

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018

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

## MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Hội đồng quản trị	2 - 4
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	5 - 6
4. Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	7 - 10
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018	11
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018	12 - 13
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018	14 - 59

\*\*\*\*\*

## **BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty và Công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”).

### **Khái quát về Công ty**

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101184201, đăng ký lần đầu ngày 08 tháng 10 năm 2001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Trong quá trình hoạt động Công ty đã 10 lần được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp bổ sung các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh thay đổi danh sách cổ đông sáng lập, địa chỉ công ty, bổ sung vốn điều lệ và bổ sung ngành nghề kinh doanh, trong đó, Giấy chứng nhận thay đổi lần thứ 10 ngày 09 tháng 7 năm 2018.

### **Trụ sở hoạt động**

- Địa chỉ : Số 173, đường Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Hà Nội
- Điện thoại : 02437 950 595/96/97/98/99
- Fax : 02437 950 099

### **Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:**

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

### **Hoạt động kinh doanh của Công ty là:**

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: kinh doanh nhà và bất động sản; kinh doanh hạ tầng kỹ thuật các khu đô thị và khu công nghiệp;
- Tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản, đầu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: 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 đầu giá bất động sản (chi 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;
- Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác. Chi tiết: kinh doanh xuất nhập khẩu ô tô các loại;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác. Chi tiết: kinh doanh xuất nhập khẩu dây chuyền công nghệ máy, vật liệu xây dựng, máy móc thiết bị ngành xây dựng, vận tải; Kinh doanh máy móc thiết bị và vật tư ngành xây dựng;
- Sản xuất khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: khai thác, sản xuất, chế biến 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;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong ngành xây dựng. Chi tiết: 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;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: tư vấn thiết kế kiến trúc công trình; tư vấn giám sát thi công xây dựng: công trình dân dụng và công nghiệp; tư vấn quản lý dự án trong lĩnh vực xây dựng; tư vấn xây dựng (không bao gồm thiết kế công trình);
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu. Chi tiết: tư vấn đầu tư (không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính, thuế, chứng khoán); Tư vấn đầu tư tài chính (không bao gồm tư vấn pháp luật);
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: kinh doanh các dịch vụ khách sạn;

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

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động. Chi tiết: kinh doanh các dịch vụ nhà hàng;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: xây dựng 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;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa.

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

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

#### Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Lê Hà Giang	Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2017
Ông Mai Thanh Phương	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2017
Ông Nguyễn Toàn Thắng	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2017
Ông Nguyễn Đình Thanh	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2017
Ông Hồ Hồng Hà	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 12 tháng 5 năm 2018 Miễn nhiệm ngày 31 tháng 12 năm 2018

#### Ban kiểm soát

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

#### Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Hồ Hồng Hà	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2017 Miễn nhiệm ngày 31 tháng 12 năm 2018
Bà Nguyễn Thị Thanh Hà	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 01 năm 2014
	Quyền Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ông Nguyễn Mạnh Hà	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 16 tháng 6 năm 2016

#### Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Lê Hà Giang - Chủ tịch Hội đồng quản trị (tái bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2017).

#### Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 của Tập đoàn.

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

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

## Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính 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 xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

## Phê duyệt Báo cáo tài chính

Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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 ngày 31 tháng 12 năm 2018, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.



Lê Hà Giang

Ngày 29 tháng 3 năm 2019

Số: 2.0368/19/TC-AC

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang (sau đây gọi tắt là “Công ty”) và các Công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”), được lập ngày 29 tháng 3 năm 2019, từ trang 07 đến trang 59, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C**

**Chi nhánh Hà Nội**



**Lê Văn Khoa - Phó Giám đốc**

*Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1794-2018-008-1*

**Trần Anh Tuấn - Kiểm toán viên**

*Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1708-2018-008-1*

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2019

**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 2018

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>100</b>		<b>1.954.360.475.632</b>	<b>1.901.725.464.335</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>		<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>167.428.715.233</b>	<b>96.387.380.638</b>
1. Tiền		111		25.749.791.123	40.524.674.513
2. Các khoản tương đương tiền		112		141.678.924.110	55.862.706.125
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>120</b>		<b>6.140.514.800</b>	<b>5.940.565.400</b>
1. Chứng khoán kinh doanh		121	V.2a	4.641.425.325	5.941.425.325
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		122	V.2a	(910.525)	(859.925)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		123	V.2b	1.500.000.000	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>130</b>		<b>538.416.800.697</b>	<b>312.367.583.720</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng		131	V.3	233.447.261.965	216.662.635.696
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		132	V.4	61.989.506.686	71.771.725.076
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	34.349.302.939	21.004.387.140
6. Phải thu ngắn hạn khác		136	V.6a	248.931.605.633	47.958.856.424
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		137	V.7	(40.300.876.526)	(45.030.020.616)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý		139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>140</b>		<b>1.242.216.252.870</b>	<b>1.449.373.663.433</b>
1. Hàng tồn kho		141	V.8	1.242.216.252.870	1.449.373.663.433
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>150</b>		<b>158.192.032</b>	<b>37.656.271.144</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn		151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		152		52.863.109	37.656.271.144
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		153		105.328.923	-
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 HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>459.321.894.196</b>	<b>332.868.302.714</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>93.804.650.501</b>	<b>68.530.205.501</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.6b	93.804.650.501	68.530.205.501
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>22.957.909.909</b>	<b>30.073.146.811</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	3.252.622.150	5.815.956.760
<i>Nguyên giá</i>	222		8.002.103.698	24.722.330.406
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(4.749.481.548)	(18.906.373.646)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11	19.614.621.101	24.134.523.385
<i>Nguyên giá</i>	225		34.891.962.596	34.891.962.596
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		(15.277.341.495)	(10.757.439.211)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.12	90.666.658	122.666.666
<i>Nguyên giá</i>	228		160.000.000	160.000.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(69.333.342)	(37.333.334)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.13</b>	<b>48.893.186</b>	-
<i>Nguyên giá</i>	231		2.577.018.894	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(2.528.125.708)	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.14</b>	<b>42.970.483.404</b>	<b>42.608.632.362</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		42.970.483.404	42.608.632.362
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>143.676.731.564</b>	<b>126.318.201.836</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	107.877.636.960	85.052.511.232
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2d	42.758.783.500	42.758.783.500
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2d	(15.339.688.896)	(1.493.092.896)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2b	8.380.000.000	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>155.863.225.632</b>	<b>65.338.116.204</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	34.453.562.969	16.530.919.790
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		3.192.266.756	917.576.334
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269	V.15	118.217.395.907	47.889.620.080
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>2.413.682.369.828</b>	<b>2.234.593.767.049</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 2018

**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>1.639.373.095.878</b>	<b>1.704.764.776.539</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.454.708.103.700</b>	<b>1.194.165.758.142</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16	238.959.618.228	193.737.231.278
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.17	270.177.708.195	340.579.429.710
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.18	62.509.550.461	177.963.306.441
4. Phải trả người lao động	314		2.904.596.029	926.164.824
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.19	29.293.304.340	29.865.408.536
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		11.373.452.109	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20a	193.222.804.097	80.727.271.887
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.21a	641.058.414.305	369.644.593.264
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.22	5.208.655.936	722.352.202
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>184.664.992.178</b>	<b>510.599.018.397</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.20b	12.961.133.132	189.846.749.971
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.21b	169.808.364.498	317.822.925.223
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		1.895.494.548	2.929.343.203
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 HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>774.309.273.950</b>	<b>529.828.990.510</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>774.309.273.950</b>	<b>529.828.990.510</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.23	500.000.000.000	345.966.840.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		500.000.000.000	345.966.840.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	V.23	1.458.992.965	46.582.114.165
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415	V.23	(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	V.23	23.157.102.783	13.637.461.984
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	V.23	11.311.225.290	6.424.999.651
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.23	116.445.565.879	104.162.269.206
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		5.463.836.827	104.162.269.206
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		110.981.729.052	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	V.24	121.979.887.033	13.098.805.504
<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>2.413.682.369.828</b>	<b>2.234.593.767.049</b>

Người lập biểu

Trần Minh Giang

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hồng Sinh

Lập, ngày 29 tháng 3 năm 2019

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Lê Hà Giang

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.1	1.172.595.297.729	857.473.745.576
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.172.595.297.729	857.473.745.576
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	883.902.384.217	625.855.248.481
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		288.692.913.512	231.618.497.095
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	6.137.230.549	7.527.971.478
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	126.500.013.606	73.565.871.359
Trong đó: chi phí lãi vay	23		40.879.965.963	3.454.953.474
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kế	24	V.2b	11.477.718.845	(4.251.657.158)
9. Chi phí bán hàng	25		39.025.467.601	1.168.364.278
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	9.029.702.100	34.831.444.334
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		131.752.679.598	125.329.131.444
12. Thu nhập khác	31	VI.6	25.277.313.202	61.820.236
13. Chi phí khác	32	VI.7	6.588.099.372	252.789.420
14. Lợi nhuận khác	40		18.689.213.830	(190.969.184)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		150.441.893.428	125.138.162.260
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.18	39.375.370.250	29.464.846.094
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(3.308.539.077)	2.011.766.869
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>114.375.062.255</u>	<u>93.661.549.297</u>
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		<u>110.981.729.052</u>	<u>91.376.953.026</u>
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		<u>3.393.333.203</u>	<u>2.284.596.271</u>
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	<u>2.412</u>	<u>2.388</u>
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.8	<u>2.412</u>	<u>2.388</u>

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Trần Minh Giang

Nguyễn Thị Hồng Sinh

Lập, ngày 29 tháng 3 năm 2019

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Lê Hà Giang

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Đơn vị tính: VND	
		Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	150.441.893.428	125.138.162.260
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	6.430.299.631	12.959.571.436
- Các khoản dự phòng	03	9.117.502.510	(13.101.389.323)
- 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	(6.024.337.652)	(6.991.525.807)
- Chi phí lãi vay	06 VI.4	40.879.965.963	3.454.953.474
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	200.845.323.881	121.459.772.040
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(265.045.450.148)	49.210.347.636
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	207.157.410.563	(462.869.048.329)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	3.613.943.624	346.190.111.445
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(17.922.643.179)	5.124.850.914
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	1.300.000.000	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(137.532.540.882)	(58.214.879.426)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15 V.18	(29.953.934.179)	(6.467.805.725)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	0	402.000.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(6.051.685.985)	(3.236.480.151)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(43.589.576.306)</b>	<b>(8.401.131.596)</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	(970.127.406)	(4.045.301.104)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	5.636.363.637	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(19.158.907.420)	(14.566.900.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	17.758.191.621	11.777.107.105
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(50.000.000.000)	(17.400.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	3.680.167.502	29.657.104.545
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	2.024.302.650	5.320.862.077
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(41.030.009.416)</b>	<b>10.742.872.623</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 2018

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

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết		Năm nay	Năm trước
	số	minh		
<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	V.23	84.692.360.000	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	V.21	625.813.210.260	489.029.037.641
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.21	(497.070.129.588)	(526.386.084.304)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	V.21	(5.343.820.356)	(7.322.255.422)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.23	(52.430.700.000)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>155.660.920.316</b>	<b>55.302.567.915</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>71.041.334.594</b>	<b>57.644.308.942</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>96.387.380.638</b>	<b>38.743.071.696</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>167.428.715.233</b>	<b>96.387.380.638</b>

Người lập biểu

Trần Minh Giang

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hồng Sinh

Lập, ngày 29 tháng 3 năm 2019

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Lê Hà Giang

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**

### **I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG**

#### **1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang (sau đây gọi tắt là “Công ty” hay “Công ty mẹ”) là công ty cổ phần.

#### **2. Lĩnh vực kinh doanh**

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là Đầu tư bất động sản và thi công xây lắp, dịch vụ.

#### **3. Ngành nghề kinh doanh**

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Kinh doanh bất động sản và thi công xây lắp

#### **4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

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

Trong năm, dự án đầu tư xây dựng chung cư Thành Thái tại khu đất B29 số 7/28 đường Thành Thái, phường 14, quận 10, TP Hồ Chí Minh và dự án xây dựng chung cư Rivera Park số 69 Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội đã hoàn thành và phát sinh doanh thu bán căn hộ và sàn trung tâm thương mại.

#### **6. Cấu trúc Tập đoàn**

Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 03 Công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Toàn bộ các Công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

#### **6a. Thông tin về tái cấu trúc Tập đoàn**

##### *Mua công ty con*

Ngày 14 tháng 6 năm 2018, Tập đoàn mua thêm 538.790 cổ phần của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩã Đô tương đương 26,57% với giá mua là 53.879.000.000 VND, tăng tỷ lệ vốn nắm giữ tại công ty này lên 52,46%. (Số đầu năm: 525.082 cổ phần, tương ứng 25,89%, giá mua là 61.658.410.000 VND.

Giá phí hợp nhất kinh doanh của công ty con được mua là: 106.387.200.000 VND, trong đó:

Giá phí khoản đầu tư tại ngày đạt được quyền kiểm soát Công ty con	53.879.000.000
Giá phí khoản đầu tư các lần trao đổi trước đã được định giá lại theo GTHL tại ngày đạt quyền kiểm soát	52.508.200.000
<b>Cộng</b>	<b>106.387.200.000</b>

Chi tiết về giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả của công ty con được mua vào ngày mua và lợi thế thương mại như sau:

	<b>VND</b>
<b>Tài sản</b>	<b>26.309.797.229</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	526.833.766
Phải thu khách hàng	290.021.400

**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 2018

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

	<b>VND</b>
Phải thu về cho vay ngắn hạn	12.719.100.000
Phải thu ngắn hạn khác	11.802.802.122
Tài sản cố định hữu hình(GTCL)	820.622.278
Bất động sản đầu tư(GTCL)	97.086.872
Chi phí trả trước dài hạn	53.330.791
<b>Nợ phải trả</b>	<b>3.987.666.145</b>
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	233.992.086
Phải trả người lao động	22.817.000
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	230.036.366
Phải trả phải nộp khác	3.039.905.000
Quỹ khen thưởng phúc lợi	460.915.693
<b>Giá trị hợp lý của tài sản thuần</b>	<b>22.322.131.084</b>
<b>Lợi ích của cổ đông không kiểm soát (47,54%)</b>	<b>10.612.126.034</b>
<b>Giá trị hợp lý của tài sản thuần được mua (a)</b>	<b>11.710.005.050</b>
<b>Giá phí hợp nhất kinh doanh (b)</b>	<b>106.387.200.000</b>
<b>Lợi thế thương mại [(b) – (a)]</b>	<b>94.677.194.950</b>
Tiền chi thuần để mua công ty con:	
Trả bằng tiền	53.879.000.000
Tiền và các khoản tương đương tiền của công ty con tại ngày mua	(526.833.766)
<b>Tiền chi thuần</b>	<b>53.352.166.234</b>

**6b. Danh sách các công ty con được hợp nhất**

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Minh Phát	Số 101 Trung Trắc, Phường Đức Thắng, Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận	Kinh doanh bất động sản	65%	65%	65%	65%
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	69 Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, TP Hà Nội	Khai thác, kinh doanh bất động sản	63,88%	0%	51%	0%
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô	Số 1 phố Nghĩa Tân, Phường Nghĩa Tân, Quận Cầu Giấy, TP Hà Nội	Kinh doanh bất động sản, bán buôn tổng hợp...	52,46%	25,89%	52,46%	25,89%



# 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 2018

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

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

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu (%)		Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội	VPI, tầng 24A, tòa nhà 173 Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, TP Hà Nội	Hoạt động xây dựng chuyên dụng	48%	48%	48%	48%
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn	Tầng 1, Tòa Nhà Packsimex, 52 Đông Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS; Xây dựng, lắp đặt	48%	48%	48%	48%
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes	Tầng 3, Lô A và Lô B Tòa nhà Rivera Park Sài Gòn, 7/28 Thành Thái, Phường 14, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh	Dịch vụ quản lý tòa nhà	49%	48%	49%	48%

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

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

### 8. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính, có 76 nhân viên đang làm việc tại các công ty trong Tập đoàn (số đầu năm là 107 nhân viên).

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

### 1. Năm tài chính

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

### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

### 1. Chế độ kế toán áp dụng

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

# 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 2018

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

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

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

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

### 2. Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

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

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

### 3. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

### 4. Các khoản đầu tư tài chính

#### *Chứng khoán kinh doanh*

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM là giá đóng cửa tại ngày kết thúc năm tài chính. Trường hợp tại ngày kết thúc năm tài chính thị trường chứng khoán hay sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc năm tài chính.

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

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

#### *Các khoản cho vay*

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

#### *Các khoản đầu tư vào công ty liên kết*

##### *Công ty liên kết*

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

# 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 2018

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **5. Các khoản phải thu**

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

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

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

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

# 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 2018

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

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

### 6. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

### 7. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty là chi phí 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 36 tháng.

### 8. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Máy móc và thiết bị	03 - 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 - 06
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05

# 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 2018

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

### 9. Tài sản cố định thuê tài chính

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

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Máy móc và thiết bị	08
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 - 06
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05

### 10. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

### 11. Bất động sản đầu tư

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

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

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục

# 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 2018

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

đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

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

## 12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

## 13. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

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

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

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

# 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 2018

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

### 14. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

#### *Hợp đồng hợp tác kinh doanh chia lợi nhuận cố định*

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

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

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

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

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

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

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

### 16. Vốn chủ sở hữu

#### *Vốn góp của chủ sở hữu*

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

#### *Thặng dư vốn cổ phần*

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

#### *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.



# 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 2018

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

### *Cổ phiếu quỹ*

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

### **17. Phân phối lợi nhuận**

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

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

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

### **18. Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

#### *Doanh thu bán hàng hóa*

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

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

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

#### *Tiền lãi*

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

# 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 2018

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

### *Cổ tức và lợi nhuận được chia*

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tập đoàn đã được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được

### **19. Hợp đồng xây dựng**

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

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

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

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

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

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

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

### **20. Chi phí đi vay**

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được tính vào giá trị của tài sản đó. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

# 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 2018

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

### 21. Các khoản chi phí

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

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

### 22. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp là 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.

### 23. Bên liên quan

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

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

### 24. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

**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 2018

**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	3.559.453.968	1.692.585.604
Tiền gửi ngân hàng	22.190.337.155	7.668.393.702
Các khoản tương đương tiền ( <i>tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng trở xuống</i> )	141.678.924.110	55.862.706.125
<b>Cộng</b>	<b><u>167.428.715.233</u></b>	<b><u>96.387.380.638</u></b>

**2. Các khoản đầu tư tài chính**

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

**2a. Chứng khoán kinh doanh**

	<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>
<b>Cổ phiếu</b>	<b>4.641.425.325</b>	<b>4.641.940.125</b>	<b>(910.525)</b>	<b>5.941.425.325</b>	<b>5.940.565.400</b>	<b>(859.925)</b>
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	1.425.325	514.800	(910.525)	1.425.325	565.400	(859.925)
Công ty Cổ phần Thương mại và Vận tải Petrolimex HN	4.640.000.000	4.641.425.325		4.640.000.000	4.640.000.000	
Công ty Cổ phần BOT Cầu Phú Mỹ				1.300.000.000	1.300.000.000	
<b>Cộng</b>	<b><u>4.641.425.325</u></b>	<b><u>4.641.940.125</u></b>	<b><u>(910.525)</u></b>	<b><u>5.941.425.325</u></b>	<b><u>5.940.565.400</u></b>	<b><u>(859.925)</u></b>

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	859.925	291.009.525
Trích lập dự phòng bổ sung	215.600	57.200
Hoàn nhập dự phòng	(165.000)	(290.206.800)
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>910.525</u></b>	<b><u>859.925</u></b>

**2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn đều có giá trị ghi sổ bằng giá gốc, chi tiết như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.500.000.000</b>	
Tiền gửi có kỳ hạn	1.500.000.000	
<b>Dài hạn</b>	<b>8.380.000.000</b>	
Trái phiếu(*)	8.380.000.000	
<b>Cộng</b>	<b><u>9.880.000.000</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 2018

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

(\*) Công ty đầu tư 838 trái phiếu của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch I, giá mua 10.000.000VND/trái phiếu, thời hạn 7 năm từ 19/12/2018 đến 19/12/2025, lãi suất 7,63%/năm. Lãi trái phiếu được ngân hàng thanh toán sau, định kỳ vào ngày tròn năm so với ngày phát hành trái phiếu.

**2c. Đầu tư vào công ty liên kết**

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô <sup>(i)</sup>				61.658.410.000	(23.189.401.302)	38.469.008.698
Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội <sup>(ii)</sup>	28.800.000.000	1.320.502.935	30.120.502.935	28.800.000.000	(477.599.310)	28.322.400.690
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn <sup>(iii)</sup>	57.600.000.000	6.444.194.040	64.044.194.040	17.400.000.000	861.101.844	18.261.101.844
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes <sup>(iv)</sup>	9.800.000.000	3.912.939.985	13.712.939.985			
<b>Cộng</b>	<b>96.200.000.000</b>	<b>11.677.636.960</b>	<b>107.877.636.960</b>	<b>107.858.410.000</b>	<b>(22.805.898.768)</b>	<b>85.052.511.232</b>

(i) Ngày 14 tháng 6 năm 2018, Tập đoàn đã mua thêm 538.790 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô với giá mua là 53.879.000.000 VND. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Tập đoàn sở hữu 1.063.872 cổ phiếu, tương đương 52,46% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô (số đầu năm là 525.082 cổ phiếu, tương đương 25,89% vốn điều lệ). Công ty cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô trở thành Công ty con của Tập đoàn từ ngày 14 tháng 6 năm 2018.

(ii) Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã đầu tư 28.800.000.000 VND vào Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội, tương đương 48% vốn điều lệ, không thay đổi so với số đầu năm.

(iii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0310683236 ngày 22 tháng 9 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn 28.800.000.000 VND, tương đương 48% vốn điều lệ. Trong năm, Công ty đã đầu tư thêm 40.200.000.000 VND. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã đầu tư 57.600.000.000 VND, tương đương 48% vốn điều lệ (số đầu năm là 17.400.000.000 VND, tương đương 29% vốn điều lệ).

**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 2018

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

- (iv) Trong năm, Công ty đã đầu tư 980.000 cổ phiếu, tương đương 9.800.000.000 VND, tương ứng 49% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Quản lý và khai thác Bất động sản Rivera Homes.

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

	<b>Giá trị phần sở hữu đầu năm</b>	<b>Phần lãi hoặc lỗ trong năm</b>	<b>Giá trị đầu tư tăng thêm trong năm</b>	<b>Giá trị đầu tư giảm trong năm</b>	<b>Giá trị phần sở hữu cuối năm</b>
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô	38.469.008.698	183.584.419		(38.652.593.116)	
Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội	28.322.400.690	1.798.102.245			30.120.502.935
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn	18.261.101.844	5.583.092.196	40.200.000.000		64.044.194.040
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes		3.912.939.985	9.800.000.000		13.712.939.985
<b>Cộng</b>	<b>85.052.511.232</b>	<b>11.477.718.845</b>	<b>50.000.000.000</b>	<b>(38.652.593.116)</b>	<b>107.877.636.960</b>

*Tình hình hoạt động của các công ty liên kết*

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

*Giao dịch với các công ty liên kết*

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

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
<b>Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội</b>		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.552.093.166	9.389.584.963
Chi phí thi công công trình	322.323.399.091	201.784.964.202
Thu bán cổ phiếu Công ty Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy		30.780.000.000
Thanh lý tài sản cố định	5.636.363.637	
Góp vốn dự án Vũ Trọng Phụng	30.000.000.000	
Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh dự án Vũ Trọng Phụng	2.536.109.589	
<b>Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn</b>		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	41.985.697.437	88.362.306.070
Chi phí thi công công trình	64.652.202.167	202.590.074.088
Doanh thu bán sản thương mại Thành Thái	224.252.352.236	
Thu lãi phạt chậm thanh toán	20.853.749.942	
Góp vốn dự án Vũ Trọng Phụng	30.000.000.000	
Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh dự án Vũ Trọng Phụng	2.585.227.397	
Cho Long Giang Sài Gòn vay	2.000.000.000	10.000.000.000
Long Giang Sài Gòn thanh toán tiền vay	10.000.000.000	

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô</b>		
Cổ tức được chia	1.276.646.000	540.834.460
Chi phí lãi vay	220.842.910	236.771.442
<b>Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	854.938.376	
Phí môi giới bất động sản	14.454.910.162	
Phí dịch vụ tòa nhà	5.159.294.124	
Đặt cọc dịch vụ phân phối căn hộ	18.620.000.000	
<b>Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	233.769.021	
Ứng trước để mua sản kinh doanh thương mại, dịch vụ tại Dự án Rivera Park Hà Nội	51.360.000.000	

*Khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh*  
 Công ty dùng 112.500 cổ phiếu đầu tư tại Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty tại Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô.

**Thông tin khác**

Ngày 21 tháng 12 năm 2018, Công ty đã công bố thông tin về kế hoạch mua lại 51% vốn điều lệ của Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản May theo Việt Hưng, số lượng 1.020.000 cổ phần theo NQ số 36/2018/NQ-HDQT ngày 21/12/2018.

**2d. Đầu tư góp vốn vào đơn vị 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>
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	(1.493.092.896)	10.000.000.000	(1.493.092.896)
Công ty Cổ phần Cung cấp Giải pháp Kỹ thuật	3.000.000.000		3.000.000.000	
Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Descon <sup>(1)</sup>	13.846.596.000	(13.846.596.000)	13.846.596.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy <sup>(2)</sup>	8.912.187.500		8.912.187.500	
<b>Cộng</b>	<b>42.758.783.500</b>	<b>(15.339.688.896)</b>	<b>42.758.783.500</b>	<b>(1.493.092.896)</b>

(1) Tại ngày kết thúc năm tài chính, Tập đoàn đã đầu tư 525.060 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Descon, giá trị mua là 13.836.596.000 VND.

(2) Tại ngày kết thúc năm tài chính, Tập đoàn sở hữu 866.400 cổ phiếu, tương đương 19% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy, không thay đổi so với số đầu 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 HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

Đối với các khoản đầu tư có giá niêm yết, giá trị hợp lý được xác định theo giá niêm yết tại ngày kết thúc năm tài chính. Tập đoàn chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư không có giá niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	1.493.092.896	35.395.280.017
Trích lập dự phòng bổ sung	13.846.596.000	1.493.092.896
Hoàn nhập dự phòng		(35.395.280.017)
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>15.339.688.896</u></b>	<b><u>1.493.092.896</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>	<i>100.402.838.651</i>	<i>113.435.963.707</i>
Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội	4.992.551.557	2.328.326.850
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn	91.703.149.984	77.732.401.855
Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại dịch vụ Xuân Thủy	2.523.362.060	2.094.710.060
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes	926.676.515	
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	257.098.535	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang		31.280.524.942
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	<i>133.044.423.314</i>	<i>103.226.671.989</i>
Phải thu bán căn hộ dự án	77.305.818.898	47.501.163.053
Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam	21.700.610.682	21.700.610.682
Các khách hàng khác	34.037.993.734	34.024.898.254
<b>Cộng</b>	<b><u>233.447.261.965</u></b>	<b><u>216.662.635.696</u></b>

**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>	<i>43.980.003.272</i>	<i>38.134.533.619</i>
Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội		32.343.324.619
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Xuân Thủy	84.028.560	
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn	43.895.974.712	5.791.209.000
<i>Trả trước cho các người bán khác</i>	<i>18.009.503.414</i>	<i>33.637.191.457</i>
Công ty Cổ phần Công nghiệp Lạnh Hưng Trí	1.659.340.658	8.471.072.973
Các nhà cung cấp khác	16.350.162.756	25.166.118.484
<b>Cộng</b>	<b><u>61.989.506.686</u></b>	<b><u>71.771.725.076</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 2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****5. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Cho vay các bên liên quan</i>	<b>19.357.454.314</b>	<b>17.928.183.714</b>
Ông Nguyễn Mạnh Hà	5.000.000.000	
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	5.000.000.000	
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn	2.000.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	4.702.091.814	5.272.821.214
Ông Mai Thanh Phương	2.655.362.500	2.655.362.500
<i>Cho vay các tổ chức và cá nhân khác</i>	<b>14.991.848.625</b>	<b>3.076.203.426</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng Long Giang	1.416.186.629	1.416.186.629
Công ty Cổ phần Long Việt	10.000.000.000	
Các tổ chức và cá nhân khác	3.575.661.996	1.660.016.797
<b>Cộng</b>	<b><u>34.349.302.939</u></b>	<b><u>21.004.387.140</u></b>

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

**6. Phải thu ngắn hạn/dài hạn khác****6a. 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>89.594.571.510</b>		<b>24.376.297.805</b>	
Hội đồng quản trị - Tạm ứng	8.686.905			
Ban Tổng giám đốc - Tạm ứng	5.086.244.061		343.395.061	
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	
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn - Phải thu tiền điện	349.368.244		349.368.244	
Cho cá nhân vay vốn	75.600.000.000			
Bà Nguyễn Thị Thu Hương - Tạm ứng	7.010.956.300			
Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội - Tiền chuyển nhượng cổ phần	-		16.380.000.000	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	3.316.000		5.767.534.500	
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	<b>159.337.034.123</b>		<b>23.582.558.619</b>	
Thuế GTGT TSCĐ thuê tài chính	519.012.121		947.502.205	
Ký cược, ký quỹ	162.355.806		162.355.806	
Tạm ứng Chi phí dự án	118.753.512.253		22.070.005.594	
<i>Dự án Phan Thiết</i>	<i>37.166.098.772</i>		<i>86.047.191</i>	
<i>Dự án Việt Hưng</i>	<i>13.687.619.694</i>		<i>3.199.705.063</i>	
<i>Dự án Vũ Trọng Phụng</i>	<i>10.294.409.650</i>		<i>3.642.909.339</i>	
<i>Dự án Thành Thái</i>	<i>10.516.611.993</i>		<i>3.299.882.378</i>	

**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 2018

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Các cá nhân khác</i>	47.088.645.053		11.841.461.623	
Phải thu về chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS - May thuê Việt Hưng (ii)	21.889.000.000			
<i>Bà Lương Thị Kim Oanh</i>	16.416.750.000			
<i>Bà Bùi Bích Vân</i>	2.188.900.000			
<i>Ông Bùi Sỹ Hưng</i>	3.283.350.000			
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai - ứng trước tiền mua cổ phần (iii)	17.000.000.000			
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	1.013.281.034		402.695.014	
<b>Cộng</b>	<b>248.931.605.633</b>		<b>47.958.856.424</b>	

(ii) Thanh toán một phần giá trị hợp đồng chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS - May thuê Việt Hưng (Việt Hưng) với giá mua 31.500 VND/cổ phần:

- Bà Lương Thị Kim Oanh chuyển nhượng cho Công ty 765.000 cổ phần, tương đương giá trị hợp đồng 24.097.500.000 VND, trong đó giá trị đã thanh toán qua căn trừ công nợ 13.125.000.000 VND, giá trị phải thanh toán bằng tiền 10.972.500.000 VND. Trong năm, Công ty đã thanh toán thêm số tiền 3.291.750.000 VND;

- Bà Bùi Bích Vân chuyển nhượng cho Công ty 102.000 cổ phần, tương đương giá trị hợp đồng 3.213.000.000 VND, trong đó giá trị đã thanh toán qua căn trừ công nợ 1.750.000.000 VND, giá trị phải thanh toán bằng tiền 1.463.000.000 VND. Trong năm, Công ty đã thanh toán thêm số tiền 438.900.000 VND;

- Ông Bùi Sỹ Hưng chuyển nhượng cho Công ty 153.000 cổ phần, tương đương giá trị hợp đồng 4.819.500.000 VND, trong đó giá trị đã thanh toán qua căn trừ công nợ 2.625.000.000 VND, giá trị phải thanh toán bằng tiền 2.194.500.000 VND. Trong năm, Công ty đã thanh toán thêm số tiền 658.350.000 VND;

Theo các hợp đồng đã ký ngày 21 tháng 12 năm 2018 giữa Công ty với các cá nhân và Hợp đồng bù trừ ba bên giữa Công ty, Việt Hưng và các cá nhân, các bên thống nhất số tiền mà Việt Hưng đã nhận từ Công ty được đối trừ vào nghĩa vụ thanh toán của Công ty cho các cá nhân. Các bên chưa hoàn thành thủ tục chuyển nhượng cổ phần.

(iii) Theo hợp đồng số 212/2018 ngày 21 tháng 12 năm 2018, Công ty mua 612.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai với giá mua 34.639.200.000 VND. Tại ngày 31/12/2018, Công ty đã ứng 50% giá trị hợp đồng. Các bên chưa hoàn thành thủ tục chuyển nhượng cổ phần.

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>84.214.447.000</b>		<b>51.019.212.000</b>	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	84.214.447.000		51.019.212.000	
- Góp vốn hợp tác kinh doanh dự án khu đô thị mới Việt Hưng - Hà Nội <sup>(i)</sup>	41.052.820.000		41.019.212.000	
- Góp vốn hợp tác kinh doanh dự án 173 Xuân Thủy <sup>(ii)</sup>	43.161.627.000		10.000.000.000	
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>9.590.203.501</b>		<b>17.510.993.501</b>	
Công ty TNHH Đầu tư BĐS May theo Việt Hưng - Góp vốn dự án Khu đô thị mới Sài Đồng <sup>(iii)</sup>			16.200.000.000	
Ký cược, ký quỹ	9.590.203.501		1.310.993.501	
<b>Cộng</b>	<b>93.804.650.501</b>		<b>68.530.205.501</b>	

- (i) Góp vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng số 0406/2010/HĐ/HTKD/LGL-LGL ngày 04 tháng 6 năm 2010 để thực hiện dự án khu nhà ở cao tầng tại ô đất CC05A- dự án khu đô thị mới Việt Hưng- Hà Nội với số vốn góp của Công ty là 40.930.890.000 VND tương ứng với tỷ lệ 90%. Số vốn đã góp là: 41.052.820.000 VND. Nghĩa vụ và quyền lợi của các bên được thực hiện theo Hợp đồng, phụ lục hợp đồng đã ký.
- (ii) Góp vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng số 2512/2009/HĐ-KD ngày 25 tháng 12 năm 2009 để xây dựng dự án Trung tâm thương mại dịch vụ và nhà ở tại 173 Xuân Thủy với số vốn góp của Công ty là 45.442.122.000 VND. Số vốn đã góp là: 43.161.627.000 VND. Nghĩa vụ và quyền lợi của các bên được thực hiện theo Hợp đồng, phụ lục hợp đồng đã ký.
- (iii) Góp vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng số 2309/HĐHTĐT/LGL-VH ngày 23 tháng 9 năm 2017 và phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ/LGL-VH ngày 23 tháng 9 năm 2017 để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Dự án tại Khu đô thị mới Sài Đồng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội với số vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang là 117.000.000.000 VND. Số vốn đã góp là : 21.889.000.000 VND - Chi phí nguồn tiền để Việt Hưng thực hiện giải phóng mặt bằng. Nghĩa vụ và quyền lợi của các bên được thực hiện theo Hợp đồng, phụ lục hợp đồng đã ký. Số còn phải góp theo hợp đồng là 95.111.000.000 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 2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****7. Nợ xấu**

Toàn bộ các khoản nợ xấu đều có thời gian quá hạn trên 3 năm và xác định không có giá trị thu hồi

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<i>Các bên liên quan</i>			4.729.144.090	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang			4.729.144.090	
<i>Các tổ chức và cá nhân khác</i>	40.300.876.526		40.300.876.526	
Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam	21.700.610.682		21.700.610.682	
Công ty Cổ phần Cung cấp giải pháp kỹ thuật	548.772.197		548.772.197	
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kỹ thuật Việt Nam	5.586.161.832		5.586.161.832	
Công ty Cổ phần Địa ốc COMA	956.866.074		956.866.074	
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Đông Dương	235.628.628		235.628.628	
Công ty Cổ phần Long Việt	1.704.662.296		1.704.662.296	
Công ty Cổ phần Xây dựng số I Hà Nội	2.700.617.731		2.700.617.731	
Công ty Xây dựng số I	725.814.494		725.814.494	
Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	681.210.289		681.210.289	
Công ty Cổ phần Lilama Hà Nội	828.693.477		828.693.477	
Công ty Cầu 12	644.405.913		644.405.913	
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Xây dựng Việt Nam	288.390.391		288.390.391	
Các tổ chức và cá nhân khác	3.699.042.522		3.699.042.522	
<b>Cộng</b>	<b>40.300.876.526</b>		<b>45.030.020.616</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 2018

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	45.030.020.616	23.939.073.218
Trích lập dự phòng bổ sung		23.445.918.506
Giảm do thoái vốn công ty con		(2.354.971.108)
Hoàn nhập dự phòng	(4.729.144.090)	
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>40.300.876.526</u></b>	<b><u>45.030.020.616</u></b>

## 8. Hàng tồn kho

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang <sup>(i)</sup>	1.240.926.755.024		1.448.084.165.587	
<i>Dự án Thành Thái<sup>(i)</sup></i>	<i>311.789.596.097</i>		<i>617.929.546.166</i>	
<i>Dự án 69 Vũ Trọng Phụng<sup>(ii)</sup></i>	<i>883.334.763.991</i>		<i>784.852.808.305</i>	
<i>Các dự án khác</i>	<i>45.802.394.936</i>		<i>45.301.811.116</i>	
Hàng hóa	1.289.497.846		1.289.497.846	
<b>Cộng</b>	<b><u>1.242.216.252.870</u></b>		<b><u>1.449.373.663.433</u></b>	

<sup>(i)</sup> Dự án đầu tư xây dựng chung cư Thành Thái theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0104/HTKD/LGL – VIE “V/v Hợp tác thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Chung cư Thành Thái tại Khu đất B29 số 7/28 đường Thành Thái, phường 14, quận 10, TP. Hồ Chí Minh” ngày 01 tháng 4 năm 2014 ký giữa Công ty với Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Việt Nam – Vietradico. Tổng chi phí đi vay được vốn hóa vào chi phí dự án trong năm là 14.459.696.657 VND.

Dự án này đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Thăng Long.

<sup>(ii)</sup> Dự án công trình xây dựng khu văn phòng, dịch vụ và nhà ở tại 69 Vũ Trọng Phụng theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 396A/HTKD “V/v hợp tác thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu văn phòng, dịch vụ và nhà ở tại 69 Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân, Hà Nội” ngày 15 tháng 10 năm 2009 ký giữa Công ty với Công ty Cổ phần Tu bổ di tích và Thiết bị văn hóa Trung ương. Tỷ lệ vốn góp của Công ty Cổ phần Tu bổ di tích và Thiết bị văn hóa trung ương theo hợp đồng là 38%, hai bên sẽ phân chia lợi nhuận căn cứ theo tỷ lệ vốn góp trong hợp đồng. Công ty Cổ phần Tu bổ di tích và Thiết bị văn hóa Trung ương còn được quyền nhận và sở hữu đối với 01 tầng trên cùng (tầng 4) của khối văn phòng dịch vụ có diện tích khoảng 1.805m<sup>2</sup> là sản phẩm hoàn thiện theo phương thức chia khóa trao tay để làm văn phòng coi như thu hồi phần vốn góp và được đảm bảo lợi nhuận sau thuế được chia cố định là 2.700.000 USD (theo tỷ giá mua Đô la Mỹ do Ngân hàng TMCP Ngoại thương công bố vào ngày thanh toán). Tổng chi phí đi vay được vốn hóa vào chi phí dự án trong năm là 45.114.708.390 VND.

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

**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 2018

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí công cụ, dụng cụ	764.338.158	1.163.356.977
Chi phí dự án Vũ Trọng Phụng	33.545.807.208	14.832.062.520
<i>Phí tư vấn, quản lý, môi giới bán hàng</i>	<i>11.154.063.068</i>	
<i>Chi phí nhà mẫu</i>	<i>6.738.179.373</i>	<i>10.945.320.054</i>
<i>Chi phí cộng tác viên kinh doanh</i>	<i>6.500.000.000</i>	
<i>Chi phí khác</i>	<i>9.153.564.767</i>	<i>3.886.742.466</i>
Chi phí dự án Thành Thái	143.417.603	535.500.293
<b>Cộng</b>	<b><u>34.453.562.969</u></b>	<b><u>16.530.919.790</u></b>

**10. Tài sản cố định hữu hình**

	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<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		19.700.252.560	4.586.995.636	435.082.210	24.722.330.406
Mua trong năm			608.276.364		608.276.364
Thanh lý, nhượng bán		(17.852.727.273)			(17.852.727.273)
Tăng do hợp nhất KD	64.324.201		459.900.000		524.224.201
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>64.324.201</u></b>	<b><u>1.847.525.287</u></b>	<b><u>5.655.172.000</u></b>	<b><u>435.082.210</u></b>	<b><u>8.002.103.698</u></b>
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng		1.719.326.719	1.118.995.636	296.647.000	3.134.969.355
Chờ thanh lý			459.900.000		459.900.000
<b>Giá trị hao mòn</b>					
Số đầu năm		17.091.882.143	1.458.995.638	355.495.865	18.906.373.646
Khấu hao trong năm	2.572.968	925.239.467	807.605.818	46.591.714	1.782.009.967
Thanh lý, nhượng bán		(16.216.398.638)			(16.216.398.638)
Tăng do hợp nhất KD	61.164.325		216.332.248		277.496.573
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>63.737.293</u></b>	<b><u>1.800.722.972</u></b>	<b><u>2.482.933.704</u></b>	<b><u>402.087.579</u></b>	<b><u>4.749.481.548</u></b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm		2.608.370.417	3.127.999.998	79.586.345	5.815.956.760
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>586.908</u></b>	<b><u>46.802.315</u></b>	<b><u>3.172.238.296</u></b>	<b><u>32.994.631</u></b>	<b><u>3.252.622.150</u></b>
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng					
Đang chờ thanh lý					

Tài sản cố định là xe tô tô Toyota Land Cruiser VX có giá trị còn lại cuối kỳ theo sổ sách là 2.447.999.994 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của Ngân hàng TMCP Phương Đông Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội.

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

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

	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu năm	17.500.000.000	10.495.665.455	6.896.297.141	34.891.962.596
Tăng trong năm				
<b>Số cuối năm</b>	<b>17.500.000.000</b>	<b>10.495.665.455</b>	<b>6.896.297.141</b>	<b>34.891.962.596</b>
<b>Giá trị hao mòn</b>				
Số đầu năm	3.329.829.533	2.399.043.292	5.028.566.386	10.757.439.211
Khấu hao trong năm	2.187.499.992	1.791.958.800	540.443.492	4.519.902.284
<b>Số cuối năm</b>	<b>5.517.329.525</b>	<b>4.191.002.092</b>	<b>5.569.009.878</b>	<b>15.277.341.495</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	14.170.170.467	8.096.622.163	1.867.730.755	24.134.523.385
<b>Số cuối năm</b>	<b>11.982.670.475</b>	<b>6.304.663.363</b>	<b>1.327.287.263</b>	<b>19.614.621.101</b>

### 12. Tài sản cố định vô hình

Là chương trình phần mềm quản lý bất động sản, chi tiết như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Số đầu năm	160.000.000	37.333.334	122.666.666
Khấu hao trong năm		32.000.008	(32.000.008)
<b>Số cuối năm</b>	<b>160.000.000</b>	<b>69.333.342</b>	<b>90.666.658</b>

### 13. Bất động sản đầu tư

Là nhà thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô dùng để cho thuê

Tình hình biến động của bất động sản đầu tư trong năm như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Số đầu năm			
Tăng do hợp nhất kinh doanh	2.577.018.894	2.431.738.336	145.280.558
Khấu hao trong năm		96.387.372	(96.387.372)
<b>Số cuối năm</b>	<b>2.577.018.894</b>	<b>2.528.125.708</b>	<b>48.893.186</b>

### 14. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Là chi phí xây dựng cơ bản dở dang dự án biệt thự ở Mũi Né, Phan Thiết.

### 15. Lợi thế thương mại

	Công ty Cổ phần Minh Phát	Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	53.210.688.978		53.210.688.978
Tăng do hợp nhất kinh doanh		94.677.194.950	94.677.194.950
Giảm khác		(13.855.606.883)	(13.855.606.883)
<b>Số cuối năm</b>	<b>53.210.688.978</b>	<b>80.821.588.067</b>	<b>134.032.277.045</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 2018

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

	<b>Công ty Cổ phần Minh Phát</b>	<b>Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô</b>	<b>Cộng</b>
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu năm	5.321.068.898		5.321.068.898
Phân bổ trong năm	5.321.068.898	5.172.743.342	10.493.812.240
<b>Số cuối năm</b>	<b>10.642.137.796</b>	<b>5.172.743.342</b>	<b>15.814.881.138</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	47.889.620.080		47.889.620.080
<b>Số cuối năm</b>	<b>42.568.551.182</b>	<b>75.648.844.725</b>	<b>118.217.395.907</b>

**16. Phải trả người bán ngắn hạn**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>141.050.738.170</b>	<b>101.507.008.723</b>
Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội	47.349.589.269	45.085.219.746
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn	75.029.521.953	56.395.928.260
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Xuân Thủy	3.168.882.170	25.860.717
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes	15.502.744.778	
<b>Phải trả các nhà cung cấp khác</b>	<b>97.908.880.058</b>	<b>92.230.222.555</b>
Công ty Cổ phần Bất động sản Meco	14.906.802.770	15.406.802.770
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Sản xuất Phi Kha Miền Bắc	2.895.909.380	8.988.849.580
Công ty TNHH Bình Yên	16.657.267.490	7.540.082.986
Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Thương mại Việt Hàn		7.188.164.034
Công ty TNHH Phát triển Thương Mại Lâm Anh	234.398.469	1.509.631.345
Các nhà cung cấp khác	63.214.501.949	51.596.691.840
<b>Cộng</b>	<b>238.959.618.228</b>	<b>193.737.231.278</b>

**17. Người mua trả tiền trước**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>Trả trước của các bên liên quan</b>	<b>8.295.752.627</b>	<b>59.998.460.010</b>
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn	8.295.752.627	59.998.460.010
<b>Trả trước của các khách hàng khác</b>	<b>261.881.955.568</b>	<b>280.580.969.700</b>
Tiền nhận trước bán căn hộ dự án	259.424.891.125	280.271.822.723
Các khách hàng khác	2.457.064.443	309.146.977
<b>Cộng</b>	<b>270.177.708.195</b>	<b>340.579.429.710</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 2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****18. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phải nộp trong năm</u>	<u>Tăng do hợp nhất cty con</u>	<u>Số đã thực nộp trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Thuế GTGT hàng bán nội địa	3.901.916	3.829.343.030	27.749.367	(2.328.589.623)	1.532.404.690
Thuế thu nhập doanh nghiệp(*)	22.408.668.987	65.478.036.875	340.856.387	(29.953.934.179)	58.273.628.070
Thuế thu nhập cá nhân	2.507.535.343	5.789.004.478	53.260.727	(6.084.534.755)	2.265.265.793
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	152.792.393.640	2.446.309.936	(316.848.579)	(154.841.838.567)	80.016.430
Các loại thuế khác	45.339.657	32.243.912		(32.243.912)	45.339.657
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	205.466.898	6.119.734.138		(6.117.634.138)	207.566.898
<b>Cộng</b>	<b><u>177.963.306.441</u></b>	<b><u>83.694.672.369</u></b>	<b><u>105.017.902</u></b>	<b><u>(199.358.775.174)</u></b>	<b><u>62.404.221.538</u></b>

(\*) Trong đó:

Thuế TNDN Tập đoàn phải nộp

39.375.370.250

Thuế TNDN nộp hồ

26.102.666.625

**Cộng****65.478.036.875****Thuế giá trị gia tăng**

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

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

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

**Các loại thuế khác**

Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

**19. Chi phí phải trả**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b><u>11.708.266.939</u></b>	<b><u>12.927.920.444</u></b>
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn - trích trước chi phí công trình xây lắp	121.198.184	121.198.184
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân thủy - Lãi vay phải trả	11.587.068.755	12.792.365.076
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Nghĩa Đô - lãi vay phải trả		14.357.184
<b>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b><u>17.585.037.401</u></b>	<b><u>16.937.488.092</u></b>
Chi phí công trình Vũ Trọng Phụng		17.350.909
Chi phí Dự án Thành Thái	1.669.637.082	3.198.875.688
Chi phí lãi vay phải trả	2.603.133.451	13.711.008.620

**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 2018

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí kinh doanh Bất động sản dự án Vũ Trọng Phụng	13.188.235.087	
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	124.031.781	10.252.875
<b>Cộng</b>	<b><u>29.293.304.340</u></b>	<b><u>29.865.408.536</u></b>

**20. Phải trả ngắn hạn/dài hạn khác****20a. Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>31.665.186.186</i>	<i>6.866.042.741</i>
Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội	2.543.684.589	7.575.000
Ông Nguyễn Duy Kiên	-	5.000.000.000
Ông Nguyễn Phan	5.000.000.000	
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai Thác Bất Động Sản Rivera Homes – Đặt cọc dịch vụ phân phối căn hộ	18.620.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy - Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh <sup>(i)</sup>	2.520.000.000	
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn	2.981.501.597	1.858.467.741
<i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i>	<i>161.557.617.911</i>	<i>73.861.229.146</i>
Kinh phí công đoàn	826.920.778	695.327.084
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	140.532.330	167.437.430
Nhận đặt cọc ký quỹ, ký cược ngắn hạn	17.898.879.714	58.941.935.463
Kinh phí bảo trì dự án	25.773.695.894	12.126.542.726
Phí quản lý căn hộ dự án Thành Thái	434.929.931	1.381.814.537
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	354.731.350	193.135.400
Khách hàng đặt cọc/ký quỹ dự án Vũ Trọng Phụng	10.367.440.537	
Công ty Cổ phần Tu bổ di tích và Thiết bị văn hóa Trung ương - Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh	18.010.605.405	
Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt - Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh <sup>(iv)</sup>	6.804.579.668	
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Việt Nam – Vietradico - Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh <sup>(v)</sup>	78.773.986.829	
Phí quản lý căn hộ dự án Vũ Trọng Phụng	1.381.959.848	
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	789.355.627	355.036.506
<b>Cộng</b>	<b><u>193.222.804.097</u></b>	<b><u>80.727.271.887</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 2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****20b. Phải trả dài hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>10.232.722.500</b>	<b>31.232.722.500</b>
Ông Mai Thanh Phương - Góp vốn dự án Việt Hưng	10.232.722.500	10.232.722.500
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy - Góp vốn dự án 69 Vũ Trọng Phụng	-	21.000.000.000
<b>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>2.728.410.632</b>	<b>158.614.027.471</b>
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Việt Nam - Vietradico - góp vốn dự án Thành Thái	-	145.306.396.306
Công ty Cổ phần Địa Ốc Bách Việt góp vốn dự án 69 Vũ Trọng Phụng	-	7.779.220.533
Bà Nguyễn Thị Thu Hương - Góp vốn hợp tác kinh doanh dự án Sài Đồng	1.000.000.000	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 BOT của dự án Phú Mỹ	-	1.300.000.000
Các cá nhân khác góp vốn dự án Vũ Trọng Phụng	1.269.811.000	1.269.811.000
<b>Cộng</b>	<b>12.961.133.132</b>	<b>189.846.749.971</b>

**20c. Nợ quá hạn chưa thanh toán**

Tập đoàn không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.

**21. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn/ dài hạn****21a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Vay ngắn hạn bên liên quan</b>	<b>86.000.000.000</b>	<b>10.912.461.558</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Xuân Thủy <sup>(vi)</sup>	21.000.000.000	2.993.361.558
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn <sup>(iii)</sup>	30.000.000.000	
Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội <sup>(ii)</sup>	30.000.000.000	
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Nghĩa Đô <sup>(ii)</sup>		2.919.100.000
Ông Nguyễn Mạnh Hà <sup>(vii)</sup>	5.000.000.000	5.000.000.000
<b>Vay ngắn hạn ngân hàng</b>	<b>341.335.091.271</b>	<b>240.452.958.139</b>
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đông Hà Nội <sup>(viii)</sup>	33.438.342.379	32.934.008.522
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Thăng Long <sup>(ix)</sup>	307.896.748.892	207.518.949.617
<b>Vay ngắn hạn các tổ chức và các cá nhân khác</b>	<b>55.479.506.648</b>	<b>82.535.357.211</b>
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Việt Nam - Vietradico <sup>(v)</sup>	9.734.354.367	
Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt <sup>(iv)</sup>	7.779.220.533	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Vạn Xuân <sup>(x)</sup>	4.338.990.000	4.338.990.000
Các cá nhân khác <sup>(xi)</sup>	33.626.941.748	78.196.367.211
<b>Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số</b>	<b>152.899.996.030</b>	<b>30.399.996.000</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 2018

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
V.21b)		
Nợ thuê tài chính đến hạn trả (xem thuyết minh số V.21b)	5.343.820.356	5.343.820.356
Cộng	<u>641.058.414.305</u>	<u>369.644.593.264</u>

Tập đoàn có khả năng trả được các khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

(i) Là khoản nhận góp vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 2010/HĐHTKD/LGL – XT thực hiện “Dự án Trung tâm Thương mại, dịch vụ, văn phòng và nhà ở tại 69 Vũ Trọng Phụng, quận Thanh Xuân, Hà Nội” ngày 25 tháng 12 năm 2017 ký với Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy. Hai bên góp vốn đầu tư để Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang đại diện thực hiện Hợp đồng 396A/HTKD ngày 15 tháng 10 năm 2009 ký giữa Công ty với Công ty Cổ phần Tu bổ di tích và Thiết bị văn hóa Trung ương. Hợp đồng 396A là một phần không thể tách rời của hợp đồng này. Công ty Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy hưởng lợi nhuận cố định, không phụ thuộc vào lợi nhuận thực tế của cả dự án. (xem thuyết minh V.20a).

(ii) Là khoản nhận góp vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 3003/HĐHTKD/LGL-LGHN ngày 30 tháng 03 năm 2018 ký giữa Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang và Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội “Hợp tác thực hiện Dự án Trung tâm Thương mại, dịch vụ, văn phòng và nhà ở tại 69 Vũ Trọng Phụng, quận Thanh Xuân, Hà Nội”. Vốn góp của Long Giang là 301.000.000.000 VND, tương ứng 93,12% và số vốn góp của Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội là 30.000.000.000 VND, tương ứng 6,88% tổng vốn góp của các bên trong hợp đồng này. Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội hưởng lợi nhuận cố định, không phụ thuộc vào lợi nhuận thực tế của cả dự án. (xem thuyết minh V. 20a).

(iii) Là khoản nhận góp vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 2903/HĐHTKD/LGL-LGSG ngày 29 tháng 3 năm 2018 ký giữa Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang và Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn “Hợp tác thực hiện Dự án Trung tâm Thương mại, dịch vụ, văn phòng và nhà ở tại 69 Vũ Trọng Phụng, quận Thanh Xuân, Hà Nội”. Vốn góp của Long Giang là 301.000.000.000 VND, tương ứng 93,12% và số vốn góp của Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn là 30.000.000.000 VND, tương ứng 6,88% tổng vốn góp của các bên trong hợp đồng này. Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn hưởng lợi nhuận cố định, không phụ thuộc vào lợi nhuận thực tế của cả dự án. (xem thuyết minh V. 20a).

(iv) Là khoản nhận góp vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1706/HĐHTKD/LGL – BVL ngày 17/06/2013 và hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp để thực hiện “Dự án Trung tâm thương mại dịch vụ văn phòng và nhà ở tại 69 Vũ Trọng Phụng” số 1601/2016/HĐCN ngày 16 tháng 01 năm 2016. Tỷ lệ vốn góp của Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt theo hợp đồng là 19%, hai bên sẽ phân chia lợi nhuận căn cứ theo tỷ lệ vốn góp trong hợp đồng. (xem thuyết minh V. 20a).

(v) Là khoản nhận góp vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0104/HTKD/LGL – VIE “V/v Hợp tác thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Chung cư Thành Thái tại Khu đất B29 số 7/28 đường Thành Thái, phường 14, quận 10, TP. Hồ Chí Minh” ngày 01 tháng 4 năm 2014. Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Việt Nam hưởng lợi nhuận cố định theo hợp đồng không phụ thuộc vào lợi nhuận thực tế của cả dự án. (xem thuyết minh V. 20a).

## **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 2018

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

(vi) Khoản vay theo hợp đồng vay số 2211/HĐVT ngày 22 tháng 11 năm 2013. Lãi suất vay 10,5%/năm. Tài sản đảm bảo là 112.500 Cổ phần thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang tại Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô.

Phụ lục hợp đồng số 2211/HĐVT/PL ngày 12 tháng 11 năm 2018 về việc gia hạn khoản vay đến ngày 25 tháng 5 năm 2019.

(vii) Khoản vay theo hợp đồng vay có thời gian vay 12 tháng, lãi suất 12%/năm, không có tài sản đảm bảo. Mục đích vay để bổ sung vốn thực hiện đầu tư dự án Rivera Park Sài Gòn và dự án Rivera Park Hà Nội.

(viii) Khoản vay 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 của Ông Lê Hà Giang và Bà Ngô Thị Thanh Hòa, của Ông Nguyễn Quốc Chinh và Bà Nguyễn Thị Thanh Hà và của Bà Ngô Thị Thu Hiền.

(ix) Khoản vay 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, lãi suất vay được quy định trong từng lần nhận nợ, thời hạn vay 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 Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang làm chủ đầu tư.

(x) Khoản vay theo hợp đồng số 04/2011/VX ngày 09 tháng 5 năm 2011, không có thời hạn, lãi suất vay 0%/tháng.

(xi) Các khoản vay theo các hợp đồng vay có thời gian vay 12 tháng, lãi suất 12%/năm, không có tài sản đảm bảo. Mục đích vay để bổ sung vốn thực hiện đầu tư dự án Rivera Park Sài Gòn và dự án Rivera Park Hà Nội.

## 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 2018

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

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

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
Vay ngắn hạn bên liên quan	10.912.461.558	81.000.000.000	-	(5.912.461.558)	86.000.000.000
Vay ngắn hạn ngân hàng	240.452.958.139	381.894.260.391	-	(281.012.127.259)	341.335.091.271
Vay ngắn hạn các tổ chức và cá nhân khác	82.535.357.211	45.189.694.238	-	(72.245.544.801)	55.479.506.648
Vay dài hạn đến hạn trả	30.399.996.000	-	152.899.996.000	(30.399.995.970)	152.899.996.030
Nợ thuê tài chính đến hạn trả	5.343.820.356	-	5.343.820.356	(5.343.820.356)	5.343.820.356
<b>Cộng</b>	<b>369.644.593.264</b>	<b>508.083.954.629</b>	<b>158.243.816.356</b>	<b>(394.913.949.944)</b>	<b>641.058.414.305</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 2018

**Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****21b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Vay và nợ thuê tài chính dài hạn phải trả các bên liên quan</i>	-	
<i>Vay và nợ thuê tài chính dài hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<b>169.808.364.498</b>	<b>317.822.925.223</b>
Vay dài hạn ngân hàng	166.075.307.240	308.746.047.609
<i>Ngân hàng TMCP Phương Đông Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội<sup>(i)</sup></i>	<i>1.033.343.000</i>	<i>1.433.339.000</i>
<i>Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch số 1<sup>(i)</sup></i>	<i>165.041.964.240</i>	<i>307.312.708.609</i>
Vay dài hạn các tổ chức khác	-	
Nợ thuê tài chính	3.733.057.258	9.076.877.614
<i>Công ty TNHH MTV cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam<sup>(ii)</sup></i>	<i>3.733.057.258</i>	<i>9.076.877.614</i>
<b>Cộng</b>	<b><u>169.808.364.498</u></b>	<b><u>317.822.925.223</u></b>

Tập đoàn có khả năng trả được các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn.

(i) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 01/2016/272693/HĐTD ký ngày 12 tháng 08 năm 2016, hạn mức 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. Tài sản đảm bảo là toàn bộ Dự án Trung tâm thương mại, dịch vụ, văn phòng và Nhà ở tại số 69 Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân, Hà Nội.

(ii) Khoản nợ thuê tài chính theo các hợp đồng cho thuê tài chính phát sinh trong năm 2015 và năm 2016 thời hạn thuê từ 48 tháng đến 60 tháng, lãi suất thả nổi. Tài sản thuê là máy móc thiết bị phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Nợ gốc và lãi được thanh toán định kỳ theo tháng.

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

	<u>Tổng nợ</u>	<u>Từ 1 năm trở xuống</u>	<u>Trên 1 năm đến 5 năm</u>	<u>Trên 5 năm</u>
<b>Số cuối năm</b>				
Vay dài hạn ngân hàng	446.675.301.270	152.899.996.030	166.075.307.240	
Nợ thuê tài chính	11.748.787.792	5.343.820.356	3.733.057.258	
<b>Cộng</b>	<b><u>458.424.089.062</u></b>	<b><u>158.243.816.386</u></b>	<b><u>169.808.364.498</u></b>	
<b>Số đầu năm</b>				
Vay dài hạn ngân hàng	339.146.043.609	30.399.996.000	308.746.047.609	
Nợ thuê tài chính	14.420.697.970	5.343.820.356	9.076.877.614	
<b>Cộng</b>	<b><u>353.566.741.579</u></b>	<b><u>35.743.816.356</u></b>	<b><u>317.822.925.223</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 2018

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

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

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Số tiền vay đã trả trong năm	Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	Số cuối năm
Vay dài hạn ngân hàng	308.746.047.609	117.729.255.631	(107.500.000.000)	(152.899.996.000)	166.075.307.240
Nợ thuê tài chính	9.076.877.614	-		(5.343.820.356)	3.733.057.258
<b>Cộng</b>	<b>317.822.925.223</b>	<b>117.729.255.631</b>	<b>(107.500.000.000)</b>	<b>(158.243.816.356)</b>	<b>169.808.364.498</b>

**21c. Vay và nợ thuê tài chính quá hạn chưa thanh toán**

Công ty không có các khoản vay và nợ thuê tài chính quá hạn chưa thanh toán.

**22. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	Số đầu năm	Tăng do hợp nhất KD	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	128.963.108	351.879.789	9.266.109.930	(5.131.685.985)	4.615.266.842
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	593.389.094				593.389.094
<b>Cộng</b>	<b>722.352.202</b>	<b>351.879.789</b>	<b>9.266.109.930</b>	<b>(5.131.685.985)</b>	<b>5.208.655.936</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 2018

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

### 23. Vốn chủ sở hữu

#### 23a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số đầu năm trước	199.992.750.000	92.574.334.165	(43.500.000)	11.682.477.081	5.841.238.541	22.814.994.270	332.862.299.057
Tăng vốn từ thặng dư vốn cổ phần	45.992.220.000	(45.992.220.000)					
Phát hành cổ phiếu thu bằng tiền	99.981.870.000						99.981.870.000
Lợi nhuận kỳ này						7.073.217.140	7.073.217.140
Trích lập các quỹ				2.048.178.147	676.954.354	(4.604.016.331)	(1.878.883.034)
Chi trả cổ tức						(17.298.342.000)	(17.298.342.000)
Chi thù lao hội đồng quản trị, ban kiểm soát						(490.320.000)	(490.320.000)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>345.966.840.000</b>	<b>46.582.114.165</b>	<b>(43.500.000)</b>	<b>13.730.655.228</b>	<b>6.518.192.895</b>	<b>7.495.533.079</b>	<b>420.249.835.367</b>
Số dư đầu năm nay	345.966.840.000	46.582.114.165	(43.500.000)	13.637.461.984	6.424.999.651	104.162.269.206	516.730.188.006
Tăng vốn từ thặng dư vốn cổ phần(*)	44.968.121.200	(44.968.121.200)					
Phát hành cổ phiếu thu bằng tiền (*)	84.847.360.000						84.847.360.000
Tăng vốn từ nguồn LN CPP (*)	24.217.678.800					(24.217.678.800)	
Chi phí phát hành tăng vốn		(155.000.000)					(155.000.000)
Lợi nhuận trong năm						110.981.729.052	110.981.729.052
Trích lập các quỹ				9.137.695.303	4.568.847.651	(22.970.174.161)	(9.263.631.207)
Tăng do hợp nhất kinh doanh				381.945.496	317.377.988	1.473.859.261	2.173.182.745
Chia cổ tức, lợi nhuận						(52.430.700.000)	(52.430.700.000)
Tăng, giảm khác						366.261.321	366.261.321
Chi thù lao hội đồng quản trị, ban kiểm soát						(920.000.000)	(920.000.000)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>500.000.000.000</b>	<b>1.458.992.965</b>	<b>(43.500.000)</b>	<b>23.157.102.783</b>	<b>11.311.225.290</b>	<b>116.445.565.879</b>	<b>652.329.388.917</b>

(\*) Căn cứ nghị quyết thông qua kết quả nộp tiền mua cổ phiếu của đợt phát hành và phương án chào bán tiếp số cổ phiếu chưa phân phối hết số: 8/2018/NQ-HĐQT ngày 23/06/2018, Công ty đã phát hành cổ phiếu thu bằng tiền 84.847.360.000 VND, tăng vốn từ nguồn thặng dư vốn cổ phần 44.968.121.200 và tăng vốn từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối 24.217.678.800 VND. Mục đích chào bán và phương án sử dụng vốn: Đầu tư Dự án 69 Vũ Trọng Phụng, góp vốn thành lập Công ty cổ phần; góp vốn các công ty con/công ty liên kết và bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh thường xuyên của Công ty.

# 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 2018

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

## 23b. Cổ phiếu

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	50.000.000	34.596.684
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	50.000.000	34.596.684
- Cổ phiếu phổ thông	50.000.000	34.596.684
- Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu được mua lại	(2.900)	(2.900)
- Cổ phiếu phổ thông	(2.900)	(2.900)
- Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	49.997.100	34.593.784
- Cổ phiếu phổ thông	49.997.100	34.593.784
- Cổ phiếu ưu đãi		

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

## 23c. Phân phối lợi nhuận

Trong năm, Công ty mẹ đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2018 ngày 12 tháng 05 năm 2018 và Nghị quyết thông qua kết quả nộp tiền mua cổ phiếu của đợt phát hành và phương án chào bán tiếp số cổ phiếu chưa phân phối hết ngày 23 tháng 06 năm 2018 như sau:

	VND
• Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	: 9.137.695.303
• Trích quỹ đầu tư phát triển	: 9.137.695.303
• Trích quỹ dự phòng bổ sung vốn điều lệ	4.568.847.651
• Tăng vốn từ lợi nhuận chưa phân phối	: 24.217.678.800
• Chi thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát	: 920.000.000
• Chia cổ tức	49.997.100.000

## 24. Lợi ích cổ đông không kiểm soát

Lợi ích cổ đông không kiểm soát thể hiện phần quyền lợi của các cổ đông không kiểm soát trong giá trị tài sản thuần của các công ty con. Tình hình biến động lợi ích của cổ đông không kiểm soát như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	13.098.805.504	20.431.538.078
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	3.393.333.203	2.284.596.271
Tăng do hợp nhất kinh doanh	105.487.748.326	13.348.090.550
Giảm do trích lập các quỹ		
Giảm do thoái vốn tại công ty con		(22.965.419.395)
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>121.979.887.033</u></b>	<b><u>13.098.805.504</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 2018

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu bán hàng hóa	65.684.823.329	107.689.639.022
Doanh thu cung cấp dịch vụ	11.852.677.761	45.214.932.162
Doanh thu bán bất động sản	1.095.057.796.639	704.569.174.392
<b>Cộng</b>	<b><u>1.172.595.297.729</u></b>	<b><u>857.473.745.576</u></b>

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

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

**2. Giá vốn hàng bán**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của hàng hóa đã bán	31.072.072.863	99.278.897.974
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	11.032.555.676	29.315.468.155
Giá vốn bán bất động sản	841.797.755.678	497.260.882.352
<b>Cộng</b>	<b><u>883.902.384.217</u></b>	<b><u>625.855.248.481</u></b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	2.747.045.019	363.358.931
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	78.371.098	127.623.646
Lãi cho vay	1.286.076.220	
Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.024.302.650	1.220.521.960
Lãi thoái vốn, chuyển nhượng cổ phần	-	1.670.663.730
Lãi bán cổ phiếu MCG	-	4.100.340.117
Doanh thu tài chính khác	1.435.562	45.463.094
<b>Cộng</b>	<b><u>6.137.230.549</u></b>	<b><u>7.527.971.478</u></b>

**4. Chi phí tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay và lãi thuê tài chính	40.879.965.963	3.454.953.474
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	13.846.646.600	1.012.025.585
Chi phí phân chia lợi nhuận cố định cho các hợp tác kinh doanh	71.706.000.043	67.613.896.306
Lãi chậm thanh toán tiền thuê mặt bằng	-	753.814.273
Phí bảo lãnh thuê tài sản thế chấp	-	585.268.524
Lãi phải trả quỹ bảo trì tòa nhà	-	145.913.197
Chi phí tài chính khác	67.401.000	
<b>Cộng</b>	<b><u>126.500.013.606</u></b>	<b><u>73.565.871.359</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 2018

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

### 5. Chi phí bán hàng

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cộng tác viên, môi giới bán căn hộ	27.573.199.304	
Chi phí nhà mẫu	4.207.140.681	
Các chi phí khác	7.245.127.616	1.168.364.278
<b>Cộng</b>	<b><u>39.025.467.601</u></b>	<b><u>1.168.364.278</u></b>

### 6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	651.356.148	2.189.029.989
Chi phí vật liệu quản lý	13.411.459	
Chi phí đồ dùng văn phòng	7.831.578	27.616.682
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.591.907.619	1.571.375.149
Thuế, phí và lệ phí	367.630.551	53.386.668
Dự phòng/hoàn nhập nợ phải thu khó đòi	(4.729.144.090)	23.445.918.506
Phân bổ lợi thế thương mại	10.493.812.240	5.321.068.898
Chi phí dịch vụ mua ngoài	114.706.502	2.107.283.170
Các chi phí khác	518.190.094	115.765.272
<b>Cộng</b>	<b><u>9.029.702.100</u></b>	<b><u>34.831.444.334</u></b>

### 7. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư	4.000.035.002	
Thu tiền phạt khách hàng chậm nộp tiền căn hộ	341.528.258	
Thu tiền phạt chậm thanh toán theo hợp đồng	20.875.749.942	
Thu nhập khác	60.000.000	61.820.236
<b>Cộng</b>	<b><u>25.277.313.202</u></b>	<b><u>61.820.236</u></b>

### 8. Chi phí khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi chậm nộp thuế	6.566.636.538	
Chi phí khác	21.462.834	252.789.420
<b>Cộng</b>	<b><u>6.588.099.372</u></b>	<b><u>252.789.420</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 2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****9. Lãi trên cổ phiếu****9a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông công ty mẹ	110.981.729.052	91.376.953.026
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:		(10.057.695.303)
<i>Thù lao HĐQT, ban kiểm soát</i>		(920.000.000)
<i>Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>		(9.137.695.303)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	110.981.729.052	81.319.257.723
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	46.007.969	34.055.782
<b>Lãi cơ bản/ suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>2.412</b>	<b>2.388</b>

**9b. Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	34.593.784	19.996.375
Ảnh hưởng của việc tăng vốn từ thặng dư vốn cổ phần	4.496.812	4.599.222
Ảnh hưởng của việc tăng vốn từ lợi nhuận	2.421.768	
Ảnh hưởng của việc phát hành cổ phiếu tăng vốn	4.495.605	9.460.185
<b>Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm</b>	<b>46.007.969</b>	<b>34.055.782</b>

**9c. Thông tin khác**

Ngày 25 tháng 6 năm 2018 Công ty đã tăng vốn điều lệ từ thặng dư vốn cổ phần và lợi nhuận sau thuế. Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước đã được điều chỉnh lại do ảnh hưởng của sự kiện này. Ngoài ra, lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước cũng được tính toán lại do trừ số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thù lao HĐQT, BKS khi xác định lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu theo hướng dẫn của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính. Các điều chỉnh này làm cho lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước giảm từ 2.683 VND xuống còn 2.415 VND.

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.662.190.797	
Chi phí nhân công	21.701.340.859	14.394.928.198
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.591.907.619	6.789.471.221
Chi phí dự phòng	5.935.865.396	23.445.918.506
Chi phí dịch vụ mua ngoài	731.145.846.070	658.006.138.937
Chi phí khác	266.868.832.677	84.975.993.138
<b>Cộng</b>	<b>1.028.905.983.418</b>	<b>787.612.450.000</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 2018

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

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

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

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

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<i>Các thành viên Ban điều hành</i>		
Tạm ứng	489.200.000	40.344.891.000
Thu hồi tạm ứng	240.000.000	44.693.111.339
<i>Các thành viên Hội đồng quản trị</i>		
Chi trả cổ tức	10.685.369.000	
Tạm ứng		18.946.549.875
Thu hồi tạm ứng		18.837.211.891

#### *Cam kết bảo lãnh*

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm cho một số khoản vay của Công ty (xem thuyết minh số V.21a)

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

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại các thuyết minh số V.5, V.6a, V.19, V.20a và V.21a.

Các khoản công nợ phải thu các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

# 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 2018

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

## *Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt*

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền lương, phụ cấp và tiền thưởng	4.254.552.918	2.555.651.971

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

Các bên liên quan khác với Tập đoàn gồm:

<b>Bên liên quan khác</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy	Bên liên quan của chủ tịch HĐQT

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy</b>		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.248.774.544	2.105.988.077
Chi phí thuê mặt bằng, điện nước		2.954.522.236
Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh dự án Vũ Trọng Phụng	2.520.000.000	
Chi phí lãi vay	101.342.121	2.687.332.904
<b>Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang</b>		
Chuyển tiền góp vốn xây dựng khu nhà ở cao tầng tại ô đất CC-05A thuộc Dự án Khu đô thị mới Việt Hưng, quận Long Biên	33.161.627.000	

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

## *Công nợ với các bên liên quan khác*

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.4, V.5, V.6a, V.16, V.17, V.19, V.20a và V.21a

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.

## *Cam kết bảo lãnh*

Tại ngày 04 tháng 10 năm 2018, Hội đồng quản trị Công ty đã chấp thuận cấp bảo lãnh cho Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes vay vốn ngân hàng để đảm bảo tình hình sản xuất kinh doanh.

# **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 2018

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

Tại ngày 05 tháng 01 năm 2019, Hội đồng quản trị Công ty đã chấp thuận cấp bảo lãnh cho Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn thuê mua tài chính tại Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam để đầu tư tài sản cố định phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

## **2. Thông tin về bộ phận**

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

### **2a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh**

Tập đoàn có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực kinh doanh hàng hóa
- Lĩnh vực bán bất động sản
- Lĩnh vực khác

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



**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 2018

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

	<b>Lĩnh vực kinh doanh hàng hóa</b>	<b>Lĩnh vực bán bất động sản</b>	<b>Lĩnh vực khác</b>	<b>Các khoản loại trừ</b>	<b>Cộng</b>
<b>Năm nay</b>					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	65.684.823.329	1.095.057.796.639	11.852.677.761		1.172.595.297.729
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>65.684.823.329</b>	<b>1.095.057.796.639</b>	<b>11.852.677.761</b>		<b>1.172.595.297.729</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	34.612.750.466	262.760.486.178	820.122.085		298.193.358.729
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(48.055.169.701)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					250.138.189.028
Doanh thu hoạt động tài chính					14.482.983.974
Chi phí tài chính					(144.346.212.248)
Thu nhập khác					25.277.313.202
Chi phí khác					(6.588.099.372)
Phân lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh					11.477.718.845
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(39.375.370.250)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					3.308.539.077
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>					<b>114.375.062.255</b>
<b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b>	<b>34.073.585</b>	<b>568.054.278</b>	<b>6.148.501</b>		<b>608.276.364</b>
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>360.203.641</b>	<b>6.005.098.058</b>	<b>64.997.932</b>		<b>6.430.299.631</b>

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

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

	<b>Lĩnh vực kinh doanh hàng hóa</b>	<b>Lĩnh vực bán bất động sản</b>	<b>Lĩnh vực khác</b>	<b>Các khoản loại trừ</b>	<b>Cộng</b>
<b>Năm trước</b>					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	107.689.639.022	704.569.174.392	45.214.932.162		857.473.745.576
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>107.689.639.022</b>	<b>704.569.174.392</b>	<b>45.214.932.162</b>		<b>857.473.745.576</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	8.410.741.048	207.308.292.040	15.899.464.007		231.618.497.095
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(35.999.808.612)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					195.618.688.483
Doanh thu hoạt động tài chính					7.527.971.478
Chi phí tài chính					(73.565.871.359)
Thu nhập khác					61.820.236
Chi phí khác					(252.789.420)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh					(4.251.657.158)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(29.464.846.094)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					(2.011.766.869)
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>					<b>93.661.549.297</b>
<b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b>					<b>21.595.766.017</b>
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>					<b>9.727.573.987</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 2018

**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 Tập đoàn như sau:

	<b>Lĩnh vực</b>			<b>Cộng</b>
	<b>kinh doanh hàng hóa</b>	<b>Lĩnh vực bán bất động sản</b>	<b>Lĩnh vực khác</b>	
<b>Số cuối năm</b>				
Tài sản trực tiếp của bộ phận	473.740.102.530	953.638.039.935	29.184.498.570	1.456.562.641.035
Tài sản phân bổ cho bộ phận				
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận				957.119.728.793
<b>Tổng tài sản</b>				<b>2.413.682.369.828</b>
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	25.221.473.228	1.552.506.300.889	3.427.663.370	1.581.155.437.487
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận				
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận				58.217.658.391
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<b>1.639.373.095.878</b>
<b>Số đầu năm</b>				
Tài sản trực tiếp của bộ phận	277.313.758.119	1.396.249.691.176	29.336.186.254	1.702.899.635.549
Tài sản phân bổ cho bộ phận				
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận				531.694.131.500
<b>Tổng tài sản</b>				<b>2.234.593.767.049</b>
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	94.964.697.444	1.164.812.654.484	25.860.717	1.259.803.212.645
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận				
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận				444.961.563.894
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<b>1.704.764.776.539</b>

**2b. Thông tin về 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 2018

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

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

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

Lập, ngày 29 tháng 3 năm 2019

Người lập biểu



Trần Minh Giang

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Hồng Sinh

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Lê Hà Giang

59