



LONG GIANG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ I/2019

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



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN		100		1.491.195.478.515	1.954.360.475.632
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	143.958.932.622	167.428.715.233
1.	Tiền	111		41.858.183.174	25.749.791.123
2.	Các khoản tương đương tiền	112		102.100.749.448	141.678.924.110
II.	Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		4.640.536.800	6.140.514.800
1.	Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	4.641.425.325	4.641.425.325
2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(888.525)	(910.525)
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	1.500.000.000
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		434.965.402.217	538.416.800.697
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	182.729.177.902	233.447.261.965
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	42.047.499.417	61.989.506.686
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	35.474.078.143	34.349.302.939
6.	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	215.015.523.281	248.931.605.633
7.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(40.300.876.526)	(40.300.876.526)
8.	Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV.	Hàng tồn kho	140		904.262.416.246	1.242.216.252.870
1.	Hàng tồn kho	141	V.8	904.262.416.246	1.242.216.252.870
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		3.368.190.630	158.192.032
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		3.073.852.191	52.863.109
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		105.328.923	105.328.923
4.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5.	Tài sản ngắn hạn khác	155		189.009.516	-

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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		488.942.446.770	459.321.894.196
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		97.542.008.137	93.804.650.501
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	97.542.008.137	93.804.650.501
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		23.756.736.846	22.957.909.909
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	5.189.424.909	3.252.622.150
<i>Nguyên giá</i>	222		15.321.901.346	8.002.103.698
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(10.132.476.437)	(4.749.481.548)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11	18.484.645.280	19.614.621.101
<i>Nguyên giá</i>	225		34.891.962.596	34.891.962.596
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		(16.407.317.316)	(15.277.341.495)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.12	82.666.657	90.666.658
<i>Nguyên giá</i>	228		160.000.000	160.000.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(77.333.343)	(69.333.342)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.13	24.796.343	48.893.186
<i>Nguyên giá</i>	231		2.577.018.894	2.577.018.894
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(2.552.222.551)	(2.528.125.708)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.14	43.135.016.264	42.970.483.404
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		43.135.016.264	42.970.483.404
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		144.607.365.937	143.676.731.564
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2b	108.808.271.333	107.877.636.960
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2c	42.758.783.500	42.758.783.500
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2c	(15.339.688.896)	(15.339.688.896)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		8.380.000.000	8.380.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		179.876.523.243	155.863.225.632
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	38.553.562.263	34.453.562.969
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		3.192.266.756	3.192.266.756
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	138.130.694.224	118.217.395.907
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.980.137.925.285	2.413.682.369.828

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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		1.172.728.235.655	1.639.373.095.878
I. Nợ ngắn hạn	310		1.061.138.319.592	1.454.708.103.700
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16	127.199.851.807	238.959.618.228
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.17	286.710.706.951	270.177.708.195
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.18	82.699.072.785	62.509.550.461
4. Phải trả người lao động	314		2.227.469.221	2.904.596.029
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.19	15.982.718.641	29.293.304.340
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		11.717.981.230	11.373.452.109
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20a	237.516.188.880	193.222.804.097
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.21a	287.440.889.391	641.058.414.305
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		5.158.200.204	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.22	4.485.240.481	5.208.655.936
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		111.589.916.064	184.664.992.178
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	12.411.133.132	12.961.133.132
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.21b	101.152.970.439	169.808.364.498
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		2.929.343.203	1.895.494.548
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		(4.903.530.710)	-
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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		807.409.689.630	774.309.273.950
I. Vốn chủ sở hữu	410		807.409.689.630	774.309.273.950
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.23	500.000.000.000	500.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		500.000.000.000	500.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	V.23	1.458.992.965	1.458.992.965
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	23.157.102.783
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	V.23	11.311.225.290	11.311.225.290
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.23	139.324.975.266	116.445.565.879
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		115.210.652.097	5.463.836.827
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		24.114.323.169	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	132.200.893.326	121.979.887.033
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.980.137.925.285	2.413.682.369.828

Lập, ngày 25 tháng 4 năm 2019

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Trần Minh Giang

Nguyễn Thị Hồng Sinh

Lê Hà Giang

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý I	
				Năm 2018	Năm 2019
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VII.1	206.828.628.900	523.191.044.503
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02			
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		206.828.628.900	523.191.044.503
4.	Giá vốn hàng bán	11	VII.1	180.224.571.687	383.694.673.536
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		26.604.057.213	139.496.370.967
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VII.1	1.490.566.177	2.050.995.902
7.	Chi phí tài chính	22	VII.1	4.628.636.396	37.299.769.218
8.	Trong đó: chi phí lãi vay	23		3.454.953.474	637.282.780
9.	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết			2.017.909.306	930.634.373
10.	Chi phí bán hàng	24		-	70.721.312.780
11.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VII.1	2.690.469.042	3.932.367.103
12.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		22.793.427.258	30.524.552.141
13.	Thu nhập khác	31		61.720.668	698.266.479
14.	Chi phí khác	32		-	2.186.327
15.	Lợi nhuận khác	40		61.720.668	696.080.152
16.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		22.855.147.926	31.220.632.293
17.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		5.261.889.142	5.528.328.851
18.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
20.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		17.593.258.784	25.692.303.442
21.	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		17.593.258.784	24.633.135.913
22.	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	1.059.167.529
23.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		597	478

Người lập



Trần Minh Giang

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Hồng Sinh

Lập, ngày 25 tháng 4 năm 2019

Chủ tịch HĐQT



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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		31.220.632.293	150.441.893.428
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		3.835.832.645	6.430.299.631
- Các khoản dự phòng	03		254.647.494	9.117.502.510
- 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		(4.788.472.502)	(6.024.337.652)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	637.282.780	40.879.965.963
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		31.159.922.710	200.845.323.880
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		77.715.519.133	(265.045.450.148)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		337.953.836.624	207.157.410.563
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		44.042.238.928	3.613.943.624
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(4.099.999.294)	(17.922.643.179)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	1.300.000.000
- Tiền lãi vay đã trả	14		(83.450.753.031)	(137.532.540.882)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.18	-	(29.953.934.179)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		(1.253.681.996)	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1.443.415.454)	(6.051.685.985)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		400.623.667.619	(43.589.576.306)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(6.019.416.048)	(970.127.406)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		5.636.363.637	5.636.363.637
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(19.158.907.420)	(19.158.907.420)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		41.358.332.216	17.758.191.621
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(50.000.000.000)	(50.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		25.574.658.857	3.680.167.502
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		788.437.500	2.024.302.650
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(1.820.531.258)	(41.030.009.416)

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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	V.23	-	84.692.360.000
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	80.141.030.971	625.813.210.260
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.21	(497.070.129.588)	(497.070.129.588)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	V.21	(5.343.820.356)	(5.343.820.355)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.23	-	(52.430.700.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>(422.272.918.973)</i>	<i>155.660.920.317</i>
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(23.469.782.611)	71.041.334.595
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	167.428.715.233	96.387.380.638
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	143.958.932.622	167.428.715.233

Người lập biểu

Trần Minh Giang

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hồng Sinh

Lập, ngày 25 tháng 4 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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019

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 Nghĩa 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
Cộng	106.387.200.000

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:

	VND
Tài sản	26.309.797.229
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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019

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

	VND
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
Nợ phải trả	3.987.666.145
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
Giá trị hợp lý của tài sản thuần	22.322.131.084
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát (47,54%)	10.612.126.034
Giá trị hợp lý của tài sản thuần được mua (a)	11.710.005.050
Giá phí hợp nhất kinh doanh (b)	106.387.200.000
Lợi thế thương mại [(b) – (a)]	94.677.194.950
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)
Tiền chi thuần	53.352.166.234

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	Xây dựng, lắp đặt...	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	60,71%	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 TNHH Đầu tư Bất Động Sản May Thêu Việt Hưng	355/403/2 Nguyễn Văn Linh, Phường Phúc Đồng, Quận Long Biên, TP Hà Nội	Sản xuất hàng dệt may.	51%	51%		

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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019

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 Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	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	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%	49%	49%	49%

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 kỳ kế toán, 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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019

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.

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.

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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019

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

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.

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

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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019

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

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.

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.

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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019

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

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

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.

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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019

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

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

13. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

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

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

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

14. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh chia lợi nhuận cố định

Các hợp đồng hợp tác kinh doanh của 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:

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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019

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

- 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.

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”.

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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019

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

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.

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

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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019

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

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.

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.

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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019

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

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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019

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	28.690.427.867	3.559.453.968
Tiền gửi ngân hàng	13.167.755.307	22.190.337.155
Các khoản tương đương tiền (<i>tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng trở xuống</i>)	102.100.749.448	-
Cộng	<u>143.958.932.622</u>	<u>167.428.715.233</u>

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

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	<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>
Cổ phiếu	4.641.425.325	4.641.940.125	(888.525)	4.641.425.325	4.640.565.400	(910.525)
Ngân hàng TMCP						
Sài Gòn Thương	1.425.325	536.800		1.425.325	565.400	(910.525)
Tín			(888.525)			
Công ty Cổ phần						
Thương mại và	4.640.000.000	4.640.000.000		4.640.000.000	4.640.000.000	
Vận tải						
Petrolimex HN						
Cộng	<u>4.641.425.325</u>	<u>4.640.536.800</u>	<u>(888.525)</u>	<u>4.641.425.325</u>	<u>4.640.565.400</u>	<u>(910.525)</u>

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	910.525	859.925
Trích lập dự phòng bổ sung	-	215.600
Hoàn nhập dự phòng	(22.000)	(165.000)
Số cuối năm	<u>888.525</u>	<u>910.525</u>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019

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

2b. 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 CP Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang ⁽ⁱ⁾	28.800.000.000	3.424.904.177	32.224.904.177	28.800.000.000	1.320.502.935	30.120.502.935
Công ty CP Long Giang Sài Gòn ⁽ⁱⁱ⁾	57.600.000.000	6.532.666.545	64.132.666.545	57.600.000.000	6.444.194.040	64.044.194.040
Công ty CP QL và KT BĐS Rivera Homes ⁽ⁱⁱⁱ⁾	9.800.000.000	2.650.700.611	12.450.700.611	9.800.000.000	3.912.939.985	13.712.939.985
Cộng	96.200.000.000	12.608.271.333	108.808.271.333	96.200.000.000	11.677.636.960	107.877.636.960

- (i) Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã đầu tư 28.800.000.000 VND vào Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang, tương đương 48% vốn điều lệ, không thay đổi so với số đầu năm.
- (ii) Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã đầu tư 57.600.000.000 VND, tương đương 48% vốn điều lệ, không thay đổi so với đầu năm.
- (iii) Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, 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:

	Giá trị phần sở hữu đầu năm	Phần lãi hoặc lỗ trong năm	Giá trị đầu tư tăng thêm trong năm	Giá trị đầu tư giảm trong năm	Giá trị phần sở hữu cuối năm
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	30.120.502.935	2.104.401.242			32.224.904.177
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn	64.044.194.040	88.472.505			64.132.666.545
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes	13.712.939.985	(1.262.239.374)			12.450.700.611
Cộng	107.877.636.960	930.634.373			108.808.271.333

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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019

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

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 con và công ty liên kết

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với các công ty con và công ty liên kết như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<i>Công ty Cổ phần Minh Phát</i>		
Góp vốn dự án Vũ Trọng Phụng		137.000.000.000
Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh dự án Vũ Trọng Phụng	4.053.698.630	8.345.753.425
Cho Minh Phát vay		292.910.000
Hoàn trả tiền cho Công ty Minh Phát	1.244.000.000	813.010.000
<i>Công ty CP Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang</i>		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.551.838.776	29.552.093.166
Chi phí thi công công trình	-	322.323.399.091
Thu bán cổ phiếu Công ty Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy		
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	887.671.233	2.536.109.589
<i>Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn</i>		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	41.985.697.437
Doanh thu bán sản thương mại	-	224.252.352.236
Chi phí thi công công trình	9.462.312.727	64.652.202.167
Tiền lãi chậm thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng TTTM dự án Thành Thái		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	887.671.233	2.585.227.397
Cho Long Giang Sài Gòn vay		2.000.000.000
Long Giang Sài Gòn thanh toán tiền vay		10.000.000.000
<i>Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô</i>		
Cổ tức được chia		1.276.646.000
Chi phí lãi vay	29.900.000	220.842.910
<i>Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes</i>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	769.621.162	854.938.376
Phí môi giới bất động sản	-	14.454.910.163
Phí dịch vụ tòa nhà	-	5.159.294.124
Đặt cọc dịch vụ phân phối căn hộ	9.300.000.000	18.620.000.000
<i>Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội</i>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	342.648.935	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

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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019

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

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

Công ty dùng 112.500 cổ phiếu đầu tư tại Công ty Cổ phần 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.

2c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
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 ⁽¹⁾	13.846.596.000	(13.846.596.000)	13.846.596.000	(13.846.596.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy ⁽²⁾	8.912.187.500		8.912.187.500	
Cộng	42.758.783.500	(15.339.688.896)	42.758.783.500	(15.339.688.896)

(1) Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, 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 kỳ kế toán, 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.

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:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	15.339.688.896	1.493.092.896
Trích lập dự phòng bổ sung		13.846.596.000
Hoàn nhập dự phòng	-	
Số cuối năm	15.339.688.896	15.339.688.896

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	42.556.647.106	100.402.838.651
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	23.598.592.686	4.992.551.557
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn	13.607.397.357	91.703.149.984
Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại dịch vụ Xuân Thủy	2.838.362.060	2.523.362.060
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes	1.879.111.179	926.676.515

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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	633.183.824	257.098.535
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	-	
Phải thu các khách hàng khác	140.172.530.796	133.044.423.314
Phải thu bán căn hộ dự án	83.158.367.151	77.305.818.898
Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam	21.700.610.682	21.700.610.682
Các khách hàng khác	35.313.552.963	34.037.993.734
Cộng	182.729.177.902	233.447.261.965

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trả trước cho các bên liên quan	27.027.450.379	43.980.003.272
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Xuân Thủy	84.028.560	84.028.560
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn	26.943.421.819	43.895.974.712
Trả trước cho các người bán khác	15.020.049.038	18.009.503.414
Công ty Cổ phần Công nghiệp Lạnh Hưng Trí	1.659.340.658	1.659.340.658
Các nhà cung cấp khác	13.360.708.380	16.350.162.756
Cộng	42.047.499.417	61.989.506.686

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Cho vay các bên liên quan	19.360.565.424	19.357.454.314
Ông Nguyễn Mạnh Hà	5.000.000.000	5.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	4.702.091.814	4.702.091.814
Ông Mai Thanh Phương	2.658.473.610	2.655.362.500
Cho vay các tổ chức và cá nhân khác	16.113.512.719	14.991.848.625
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	10.000.000.000
Các tổ chức và cá nhân khác	4.697.326.090	3.575.661.996
Cộng	35.474.078.143	34.349.302.939

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>
Phải thu các bên liên quan	84.499.640.544		89.594.571.510	
Hội đồng quản trị - Tạm ứng	-		8.686.905	
Ban Tổng giám đốc - Tạm ứng	-		5.086.244.061	
Công ty Cổ phần Đầu tư	1.536.000.000		1.536.000.000	

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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019

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
Thương Mại Dịch vụ Xuân Thủy - Cổ tức, lợi nhuận được chia				
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn - Phải thu tiền điện	349.368.244		349.368.244	
Cá nhân vay vốn	75.600.000.000		75.600.000.000	
Bà Nguyễn Thị Thu Hương - Tạm ứng	7.010.956.300		7.010.956.300	
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang - Tiền chuyển nhượng cổ phần	-		-	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	3.316.000		3.316.000	
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	130.515.882.737		159.337.034.123	
Thuế GTGT TSCĐ thuê tài chính	1.156.387.632		519.012.121	
Ký cược, ký quỹ	162.355.806		162.355.806	
Tạm ứng Chi phí dự án	105.450.666.948		118.753.512.253	
Phải thu về chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS - May theo Việt Hưng ⁽ⁱ⁾	-		21.889.000.000	
Bà Lương Thị Kim Oanh	-		16.416.750.000	
Bà Bùi Bích Vân	-		2.188.900.000	
Ông Bùi Sỹ Hưng	-		3.283.350.000	
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai - ứng trước tiền mua cổ phần ⁽ⁱⁱ⁾	17.000.000.000		17.000.000.000	
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	6.746.472.351		1.013.281.034	
Cộng	215.015.523.281		248.931.605.633	

⁽ⁱ⁾ Thanh toán một phần giá trị hợp đồng chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS - May theo 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

- 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.

- 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.

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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019

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

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.

(ii) 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 31/03/2019, Công ty đã ứng 50% giá trị hợp đồng. Các bên chưa hoàn thành thủ tục chuyển nhượng cổ phần.

6b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	84.214.447.000		84.214.447.000	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	84.214.447.000		84.214.447.000	
- Góp vốn hợp tác kinh doanh dự án khu đô thị mới Việt Hưng - Hà Nội ⁽ⁱ⁾	41.052.820.000		41.052.820.000	
- Góp vốn hợp tác kinh doanh dự án 173 Xuân Thủy ⁽ⁱⁱ⁾	43.161.627.000		43.161.627.000	
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	9.590.203.501		9.590.203.501	
Ký cược, ký quỹ	13.327.561.137		9.590.203.501	
Cộng	97.542.008.137		93.804.650.501	

(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.

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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019

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
Các tổ chức và cá nhân khác	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 1 Hà Nội	2.700.617.731		2.700.617.731	
Công ty Xây dựng số 1	725.814.494		725.814.494	
Công ty 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	
Cộng	40.300.876.526		40.300.876.526	

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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019

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	40.300.876.526	45.030.020.616
Trích lập dự phòng bổ sung		
Giảm do thoái vốn công ty con		
Hoàn nhập dự phòng		(4.729.144.090)
Số cuối năm	<u>40.300.876.526</u>	<u>40.300.876.526</u>

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>
Nguyên liệu, vật liệu	3.518.457.349		-	
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang ^(*)	899.454.461.051		1.240.926.755.024	
<i>Dự án Thành Thái⁽ⁱ⁾</i>	<i>286.247.990.028</i>		<i>311.789.596.097</i>	
<i>Dự án 69 Vũ Trọng Phụng⁽ⁱⁱ⁾</i>	<i>568.053.309.627</i>		<i>883.334.763.991</i>	
<i>Các dự án khác</i>	<i>45.153.161.396</i>		<i>45.802.394.936</i>	
Hàng hóa	1.289.497.846		1.289.497.846	
Cộng	<u>904.262.416.246</u>		<u>1.242.216.252.870</u>	

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

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.

(ii) Dự án công trình xây dựng khu văn phòng, dịch vụ và nhà ở tại 69 Vũ Trọng Phụng theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 396A/HTKD “V/v hợp tác thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu văn phòng, dịch vụ và nhà ở tại 69 Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân, Hà Nội” ngày 15 tháng 10 năm 2009 ký giữa Công ty với Công ty Cổ phần 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 1.805m² là sản phẩm hoàn thiện theo phương thức chìa 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).

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

9. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí công cụ, dụng cụ	584.786.840	764.338.158
Chi phí dự án Vũ Trọng Phụng	37.855.083.937	33.545.807.208
Chi phí dự án Thành Thái	113.691.486	143.417.603
Cộng	<u>38.553.562.263</u>	<u>34.453.562.969</u>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019

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

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	64.324.201	1.847.525.287	5.655.172.000	435.082.210	8.002.103.698
Tăng do hợp nhất KD	7.319.797.648	-	-	-	7.319.797.648
Số cuối năm	7.384.121.849	1.847.525.287	5.655.172.000	435.082.210	15.321.901.346
<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
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	63.737.293	1.800.722.972	2.482.933.704	402.087.579	4.749.481.548
Khấu hao trong năm	679.554.336	7.055.740	204.435.939	9.035.444	900.081.459
Tăng do hợp nhất KD	4.482.913.430	-	-	-	4.482.913.430
Số cuối năm	5.226.205.059	1.807.778.712	2.687.369.643	411.123.023	10.132.476.437
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	586.908	46.802.315	3.172.238.296	32.994.631	3.252.622.150
Số cuối năm	2.157.916.790	39.746.575	2.967.802.357	23.959.187	5.189.424.909

Trong đó:

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 2.209.999.993 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của Ngân hàng TMCP Phương Đông Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội.

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
Nguyên giá				
Số đầu năm	17.500.000.000	10.495.665.455	6.896.297.141	34.891.962.596
Tăng trong năm				
Số cuối năm	17.500.000.000	10.495.665.455	6.896.297.141	34.891.962.596
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	5.517.329.525	4.191.002.092	5.569.009.878	15.277.341.495
Khấu hao trong năm	546.874.998	447.989.700	135.111.123	1.129.975.821
Số cuối năm	6.064.204.523	4.638.991.792	5.704.121.001	16.407.317.316
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	11.982.670.475	6.304.663.363	1.327.287.263	19.614.621.101
Số cuối năm	11.435.795.477	5.856.673.663	1.192.176.140	18.484.645.280

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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019

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

12. Tài sản cố định vô hình

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

	<u>Nguyên giá</u>	<u>Hao mòn lũy kế</u>	<u>Giá trị còn lại</u>
Số đầu năm	160.000.000	69.333.342	90.666.658
Khấu hao trong năm		8.000.001	(8.000.001)
Số cuối năm	160.000.000	77.333.343	82.666.657

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:

	<u>Nguyên giá</u>	<u>Hao mòn lũy kế</u>	<u>Giá trị còn lại</u>
Số đầu năm			
Tăng do hợp nhất kinh doanh	2.577.018.894	2.528.125.708	48.893.186
Khấu hao trong năm		24.096.843	(24.096.843)
Số cuối năm	2.577.018.894	2.552.222.551	24.796.343

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	Công ty TNHH Đầu tư BĐS May Thêu Việt Hưng	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	53.210.688.978	80.821.588.067		134.032.277.045
			23.114.616.797	23.114.616.797
Số cuối năm	53.210.688.978	80.821.588.067	23.114.616.797	157.146.893.841
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	10.642.137.796	5.172.743.342		15.814.881.138
Phân bổ trong năm	1.330.267.224	1.293.185.836	577.865.420	3.201.318.479
Số cuối năm	11.972.405.020	6.465.929.178	577.865.420	19.016.199.617
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	42.568.551.182	75.648.844.725		118.217.395.907
Số cuối năm	41.238.283.958	74.355.658.889	22.536.751.377	138.130.694.224

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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**16. Phải trả người bán ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	33.022.843.692	141.050.738.170
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	18.784.810.022	47.349.589.269
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn	7.252.977.499	75.029.521.953
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Xuân Thủy	3.378.708.542	3.168.882.170
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes	3.606.347.629	15.502.744.778
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>	94.177.008.115	97.908.880.058
Công ty Cổ phần Bất động sản Meco	14.906.802.770	14.906.802.770
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Sản xuất Phi Kha Miền Bắc	2.895.909.380	2.895.909.380
Công ty TNHH Bình Yên	16.657.267.490	16.657.267.490
Công ty TNHH Phát triển Thương Mại Lâm Anh	-	234.398.469
Các nhà cung cấp khác	59.717.028.475	63.214.501.949
Cộng	127.199.851.807	238.959.618.228

17. Người mua trả tiền trước

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước của các bên liên quan</i>	-	8.295.752.627
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn	-	8.295.752.627
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	286.710.706.951	261.881.955.568
Tiền nhận trước bán căn hộ dự án	285.760.399.872	259.424.891.125
Các khách hàng khác	950.307.079	2.457.064.443
Cộng	286.710.706.951	270.177.708.195

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	1.532.404.690	44.460.412.388	-	(39.835.653.648)	6.157.163.430
Thuế thu nhập doanh nghiệp(*)	58.273.628.070	13.729.716.413	-	-	72.003.344.483
Thuế thu nhập cá nhân	2.265.265.793	1.112.246.550	-	(12.129.375)	3.365.382.968
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	80.016.430	1.765.181.720	605.687.097	(2.022.967.131)	427.918.116
Các loại thuế khác	45.339.657	-	-	-	45.339.657
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	207.566.898	3.495.357.234	-	(3.003.000.000)	699.924.132
Cộng	62.404.221.538	64.562.914.305	605.687.097	(44.873.750.154)	82.699.072.786

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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019

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

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>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>11.708.266.939</i>	<i>11.708.266.939</i>
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	11.587.068.755
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Nghĩa Đô - lãi vay phải trả	-	-
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>4.274.451.702</i>	<i>17.585.037.401</i>
Chi phí công trình Vũ Trọng Phụng	-	-
Chi phí Dự án Thành Thái	1.681.874.470	1.669.637.082
Chi phí lãi vay phải trả	2.573.233.451	2.603.133.451
Chi phí bán hàng	-	13.188.235.087
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	19.343.781	124.031.781
Cộng	<u>15.982.718.641</u>	<u>29.293.304.340</u>

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>43.286.898.515</i>	<i>31.665.186.186</i>
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	3.431.355.822	2.543.684.589
Ông Nguyễn Phan	5.000.000.000	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	27.920.000.000	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 ⁽¹⁾	3.141.369.863	2.520.000.000
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn	3.794.172.830	2.981.501.597
<i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i>	<i>194.229.290.365</i>	<i>161.557.617.911</i>
Kinh phí công đoàn	839.017.524	826.920.778

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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	231.310.961	140.532.330
Nhận đặt cọc ký quỹ, ký cược ngắn hạn	3.022.197.300	17.898.879.714
Kinh phí bảo trì dự án	35.748.234.074	25.773.695.894
Phí quản lý căn hộ dự án Thành Thái	3.638.504.458	434.929.931
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	354.731.350	354.731.350
Khách hàng đặt cọc/ký quỹ dự án	26.667.347.950	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	37.078.443.243	18.010.605.405
Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt - Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh ^(iv)	8.928.571.081	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 ^(v)	76.714.697.260	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	1.006.235.164	789.355.627
Cộng	<u>237.516.188.880</u>	<u>193.222.804.097</u>

20b. Phải trả dài hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>10.232.722.500</i>	<i>10.232.722.500</i>
Ông Mai Thanh Phương - Góp vốn dự án Việt Hưng	10.232.722.500	10.232.722.500
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>2.178.410.632</i>	<i>2.728.410.632</i>
Bà Nguyễn Thị Thu Hương - Góp vốn hợp tác kinh doanh dự án Sài Đồng	450.000.000	1.000.000.000
Công ty TNHH Long Thịnh góp vốn dự án Cần Thơ	458.599.632	458.599.632
Các cá nhân khác góp vốn dự án Vũ Trọng Phụng	1.269.811.000	1.269.811.000
Cộng	<u>12.411.133.132</u>	<u>12.961.133.132</u>

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>
<i>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các bên liên quan</i>	<i>86.000.000.000</i>	<i>86.000.000.000</i>
Vay Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Xuân Thủy (i)	21.000.000.000	21.000.000.000
Ông Nguyễn Mạnh Hà	5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang ⁽ⁱⁱ⁾	30.000.000.000	30.000.000.000
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn ⁽ⁱⁱⁱ⁾	30.000.000.000	30.000.000.000

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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	201.440.889.391	555.058.414.305
Vay ngắn hạn ngân hàng	153.701.920.754	341.335.091.271
<i>Ngân hàng NN và PTNT Việt Nam - Chi nhánh Đông Hà Nội^(vii)</i>	<i>31.760.130.618</i>	<i>33.438.342.379</i>
<i>Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Thăng Long^(viii)</i>	<i>121.941.790.136</i>	<i>307.896.748.892</i>
Vay ngắn hạn các tổ chức khác	41.995.152.281	55.479.506.648
Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt ^(iv)	7.779.220.533	7.779.220.533
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Việt Nam – Vietradico ^(v)	-	9.734.354.367
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Vạn Xuân^(ix)</i>	<i>4.338.990.000</i>	<i>4.338.990.000</i>
<i>Vay ngắn hạn các cá nhân khác (vi)</i>	<i>29.876.941.748</i>	<i>33.626.941.748</i>
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.33b)	399.996.000	152.899.996.030
Nợ thuê tài chính đến hạn trả (xem thuyết minh số V.33b)	5.343.820.356	5.343.820.356
Cộng	<u>287.440.889.391</u>	<u>641.058.414.305</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 Tư 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 Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang “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 Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang là 30.000.000.000 VND, tương ứng 6,88% tổng vốn góp của các bên trong hợp đồng này. Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang 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).

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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019

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

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

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>	101.152.970.439	169.808.364.498
Vay dài hạn ngân hàng	98.475.308.270	166.075.307.240
Ngân hàng TMCP Phương Đông Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội ⁽ⁱ⁾	933.344.000	1.033.343.000
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch số 1 ⁽ⁱ⁾	97.541.964.270	165.041.964.240
Nợ thuê tài chính	2.397.102.169	3.733.057.258
Công ty TNHH MTV cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam ⁽ⁱⁱ⁾	2.397.102.169	3.733.057.258
Vay dài hạn tổ chức khác	280.560.000	-
Cộng	101.152.970.439	169.808.364.498

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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019

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

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.

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	4.615.266.842	-	-	(723.415.455)	3.891.851.387
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	593.389.094	-	-	-	593.389.094
Cộng	5.208.655.936	-	-	(723.415.455)	4.485.240.481

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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019

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 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	516.730.185.006
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			9.137.695.303	4.568.847.651		
Tăng vốn từ nguồn LN CPP (*)	24.217.678.800			381.945.496	317.377.988		
Chi phí phát hành tăng vốn		(155.000.000)				(24.217.678.800)	
Lợi nhuận trong năm						110.981.729.052	(155.000.000)
Trích lập các quỹ						(22.970.174.161)	110.981.729.052
Tăng do hợp nhất kinh doanh						1.473.859.261	(9.263.631.207)
Chia cổ tức, lợi nhuận						(52.430.700.000)	2.173.182.745
Tặng, giảm khác						366.261.321	(52.430.700.000)
Chi thù lao hội đồng quản trị, ban kiểm soát						(920.000.000)	366.261.321
Số dư cuối năm nay	500.000.000.000	1.458.992.965	(43.500.000)	23.157.102.783	11.311.225.290	116.445.565.879	652.329.386.916
Số dư đầu năm nay	500.000.000.000	1.458.992.965	(43.500.000)	23.157.102.783	11.311.225.290	116.445.565.878	652.329.386.916
Tăng do hợp nhất kinh doanh						24.633.135.913	24.633.135.913
Tặng, giảm khác						(1.033.726.525)	(1.033.726.525)
Chi thù lao hội đồng quản trị, ban kiểm soát						(720.000.000)	(720.000.000)
Số dư cuối năm nay	500.000.000.000	1.458.992.965	(43.500.000)	23.157.102.783	11.311.225.290	139.324.975.266	675.208.796.304

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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019

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
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>50.000.000</i>	<i>34.596.684</i>
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>		
Số lượng cổ phiếu được mua lại	(2.900)	(2.900)
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>(2.900)</i>	<i>(2.900)</i>
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	49.997.100	34.593.784
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>49.997.100</i>	<i>34.593.784</i>
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>		

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

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	121.979.887.033	20.431.538.078
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	1.059.167.529	2.284.596.271
Tăng do hợp nhất kinh doanh	9.161.838.764	13.348.090.550
Giảm do trích lập các quỹ		
Giảm do thoái vốn tại công ty con		(22.965.419.395)
Số cuối năm	<u>132.200.893.326</u>	<u>13.098.805.504</u>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019

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>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Doanh thu bán hàng hóa, vật tư	20.562.147.327	2.791.996.144
Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	1.506.363.636
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.595.334.803	824.518.682
Doanh thu bán bất động sản	497.033.562.373	201.705.750.438
Cộng	<u>523.191.044.503</u>	<u>206.828.628.900</u>

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>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Giá vốn của hàng hóa, vật tư đã bán	20.223.987.065	2.555.116.849
Giá vốn hợp đồng xây dựng	-	1.466.055.109
Giá vốn DV đã cung cấp	3.469.633.226	807.095.000
Giá vốn bán bất động sản	360.001.053.245	175.396.304.729
Cộng	<u>383.694.673.536</u>	<u>180.224.571.687</u>

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Lãi tiền gửi có kỳ hạn, không kỳ hạn	953.725.069	810.878.677
Lãi cho vay	308.833.333	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	788.437.500	-
Doanh thu tài chính khác	-	679.687.500
Cộng	<u>2.050.995.902</u>	<u>1.490.566.177</u>

4. Chi phí tài chính

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Chi phí lãi vay và lãi thuê tài chính	637.282.780	3.454.953.474
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(22.000)	(116.600)
Chi phí phân chia lợi nhuận cố định cho các hợp tác kinh doanh	29.107.726.945	-
Chi phí tài chính khác	7.554.781.493	1.173.799.522
Cộng	<u>37.299.769.218</u>	<u>4.628.636.396</u>

5. Chi phí bán hàng

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Chi phí cộng tác viên, môi giới bán căn hộ	32.082.035.444	-
Chi phí nhà mẫu	18.080.195.280	-
Các chi phí khác	20.559.082.056	-
Cộng	<u>70.721.312.780</u>	<u>-</u>

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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	403.727.282	-
Chi phí vật liệu quản lý	17.702.158	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	-	2.315.092
Chi phí khấu hao tài sản cố định	53.460.500	548.638.879
Thuế, phí và lệ phí	18.338.760	43.547.627
Phân bổ lợi thế thương mại	3.201.318.479	1.330.267.224
Chi phí dịch vụ mua ngoài	148.607.445	765.700.220
Các chi phí khác	89.212.479	-
Cộng	<u>3.932.367.103</u>	<u>2.690.469.042</u>

7. Lãi trên cổ phiếu**7a. 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	24.633.135.913	17.593.258.784
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:		
Thù lao HĐQT, ban kiểm soát	(720.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(720.000.000)	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	23.913.135.913	17.593.258.784
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	50.000.000	46.007.969
Lãi cơ bản/ suy giảm trên cổ phiếu	<u>478</u>	<u>597</u>

7b. 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	50.000.000	34.593.784
Ảnh hưởng của việc tăng vốn từ thặng dư vốn cổ phần		4.496.812
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
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	<u>50.000.000</u>	<u>46.007.969</u>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019

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

8. Giải trình kết quả kinh doanh quý I/2019

Theo BCTC quý I/2019, lợi nhuận sau thuế quý I/2019 của Công ty là 24.633.135.913 đồng tăng 7.039.877.129 đồng so với cùng kỳ năm trước (lợi nhuận sau thuế quý I/2018 là: 17.593.258.784 đồng). Nguyên nhân do: Doanh thu bán hàng quý I/2019 đạt 523.191.044.503 đồng tăng 316.362.415.603 đồng so với cùng kỳ năm trước; giá vốn hàng bán quý I/2019 là 383.694.673.536 đồng tăng 203.470.101.849 đồng; chi phí bán hàng quý I/2019 là: 70.721.312.780 đồng tăng 70.721.312.780 đồng so với quý I/2018, dẫn đến kết quả như trên.

Lập, ngày 25 tháng 4 năm 2019

Người lập biểu



Trần Minh Giang

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Hồng Sinh

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Lê Hà Giang