

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

QUÝ I/2017

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



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 1 NĂM 2017**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.727.835.560.516</b>	<b>1.504.641.415.257</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>77.676.482.614</b>	<b>37.540.173.205</b>
1. Tiền	111		77.676.482.614	37.540.173.205
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2</b>	<b>5.940.503.800</b>	<b>5.650.415.800</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		(921.525)	(291.009.525)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>405.511.720.539</b>	<b>425.271.700.942</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	164.792.500.669	212.515.684.880
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	182.199.250.744	180.680.714.227
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	11.617.263.195	10.026.652.445
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	68.486.808.041	43.632.751.500
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(21.584.102.110)	(21.584.102.110)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>1.174.187.490.160</b>	<b>986.504.615.104</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.8	1.174.187.490.160	986.504.615.104
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>64.519.363.403</b>	<b>49.674.510.206</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		64.519.363.403	49.674.510.206
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 1 NĂM 2017

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>255.934.558.933</b>	<b>257.707.369.871</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>11.510.993.501</b>	<b>11.510.993.501</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.9	11.510.993.501	11.510.993.501
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>32.026.626.089</b>	<b>33.751.629.548</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	227.533.811	254.130.824
<i>Nguyên giá</i>	222		3.411.603.133	3.411.603.133
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(3.184.069.322)	(3.157.472.309)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11	31.652.425.613	33.342.832.058
<i>Nguyên giá</i>	225		52.714.689.869	52.714.689.869
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		(21.062.264.256)	(19.371.857.811)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.12	146.666.665	154.666.666
<i>Nguyên giá</i>	228		160.000.000	160.000.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(13.333.335)	(5.333.334)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
<i>Nguyên giá</i>	231		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.13</b>	<b>210.351.123.689</b>	<b>209.743.585.889</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		30.020.000.000	30.020.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		90.458.410.000	90.458.410.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		124.660.455.906	124.660.455.906
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(34.787.742.217)	(35.395.280.017)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>2.045.815.654</b>	<b>2.701.160.933</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.14	2.045.815.654	2.701.160.933
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.983.770.119.449</b>	<b>1.762.348.785.128</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 QUÝ 1 NĂM 2017**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.537.695.086.966</b>	<b>1.419.825.530.070</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.125.851.677.813</b>	<b>1.007.982.120.917</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	199.586.963.922	239.230.999.324
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	11.442.214.500	6.753.749.973
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17	1.685.886.649	3.638.638.910
4. Phải trả người lao động	314		870.855.990	465.546.370
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	42.860.992.865	95.171.041.006
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19	350.960.001.468	212.314.242.464
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20	515.505.027.189	448.543.567.859
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.21	2.939.735.230	1.864.335.011
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>411.843.409.153</b>	<b>411.843.409.153</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.22	116.055.156.440	116.055.156.440
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.23	295.788.252.713	295.788.252.713
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ I NĂM 2017**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>446.075.032.483</b>	<b>342.523.255.058</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.24</b>	<b>446.075.032.483</b>	<b>342.523.255.058</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		345.966.840.000	199.992.750.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		345.966.840.000	199.992.750.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		46.582.114.165	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		12.849.999.300	11.682.477.081
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		6.424.999.651	5.841.238.541
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		34.294.579.367	32.475.955.271
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		29.557.149.723	27.226.204.043
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		4.737.429.644	5.249.751.228
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.983.770.119.449</b>	<b>1.762.348.785.128</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 nhà 173, đường Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý I/2017

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH**

Quý I/2017

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý I	
			Năm 2016	Năm 2017
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VL1	41.019.082.768	39.919.056.002
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VL1		
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		41.019.082.768	39.919.056.002
4. Giá vốn hàng bán	11	VL2	37.002.979.235	34.687.141.089
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		4.016.103.533	5.231.914.913
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VL3	1.544.556.317	43.105.809
7. Chi phí tài chính	22	VL4	3.688.711.062	(21.219.276)
Trong đó: chi phí lãi vay	23		2.759.625.142	876.406.524
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VL5	618.499.798	558.810.354
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1.253.448.990	4.737.429.644
11. Thu nhập khác	31		-	-
12. Chi phí khác	32		-	-
13. Lợi nhuận khác	40		-	-
14. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	45		-	-
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1.253.448.990	4.737.429.644
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		-	-
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		1.253.448.990	4.737.429.644

Người lập



Đặng Thị Loan

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Hồng Sinh

Hà Nội, ngày 28 tháng 04 năm 2017



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 QUÝ I NĂM 2017

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2017 đến ngày 31 tháng 03 năm 2017

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		4.737.429.644	5.249.751.228
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		1.725.003.459	5.417.292.903
- Các khoản dự phòng	03		(897.625.800)	8.844.124.480
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.195.264.483)	(2.102.855.543)
- Chi phí lãi vay	06		(876.406.524)	5.651.541.288
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		3.493.136.296	23.059.854.356
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		6.505.737.956	(159.344.444.070)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(187.682.875.056)	(723.447.456.082)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		44.022.750.829	303.085.785.993
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		655.345.279	2.418.705.421
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(876.406.524)	(5.651.541.288)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		11.604.718.342	77.028.846
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1.935.640.910)	(1.705.640.910)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(124.213.233.788)</b>	<b>(561.507.707.734)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		-	(4.513.853.996)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.000.000.000)	(1.655.362.500)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		(590.610.750)	105.238.176
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(9.825.410.000)
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		1.195.264.483	475.946.452
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(395.346.267)</b>	<b>3.986.558.132</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 QUÝ 1 NĂM 2017

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		99.981.870.000	-
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		90.103.280.774	675.754.651.023
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(22.623.821.444)	(73.279.201.349)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(2.716.439.866)	(9.363.565.586)
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>164.744.889.464</b>	<b>593.111.884.088</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>40.136.309.409</b>	<b>35.590.734.486</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>37.540.173.205</b>	<b>1.949.438.719</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>77.676.482.614</b>	<b>37.540.173.205</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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1 Năm 2017

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. **Hình thức sở hữu vốn:** Công ty Cổ phần.
2. **Lĩnh vực kinh doanh:** Đầu tư bất động sản và thi công xây lắp
3. **Ngành nghề kinh doanh chính:**  
Hoạt động chính của Công ty là:
  - 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. **Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường** Trong vòng 12 tháng
5. **Sự kiện quan trọng trong năm có 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 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%

### 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 Việt Nam**  
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.

### IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

# 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)**

---

### 1. 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.

### 2. 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.

### 3. 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

# 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)**

---

#### 4. 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 xuất hàng tồn kho được tính theo phương pháp nhập trước xuất trước và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được ghi nhận khi giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

#### 5. 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:

<u>Tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05
Máy móc và thiết bị	03-05
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05-09
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:

Tài sản cố định thuê tài chính

Số năm

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)**

---

Phương tiện	06
Thiết bị, dụng cụ quản lý	10

### 6. 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.

### 7. 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.

### 8. 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.

### 9. 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.

### 10. 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. 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*

## **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**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)**

---

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.

### **12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu**

#### ***Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm***

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với việc sở hữu cũng như quyền quản lý hàng hóa, thành phẩm 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***

Doanh thu cung cấp dịch vụ 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. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ kế toán thì doanh thu được ghi nhận căn cứ vào tỷ lệ dịch vụ hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính.

#### ***Tiền lãi***

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

### **13. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán phản ánh giá trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ.

### **14. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính**

Phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái....

### **15. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển...

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp

## 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)**

---

**16. 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 trong kỳ là thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ với thuế suất áp dụng là 20%.

**17. 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.

**18. 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 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, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn hoặc các khoản cho vay và phải thu.

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

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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)**

---

#### ***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, các tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

#### **19. 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***

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 của Công ty gồm các khoản phải trả người bán, vay và nợ, các khoản phải trả khác.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, trừ nợ phải trả liên quan đến thuê mua tài chính và trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận theo giá phân bổ, các khoản nợ phải trả tài chính khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc trừ các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến nợ phải trả tài chính đó.

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.

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 kỳ 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.

#### ***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.

#### **20. Báo cáo theo bộ phận**

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

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

#### **21. 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 trong mục V, VI, VII.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**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)****V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	26.795.504.948	2.944.760.919
Tiền gửi ngân hàng	50.880.977.666	34.595.412.286
<b>Cộng</b>	<b>77.676.482.614</b>	<b>37.540.173.205</b>

**2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn**

<i>Cổ phiếu</i>	<u>Số cuối kỳ</u>			<u>Số đầu năm</u>		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
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	503.800	(921.525)	1.425.325	415.800	(1.009.525)
Công ty Cổ phần Thương mại và Vận tải Petrolimex Hà Nội	4.640.000.000	4.640.000.000	-	4.640.000.000	4.350.000.000	(290.000.000)
<b>Cộng</b>	<b>5.941.425.325</b>	<b>5.940.503.800</b>	<b>(921.525)</b>	<b>5.941.425.325</b>	<b>5.650.415.800</b>	<b>(291.009.525)</b>

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

	<u>Năm nay</u>
Số đầu năm	(291.009.525)
Hoàn nhập dự phòng	290.088.000
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>(921.525)</b>

**3. Phải thu ngắn hạn khách hàng**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b><i>Phải thu các bên liên quan</i></b>	<b>44.786.190.352</b>	<b>117.246.019.889</b>
Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội	6.540.345.909	612.254.344
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn	8.786.191.638	1.960.874.291
Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại dịch vụ Xuân Thủy	1.683.041.310	1.100.963.251
Công ty cổ phần thương mại dịch vụ Nghĩa Đô	27.776.611.495	113.571.928.003
<b><i>Phải thu các khách hàng khác</i></b>	<b>120.006.310.317</b>	<b>95.269.664.991</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 Đầu tư Long Giang	34.280.524.942	34.280.524.942
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Việt Nam	6.807.724.175	6.807.724.175
Công ty Cổ phần Xây Dựng và Thương Mại Thành Đô Việt Nam	-	3.522.665.284
Công ty Cổ Phần Xây Dựng và Kỹ thuật Việt Nam	5.586.161.832	5.586.161.832
Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây Dựng và Kinh doanh An Bình	4.624.711.733	4.624.711.733
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây Dựng Lilama	28.238.775.184	-
Các khách hàng khác	18.767.801.769	18.747.266.343
<b>Cộng</b>	<b>164.792.500.669</b>	<b>212.515.684.880</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**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)****4. Trả trước người bán ngắn hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Trả trước cho bên liên quan</b>	<b>135.936.745.716</b>	<b>147.678.893.639</b>
Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội	132.819.591.839	113.745.553.531
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn	3.117.153.877	33.933.340.108
<b>Trả trước cho các khách hàng khác</b>	<b>46.262.505.028</b>	<b>33.001.820.588</b>
Công ty TNHH cơ điện điện tử và thương mại quốc tế	8.601.302.178	8.601.302.178
Công ty Cổ phần Công Nghiệp Lạnh Hưng Trí	14.812.961.341	6.251.157.353
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Sản xuất Phi Kha Miền Bắc		5.305.930.600
Công ty Cổ phần Gỗ An Cường	3.340.126.629	
Công ty TNHH Bình Yên	2.798.980.902	
Công ty TNHH Thang Máy Mitsubishi Việt Nam	1.292.192.700	
Các nhà cung cấp khác	15.416.941.278	12.843.430.457
<b>Cộng</b>	<b>182.199.250.744</b>	<b>180.680.714.227</b>

**5. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
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	4.928.255.352	3.337.644.602
<b>Cộng</b>	<b>11.617.263.195</b>	<b>10.026.652.445</b>

**6. Phải thu ngắn hạn khác**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>1.860.832.490</b>	-	<b>6.591.931.439</b>	-
Hội đồng quản trị - tạm ứng		-	14.947.795	-
Ban Tổng giám đốc - tạm ứng		-	4.691.615.400	-
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn	324.832.490	-	349.368.244	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương Mại Dịch vụ Xuân Thủy - cổ tức, lợi nhuận được chia	1.536.000.000	-	1.536.000.000	-
<b>Phải thu các tổ chức, cá nhân khác</b>	<b>66.625.975.551</b>	-	<b>37.040.820.061</b>	-
Tạm ứng	56.025.321.221	-	26.109.908.975	-
Ký quỹ, ký cược	162.355.806	-	262.355.806	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Long Giang	5.801.142.500	-	5.801.142.500	-
Góp vốn cho Công ty tu bổ dự án Vũ Trọng Phụng	2.805.205.470	-	2.805.205.470	-
Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính - Ngân hàng TMCP Ngoại	1.428.420.225	-	1.610.701.555	-

## **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**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)**

---

thuê tài chính

Phải thu ngắn hạn khác

**Cộng**

363.511.219	-	451.505.755	-
<b>68.486.808.041</b>	-	<b>43.632.751.500</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  
BẢO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

### 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

Chi tiết nợ xấu và trích lập các khoản dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi như sau:

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Thời gian quá hạn	Giá gốc
Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam	Quá hạn trên 3 năm	8.000.000.000	Quá hạn trên 3 năm	8.000.000.000
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 Xây dựng số 1	Quá hạn trên 3 năm	725.814.494	Quá hạn trên 3 năm	725.814.494
Công ty Delta	Quá hạn trên 3 năm	681.210.289	Quá hạn trên 3 năm	681.210.289
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 Cầu 12	Quá hạn trên 3 năm	644.405.913	Quá hạn trên 3 năm	644.405.913
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
Các đối tượng khác	Quá hạn trên 3 năm	2.985.825.725	Quá hạn trên 3 năm	2.985.825.725
<b>Cộng</b>		<b>21.584.102.110</b>		<b>21.584.102.110</b>

Tình hình biến động dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi trong năm như sau:

	Năm nay
Số đầu năm	(21.584.102.110)
Trích lập dự phòng bổ sung	0
Hoàn nhập dự phòng	0
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>(21.584.102.110)</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**

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

**Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)****8. Hàng tồn kho**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Số đầu năm</u>	<u>Dự phòng</u>
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	1.172.914.315.041	-	985.215.117.258	-
Hàng hóa	1.273.175.119	-	1.289.497.846	-
<b>Cộng</b>	<b>1.174.187.490.160</b>	<b>-</b>	<b>986.504.615.104</b>	<b>-</b>

**9. Phải thu dài hạn khác**

Là khoản ký quỹ, ký cược dài hạn.

**10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

	<u>Máy móc và thiết bị</u>	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u>	<u>Cộng</u>
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu năm	1.857.525.287	1.118.995.636	435.082.210	3.411.603.133
Mua trong kỳ				
Giảm do thanh lý, nhượng bán				
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>1.857.525.287</b>	<b>1.118.995.636</b>	<b>435.082.210</b>	<b>3.411.603.133</b>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng</i>	1.654.484.219	1.118.995.636	199.577.000	2.973.056.855
<b>Giá trị hao mòn</b>				
Số đầu năm	1.759.677.788	1.118.995.636	278.798.885	3.157.472.309
Khấu hao trong kỳ	7.055.748		19.541.265	26.597.013
Giảm do thanh lý				
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>1.766.733.536</b>	<b>1.118.995.636</b>	<b>298.340.150</b>	<b>3.184.069.322</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	97.847.499	-	156.283.325	254.130.824
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>90.791.751</b>	<b>0</b>	<b>136.742.060</b>	<b>227.533.811</b>

Tài sản cố định là xe ô tô 4Runner có nguyên giá 1.118.995.636 đã hết khấu hao được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch 1 của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy.

**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**

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

**Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)****11. Tài sản cố định thuê tài chính**

	<b>Máy móc và thiết bị</b>	<b>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</b>	<b>Thiết bị, dụng cụ quản lý</b>	<b>Cộng</b>
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu năm	35.322.727.273	10.495.665.455	6.896.297.141	52.714.689.869
Thuê tài chính trong kỳ				
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>35.322.727.273</b>	<b>10.495.665.455</b>	<b>6.896.297.141</b>	<b>52.714.689.869</b>
<b>Giá trị hao mòn</b>				
Số đầu năm	14.276.651.425	1.551.852.330	3.543.354.056	19.371.857.811
Khấu hao trong kỳ	1.107.305.622	447.989.700	135.111.123	1.690.406.445
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>15.383.957.047</b>	<b>1.999.842.030</b>	<b>3.678.465.179</b>	<b>21.062.264.256</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	21.046.075.848	8.943.813.125	3.352.943.085	33.342.832.058
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>19.938.770.226</b>	<b>8.495.823.425</b>	<b>3.217.831.962</b>	<b>31.652.425.613</b>

**12. Tài sản cố định vô hình**

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

	<b>Nguyên giá</b>	<b>Giá trị hao mòn</b>	<b>Giá trị còn lại</b>
<b>Số đầu năm</b>	<b>160.000.000</b>	<b>(5.333.334)</b>	<b>154.666.666</b>
Mua trong kỳ			
Khấu hao	-	(8.000.001)	(8.000.001)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>160.000.000</b>	<b>(13.333.335)</b>	<b>146.666.665</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

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 13. Đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<b>Đầu tư vào công ty con</b>	<b>30.020.000.000</b>	-	<b>30.020.000.000</b>	<b>30.020.000.000</b>	-	<b>- 30.020.000.000</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy (1)	30.020.000.000	-	30.020.000.000	30.020.000.000	-	- 30.020.000.000
Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn	-	-	-	-	-	-
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>	<b>90.458.410.000</b>	-	<b>90.458.410.000</b>	<b>90.458.410.000</b>	-	<b>- 90.458.410.000</b>
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô (2)	61.658.410.000	-	61.658.410.000	61.658.410.000	-	- 61.658.410.000
Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội (3)	14.400.000.000	-	14.400.000.000	14.400.000.000	-	- 14.400.000.000
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn (4)	14.400.000.000	-	14.400.000.000	14.400.000.000	-	- 14.400.000.000
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>124.660.455.906</b>	<b>(34.787.742.217)</b>	<b>89.872.713.689</b>	<b>124.660.455.906</b>	<b>(35.395.280.017)</b>	<b>89.265.175.889</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô Thị Vạn Xuân	7.000.000.000	-	7.000.000.000	7.000.000.000	-	- 7.000.000.000
Công ty Cổ phần Long Giang TSQ	10.000.000.000	-	10.000.000.000	10.000.000.000	-	- 10.000.000.000
Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam (MCG) (5)	39.794.647.906	(34.596.824.506)	5.197.823.400	39.794.647.906	(35.204.362.306)	4.590.285.600
Công ty Cổ phần Cung cấp Giải pháp Kỹ thuật	3.000.000.000	-	3.000.000.000	3.000.000.000	-	- 3.000.000.000
Công ty TNHH Nhà nước MTV Thăng Long GTC	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Long Giang (6)	51.019.212.000	-	51.019.212.000	51.019.212.000	-	- 51.019.212.000
Hợp tác kinh doanh dự án 69 Vũ Trọng Phụng	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Descon (7)	13.846.596.000	(190.917.711)	13.655.678.289	13.846.596.000	(190.917.711)	13.655.678.289
<b>Cộng đầu tư dài hạn</b>	<b>245.138.865.906</b>	<b>(34.787.742.217)</b>	<b>210.351.123.689</b>	<b>245.138.865.906</b>	<b>(35.395.280.017)</b>	<b>209.743.585.889</b>

(1) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101951918 thay đổi lần 05 ngày 10 tháng 6 năm 2013 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Xuân Thủy 2.560.000 cổ phần, tương đương 64% vốn điều lệ với giá trị khoản đầu tư là 30.020.000.000 VND. Công ty đã góp đủ vốn theo đăng ký kinh doanh.

Trong năm 2016, Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Xuân Thủy thực hiện chia cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ 14%. Theo đó, số lượng cổ phiếu sở hữu tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2016 là 2.918.400 cổ phiếu.

(2) 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.

## **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**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)**

---

- (3) Là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội. Theo nghị quyết Hội đồng quản trị số 30/2014/BB-HĐQT, 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 VNĐ. Ngày 22 tháng 09 năm 2016, Công ty đã đầu tư thêm 7.200.000.000 VNĐ 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 VNĐ, tương đương với 48% vốn điều lệ.
- (4) Là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn. Theo nghị quyết Hội đồng quản trị số 30/2014/BB-HĐQT, 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 VNĐ.
- (5) Là khoản đầu tư mua cổ phiếu của Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam. Số lượng cổ phiếu sở hữu tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2016 là 2.250.140 cổ phiếu. Giá trị khoản đầu tư là 39.794.647.906 VNĐ. Giá trị thị trường của khoản đầu tư này tại ngày 31 tháng 03 năm 2017 là 5.197.823.400 VNĐ. Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng tổn thất số tiền: 34.596.824.506 VNĐ.  
  
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.
- (6) 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.
- (7) 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 VNĐ. Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Descon đã hủy niêm yết từ năm 2011, cổ phiếu của công ty này không còn giao dịch trên thị trường.

**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**

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

**Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)****14. Chi phí trả trước dài hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số đầu năm	2.701.160.933	5.119.866.354
Số phát sinh trong năm	165.570.455	900.966.762
Số phân bổ chi phí	<u>(820.915.734)</u>	<u>(3.319.672.183)</u>
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>2.045.815.654</u></b>	<b><u>2.701.160.933</u></b>

**15. Phải trả người bán ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>66.363.243.123</i>	<i>113.250.293.494</i>
Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội	57.918.285.371	59.652.523.316
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn	6.917.110.327	53.333.517.202
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân thủy	1.527.847.425	264.252.976
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>	<i>133.223.720.799</i>	<i>125.980.705.830</i>
Công ty TNHH Thương mại Đăng Đạo	10.455.167.109	10.455.167.109
Công ty Cổ phần thép Bắc Hà	6.755.343.027	8.425.356.688
Công ty TNHH Sản Xuất và Thương Mại Thép Bắc Việt	1.088.952.188	2.288.952.188
Công ty Cổ phần Sản Xuất - Thương Mại Sài Gòn	7.777.864.606	9.332.419.606
Công ty TNHH Kinh doanh chế biến Nông lâm sản xuất khẩu Chiến Thắng	1.291.415.000	1.782.880.348
Công ty TNHH Phát triển Thương Mại Lâm Anh	26.463.335.155	22.364.000.110
Công ty cổ phần Xây dựng và Đầu tư Thương mại Việt Hàn	20.919.141.434	21.674.234.599
Công ty Cổ phần Bất Động sản Meco	12.193.425.274	9.140.227.491
Công ty TNHH TMDV&SX Phi Kha Miền Bắc	9.540.245.387	
Các nhà cung cấp khác	36.738.831.619	40.517.467.691
<b>Cộng</b>	<b><u>199.586.963.922</u></b>	<b><u>239.230.999.324</u></b>

**16. Người mua trả tiền ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Người mua trả trước bên liên quan</i>	<i>4.797.234.691</i>	<i>6.444.602.996</i>
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn	4.636.391.968	6.444.602.996
Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội	104.517.961	
Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ Nghĩa Đô	56.324.762	
<i>Người mua trả trước của các khách hàng khác</i>	<i>6.644.979.809</i>	<i>309.146.977</i>
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại 901	150.000.000	150.000.000
Các khách hàng khác	6.494.979.809	159.146.977
<b>Cộng</b>	<b><u>11.442.214.500</u></b>	<b><u>6.753.749.973</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**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)****17. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phải nộp</u>	<u>Số đã nộp</u>	<u>Số cuối kỳ</u>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	29.268.421	-	-	29.268.421
Thuế thu nhập cá nhân	1.010.108.463	393.603.210	0	1.403.711.673
Thuế nhà đất	-	0	0	-
Các loại thuế khác	45.339.657	0	0	45.339.657
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	2.553.922.369		2.346.355.471	207.566.898
<b>Cộng</b>	<b><u>3.638.638.910</u></b>	<b><u>393.603.210</u></b>	<b><u>2.346.355.471</u></b>	<b><u>1.685.886.649</u></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 quy định.

**18. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Chi phí phải trả bên liên quan</b>	<b><u>27.569.764.901</u></b>	<b><u>77.175.387.331</u></b>
Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội - trích trước chi phí công trình xây lắp	15.873.269.483	52.718.541.302
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn - trích trước chi phí công trình xây lắp	121.198.184	13.685.215.817
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân thủy - Lãi vay phải trả	11.135.157.434	10.453.210.012
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Nghĩa Đô - lãi vay phải trả	440.139.800	318.420.200
<b>Chi phí phải trả khác</b>	<b><u>15.291.227.964</u></b>	<b><u>17.995.653.675</u></b>
Chi phí công trình xây dựng	-	-
Chi phí công trình Vũ Trọng Phụng	17.350.909	17.350.909
Chi phí Dự án Thành Thái	4.276.936.352	4.237.680.882
Chi phí lãi vay phải trả	10.991.815.347	13.740.621.884
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	5.125.356	-
<b>Cộng</b>	<b><u>42.860.992.865</u></b>	<b><u>95.171.041.006</u></b>

**19. Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải trả bên liên quan</b>	<b><u>1.594.554.836</u></b>	<b><u>1.331.407.593</u></b>
Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội	7.575.000	7.575.000
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn	1.586.979.836	1.323.832.593

**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**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)**

<i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i>	<b>349.365.446.632</b>	<b>210.982.834.871</b>
Kinh phí công đoàn	552.966.834	515.665.618
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	207.200.605	
Nhận đặt cọc ký quỹ, ký cược ngắn hạn	347.836.800.477	209.653.329.523
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	244.882.600	244.882.600
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	523.596.116	568.957.130
<b>Cộng</b>	<b><u>350.960.001.468</u></b>	<b><u>212.314.242.464</u></b>

**20. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn phải trả các bên liên quan</b>	<b>28.412.461.558</b>	<b>28.412.461.558</b>	<b>28.412.461.558</b>	<b>28.412.461.558</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Xuân Thủy (a)	25.493.361.558	25.493.361.558	25.493.361.558	25.493.361.558
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Nghĩa Đô	2.919.100.000	2.919.100.000	2.919.100.000	2.919.100.000
<b>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>487.092.565.631</b>	<b>487.092.565.631</b>	<b>700.396.411.044</b>	<b>700.396.411.044</b>
<b>Vay ngắn hạn ngân hàng</b>	<b>366.380.740.191</b>	<b>366.380.740.191</b>	<b>583.774.651.023</b>	<b>583.774.651.023</b>
Ngân hàng NN và PTNT Việt Nam - Chi nhánh Đông Hà Nội (b)	33.095.582.462	33.095.582.462	33.095.582.462	33.095.582.462
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Thăng Long (c)	333.285.157.729	333.285.157.729	270.413.763.818	270.413.763.818
<b>Vay ngắn hạn các tổ chức khác</b>	<b>120.711.825.440</b>	<b>120.711.825.440</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 (d)	4.643.990.000	4.643.990.000	4.643.990.000	4.643.990.000
Vay ngắn hạn các cá nhân khác	112.521.821.320	112.521.821.320	106.069.361.480	106.069.361.480
Vay dài hạn đến hạn trả	0	0	8.403.119	8.403.119
Nợ thuê tài chính đến hạn trả	3.546.014.120	3.546.014.120	5.900.005.422	5.900.005.422
<b>Cộng</b>	<b><u>515.505.027.189</u></b>	<b><u>515.505.027.189</u></b>	<b><u>448.543.567.859</u></b>	<b><u>448.543.567.859</u></b>

(a) Khoản vay công ty CPĐT TM DV Xuân Thủy theo hợp đồng nguyên tắc số 0114/LGL-XT ngày 02/01/2014 và phụ lục hợp đồng ngày 02/01/2016 gia hạn thời gian vay. Lãi suất vay 10,6%/năm.

(b) 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 là các 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, tại căn hộ 2302 - Tháp B - tòa nhà chung cư 173 Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, Cầu Giấy, Hà Nội của Ông Nguyễn

## 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Quốc Chính và Bà Nguyễn Thị Thanh Hà, 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

- (c) 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 09/03/2016, hạn mức cấp tín dụng 352.500.000.000 VND, mục đích vay tài trợ cho chi phí đầu tư dự án khu chung cư Thành Thái, 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.
- (d) Khoản vay Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Vạn Xuân theo hợp đồng vay số HD 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.

#### 21. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Tăng trong kỳ</u>	<u>Chi quỹ trong kỳ</u>	<u>Số cuối kỳ</u>
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.270.945.917	1.185.100.219	-109.700.000	2.346.346.136
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	593.389.094			593.389.094
<b>Cộng</b>	<b><u>1.864.335.011</u></b>	<b><u>1.185.100.219</u></b>	<b><u>-109.700.000</u></b>	<b><u>2.939.735.230</u></b>

#### 22. Phải trả dài hạn khác

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Ông Mai Thanh Phương - góp vốn dự án Việt Hưng	10.232.722.500	10.232.722.500
Công ty Cổ phần Địa Ốc Bách Việt góp vốn dự án 69 Vũ Trọng Phụng	4.601.523.308	4.601.523.308
Bà Nguyễn Thị Thu Hương - hợp tác kinh doanh dự án Sài Đồng	2.500.000.000	2.500.000.000
Công ty TNHH Long Thịnh góp vốn dự án Cần Thơ	458.599.632	458.599.632
Trần Hữu Thắng góp tiền mua cổ phiếu Boot của dự án Phú Mỹ	1.300.000.000	1.300.000.000
Các cá nhân khác góp vốn dự án Vũ Trọng Phụng	1.269.811.000	1.269.811.000
Góp vốn dự án Thành Thái	95.692.500.000	95.692.500.000
<b>Cộng</b>	<b><u>116.055.156.440</u></b>	<b><u>116.055.156.440</u></b>

#### 23. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Số có khả năng trả nợ</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Số có khả năng trả nợ</u>
Công ty TNHH MTV cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (1)	15.522.947.970	15.522.947.970	15.522.947.970	15.522.947.970
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch số 1 (2)	280.265.304.743	280.265.304.743	280.265.304.743	280.265.304.743
<b>Cộng</b>	<b><u>295.788.252.713</u></b>	<b><u>295.788.252.713</u></b>	<b><u>295.788.252.713</u></b>	<b><u>295.788.252.713</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**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)**

---

- (1) 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 16/03/2016, 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 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 căn cầu 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.

## **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**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

#### **Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)**

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 vậy là 06 năm tính từ ngày nhận nợ đầu tiên.

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.

(2). Khoản vay Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Sở giao dịch I 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.

## 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016  
Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 24. Vốn đầu tư của 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 nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	199.992.750.000	92.574.334.165	(43.500.000)	11.682.477.081	5.841.238.541	27.226.204.043	337.273.503.830
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	-	5.249.751.228	5.249.751.228
Chi Thù lao hội đồng quản trị, ban kiểm soát từ lợi nhuận sau thuế 2014, 2015	-	-	-	-	-	-	-
<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>32.475.955.271</b>	<b>342.523.255.058</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	32.475.955.271	342.523.255.058
Tăng trong kỳ	145.974.090.000	(45.992.220.000)	-	1.167.522.219	583.761.110	4.737.429.644	152.462.802.973
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	2.918.805.548	48.911.025.548
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>345.966.840.000</b>	<b>46.582.114.165</b>	<b>(43.500.000)</b>	<b>12.849.999.300</b>	<b>6.424.999.651</b>	<b>34.294.579.367</b>	<b>446.075.032.483</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**

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

**Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)****VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa	35.069.720.964	34.370.674.176
Doanh thu hợp đồng xây dựng		
Doanh thu cho thuê tài sản	4.450.268.743	6.648.408.592
Doanh thu hoạt động khác	399.066.295	
<b>Cộng</b>	<b><u>39.919.056.002</u></b>	<b><u>41.019.082.768</u></b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán	31.551.330.069	33.698.582.972
Giá vốn hợp đồng xây dựng		
Giá vốn của dịch vụ cho thuê tài sản	2.922.270.233	3.304.396.263
Giá vốn khác	213.540.787	
<b>Cộng</b>	<b><u>34.687.141.089</u></b>	<b><u>37.002.979.235</u></b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	43.105.809	8.556.317
Cổ tức, lợi nhuận được chia		1.536.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>43.105.809</u></b>	<b><u>1.544.556.317</u></b>

**4. Chi phí tài chính**

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	876.406.524	2.302.284.662
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(897.625.800)	1.386.426.400
<b>Cộng</b>	<b><u>(21.219.276)</u></b>	<b><u>3.688.711.062</u></b>

**5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	386.396.832	0
Chi phí vật liệu quản lý	-	
Chi phí đồ dùng văn phòng		
Chi phí khấu hao tài sản cố định	54.670.993	220.901.038
Thuế, phí và lệ phí	5.962.806	20.409.049
Dự phòng phải thu khó đòi		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	111.779.723	377.189.711
<b>Cộng</b>	<b><u>558.810.354</u></b>	<b><u>618.499.798</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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)**

#### 6. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Công ty không tính chỉ tiêu này trên Báo cáo tài chính riêng vì theo quy định tại thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 yêu cầu trường hợp Công ty phải lập cả Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất thì chỉ tiêu này chỉ được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

#### 7. Giải trình kết quả kinh doanh Quý I/2017

Theo báo cáo tài chính Quý I/2017, lợi nhuận sau thuế Quý I/2017 của Công ty là: **4.737.429.644** đồng, tăng: **3.483.980.654** đồng so với cùng kỳ năm trước (Quý I/2016, lợi nhuận sau thuế là: 1.253.448.990 đồng). Nguyên nhân, do lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ Quý I/2017 đạt: 5.231.914.913 đồng, tăng: 1.215.811.380 đồng so với Quý I/2016. Doanh thu hoạt động tài chính Quý I/2017 là: 43.105.809 đồng giảm: 1.501.450.508 đồng so với Quý I/2016. Phí tài chính Quý I/2017 là: (21.219.276) đồng giảm: 3.709.930.338 đồng so với Quý I/2016. Chi phí quản lý doanh nghiệp Quý I/2017 là: 558.810.354 đồng giảm: 59.689.444 đồng so với Quý I/2016 nên dẫn tới kết quả như trên.

Lập, ngày 28 tháng 4 năm 2017

Người lập biểu



**Đặng Thị Loan**

Kế toán trưởng



**Nguyễn Thị Hồng Sinh**



**Lê Hà Giang**



