tài chính và nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Tập đoàn liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

#### *Tiền gửi ngân hàng*

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Tập đoàn được gửi tại các ngân hàng lớn, có uy tín ở Việt Nam. Tập đoàn nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

#### **6. Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Tập đoàn gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu tiền.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm cao nhất trong quản lý rủi ro thanh khoản. Rủi ro thanh khoản của Tập đoàn chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Tập đoàn quản lý rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền và các khoản tương đương tiền phù hợp và các khoản vay ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng nhu cầu hoạt động của Tập đoàn nhằm giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng chưa được chiết khấu như sau:

|                            | <b>Từ 1 năm trở<br/>xuống</b> | <b>Trên 1 năm đến<br/>5 năm</b> | <b>Trên 5 năm</b>      | <b>Cộng</b>              |
|----------------------------|-------------------------------|---------------------------------|------------------------|--------------------------|
| <b>Số cuối năm</b>         |                               |                                 |                        |                          |
| Vay và nợ                  | 440.339.128.720               | 325.996.252.713                 | -                      | 766.335.381.433          |
| Phải trả người bán         | 262.152.863.676               | -                               | -                      | 262.152.863.676          |
| Các khoản phải trả<br>khác | 303.948.444.584               | 13.715.884.000                  | 116.055.156.440        | 433.719.485.024          |
| <b>Cộng</b>                | <b>1.006.440.436.980</b>      | <b>339.712.136.713</b>          | <b>116.055.156.440</b> | <b>1.462.207.730.133</b> |
| <b>Số đầu năm</b>          |                               |                                 |                        |                          |
| Vay và nợ                  | 107.785.886.735               | 55.076.722.659                  | -                      | 162.862.609.394          |
| Phải trả người bán         | 94.978.560.243                | -                               | -                      | 94.978.560.243           |
| Các khoản phải trả<br>khác | 48.587.667.853                | 16.867.799.493                  | 139.728.219.558        | 205.183.686.904          |
| <b>Cộng</b>                | <b>251.352.114.831</b>        | <b>71.944.522.152</b>           | <b>139.728.219.558</b> | <b>463.024.856.541</b>   |

Tập đoàn cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Tập đoàn có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

#### **7. Rủi ro thị trường**

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

Các phân tích về độ nhạy trình bày dưới đây được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi là không thay đổi.

#### *Rủi ro ngoại tệ*

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

Tập đoàn không có rủi ro ngoại tệ do việc mua và bán hàng hóa, dịch vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ kế toán là 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, Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

#### ***Rủi ro lãi suất***

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

Rủi ro lãi suất của Tập đoàn chủ yếu liên quan đến tiền và các khoản vay.

Tập đoàn quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình thị trường để có được các lãi suất có lợi nhất và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

#### ***Rủi ro về giá khác***

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

### **8. Thông tin so sánh**

Số liệu so sánh đầu năm được lấy theo Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2015 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt.

Lập, ngày 22 tháng 3 năm 2017

**Người lập biểu**

**Đặng Thị Loan**

**Kế toán trưởng**

**Nguyễn Thị Hồng Sinh**

**Tổng Giám đốc**



**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, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

### PHỤ LỤC 1: Chi tiết nợ xấu và trích lập các khoản dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

|  | Số cuối năm            |                       | Số đầu năm              |                         |
|--|------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|
|  | Thời gian quá hạn      | Giá gốc               | Thời gian quá hạn       | Giá gốc                 |
| <b>Tại Công ty mẹ</b>  |                        | <b>21.584.102.110</b> | <b>(21.584.102.110)</b> | <b>(16.704.930.503)</b> |
| Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội                               | Quá hạn trên 3 năm     | 2.700.617.731         | Quá hạn trên 3 năm      | 2.700.617.731           |
| Công ty Cổ phần Bất Động sản AZ                                    | Quá hạn trên 3 năm     | -                     | - Quá hạn 2 - 3 năm     | 1.788.897.000           |
| Công ty Xây dựng số 1  | Quá hạn trên 3 năm     | 725.814.494           | Quá hạn trên 3 năm      | 725.814.494             |
| Công ty Cổ phần LILAMA Hà Nội                                      | Quá hạn trên 3 năm     | 828.693.477           | Quá hạn trên 3 năm      | 828.693.477             |
| Công ty Delta  | Quá hạn trên 3 năm     | 681.210.289           | Quá hạn trên 3 năm      | 681.210.289             |
| Công ty Cầu 12   | Quá hạn trên 3 năm     | 644.405.913           | Quá hạn trên 3 năm      | 644.405.913             |
| Trung tâm đầu thầu và QLDA - Tháp BIDV                             | Quá hạn 2 - 3 năm      | 168.386.000           | Quá hạn 2 - 3 năm       | 168.386.000             |
| Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam - Lợi nhuận DA 102 TC | Quá hạn trên 3 năm     | 8.000.000.000         | Quá hạn trên 3 năm      | 8.000.000.000           |
| Tổng Công ty Vinaconex (công trình Kho bạc Nhà nước)               | Quá hạn trên 3 năm     | 288.390.391           | (288.390.391)           | -                       |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang - Chia Lợi nhuận        | Quá hạn trên 3 năm     | 4.729.144.090         | (4.729.144.090)         | -                       |
| Phải thu các tổ chức và cá nhân khác                               | Quá hạn trên 3 năm     | 2.817.439.725         | (2.817.439.725)         | 1.166.905.599           |
| <b>Tại Công ty Cổ phần Đầu Tư Thương mại và Dịch vụ Xuân Thủy</b>  |                        | <b>2.920.648.273</b>  | <b>(2.354.971.108)</b>  | <b>2.920.648.273</b>    |
| Công ty Cổ phần Giải pháp kỹ thuật                                 | Quá hạn trên 3 năm     | 1.033.647.000         | (1.033.647.000)         | 1.033.647.000           |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Việt                                    | Quá hạn trên 3 năm     | 1.854.808.057         | (1.289.130.892)         | 1.854.808.057           |
| Phải thu tiền bán hàng   | Quá hạn trên 3 năm     | 25.670.711            | (25.670.711)            | 25.670.711              |
| Phải thu tiền bán hàng   | Quá hạn từ 2-3 năm     | 1.744.457.537         | (1.221.120.276)         | 1.744.457.537           |
| Phải thu tiền bán hàng   | Quá hạn từ 1-2 năm     | 84.679.809            | (42.339.905)            | 84.679.809              |
| Phải thu các tổ chức và cá nhân khác                               | Quá hạn trên 3 năm     | 32.193.216            | (32.193.216)            | 32.193.216              |
| <b>Tại Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội</b>                       |                        | <b>-</b>              | <b>496.094.979</b>      | <b>(298.315.672)</b>    |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Mecco                                 | Giảm do ngưng hợp nhất | -                     | -                       | 395.558.615             |
| Công ty Cổ phần Sở Hữu Thiên Tân                                   | Giảm do ngưng hợp nhất | -                     | -                       | 99.236.364              |
| Phải thu khác  | Giảm do ngưng hợp nhất | -                     | -                       | 1.300.000               |
| <b>Cộng</b>  |                        | <b>24.504.750.383</b> | <b>(23.939.073.218)</b> | <b>20.121.673.755</b>   |