

---

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN**

**ĐÔ THỊ LONG GIANG**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

---

S.Đ. 12  
★

## MỤC LỤC

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

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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

### **Khái quát về Công ty mẹ**

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

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

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

### **Trụ sở hoạt động:**

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

### **Các đơn vị trực thuộc:**

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

### **Ngành nghề kinh doanh**

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



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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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

## *Các công ty con*

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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

Hội đồng quản trị và Ban điều hành của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

### Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ
Ông Lê Hà Giang	Chủ tịch
Ông Mai Hoàng Anh	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Ngọc Hưng	Ủy viên
Bà Nguyễn Thị Thanh Hà	Ủy viên
Bà Ngô Thị Thu Hiền	Ủy viên

### Ban Tổng Giám đốc

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

### Kiểm toán viên

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

### Xác nhận của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong từng năm tài chính. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các phán đoán và các ước tính một cách thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo rằng, Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất; các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tại bất kỳ thời điểm nào, với mức độ chính xác hợp lý tình hình tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính hợp nhất được lập tuân thủ các chuẩn mực kế toán và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính.

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

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

**Tổng Giám đốc**



**Lê Hà Giang**

Ngày 22 tháng 3 năm 2017

3  
G  
M  
T  
M  
- 1



Kế toán - Phát triển: 107.04/2016/NVT2-BCTC

Ngày : 22 tháng 3 năm 2017

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Kính gửi : **Các cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc**  
**Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang và các công ty con (gọi chung là tập đoàn), được lập ngày 22 tháng 3 năm 2017 từ trang 08 đến trang 52, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

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

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

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

#### **Trụ Sở Chính:**

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

#### **Chi nhánh tại Hà Nội:**

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

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

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

#### **Chi nhánh tại TP. Hải Phòng:**

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

Y U I N H



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

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

**Ý kiến kiểm toán viên**

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đề cập đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tập đoàn tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2016 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

**Phó Tổng giám đốc**



**Nguyễn Thị Hồng Thanh**

GCNĐKHNTK số: 0053-2014-124-1

**Kiểm toán viên**

**Nguyễn Thị Hạnh**

GCNĐKHNTK số: 1690-2014-124-1

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

Địa chỉ: Số 173 Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.508.042.215.781</b>	<b>501.063.236.670</b>
<b>I Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>38.743.071.696</b>	<b>2.903.963.532</b>
1 Tiền	111		38.743.071.696	2.903.963.532
2 Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>I Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2</b>	<b>5.650.415.800</b>	<b>4.979.807.300</b>
1 Chứng khoán kinh doanh	121		5.941.425.325	5.941.425.325
2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(291.009.525)	(961.618.025)
3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>I Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>427.469.602.975</b>	<b>204.879.073.335</b>
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	213.652.679.013	136.710.652.276
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	182.431.088.318	12.149.925.330
3 Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4 Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5 Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	10.026.652.445	8.476.528.121
6 Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	45.298.256.417	66.526.383.235
7 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(23.939.073.218)	(18.984.415.627)
8 Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>I Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>986.504.615.104</b>	<b>280.275.050.411</b>
1 Hàng tồn kho	141	V.8	986.504.615.104	280.275.050.411
2 Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>49.674.510.206</b>	<b>8.025.342.092</b>
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	-	871.220.803
2 Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		49.674.510.206	7.154.121.289
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4 Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5 Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

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

Địa chỉ: Số 173 Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>ETÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>324.457.242.602</b>	<b>319.971.009.232</b>
<b>I Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>11.510.993.501</b>	<b>10.881.943.501</b>
1 Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2 Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3 Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4 Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5 Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6 Phải thu dài hạn khác	216	V.10	11.510.993.501	10.881.943.501
7 Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>I Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>47.594.483.214</b>	<b>40.361.487.078</b>
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.11	5.811.108.183	11.266.495.844
<i>Nguyên giá</i>	222		16.354.960.583	29.303.728.288
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(10.543.852.400)	(18.037.232.444)
2 Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.12	41.628.708.365	29.094.991.234
<i>Nguyên giá</i>	225		76.919.478.853	56.922.591.138
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		(35.290.770.488)	(27.827.599.904)
3 Tài sản cố định vô hình	227	V.13	154.666.666	-
<i>Nguyên giá</i>	228		160.000.000	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(5.333.334)	-
<b>I Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.14</b>	<b>82.526.650.904</b>	<b>89.385.932.872</b>
<i>Nguyên giá</i>	231		106.743.061.665	109.172.271.665
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(24.216.410.761)	(19.786.338.793)
<b>I Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		-	<b>5.446.522.217</b>
1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.15	-	5.446.522.217
2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>VĐầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>161.169.344.279</b>	<b>141.113.226.721</b>
1 Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.16	71.904.168.390	40.942.944.853
3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.17	124.660.455.906	130.930.273.485
4 Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.18	(35.395.280.017)	(30.759.991.617)
5 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VTài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>21.655.770.704</b>	<b>32.781.896.843</b>
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	V.19	21.655.770.704	29.178.745.732
2 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	3.552.751.111
3 Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4 Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5 Lợi thế thương mại	269		-	50.400.000
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.832.499.458.383</b>	<b>821.034.245.902</b>



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

Địa chỉ: Số 173 Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>CNỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.479.205.626.248</b>	<b>474.592.032.558</b>
<b>I Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.023.438.333.095</b>	<b>262.919.290.848</b>
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.20	262.152.863.676	94.978.560.243
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.21	6.912.620.942	599.775.796
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.22	4.862.800.066	4.230.320.964
4 Phải trả người lao động	314		876.809.963	7.558.945.695
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.23	86.478.170.763	32.463.384.716
6 Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7 Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	60.605.964
9 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.24	216.593.463.858	8.565.337.442
1 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.25	440.339.128.720	107.785.886.735
1 Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
1 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.25	5.222.475.107	6.676.473.293
1 Quỹ bình ổn giá	323		-	-
1 Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>I Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>455.767.293.153</b>	<b>211.672.741.710</b>
1 Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2 Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3 Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4 Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5 Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7 Phải trả dài hạn khác	337	V.27	129.771.040.440	156.596.019.051
8 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.28	325.996.252.713	55.076.722.659
9 Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
1 Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
1 Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
1 Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
1 Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

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

Địa chỉ: Số 173 Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>I NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>353.293.832.135</b>	<b>346.442.213.344</b>
<b>I Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.29</b>	<b>353.293.832.135</b>	<b>346.442.213.344</b>
1 Vốn góp của chủ sở hữu	411		199.992.750.000	199.992.750.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		199.992.750.000	199.992.750.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2 Thặng dư vốn cổ phần	412		92.574.334.165	92.574.334.165
3 Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4 Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5 Cổ phiếu quỹ	415		(43.500.000)	(43.500.000)
6 Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7 Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8 Quỹ đầu tư phát triển	418		11.682.477.081	11.682.477.081
9 Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
1 Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		5.841.238.541	5.841.238.541
1 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		22.814.994.270	8.842.358.410
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		7.785.109.027	747.134.073
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		15.029.885.243	8.095.224.337
1 Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
1 Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		20.431.538.078	27.552.555.147
<b>I Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<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>1.832.499.458.383</b>	<b>821.034.245.902</b>

Người lập biểu

Đặng Thị Loan

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hồng Sinh

Lập, ngày 22 tháng 3 năm 2017

Tổng Giám đốc



Lê Hà Giang

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

Địa chỉ: Số 173 Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

Năm 2016

Đơn vị tính: VND

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

Lập, ngày 22 tháng 3 năm 2017

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Đặng Thị Loan

Nguyễn Thị Hồng Sinh

Lê Hà Giang



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

Địa chỉ: Số 173 Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2016

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<i>1 Lợi nhuận trước thuế</i>	01		21.735.256.627	12.923.328.404
<b>2 Điều chỉnh cho các khoản:</b>				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		13.353.150.282	11.153.151.273
- Các khoản dự phòng	03		9.217.653.163	15.381.407.736
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		739.632.835	(11.291.906.774)
- Chi phí lãi vay	06		10.255.152.967	10.255.623.937
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
<b>3 Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	08		55.300.845.874	38.421.604.576
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(268.957.707.091)	12.744.805.157
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(699.513.224.897)	(156.640.996.557)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		362.014.046.890	98.973.975.340
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		8.394.195.831	(2.595.747.568)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(10.255.152.967)	(22.387.041.139)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(2.580.255.260)	(2.405.556.615)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		77.028.846	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(2.659.559.799)	(1.015.394.971)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>(558.179.782.573)</b>	<b>(34.904.351.777)</b>
<b>I Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1 Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(4.582.796.496)	(6.396.843.945)
2 Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	33.381.306.944
3 Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.655.362.500)	(1.000.000.000)
4 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		105.238.176	158.450.556
5 Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(9.825.410.000)	(960.000.000)
6 Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		19.400.000.000	-
7 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		544.813.101	1.319.519.134
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>3.986.482.281</b>	<b>26.502.432.689</b>

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

Địa chỉ: Số 173 Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

Người lập biểu

Đặng Thị Loan

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hồng Sinh

Lập, ngày 22 tháng 3 năm 2017



Tổng Giám đốc

Lê Hà Giang



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

- Hình thức sở hữu vốn của công ty mẹ** : Công ty cổ phần
- Lĩnh vực kinh doanh** : Kinh doanh BĐS, Xây dựng, Thương mại, Dịch vụ
- Hoạt động kinh doanh chính trong năm**
  - Xây dựng dân dụng, xây dựng công nghiệp, xây dựng các công trình giao thông;
  - Hoạt động kinh doanh dịch vụ;
  - Hoạt động mua bán hàng hóa, vật tư;

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

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

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

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

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

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





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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

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

### 1. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

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

### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính.

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

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

### 3. Hình thức kế toán áp dụng

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

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

### 2. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang (công ty mẹ) và các công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi đánh giá quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng hiện đang có hiệu lực hay sẽ được chuyển đổi.

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

Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán của áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

### 3. Hợp nhất kinh doanh

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

Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh với phần sở hữu của bên mua Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận của bên bị mua tại ngày mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận của bên bị mua, phần chênh lệch được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ phát sinh nghiệp vụ mua.

### 4. Lợi thế thương mại

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



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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

---

### 5. Tiền và tương đương tiền

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

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

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

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

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

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

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

### 7. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

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



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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

### 8. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

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

#### *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

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

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

#### *Tài sản cố định vô hình*

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

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

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

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

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

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

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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

---

#### **10. Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư là giá trị phần diện tích mà Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy đầu tư tại tòa nhà số 173 Xuân Thủy, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm xây dựng hoàn thành.

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

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

##### ***Công cụ, dụng cụ***

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

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

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

Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua. Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác).

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

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

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

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

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

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

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

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

11 82  
G M T M  
1 1



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

---

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

#### ***Vốn đầu tư của chủ sở hữu***

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.

#### ***Thặng dư vốn cổ phần***

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

#### ***Vốn khác của chủ sở hữu***

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

#### ***Cổ phiếu quỹ***

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

#### ***Lợi nhuận chưa phân phối***

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

#### ***Trích lập các quỹ***

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

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

#### ***Thuế thu nhập hiện hành***

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

#### ***Thuế thu nhập hoãn lại***

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích Báo cáo tài chính và các giá trị dùng cho mục đích thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày lập Báo cáo



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

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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trừ khi liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu khi đó thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

##### ***Doanh thu bán hàng hóa***

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

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

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

##### ***Tiền lãi***

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

#### **19. Hợp đồng xây dựng**

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

- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định.
- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

#### **20. Tài sản tài chính**

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

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

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

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

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

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

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

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

### *Các khoản cho vay và phải thu*

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

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

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

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

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

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

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

### *Nợ phải trả tài chính*

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

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

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

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

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

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

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



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

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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

---

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

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

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

*Công cụ vốn chủ sở hữu*

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

#### **22. Báo cáo theo bộ phận**

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

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

#### **23. Bên liên quan**

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

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



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	2.956.411.314	250.001.092
Tiền gửi ngân hàng	35.786.660.382	2.653.962.440
<b>Cộng</b>	<b><u>38.743.071.696</u></b>	<b><u>2.903.963.532</u></b>

**2. Đầu tư tài chính ngắn hạn**

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

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

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

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

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

**5. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

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

**6. Phải thu ngắn hạn khác**

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



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

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

#### 8. Hàng tồn kho

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

#### 9. Chi phí trả trước ngắn hạn

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

#### 10. Phải thu dài hạn khác

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

#### 11. 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	20.374.767.911	8.265.723.844	663.236.533	29.303.728.288
Mua trong năm	79.374.568	-	201.110.840	280.485.408
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.037.455.000)	-	(1.037.455.000)
Giảm do ngừng hợp nhất	(7.505.417.901)	(4.449.142.117)	(237.238.095)	(12.191.798.113)
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>12.948.724.578</u></b>	<b><u>2.779.126.727</u></b>	<b><u>627.109.278</u></b>	<b><u>16.354.960.583</u></b>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng</i>	1.719.326.719	1.118.995.636	264.061.400	3.102.383.755
<b>Giá trị hao mòn</b>				
Số đầu năm	14.148.977.356	3.326.918.565	561.336.523	18.037.232.444
Khấu hao trong năm	1.109.028.321	278.406.444	67.139.631	1.454.574.396
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.037.455.000)	-	(1.037.455.000)
Giảm do ngừng hợp nhất	(6.774.324.610)	(918.706.535)	(217.468.295)	(7.910.499.440)
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>8.483.681.067</u></b>	<b><u>1.649.163.474</u></b>	<b><u>411.007.859</u></b>	<b><u>10.543.852.400</u></b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	6.225.790.555	4.938.805.279	101.900.010	11.266.495.844
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>4.465.043.511</u></b>	<b><u>1.129.963.253</u></b>	<b><u>216.101.419</u></b>	<b><u>5.811.108.183</u></b>



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

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

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

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

**13. Tài sản cố định vô hình**

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

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

**14. Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

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

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

Chi tiết các khoản đầu tư như sau:

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

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

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

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

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

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

#### 19. Chi phí trả trước dài hạn

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

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



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

#### 20. Phải trả người bán ngắn hạn

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

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

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

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

#### **Thuế giá trị gia tăng**

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

#### **Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

#### **Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp theo qui định.



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

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

**24. Phải trả ngắn hạn khác**

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

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

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

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



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

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

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

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

**27. Phải trả dài hạn khác**

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

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

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

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



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

Và Khoản vay Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Sở giao dịch 1 theo hợp đồng tín dụng số 01/2016/272693/HĐTĐ ký ngày 12 tháng 08 năm 2016. Hạn mức của khoản vay là 500.000.000.000, mục đích vay là để tài trợ các chi phí hợp lý đầu tư thực hiện Dự án Trung tâm thương mại, dịch vụ, văn phòng và Nhà ở tại số 69 Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân, Hà Nội. Thời hạn vay là 48 tháng, lãi suất vay thỏa thuận thả nổi, định kỳ điều chỉnh 3 tháng/lần, lãi quá hạn là 130% lãi trong hạn. Thời gian ân hạn của khoản vay tối đa là 6 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Sau khi kết thúc thời gian ân hạn sẽ thực hiện thanh toán số dư nợ gốc định kỳ 3 tháng/lần. Lịch trả nợ được lập trong vòng 1 tháng trước khi kết thúc thời gian ân hạn. Khoản vay được giải ngân lần đầu ngày 01 tháng 9 năm 2016.

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

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

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

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



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

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

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

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****29. Vốn chủ sở hữu****Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

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



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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

### *Cổ phiếu*

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

## VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

### 1. Doanh thu

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

### 2. Giá vốn hàng bán

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

11/01/2017  
ÁC  
K  
H

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi ngân hàng, cho vay	133.538.501	427.884.810
Cổ tức, lợi nhuận được chia	253.750.000	891.634.324
<b>Cộng</b>	<b><u>387.288.501</u></b>	<b><u>1.319.519.134</u></b>

**4. Chi phí hoạt động tài chính**

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

**5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

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

**6. Thu nhập khác**

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



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

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

**8. Chi phí thuế TNDN hiện hành**

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

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

**9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

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

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Nghĩa Đô	Công ty liên kết

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

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

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

## 2. Lãi vay vốn hóa trong năm

	<u>Năm nay</u>
Chi phí lãi vay vốn hóa công trình	27.255.279.660

## 3. Thông tin về bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống Báo cáo tài chính nội bộ của Tập đoàn do các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ cho các thị trường khác nhau.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

**Lĩnh vực kinh doanh:** Tập đoàn có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

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

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

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



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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

### **Khu vực địa lý**

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

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

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

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

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

#### 5. Rủi ro tín dụng

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

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

##### *Phải thu khách hàng*

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



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

#### *Tiền gửi ngân hàng*

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

#### **6. Rủi ro thanh khoản**

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

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

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

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

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

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

#### **7. Rủi ro thị trường**

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

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

#### *Rủi ro ngoại tệ*

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

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

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

### *Rủi ro lãi suất*

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

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

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

### *Rủi ro về giá khác*

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

## 8. Thông tin so sánh

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

Lập, ngày 22 tháng 3 năm 2017

**Người lập biểu**

**Đặng Thị Loan**

**Kế toán trưởng**

**Nguyễn Thị Hồng Sinh**

**Tổng Giám đốc**



**Lê Hà Giang**



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

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

	Thời gian quá hạn	Số cuối năm		Dự phòng	Thời gian quá hạn	Số đầu năm	
		Giá gốc				Giá gốc	Dự phòng
<b>Tại Công ty mẹ</b>		<b>21.584.102.110</b>		<b>(21.584.102.110)</b>		<b>16.704.930.503</b>	<b>(16.704.930.503)</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội	Quá hạn trên 3 năm	2.700.617.731		(2.700.617.731)	Quá hạn trên 3 năm	2.700.617.731	(2.700.617.731)
Công ty Cổ phần Bất Động sản AZ	Quá hạn trên 3 năm	-		-	Quá hạn 2 - 3 năm	1.788.897.000	(1.788.897.000)
Công ty Xây dựng số 1	Quá hạn trên 3 năm	725.814.494		(725.814.494)	Quá hạn trên 3 năm	725.814.494	(725.814.494)
Công ty Cổ phần LILAMA Hà Nội	Quá hạn trên 3 năm	828.693.477		(828.693.477)	Quá hạn trên 3 năm	828.693.477	(828.693.477)
Công ty Delta	Quá hạn trên 3 năm	681.210.289		(681.210.289)	Quá hạn trên 3 năm	681.210.289	(681.210.289)
Công ty Cầu 12	Quá hạn trên 3 năm	644.405.913		(644.405.913)	Quá hạn trên 3 năm	644.405.913	(644.405.913)
Trung tâm đấu thầu và QLDA - Tháp BIDV	Quá hạn 2 - 3 năm	168.386.000		(168.386.000)	Quá hạn 2 - 3 năm	168.386.000	(168.386.000)
Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam - Lợi nhuận DA 102 TC	Quá hạn trên 3 năm	8.000.000.000		(8.000.000.000)	Quá hạn trên 3 năm	8.000.000.000	(8.000.000.000)
Tổng Công ty Vinaconex (công trình Kho bạc Nhà nước)	Quá hạn trên 3 năm	288.390.391		(288.390.391)		-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang - Chia Lợi nhuận	Quá hạn trên 3 năm	4.729.144.090		(4.729.144.090)		-	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	Quá hạn trên 3 năm	2.817.439.725		(2.817.439.725)	Quá hạn trên 3 năm	1.166.905.599	(1.166.905.599)
<b>Tại Công ty Cổ phần Đầu Tư Thương mại và Dịch vụ Xuân Thủy</b>		<b>2.920.648.273</b>		<b>(2.354.971.108)</b>	Quá hạn trên 3 năm	<b>2.920.648.273</b>	<b>-1.981.169.452</b>
Công ty Cổ phần Giải pháp kỹ thuật	Quá hạn trên 3 năm	1.033.647.000		(1.033.647.000)		1.033.647.000	(1.033.647.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Việt		1.854.808.057		(1.289.130.892)	Quá hạn từ 1-2 năm	1.854.808.057	-915.329.236
Phải thu tiền bán hàng	Quá hạn trên 3 năm	25.670.711		(25.670.711)	Quá hạn dưới 1 năm	25.670.711	(17.696.498)
Phải thu tiền bán hàng	Quá hạn từ 2-3 năm	1.744.457.537		(1.221.120.276)	Quá hạn dưới 1 năm	1.744.457.537	(872.228.796)
Phải thu tiền bán hàng	Quá hạn từ 1-2 năm	84.679.809		(42.339.905)	Quá hạn trên 3 năm	84.679.809	(25.403.942)
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	Quá hạn trên 3 năm	32.193.216		(32.193.216)	Quá hạn trên 3 năm	32.193.216	(32.193.216)
<b>Tại Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội</b>					Quá hạn trên 2 năm	<b>496.094.979</b>	<b>(298.315.672)</b>
Công ty Cổ phần Bất động sản Meco	Giảm do ngừng hợp nhất	-		-	Quá hạn trên 3 năm	395.558.615	(197.779.308)
Công ty Cổ phần Sở Hữu Thiên Tân	Giảm do ngừng hợp nhất	-		-	Quá hạn trên 3 năm	99.236.364	(99.236.364)
Phải thu khác	Giảm do ngừng hợp nhất	-		-	Quá hạn trên 3 năm	1.300.000	(1.300.000)
<b>Cộng</b>		<b>24.504.750.383</b>		<b>(23.939.073.218)</b>		<b>20.121.673.755</b>	<b>(18.984.415.627)</b>