

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
GIỮA NIÊN ĐỘ**

**9 THÁNG ĐẦU CỦA NĂM TÀI CHÍNH  
KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2017**

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



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

9 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2017

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.990.821.184.117</b>	<b>1.559.061.427.781</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>30.721.803.836</b>	<b>38.743.071.696</b>
1. Tiền	111		30.721.803.836	38.743.071.696
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>19.541.133.332</b>	<b>5.650.415.800</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2	5.941.425.325	5.941.425.325
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2	(875.325)	(291.009.525)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		13.600.583.332	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>358.023.320.521</b>	<b>478.488.814.975</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	178.791.171.683	213.652.679.013
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	118.806.506.436	182.431.088.318
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	15.776.687.140	10.026.652.445
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	68.588.028.480	96.317.468.417
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(23.939.073.218)	(23.939.073.218)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>1.542.852.662.856</b>	<b>986.504.615.104</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.8	1.542.852.662.856	986.504.615.104
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>39.682.263.572</b>	<b>49.674.510.206</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		39.682.263.572	49.674.510.206
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

11/01/2018

**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

9 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2

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

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>370.524.706.456</b>	<b>273.438.030.602</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>11.310.993.501</b>	<b>11.510.993.501</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	11.310.993.501	11.510.993.501
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>43.507.579.026</b>	<b>47.594.483.214</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	11.344.095.797	5.811.108.183
<i>Nguyên giá</i>	222		37.950.726.600	16.354.960.583
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(26.606.630.803)	(10.543.852.400)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11	32.027.483.232	41.628.708.365
<i>Nguyên giá</i>	225		59.096.751.580	76.919.478.853
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		(27.069.268.348)	(35.290.770.488)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.12	135.999.997	154.666.666
<i>Nguyên giá</i>	228		160.000.000	160.000.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(24.000.003)	(5.333.334)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.13</b>	<b>79.299.986.785</b>	<b>82.526.650.904</b>
<i>Nguyên giá</i>	231		106.743.061.665	106.743.061.665
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(27.443.074.880)	(24.216.410.761)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.14</b>	<b>64.458.318.090</b>	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		64.458.318.090	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>113.776.612.928</b>	<b>110.150.132.279</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2	72.421.627.818	71.904.168.390
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2	73.641.243.906	73.641.243.906
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2	(32.286.258.796)	(35.395.280.017)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>58.171.216.126</b>	<b>21.655.770.704</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	21.178.639.792	21.655.770.704
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		917.576.334	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269	V.15	36.075.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>2.361.345.890.573</b>	<b>1.832.499.458.383</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

9 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.895.250.064.732</b>	<b>1.479.205.626.248</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.570.494.091.253</b>	<b>1.023.438.333.095</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16	167.979.924.362	262.152.863.676
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		687.949.515.917	6.912.620.942
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17	4.783.285.526	4.862.800.066
4. Phải trả người lao động	314		2.121.656.047	876.809.963
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	19.965.840.649	86.478.170.763
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		744.084.002	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19	96.074.047.851	216.593.463.858
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20	586.514.580.750	440.339.128.720
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.361.156.149	5.222.475.107
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>324.755.973.479</b>	<b>455.767.293.153</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.19	129.903.040.440	129.771.040.440
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20	194.852.933.039	325.996.252.713
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

9 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>466.095.825.841</b>	<b>353.293.832.135</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.21</b>	<b>466.095.825.841</b>	<b>353.293.832.135</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		345.966.840.000	199.992.750.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		345.966.840.000	199.992.750.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		46.582.114.165	92.574.334.165
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(43.500.000)	(43.500.000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		13.730.655.228	11.682.477.081
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		6.518.192.895	5.841.238.541
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		9.676.869.056	22.814.994.270
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		422.315.939	22.814.994.270
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		9.254.553.117	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		43.664.654.497	20.431.538.078
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>2.361.345.890.573</b>	<b>1.832.499.458.383</b>

Người lập biểu

Trần Minh Giang

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hồng Sinh

Lập, ngày 28 tháng 10 năm 2017

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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

9 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

9 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Đơn vị tính: VND	
					Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm 2016	Năm 2017	Năm 2016	Năm 2017
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		57.272.859.643	40.265.336.379	75.319.156.729	143.298.017.630
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		74.834		74.834	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		57.272.784.809	40.265.336.379	75.319.081.895	143.298.017.630
4. Giá vốn hàng bán	11		47.941.711.438	33.050.271.460	59.584.111.407	121.380.022.087
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		9.331.073.371	7.215.064.919	15.734.970.488	21.917.995.543
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		24.372.859	52.587.770	82.786.172	895.536.701
7. Chi phí tài chính	22		2.464.439.121	1.891.131.103	10.823.413.253	3.354.811.444
Trong đó: chi phí lãi vay	23		1.950.417.345	3.376.465.250	7.645.414.077	6.753.966.865
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		953.233.388	523.572.721	(1.578.137.531)	517.459.428
9. Chi phí bán hàng	25				-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		2.046.482.549	2.386.145.560	6.316.244.598	7.266.097.928
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		5.797.757.948	3.513.948.747	(2.900.038.722)	12.710.082.300
12. Thu nhập khác	31		66.450.000	20.358.214	157.359.460	20.358.214
13. Chi phí khác	32		20.078.088	37.016.545	322.684.098	246.185.110
14. Lợi nhuận khác	40		46.371.912	(16.658.331)	(165.324.638)	(225.826.896)

**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

9 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

9 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Đơn vị tính: VND	
					Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm 2016	Năm 2017	Năm 2016	Năm 2017
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		5.844.129.860	3.497.290.416	(3.065.363.360)	12.484.255.404
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		596.225.022	702.224.924	1.353.518.206	1.759.639.803
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(81.005.429)	(397.474.653)	(2.191.809.802)	(917.576.334)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>5.328.910.267</u>	<u>3.192.540.145</u>	<u>(2.227.071.764)</u>	<u>11.642.191.935</u>
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		<u>4.629.568.871</u>	<u>4.629.568.871</u>	<u>(3.531.285.601)</u>	<u>9.254.553.117</u>
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		<u>699.568.871</u>	<u>699.568.871</u>	<u>1.304.213.836</u>	<u>2.387.638.818</u>
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		<u>231</u>	<u>92</u>	<u>(177)</u>	<u>336</u>

Người lập biểu



Trần Minh Giang

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Hồng Sinh

Lập, ngày 28 tháng 10 năm 2017

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

9 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

9 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		12.472.870.164	17.994.735.734
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		11.086.607.051	1.443.563.249
- Các khoản dự phòng	03		(3.399.155.421)	2.365.661.728
- 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		-	(115.281.950)
- Chi phí lãi vay	06		6.753.966.865	1.950.417.345
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		26.914.288.659	23.639.096.106
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		51.060.566.105	(223.533.114.772)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(556.348.047.752)	(533.598.425.790)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		421.689.934.309	352.796.559.306
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		477.130.912	7.562.709.241
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(6.753.966.865)	(9.086.513.543)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		(2.740.202.788)	(74.173.800)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(490.320.000)	(536.103.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(66.190.617.420)</b>	<b>(382.829.966.252)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(68.231.356.834)	1.413.519.465
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(900.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		(13.600.583.332)	(35.186.824)
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(2.625.410.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		(506.074.188)	(33.187.004.670)
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		-	24.372.859
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(82.338.014.354)</b>	<b>(35.309.709.170)</b>



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

9 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		99.981.870.000	
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	
3. Tiền thu từ đi vay	33		40.525.493.914	467.777.626.697
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	(28.852.166.873)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	(6.870.665.904)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>140.507.363.914</b>	<b>432.054.793.920</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>(8.021.267.860)</b>	<b>13.915.118.498</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>38.743.071.696</b>	<b>2.903.963.532</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>30.721.803.836</b>	<b>16.819.082.030</b>

Người lập biểu

Trần Minh Giang

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hồng Sinh

Lập, ngày 28 tháng 10 năm 2017

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

9 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ 9 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

### 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. Cấu trúc Tập đoàn

Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 02 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 giữa niên độ này.

#### 5a. Thông tin về tái cấu trúc Tập đoàn

##### Mua công ty con

Ngày 26 tháng 4 năm 2017 Tập đoàn mua 306.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Minh Phát với giá mua 200.000 VND/ cổ phiếu. Ngày 22 tháng 5 năm 2017 Tập đoàn mua thêm 84.000 cổ phiếu với giá mua là 200.000 VND/ cổ phiếu. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tập đoàn nắm giữ 390.000 cổ phiếu, tương đương 65% vốn điều lệ của Công ty cổ phần Minh Phát.

Giá phí hợp nhất kinh doanh của công ty con được mua bằng tiền là 78.000.000.000 VND

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:

	<u>Cộng</u>
<b>Tài sản</b>	<b>69.646.510.918</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	445.082.050
Phải thu ngắn hạn khác	5.000.000.000
Thuế GTGT được khấu trừ	2.460.438
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	64.198.968.430
<b>Nợ phải trả</b>	<b>9.646.510.918</b>
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	526.510.918
Vay và nợ thuê tài chính	9.120.000.000
<b>Giá trị hợp lý của tài sản thuần</b>	<b>60.000.000.000</b>
<b>Lợi ích của cổ đông không kiểm soát</b>	<b>21.000.000.000</b>
<b>Giá trị hợp lý của tài sản thuần được mua (a)</b>	<b>39.000.000.000</b>
<b>Giá phí hợp nhất kinh doanh (b)</b>	<b>78.000.000.000</b>
<b>Lợi thế thương mại [(b) – (a)]</b>	<b>39.000.000.000</b>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

9 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

Tiền chi thuận để mua công ty con:

Trả bằng tiền	78.000.000.000
Tiền và các khoản tương đương tiền của công ty con tại ngày mua	445.082.050
<b>Tiền chi thuận</b>	<b>77.554.917.950</b>

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ bao gồm lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty Cổ phần Minh phát là (417.836.499 ) VND.

### 5b. 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 kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Dịch vụ Xuân Thủy	Số 173, đường Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội	Bán buôn tổng hợp, kinh doanh bất động sản, đại lý môi giới...	64%	64%	64%	64%
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%	0%	65%	0%

### 5c. Danh sách các công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô	Số 1 phố Nghĩa Tân, Phường Nghĩa Tân, Quận Cầu Giấy, Hà Nội	Kinh doanh bất động sản, bán buôn tổng hợp...	25,89	25,89	25,89	25,89
Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội	VP1, tầng 24A, tòa nhà 173 Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố 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 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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

9 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

---

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

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này.

### **7. Nhân viên**

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Tập đoàn có 126 nhân viên đang làm việc tại các công ty trong Tập đoàn (số đầu năm là 113 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 giữa niên độ.

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

Chủ tịch Hội đồng quản trị 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 giữa niên độ.

## **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 giữa niên độ bao gồm Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 kỳ kế toán.

## **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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

9 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

---

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ và trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ (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.

### **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..

## **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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

9 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

---

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 kỳ kế toán. Trường hợp tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 kỳ kế toán.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 giữa niên độ theo chi phí đầu tư ban đầu và điều chỉnh cho các thay đổi trong phần lợi ích trên tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày đầu tư. Nếu lợi ích của Tập đoàn trong khoản lỗ của công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư thì giá trị khoản đầu tư được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ.

### ***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.

## **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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

9 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

---

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 kỳ kế toán 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 tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.

Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

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

### **6. Hàng tồn kho**

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

9 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

---

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 kỳ kế toán 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 kỳ.

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 kỳ.

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. 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.



## **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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

9 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

---

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

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

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 kỳ.

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.

### **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

## **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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

9 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

---

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 giữa niên độ.

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**

#### ***Tài sản đồng kiểm soát***

Tập đoàn ghi nhận trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức tài sản đồng kiểm soát các nội dung sau:

- Phần chia của Tập đoàn trong tài sản đồng kiểm soát được phân loại theo tính chất của tài sản.
- Các khoản nợ phải trả phát sinh riêng của Tập đoàn.
- Phần nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên tham gia góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh.
- Thu nhập từ việc bán hoặc sử dụng phần sản phẩm/dịch vụ được chia từ liên doanh cùng với phần chi phí phát sinh được phân chia từ hoạt động của liên doanh.
- Các khoản chi phí của Tập đoàn phát sinh liên quan đến việc góp vốn liên doanh.

Các tài sản cố định, bất động sản đầu tư khi mang đi góp vốn vào hợp đồng hợp tác kinh doanh và không chuyển quyền sở hữu thành sở hữu chung của các bên liên doanh không được ghi giảm tài sản. Trường hợp Tập đoàn nhận tài sản góp vốn liên doanh thì được theo dõi như tài sản nhận giữ hộ, không hạch toán tăng tài sản và nguồn vốn kinh doanh.

Các tài sản cố định, bất động sản đầu tư mang đi góp vốn vào hợp đồng hợp tác kinh doanh có sự chuyển quyền sở hữu và đang trong quá trình xây dựng tài sản đồng kiểm soát được ghi giảm tài sản trên sổ kế toán và ghi nhận giá trị tài sản vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang. Sau khi tài sản đồng kiểm soát hoàn thành, bàn giao đưa vào sử dụng, căn cứ vào giá trị tài sản được chia Tập đoàn ghi nhận tăng tài sản của mình phù hợp với mục đích sử dụng.

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

9 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

---

### ***Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát***

Tập đoàn ghi nhận trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát các nội dung sau:

- Giá trị tài sản mà Tập đoàn hiện sở hữu.
- Các khoản nợ phải trả mà Tập đoàn phải gánh chịu.
- Doanh thu được chia từ việc bán hàng hóa hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh.
- Các khoản chi phí phải gánh chịu.

### **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 giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

### **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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

9 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (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 phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

#### ***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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

9 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (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 kỳ kế toán.
- 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

## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

9 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

---

ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

### 22. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

### 23. Bên liên quan

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

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

### 24. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

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

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	6.011.582.756	2.956.411.314
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	24.710.221.080	35.786.660.382
<b>Cộng</b>	<b><u>30.721.803.836</u></b>	<b><u>38.743.071.696</u></b>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

9 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

### 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	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Cổ phiếu</b>	<b>5.941.425.325</b>	<b>(875.325)</b>	<b>5.941.425.325</b>	<b>(291.009.525)</b>
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thường Tín	1.425.325	(875.325)	1.425.325	(1.009.525)
Công ty Cổ phần Thương mại và Vận tải Petrolimex HN	4.640.000.000	-	4.640.000.000	(290.000.000)
Công ty Cổ phần BOT Cầu Phú Mỹ	1.300.000.000	-	1.300.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>5.941.425.325</b>	<b>(875.325)</b>	<b>5.941.425.325</b>	<b>(291.009.525)</b>

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	(291.009.525)	(961.625.000)
Hoàn nhập dự phòng	290.134.200	36.197.575
Số cuối kỳ	<b>(875.325)</b>	<b>(925.427.425)</b>

#### 2b. Đầu tư vào công ty liên kết

	Giá gốc	Số cuối kỳ		Giá gốc	Số đầu năm	
		Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng		Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô <sup>(i)</sup>	35.873.724.781	2.878.884.595	38.752.609.376	35.873.724.781	2.422.362.715	38.296.087.496
Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội <sup>(ii)</sup>	14.400.000.000	1.270.215.200	15.670.215.200	14.400.000.000	2.249.745.732	16.649.745.732
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn <sup>(iii)</sup>	14.400.000.000	3.598.803.242	17.998.803.242	14.400.000.000	2.558.335.162	16.958.335.162
<b>Cộng</b>	<b>64.673.724.781</b>	<b>7.747.903.037</b>	<b>72.421.627.818</b>	<b>64.673.724.781</b>	<b>7.230.443.609</b>	<b>71.904.168.390</b>

(i) Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tập đoàn đầu tư nắm giữ 531.082 cổ phiếu, tương đương 25,89% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô (số đầu năm là 525.082 cổ phiếu, tương đương 25,89% vốn điều lệ).

(ii) Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã đầu tư 14.400.000.000 VND vào Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội, tương đương 48% vốn điều lệ (số đầu năm là 14.400.000.000 VND, tương đương 48% vốn điều lệ).

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

9 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

- (iii) Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã đầu tư 14.400.000.000 VND vào Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn, tương đương 48% vốn điều lệ (số đầu năm là 14.400.000.000 VND, tương đương 48% vốn điều lệ).

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

	<u>Giá trị phần sở hữu đầu năm</u>	<u>Phần lãi hoặc lỗ trong kỳ</u>	<u>Giá trị phần sở hữu cuối kỳ</u>
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô	38.296.087.496	456.521.880	38.752.609.376
Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội	16.649.745.732	(979.530.532)	15.670.215.200
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn	16.958.335.162	1.040.468.080	17.998.803.242
<b>Cộng</b>	<b>71.904.168.390</b>	<b>517.459.428</b>	<b>72.421.627.818</b>

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

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

*Khoản đầu tư góp vốn vào các công ty liên kết 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	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>73.641.243.906</b>	<b>(32.781.289.596)</b>	<b>73.641.243.906</b>	<b>(35.395.280.017)</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Vạn Xuân	7.000.000.000		7.000.000.000	
Công ty Cổ phần Long Giang TSQ	10.000.000.000	(1.493.092.896)	10.000.000.000	
Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam (MCG) <sup>(1)</sup>	39.794.647.906	(30.793.165.900)	39.794.647.906	(35.204.362.306)
Công ty Cổ phần Cung cấp Giải pháp Kỹ thuật	3.000.000.000		3.000.000.000	
Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Descon <sup>(2)</sup>	13.846.596.000		13.846.596.000	(190.917.711)
<b>Cộng</b>	<b>73.641.243.906</b>	<b>(32.286.258.796)</b>	<b>73.641.243.906</b>	<b>(35.395.280.017)</b>

- (1) Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tập đoàn đã đầu tư 2.250.140 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam với giá trị khoản đầu tư là 39.794.647.906 VND.

- (2) 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 13.846.596.000 VND.

*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 kỳ kế toán. 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.



## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

9 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

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

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Số đầu năm	(35.395.280.017)	(30.759.991.617)
Trích lập dự phòng bổ sung	(1.493.092.896)	(2.700.168.000)
Hoàn nhập dự phòng	4.602.114.117	
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>(32.286.258.796)</u></b>	<b><u>(33.460.159.617)</u></b>

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b><i>Phải thu các bên liên quan</i></b>	<b><i>68.775.201.555</i></b>	<b><i>116.145.056.638</i></b>
Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội	2.000.130.050	612.254.344
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn	59.998.460.010	1.960.874.291
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô	6.776.611.495	113.571.928.003
<b><i>Phải thu các khách hàng khác</i></b>	<b><i>110.015.970.128</i></b>	<b><i>97.507.622.375</i></b>
Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam	21.700.610.682	21.700.610.682
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	34.280.524.942	34.280.524.942
Các khách hàng khác	54.034.834.504	41.526.486.751
<b>Cộng</b>	<b><u>178.791.171.683</u></b>	<b><u>213.652.679.013</u></b>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

9 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

### 4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>	<b>84.574.287.096</b>	<b>147.678.893.639</b>
Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội	76.642.814.936	113.745.553.531
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn	7.931.472.160	33.933.340.108
<i>Trả trước cho các người bán khác</i>	<b>34.232.219.340</b>	<b>34.752.194.679</b>
Các nhà cung cấp khác	34.232.219.340	34.752.194.679
<b>Cộng</b>	<b>118.806.506.436</b>	<b>182.431.088.318</b>

### 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Tập đoàn Long Giang	5.272.821.214	5.272.821.214
Công ty Cổ phần Xây dựng Long Giang	1.416.186.629	1.416.186.629
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn	5.000.000.000	5.000.000.000
Các tổ chức và cá nhân khác	4.087.679.297	3.337.644.602
<b>Cộng</b>	<b>15.776.687.140</b>	<b>10.026.652.445</b>

### 6. Phải thu ngắn hạn/dài hạn khác

#### 6a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<b>349.368.244</b>		<b>5.055.931.439</b>	
Hội đồng quản trị - tạm ứng			9.372.000	
Hội đồng quản trị - phải thu khác			5.575.795	
Ban Tổng giám đốc - tạm ứng			4.691.615.400	
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn – phải thu tiền điện	349.368.244		349.368.244	
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	<b>68.238.660.236</b>		<b>91.261.536.978</b>	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Long Giang	56.820.354.500		56.820.354.500	
- Góp vốn hợp tác kinh doanh dự án khu đô thị mới Việt Hưng- Hà Nội <sup>(1)</sup>			41.052.820.000	
- Phải thu khác			15.767.534.500	
Góp vốn cho Công ty tu bổ dự án Vũ Trọng Phụng			2.805.205.470	
Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính - Ngân hàng TMCP Ngoại Thương VN - Thuế GTGT TSCĐ thuê tài chính	1.286.737.610		2.117.945.555	
Ký cược, ký quỹ	296.838.410		394.838.410	
Tạm ứng	9.465.642.702		28.671.687.288	
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	369.087.014		451.505.755	
<b>Cộng</b>	<b>68.588.028.480</b>		<b>96.317.468.417</b>	

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

9 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

(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.

### 6b. Phải thu dài hạn khác

Là các khoản ký quỹ, ký cược dài hạn.

### 7. Nợ xấu

	Thời gian quá hạn	Số cuối kỳ		Số đầu năm		
		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	
<b>Các bên liên quan</b>						
<b>Các tổ chức và cá nhân khác</b>						
<b>Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam</b>						
	trên 3 năm	8.000.000.000		trên 3 năm	8.000.000.000	
<b>Công ty Cổ phần Xây dựng số I Hà Nội</b>						
	trên 3 năm	2.700.617.731		trên 3 năm	2.700.617.731	
<b>Công ty Xây dựng số I</b>						
	trên 3 năm	725.814.494		trên 3 năm	725.814.494	
<b>Công ty Delta</b>						
	trên 3 năm	681.210.289		trên 3 năm	681.210.289	
<b>Công ty Cổ phần Lilama Hà Nội</b>						
	trên 3 năm	828.693.477		trên 3 năm	828.693.477	
<b>Công ty Cầu 12</b>						
	trên 3 năm	644.405.913		trên 3 năm	644.405.913	
<b>Tổng Công ty Vinaconex</b>						
	trên 3 năm	288.390.391		trên 3 năm	288.390.391	
<b>Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang- Chia lợi nhuận</b>						
	trên 3 năm	4.729.144.090		trên 3 năm	4.729.144.090	
<b>Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Trảng Thi</b>						
	trên 3 năm	5.772.216		trên 3 năm	5.772.216	
<b>Công ty TNHH Thương Mại và Xuất nhập khẩu Thiết bị phụ tùng Hà Nội</b>						
	trên 3 năm	10.000.000		trên 3 năm	10.000.000	
<b>Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang</b>						
	trên 3 năm	16.421.000		trên 3 năm	16.421.000	
<b>Công ty Cổ phần Giải pháp Kỹ thuật</b>						
	trên 3 năm	1.033.647.000		trên 3 năm	1.033.647.000	
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Việt</b>						
	trên 3 năm	25.670.711		trên 3 năm	25.670.711	
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Việt</b>						
	từ 2-3 năm	1.744.457.537	523.337.261	từ 2-3 năm	1.744.457.537 523.337.261	
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Việt</b>						
	từ 1-2 năm	84.679.809	42.339.904	từ 1-2 năm	84.679.809 42.339.904	
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>						
	trên 3 năm	2.985.825.725		trên 3 năm	2.985.825.725	
<b>Cộng</b>		<b>24.504.750.383</b>	<b>565.677.165</b>	<b>24.504.750.383</b>	<b>565.677.165</b>	

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

9 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	(23.939.073.218)	(18.984.415.5627)
Trích lập dự phòng bổ sung		
Hoàn nhập dự phòng		
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>(23.939.073.218)</b>	<b>(18.984.415.5627)</b>

### 8. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang <sup>(*)</sup>	1.541.563.165.160		985.215.117.258	
Hàng hóa	1.289.497.696		1.289.497.846	
<b>Cộng</b>	<b>1.542.852.662.856</b>		<b>986.504.615.104</b>	

(\*) Trong đó chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án lớn như sau:

- Dự án đầu tư xây dựng chung cư Thành Thái

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.

- Dự án công trình xây dựng khu văn phòng, dịch vụ và nhà ở tại 69 Vũ Trọng Phụng

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 số 1.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

9 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

### 9. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công cụ dụng cụ	2.346.563.488	2.755.451.616
Chi phí thuê mặt bằng(*)	18.679.262.724	18.900.319.088
Chi phí sửa chữa lắp đặt vật tư	152.813.580	
<b>Cộng</b>	<b><u>21.178.639.792</u></b>	<b><u>21.655.770.704</u></b>

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

### 10. Tài sản cố định hữu hình

	<u>Máy móc và thiết bị</u>	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u>	<u>Cộng</u>
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu năm	12.948.724.578	2.779.126.727	627.109.278	16.354.960.583
Mua trong kỳ	38.636.364	3.468.000.000	246.402.380	3.753.038.744
Tăng do mua lại tài sản thuê tài chính	17.842.727.273			17.842.727.273
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>30.830.088.215</u></b>	<b><u>6.247.126.727</u></b>	<b><u>873.511.658</u></b>	<b><u>37.950.726.600</u></b>
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	1.654.484.219	1.118.995.636	328.929.068	2.973.056.855
Chờ thanh lý				
<b>Giá trị hao mòn</b>				
Số đầu năm	8.489.081.867	1.649.163.474	405.607.059	10.543.852.400
Khấu hao trong kỳ	15.589.827.591	378.804.834	94.145.978	16.062.778.403
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>24.078.909.458</u></b>	<b><u>2.027.968.308</u></b>	<b><u>499.753.037</u></b>	<b><u>26.606.630.803</u></b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	97.847.499		156.283.325	5.811.108.183
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>6.751.178.757</u></b>	<b><u>4.219.158.419</u></b>	<b><u>373.758.621</u></b>	<b><u>11.344.095.797</u></b>
<i>Trong đó:</i>				
Tạm thời chưa sử dụng				
Đang chờ thanh 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

9 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

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

	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu năm	59.527.516.257	10.495.665.455	6.896.297.141	76.919.478.853
Giảm do mua lại tài sản thuê tài chính	(17.822.727.273)			(17.822.727.273)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>41.704.788.984</b>	<b>10.495.665.455</b>	<b>6.896.297.141</b>	<b>59.096.751.580</b>
<b>Giá trị hao mòn</b>				
Số đầu năm	30.195.564.102	1.551.852.330	3.543.354.056	35.290.770.488
Khấu hao trong kỳ	3.723.947.899	1.343.969.100	405.333.369	5.473.250.368
Giảm do mua lại tài sản thuê tài chính	(13.694.752.508)			(13.694.752.508)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>20.224.759.493</b>	<b>2.895.821.430</b>	<b>3.948.687.425</b>	<b>27.069.268.348</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	29.331.952.155	8.943.813.125	3.352.943.085	41.628.708.365
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>57.125.484.037</b>	<b>7.599.844.025</b>	<b>2.947.609.716</b>	<b>32.027.483.232</b>

### 12. Tài sản cố định vô hình

Là chương trình phần mềm quản lý bất động sản với nguyên giá là 160.000.000 VND. Giá trị hao mòn trong kỳ là 24.000.003 VND. Giá trị còn lại cuối kỳ là: 135.999.997 VND.

### 13. Bất động sản đầu tư

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

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

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Số đầu năm	106.743.061.665	24.216.410.761	82.526.650.904
Tăng khấu hao trong kỳ	-	3.226.664.119	(3.226.664.119)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>106.743.061.665</b>	<b>27.443.074.880</b>	<b>79.299.986.785</b>

Toàn bộ giá trị của bất động sản đầu tư nói trên được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở Giao dịch 1.

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

Là chi phí xây dựng cơ bản dở dang dự án Minh Phát.

## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

9 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

### 15. Lợi thế thương mại

	<u>Nguyên giá</u>	<u>Số đã phân bổ</u>	<u>Giá trị còn lại</u>
Số đầu năm			
Tăng do hợp nhất kinh doanh	39.000.000.000	(2.925.000.000)	36.075.000.000
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>39.000.000.000</u></b>	<b><u>(2.925.000.000)</u></b>	<b><u>36.075.000.000</u></b>

### 16. Phải trả người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<b>43.529.607.558</b>	<b>112.986.040.518</b>
Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội	42.758.589.987	59.652.523.316
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn	771.017.571	53.333.517.202
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>	<b>124.450.316.804</b>	<b>149.166.823.158</b>
Công ty Cổ phần Bất động sản Meco	18.070.706.235	9.140.227.491
Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Thương mại Việt Hàn	10.328.684.421	21.674.234.599
Công ty TNHH Phát triển Thương Mại Lâm Anh	6.379.516.520	22.364.000.110
Các nhà cung cấp khác	89.671.409.628	95.988.360.958
<b>Cộng</b>	<b><u>167.979.924.362</u></b>	<b><u>262.152.863.676</u></b>

### 17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phải nộp trong kỳ</u>	<u>Số đã thực nộp trong kỳ</u>	<u>Tăng do hợp nhất</u>	<u>Số cuối kỳ</u>
Thuế GTGT hàng bán nội địa	1.073.593.312	3.181.298.299	(2.701.164.533)	127.147.996	1.680.875.074
Thuế thu nhập doanh nghiệp	51.496.962	1.770.079.130	(1.152.439.327)	-	669.136.765
Thuế thu nhập cá nhân	1.138.447.766	1.381.015.540	(340.846.174)	1.750.000	2.180.367.132
Các loại thuế khác	45.339.657	3.000.000	(3.000.000)	-	45.339.657
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	2.553.922.369		(2.346.355.471)	-	207.566.898
<b>Cộng</b>	<b><u>4.862.800.066</u></b>	<b><u>6.335.392.969</u></b>	<b><u>(6.543.805.505)</u></b>	<b><u>128.897.996</u></b>	<b><u>4.783.285.526</u></b>

#### *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 giữa niên độ có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

9 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****Các loại thuế khác**

Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

**18. Chi phí phải trả**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>712.403.607</b>	<b>66.722.177.319</b>
Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội - trích trước chi phí công trình xây lắp	-	52.718.541.302
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn - trích trước chi phí công trình xây lắp	121.198.184	13.685.215.817
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Nghĩa Đô - lãi vay phải trả	591.205.423	318.420.200
<b>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>19.253.437.042</b>	<b>19.755.993.444</b>
Chi phí Dự án Thành Thái	4.025.954.637	4.255.031.791
Chi phí lãi vay phải trả	13.854.866.837	13.883.015.671
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	1.372.615.568	1.617.945.982
<b>Cộng</b>	<b>19.965.840.649</b>	<b>86.478.170.763</b>

**19. Phải trả ngắn hạn/dài hạn khác****19a. Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>28.478.486</b>	<b>1.331.407.593</b>
Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội	7.575.000	7.575.000
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn	20.903.486	1.323.832.593
<b>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</b>	<b>96.045.569.365</b>	<b>215.262.056.265</b>
Kinh phí công đoàn	647.989.984	682.517.730
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	233.160.180	134.717.630
Nhận đặt cọc ký quỹ, ký cược ngắn hạn	66.487.688.329	209.653.329.523
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	17.543.224.600	244.882.600
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	11.133.506.272	4.546.608.782
<b>Cộng</b>	<b>96.074.047.851</b>	<b>216.593.463.858</b>

**19b. Phải trả dài hạn khác**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Việt Nam – Vietradico - góp vốn dự án Thành Thái <sup>(i)</sup>	95.692.500.000	95.692.500.000
Ông Mai Thanh Phương - góp vốn dự án Việt Hưng	10.232.722.500	10.232.722.500
Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt góp vốn dự án 69 Vũ Trọng Phụng	4.601.523.308	4.601.523.308
Bà Nguyễn Thị Thu Hương – góp vốn hợp tác kinh doanh dự án Sài Đồng	2.500.000.000	2.500.000.000
Trần Hữu Thắng góp tiền mua cổ phiếu BOT của dự án Phú Mỹ	458.599.632	458.599.632
Công ty TNHH Long Thịnh góp vốn dự án Cần Thơ	1.300.000.000	1.300.000.000



## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

9 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Các cá nhân khác góp vốn dự án Vũ Trọng Phụng	1.269.811.000	1.269.811.000
Nhận ký quỹ, ký cược	13.847.884.000	13.715.884.000
<b>Cộng</b>	<b><u>129.903.040.440</u></b>	<b><u>129.771.040.440</u></b>

<sup>(i)</sup> Là khoản 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. Tỷ lệ vốn góp của Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Việt Nam theo hợp đồng là 49,6%, hai bên sẽ phân chia lợi nhuận căn cứ theo tỷ lệ vốn góp trong hợp đồng.

### 19c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

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

### 20. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn/ dài hạn

#### 20a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các bên liên quan</i>	<i>9.419.100.000</i>	<i>9.419.100.000</i>
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Nghĩa Đô <sup>(i)</sup>	2.919.100.000	2.919.100.000
Thành viên Hội đồng quản trị - Ban Giám đốc <sup>(iii)</sup>	1.500.000.000	1.500.000.000
Thành viên Hội đồng quản trị - Ban Giám đốc <sup>(iii)</sup>	5.000.000.000	5.000.000.000
<i>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>577.095.480.750</i>	<i>430.920.028.720</i>
Vay ngắn hạn ngân hàng	316.379.124.605	308.452.914.142
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đông Hà Nội <sup>(iv)</sup>	32.934.008.522	33.095.582.462
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Thăng Long <sup>(v)</sup>	278.523.152.019	270.413.763.818
Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam- Chi nhánh Sở giao dịch <sup>(vi)</sup>	4.921.964.064	4.943.567.862
Vay ngắn hạn các tổ chức và cá nhân khác	82.345.066.419	105.713.351.480
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Vạn Xuân <sup>(vii)</sup>	4.338.990.000	4.338.990.000
Vay ngắn hạn các cá nhân khác	78.006.076.419	101.069.361.480
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.21b)	175.631.996.000	5.240.403.119
Nợ thuê tài chính đến hạn trả (xem thuyết minh số V.21b)	2.739.293.726	11.513.359.979
<b>Cộng</b>	<b><u>586.514.580.750</u></b>	<b><u>440.339.128.720</u></b>

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

<sup>(i)</sup> Khoản vay theo các hợp đồng:

Hợp đồng vay tiền số 06/HĐVT ngày 14 tháng 5 năm 2013. Lãi suất vay 11,0%/năm. Tài sản đảm bảo là 30.000 Cổ phần của ông Nguyễn Mạnh Hà tại Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô;

## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

9 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

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

Hợp đồng vay tiền số 2502/HĐVT ngày 25 tháng 02 năm 2014. Lãi suất vay 10,0%/năm.

(ii) Vay không có tài sản đảm bảo Ông Lê Anh Dũng để bổ sung vốn lưu động với lãi suất 9%/năm, thời hạn vay 3 tháng với điều khoản tự động gia hạn.

(iii) Khoản vay ông Nguyễn Mạnh Hà lãi suất vay 8%/năm

(iv) 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 tại căn hộ 2404 Khu HH1 số 114 Mai Hắc Đế, phường Lê Đại Hành, quận hai Bà Trưng, Hà Nội của Ông Lê Hà Giang và Bà Ngô Thị Thanh Hòa, tại căn hộ 2302 - Tháp B - tòa nhà chung cư 173 Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, Cầu Giấy, Hà Nội của Ông Nguyễn Quốc Chinh và Bà Nguyễn Thị Thanh Hà, tại căn hộ 2303 - Tháp B - tòa nhà chung cư 173 Xuân Thủy, Dịch Vọng Hậu, Cầu Giấy, Hà Nội của Bà Ngô Thị Thu Hiền.

(v) 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, thời hạn vay và lãi suất vay được quy định trong từng lần kế ước nhận nợ, thời hạn vay trong kế ước nhận nợ tối đa không vượt quá 12 tháng. Tài sản đảm bảo là toàn bộ dự án khu chung cư Thành Thái tại địa chỉ số 7/28, đường Thành Thái, phường 14, quận 10, thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang làm chủ đầu tư.

(vi) Khoản vay này bao gồm:

- Theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2017/4561117/HĐTDHM ký ngày 28 tháng 4 năm 2017. Mục đích của khoản vay là để bổ sung vốn lưu động, mở L/C phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Hạn mức cấp tín dụng là 5 tỷ đồng, thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, lãi suất cho vay và thời hạn trả nợ được quy định theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là: Thế chấp xe ô tô Hyundai Sonata BKS 30A – 483.28 và xe ô tô Ford Ranger XLS BKS 29C – 465.20 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2016/4561117/HĐBĐ ngày 29/02/2016; Cầm cố 2.250.140 Cổ phiếu MCG loại phổ thông tự do chuyển nhượng; Thế chấp xe ô tô Toyota 4 RUNNER SR5 BKS 30K-7965 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang; Thế chấp xe ô tô Toyota Yaris BKS 30L – 1919 của bà Ngô Thị Thanh Hòa và ông Lê Hà Giang theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 03/272693/2012/HĐTCTS ngày 25/5/2012; Thế chấp Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng tài sản số 0104/2013/HĐCNTS/TT-XT ngày 01/04/2013 theo Hợp đồng thế chấp số 02/4561117/2013/HĐTCTS ngày 24/10/2013; Các tài sản bảo đảm/biện pháp bảo đảm bổ sung, thay thế khác.

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

### 20b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch số 1 <sup>(i)</sup>	178.898.897.069	310.473.304.743
Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Phương Đông Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội <sup>(ii)</sup>	1.533.338.000	
Nợ thuê tài chính Công ty TNHH MTV cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam <sup>(iii)</sup>	14.420.697.970	15.522.947.970
<b>Cộng</b>	<b><u>194.852.933.039</u></b>	<b><u>325.996.252.713</u></b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

9 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (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 của khoản vay là 500.000.000.000, mục đích vay là để tài trợ các chi phí hợp lý đầu tư thực hiện Dự án Trung tâm thương mại, dịch vụ, văn phòng và Nhà ở tại số 69 Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân, Hà Nội. Thời hạn vay là 48 tháng, lãi suất vay thỏa thuận thả nổi, định kỳ điều chỉnh 3 tháng/lần, lãi quá hạn là 130% lãi trong hạn. Thời gian ân hạn của khoản vay tối đa là 6 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Sau khi kết thúc thời gian ân hạn sẽ thực hiện thanh toán số dư nợ gốc định kỳ 3 tháng/lần. Lịch trả nợ được lập trong vòng 1 tháng trước khi kết thúc thời gian ân hạn. Khoản vay được giải ngân lần đầu ngày 01 tháng 9 năm 2016. Tài sản đảm bảo là toàn bộ Dự án Trung tâm thương mại, dịch vụ, văn phòng và Nhà ở tại số 69 Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân, Hà Nội.

Khoản vay theo hợp đồng tín dụng dài hạn số 01/4561117/2013/HĐTDDH ký ngày 24 tháng 10 năm 2013. Hạn mức cho vay tối đa theo hợp đồng là 70 tỷ đồng, mục đích của khoản vay là để thanh toán chi phí nhận chuyển nhượng phần diện tích kinh doanh thương mại tại khu Thương mại dịch vụ tại tòa nhà Xuân Thủy, số 173 Xuân Thủy, Cầu Giấy, Hà Nội (diện tích từ tầng 2 đến tầng 5, tầng 24, tầng hầm B1, tầng mái và các diện tích khác). Thời hạn vay theo hợp đồng là 96 tháng kể từ ngày Bên vay rút khoản vốn đầu tiên, lãi suất cho vay được xác định bằng lãi suất huy động tiết kiệm dân cư thông thường (năm hạn 12 tháng trả lãi sau) cộng phí ngân hàng 3,8%/năm nhưng không thấp hơn mức lãi suất cho vay tối thiểu theo quy định của ngân hàng và không cao hơn mức lãi suất cho vay tối đa theo quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam trong từng thời kỳ. Lãi suất quá hạn là 130% lãi trong hạn. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là:

- Thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay: Quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của bên vay tại số 173 Xuân Thủy, Cầu Giấy, Hà Nội theo hợp đồng chuyển nhượng tài sản số 0104/2013/HĐCNTS/TT-XT ngày 01/04/2013;

- Thế chấp phần vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang và phần vốn góp của Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội vào Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy;

- Toàn bộ số dư tài khoản tiền gửi bằng VND và ngoại tệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy tại Ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác;

Các tài sản đảm bảo của Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Đô thị Long Giang hiện đang cầm cố, thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh sở giao dịch 1 cho đến khi Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng chuyển nhượng tài sản số 0104/2013/HĐCNTS/TT-XT ngày 01/04/2013 và các phụ lục hợp đồng kèm theo nếu có ký giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy và Công ty Thương mại Dịch vụ Tràng Thi. Cụ thể gồm: Tài sản là 2.250.140 Cổ phiếu MCG loại phổ thông tự do chuyển nhượng của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang; Tài sản là xe ô tô Toyota 4 RUNNER SR5 BKS 30K-7965 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang; Tài sản của bên thứ 3 là xe ô tô Toyota Yaris BKS 30L-1919 và xe ô tô Ford Escape BKS 29N-2762 đều của bà Ngô Thị Thanh Hòa và ông 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

### 21. Vốn chủ sở hữu

#### 21a. 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	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
1 năm trước	199.992.750.000	92.574.334.165	(43.500.000)	11.682.477.081	27.552.555.147	5.841.238.541	8.842.358.410	346.442.213.344
lợi nhuận trong kỳ trước					699.341.396		4.629.568.871	5.328.910.267
điều chỉnh lao hội đồng quản								
điều chỉnh kiểm soát					(14.688.000)		(33.312.000)	(48.000.000)
điều chỉnh tức bằng tiền					(1.000.000.000)			(1.000.000.000)
giảm do thoái vốn								
ty con thành Công ty								
điều chỉnh					(6.301.928.507)		12.135.917.874	5.833.989.367
khác					180.667.200			180.667.200
khác					-		(180.667.200)	(180.667.200)
<b>cuối kỳ trước</b>	<b>199.992.750.000</b>	<b>92.574.334.165</b>	<b>(43.500.000)</b>	<b>11.682.477.081</b>	<b>21.115.947.236</b>	<b>5.841.238.541</b>	<b>25.393.865.955</b>	<b>356.557.112.978</b>
đầu năm nay	199.992.750.000	92.574.334.165	(43.500.000)	11.682.477.081	20.431.538.078	5.841.238.541	22.814.994.270	353.293.832.135
vốn từ thặng dư vốn								
in	45.992.220.000	(45.992.220.000)	-	-	-		-	-
hành cổ phiếu thu								
tiền	99.981.870.000	-	-	-	-		-	99.981.870.000
điều chỉnh hợp nhất								
lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	2.387.638.818		9.243.167.877	11.630.806.695
điều chỉnh tức	-	-	-	-	-		(17.298.342.000)	(17.298.342.000)
đ lập các quỹ	-	-	-	2.048.178.147	(154.522.399)	676.954.354	(4.604.016.331)	(2.033.406.229)
đ điều chỉnh lao hội đồng quản								
đ điều chỉnh kiểm soát	-	-	-	-	-		(490.320.000)	(490.320.000)
<b>cuối kỳ</b>	<b>345.966.840.000</b>	<b>46.582.114.165</b>	<b>(43.500.000)</b>	<b>13.730.655.228</b>	<b>43.664.654.497</b>	<b>6.518.192.895</b>	<b>9.665.483.816</b>	<b>466.084.440.601</b>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

### 21b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Ông Lê Hà Giang	73.692.200.000	43.226.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	36.648.000.000	30.540.000.000
Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam	32.611.080.000	27.175.900.000
Các cổ đông khác	203.015.560.000	99.050.850.000
<b>Cộng</b>	<b><u>345.966.840.000</u></b>	<b><u>199.992.750.000</u></b>

### 21c. Cổ phiếu

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	34.596.684	19.999.275
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	34.596.684	19.999.275
- Cổ phiếu phổ thông	34.596.684	19.999.275
- Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu được mua lại	(2.900)	(2.900)
- Cổ phiếu phổ thông	(2.900)	(2.900)
- Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	34.593.784	19.996.375
- Cổ phiếu phổ thông	34.593.784	19.996.375
- Cổ phiếu ưu đãi		

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

### 21d. Phân phối lợi nhuận

Trong kỳ, Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2016 ngày 28 tháng 5 năm 2016 và Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2017 ngày 21 tháng 4 năm 2017 như sau:

	VND
• Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	: 1.692.497.342
• Trích quỹ đầu tư phát triển	: 1.954.984.903
• Trích quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	: 583.761.110
• Chi thù lao Hội đồng quản trị, ban kiểm soát	: 402.000.000

Trong kỳ, Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Xuân Thủy cũng phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2016 như sau:

	VND
• Trích quỹ đầu tư phát triển	: 145.614.444
• Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	: 291.228.887
• Trích quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ	: 145.614.444
• Chi thù lao của Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát	: 138.000.000

## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

9 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

### VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

#### 1. Thông tin về bộ phận

Tập đoàn có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực hợp tác kinh doanh
- Lĩnh vực kinh doanh xây dựng, hàng hóa
- Lĩnh vực kinh doanh khác

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

	Hoạt động kinh doanh HH, DV VND	Các khoản loại trừ VND	Cộng VND
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	147.587.316.515	-	147.587.316.515
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận		(4.289.298.885)	(4.289.298.885)
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>147.587.316.515</b>	<b>(4.289.298.885)</b>	<b>143.298.017.630</b>
Chi phí bộ phận	125.669.320.972	(4.289.298.885)	121.380.022.087
Kết quả kinh doanh theo bộ phận			21.917.995.543
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh			21.917.995.543
Doanh thu hoạt động tài chính			895.536.701
Chi phí tài chính			(3.354.811.444)
Thu nhập khác			20.358.214
Chi phí khác			(246.185.110)
Chi phí quản lý doanh nghiệp			(7.266.097.928)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh			517.459.428
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành			(1.759.639.803)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại			917.576.334
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>			<b>11.642.191.935</b>

#### 2. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh đầu năm được lấy theo Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2016 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt.

## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

9 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

---

### 3. Giải trình kết quả kinh doanh hợp nhất quý III /2017

Theo BCTC hợp nhất Quý III/2017, lợi nhuận sau thuế Quý III/2017 của Công ty là 3.192.540.145 đồng giảm 2.136.370.122 đồng so với cùng kỳ năm trước (Quý III/2016, lợi nhuận sau thuế của Công ty là 5.328.910.267 đồng). Nguyên nhân chủ yếu do lợi nhuận gộp của Công ty giảm 2.116.008.452 đồng so với Quý III/2016 nên dẫn tới kết quả như trên.

Lập, ngày 28 tháng 10 năm 2017

Người lập biểu



Trần Minh Giang

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Hồng Sinh

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Lê Hà Giang