

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2017

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



MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Chủ tịch Hội đồng quản trị	2 - 4
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	5 - 6
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	7 - 10
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017	11
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017	12 - 13
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017	14 - 50

BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

Khái quát về Công ty

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

Trong quá trình hoạt động Công ty đã 09 lần được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp bổ sung các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh thay đổi danh sách cổ đông sáng lập, địa chỉ công ty, bổ sung vốn điều lệ và bổ sung ngành nghề kinh doanh. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 09 ngày 06 tháng 3 năm 2017.

Trụ sở hoạt động

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

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

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

Hoạt động kinh doanh của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: kinh doanh nhà và bất động sản; kinh doanh hạ tầng kỹ thuật các khu đô thị và khu công nghiệp;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: kinh doanh sàn giao dịch bất động sản; Dịch vụ định giá bất động sản; Dịch vụ môi giới bất động sản; Dịch vụ quản lý bất động sản; Dịch vụ 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;
- Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác. Chi tiết: kinh doanh xuất nhập khẩu ô tô các loại;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác. Chi tiết: kinh doanh xuất nhập khẩu dây chuyền công nghệ máy, vật liệu xây dựng, máy móc thiết bị ngành xây dựng, vận tải; Kinh doanh máy móc thiết bị và vật tư ngành xây dựng;
- Sản xuất khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: khai thác, sản xuất, chế biến vật liệu xây dựng (cát, đá, sỏi, gạch, ngói, xi măng, kính, tấm lợp, nhựa đường và các vật liệu xây dựng khác dùng trong xây dựng và trang trí nội ngoại thất), các cấu kiện bê tông đúc sẵn, kết cấu thép;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong ngành xây dựng. Chi tiết: kinh doanh vật liệu xây dựng (cát, đá, sỏi, gạch, ngói, xi măng, kính, tấm lợp, nhựa đường và các vật liệu xây dựng khác dùng trong xây dựng và trang trí nội ngoại thất), các cấu kiện bê tông đúc sẵn, kết cấu thép;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: tư vấn thiết kế kiến trúc công trình; tư vấn giám sát thi công xây dựng: công trình dân dụng và công nghiệp; tư vấn quản lý dự án trong lĩnh vực xây dựng; tư vấn xây dựng (không bao gồm thiết kế công trình);
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu. Chi tiết: tư vấn đầu tư (không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính, thuế, chứng khoán); Tư vấn đầu tư tài chính (không bao gồm tư vấn pháp luật);

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

BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: kinh doanh các dịch vụ khách sạn;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động. Chi tiết: kinh doanh các dịch vụ nhà hàng;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: xây dựng hạ tầng kỹ thuật các khu đô thị và khu công nghiệp; Xây dựng dân dụng, xây dựng công nghiệp, xây dựng các công trình giao thông;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa.

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị 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	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Lê Hà Giang	Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2017
Ông Nguyễn Duy Kiên	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2017 và miễn nhiệm ngày 08 tháng 11 năm 2017
Ông Mai Hoàng Anh	Phó Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2017
Ông Mai Thanh Phương	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2017
Ông Nguyễn Toàn Thắng	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2017
Ông Nguyễn Đình Thanh	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2017
Ông Nguyễn Ngọc Hưng	Ủy viên	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2017
Bà Nguyễn Thị Thanh Hà	Ủy viên	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2017
Bà Ngô Thị Thu Hiền	Ủy viên	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2017

Ban kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Hồ Hồng Hà	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2017
Ông Lê Hà Giang	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2017
Ông Ngô Văn Bình	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 3 năm 2015 và miễn nhiệm ngày 01 tháng 9 năm 2017
Bà Nguyễn Thị Thanh Hà	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 01 năm 2014
Ông Nguyễn Mạnh Hà	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 16 tháng 6 năm 2016

Đại diện theo pháp luật

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

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Công ty.

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

BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các 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.

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

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Chủ tịch Hội đồng quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Lê Hà Giang

Ngày 30 tháng 3 năm 2018



Số: 2.0415/18/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 30 tháng 3 năm 2018, từ trang 07 đến trang 50, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 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 dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty 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. 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 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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 Công ty. 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.

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được công ty kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần về Báo cáo tài chính đó tại ngày 22 tháng 3 năm 2017.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

Chi nhánh Hà Nội



Phạm Quang Huy – Phó Giám đốc
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1409-2018-008-1

Vũ Minh Khôi - Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 2897-2014-008-1

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2018

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.906.384.608.062	1.504.641.415.257
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	96.156.208.207	37.540.173.205
1. Tiền	111		40.293.502.082	37.540.173.205
2. Các khoản tương đương tiền	112		55.862.706.125	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2a	5.940.565.400	5.650.415.800
1. Chứng khoán kinh doanh	121		5.941.425.325	5.941.425.325
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(859.925)	(291.009.525)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		312.672.683.720	425.271.700.942
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	216.662.635.696	212.515.684.880
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	71.671.725.076	180.680.714.227
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	21.524.487.140	10.026.652.445
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	47.843.856.424	43.632.751.500
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(45.030.020.616)	(21.584.102.110)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		1.453.961.545.102	986.504.615.104
1. Hàng tồn kho	141	V.8	1.453.961.545.102	986.504.615.104
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		37.653.605.633	49.674.510.206
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		37.653.605.633	49.674.510.206
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		327.611.656.692	257.707.369.871
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		68.530.205.501	62.530.205.501
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	68.530.205.501	62.530.205.501
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		30.073.146.811	33.751.629.548
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	5.815.956.760	254.130.824
<i>Nguyên giá</i>	222		24.722.330.406	3.411.603.133
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(18.906.373.646)	(3.157.472.309)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11	24.134.523.385	33.342.832.058
<i>Nguyên giá</i>	225		34.891.962.596	52.714.689.869
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		(10.757.439.211)	(19.371.857.811)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.12	122.666.666	154.666.666
<i>Nguyên giá</i>	228		160.000.000	160.000.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(37.333.334)	(5.333.334)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
<i>Nguyên giá</i>	231		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2b	212.477.384.590	158.724.373.889
1. Đầu tư vào công ty con	251		78.000.000.000	30.020.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		107.858.410.000	90.458.410.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		42.758.783.500	73.641.243.906
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(16.139.808.910)	(35.395.280.017)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		16.530.919.790	2.701.160.933
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	16.530.919.790	2.701.160.933
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.233.996.264.754	1.762.348.785.128

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		1.696.723.221.616	1.419.825.530.070
I. Nợ ngắn hạn	310		1.189.053.546.422	1.007.982.120.917
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	193.737.231.278	239.230.999.324
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	340.579.429.710	6.753.749.973
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	177.884.313.428	3.638.638.910
4. Phải trả người lao động	314		892.946.117	465.546.370
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	29.865.408.536	95.171.041.006
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	75.727.271.887	212.314.242.464
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	369.644.593.264	448.543.567.859
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.19	722.352.202	1.864.335.011
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		507.669.675.194	411.843.409.153
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.17b	189.846.749.971	116.055.156.440
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	317.822.925.223	295.788.252.713
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		537.273.043.138	342.523.255.058
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	537.273.043.138	342.523.255.058
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		345.966.840.000	199.992.750.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		345.966.840.000	199.992.750.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		46.582.114.165	92.574.334.165
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(43.500.000)	(43.500.000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		13.637.461.984	11.682.477.081
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		6.424.999.651	5.841.238.541
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		124.705.127.338	32.475.955.271
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		27.842.711.916	32.475.955.271
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		96.862.415.422	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.233.996.264.754	1.762.348.785.128

Lập, ngày 30 tháng 3 năm 2018

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch Hội đồng quản trị





Lê Hà Giang

Đặng Thị Loan

Nguyễn Thị Hồng Sinh

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2017

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	830.419.283.962	236.806.416.213
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		830.419.283.962	236.806.416.213
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	609.964.529.915	217.520.949.721
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		220.454.754.047	19.285.466.492
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	15.502.857.953	2.011.946.452
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	83.278.688.459	9.616.221.188
Trong đó: chi phí lãi vay	23		6.050.554	5.651.541.288
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	1.168.364.278	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	27.004.757.786	6.398.526.818
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		124.505.801.477	5.282.664.938
11. Thu nhập khác	31	VI.7	61.820.236	522.792.372
12. Chi phí khác	32		-	555.706.082
13. Lợi nhuận khác	40		61.820.236	(32.913.710)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		124.567.621.713	5.249.751.228
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.15	27.705.206.291	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>96.862.415.422</u>	<u>5.249.751.228</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	-	-
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.8	-	-

Người lập biểu

Đặng Thị Loan

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hồng Sinh

Lập, ngày 30 tháng 3 năm 2018

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Lê Hà Giang

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2017

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		124.567.621.713	5.249.751.228
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		7.166.482.737	5.417.292.903
- Các khoản dự phòng	03		3.900.297.799	8.844.124.480
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3	(15.334.908.508)	(2.102.855.543)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	6.050.554	5.651.541.288
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		120.305.544.295	23.059.854.356
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		97.759.650.484	(159.344.444.070)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(467.456.929.998)	(723.447.456.082)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		356.595.318.051	303.085.785.993
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(13.829.758.857)	2.418.705.421
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(65.076.792.731)	(5.651.541.288)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.15	(5.325.805.725)	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	77.028.846
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(3.236.480.151)	(1.705.640.910)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		19.734.745.368	(561.507.707.734)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(3.488.000.000)	(4.513.853.996)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(14.566.900.000)	(1.655.362.500)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		11.981.252.805	105.238.176
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	V.2b	(95.400.000.000)	(9.825.410.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		74.674.988.023	19.400.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.562.380.891	475.946.452
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(25.236.278.281)	3.986.558.132

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết		Năm nay	Năm trước
	số	minh		
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	V.20	99.981.870.000	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.18	488.724.037.641	675.754.651.023
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.18	(517.266.084.304)	(73.279.201.349)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	V.18	(7.322.255.422)	(9.363.565.586)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		64.117.567.915	593.111.884.088
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		58.616.035.002	35.590.734.486
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	37.540.173.205	1.949.438.719
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	96.156.208.207	37.540.173.205

Người lập biểu


Đặng Thị Loan

Kế toán trưởng


Nguyễn Thị Hồng Sinh

Lập, ngày 30 tháng 3 năm 2018

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Lê Hà Giang

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Cấu trúc Công ty

Các Công ty con

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy (Công ty con đến ngày 05 tháng 10 năm 2017) (*)	Số 173, đường Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội	Bán buôn tổng hợp, kinh doanh bất động sản, đại lý môi giới...	64%	64%	64%
Công ty Cổ phần Minh Phát	G18, tổ 19, khu phố 2, phường Xuân An, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, Việt Nam	Dịch vụ, kinh doanh bất động sản	65%	65%	65%

(*) Trong năm, Công ty đã bán 2.052.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy, tương đương 45% vốn điều lệ. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty 1 ắm giữ 866.400 cổ phiếu, tương đương 19% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy (số đầu năm là 2.918.400 cổ phiếu, tương đương 64% vốn điều lệ).

Các Công ty liên doanh, liên kết

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô	Số 1 phố Nghĩa Tân, phường Nghĩa Tân, quận Cầu Giấy, Hà Nội	Kinh doanh bất động sản, bán buôn tổng hợp...	25,89%	25,89%	25,89%
Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội	VP1, tầng 24A, tòa nhà 173 Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Hà Nội	Xây dựng, lắp đặt	48%	48%	48%

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn	Tầng 1, Tòa Nhà Packsimex, 52 Đông Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP Hồ Chí Minh	Xây dựng, lắp đặt	48%	48%	48%

Các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

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

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

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

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 60 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 78 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

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

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

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

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

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

Các khoản cho vay

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết

Công ty con

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Công ty liên kết

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

Ghi nhận ban đầu

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết. Nếu công ty con, công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

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

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

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

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

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

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

4. Các khoản phải thu

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

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

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

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

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

5. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty là chi phí công cụ dụng cụ. Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

7. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà 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 phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

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

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Máy móc và thiết bị	02 - 08
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05

8. 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 khấu hao của các loại tài sản cố định thuê tài chính như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Máy móc và thiết bị	08
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 - 06
Thiết bị, dụng cụ quản lý	13

9. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà 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. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tài sản cố định vô hình của Công ty là phần mềm quản lý kinh doanh bất động sản, khấu hao trong thời gian 05 năm.

10. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Tài sản đồng kiểm soát

Công ty ghi nhận trên Báo cáo tài chính các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức tài sản đồng kiểm soát các nội dung sau:

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

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

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

Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Công ty ghi nhận trên Báo cáo tài chính các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát các nội dung sau:

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

11. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

12. **Vốn chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

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 khoản mục “Thặng dư vốn cổ phần”.

13. **Phân phối lợi nhuận**

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

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

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

14. **Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

Doanh thu bán hàng hoá

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phân xây thô cho khách hàng.

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

15. Hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

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

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

16. Chi phí đi vay

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

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

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

17. Các khoản chi phí

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

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

18. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

19. Bên liên quan

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

20. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	1.462.767.253	2.944.760.919
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	7.667.039.622	34.595.412.286
Tiền đang chuyển	31.163.695.207	
Các khoản tương đương tiền	55.862.706.125	
- Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng	55.862.706.125	
Cộng	<u>96.156.208.207</u>	<u>37.540.173.205</u>

2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

2a. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Cổ phiếu	5.941.425.325	(859.925)	5.941.425.325	(291.009.525)
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	1.425.325	(859.925)	1.425.325	(1.009.525)
Công ty Cổ phần Thương mại và Vận tải Petrolimex HN	4.640.000.000		4.640.000.000	(290.000.000)
Công ty Cổ phần BOT Cầu Phú Mỹ	1.300.000.000		1.300.000.000	
Cộng	<u>5.941.425.325</u>	<u>(859.925)</u>	<u>5.941.425.325</u>	<u>(291.009.525)</u>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	291.009.525	961.618.025
Trích lập dự phòng bổ sung	57.200	
Hoàn nhập dự phòng	<u>(290.206.800)</u>	<u>(670.608.500)</u>
Số cuối năm	<u>859.925</u>	<u>291.009.525</u>

2b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	78.000.000.000	(14.646.716.014)	30.020.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy ⁽¹⁾			30.020.000.000	
Công ty Cổ phần Minh Phát ⁽²⁾	78.000.000.000	(14.646.716.014)		
Đầu tư vào công ty liên kết	107.858.410.000		90.458.410.000	
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô ⁽³⁾	61.658.410.000		61.658.410.000	
Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội ⁽⁴⁾	28.800.000.000		14.400.000.000	
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn ⁽⁵⁾	17.400.000.000		14.400.000.000	
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	42.758.783.500	(1.493.092.896)	73.641.243.906	(35.395.280.017)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Vạn Xuân	7.000.000.000		7.000.000.000	
Công ty Cổ phần Long Giang TSQ	10.000.000.000	(1.493.092.896)	10.000.000.000	
Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam (MCG)			39.794.647.906	(35.204.362.306)
Công ty Cổ phần Cung cấp Giải pháp Kỹ thuật	3.000.000.000		3.000.000.000	
Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Descon ⁽⁶⁾	13.846.596.000		13.846.596.000	(190.917.711)
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy ⁽¹⁾	8.912.187.500			
Cộng	<u>228.617.193.500</u>	<u>(16.139.808.910)</u>	<u>194.119.653.906</u>	<u>(35.395.280.017)</u>

- (1) Trong năm Công ty đã bán 2.052.000 cổ phiếu của Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty nắm giữ 866.400 cổ phiếu, tương đương 19% vốn điều lệ của Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy (số đầu năm là 2.918.400 cổ phiếu, tương đương 64% vốn điều lệ).
- (2) Trong năm, Công ty đã mua 390.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Minh Phát, mệnh giá: 39.000.000.000 VND với giá mua là 78.000.000.000 VND. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty nắm giữ 390.000 cổ phiếu, tương đương 65% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Minh Phát.
- (3) Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã đầu tư 525.082 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô với giá mua là 61.658.410.000 VND, tương đương 25,89 % vốn điều lệ.
- (4) Trong năm, Công ty đã chuyển thêm 14.400.000.000 VND để tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã đầu tư 2.880.000 cổ phiếu với giá trị 28.800.000.000 VND vào Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội, tương đương 48% vốn điều lệ (số đầu năm là 1.440.000 cổ phiếu, tương đương 48% vốn điều lệ).
- (5) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0310683236 ngày 22 tháng 9 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Long Giang

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Sai Gòn 28.800.000.000 VND, tương đương 48% vốn điều lệ. Trong năm, Công ty đã đầu tư thêm 3.000.000.000 VND. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã đầu tư 17.400.000.000 VND, tương đương 29% vốn điều lệ (số đầu năm là 14.400.000.000 VND, tương đương 48% vốn điều lệ). Vốn điều lệ còn phải đầu tư vào Công ty Cổ phần Long Giang Sai Gòn là 11.400.000.000 VND.

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

Giá trị hợp lý

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

Tình hình hoạt động của các công ty con và công ty liên kết

Công ty Cổ phần Minh Phát hiện đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng, chưa đi vào hoạt động kinh doanh. Các công ty con và công ty liên kết khác đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	35.395.280.017	30.759.991.617
Trích lập dự phòng bổ sung	16.139.808.910	4.635.288.400
Giảm do bán khoản đầu tư	(35.204.362.306)	
Hoàn nhập dự phòng	(190.917.711)	
Số cuối năm	<u>16.139.808.910</u>	<u>35.395.280.017</u>

Giao dịch với các công ty con và công ty liên kết

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.105.988.007	2.116.647.488
Chi phí thuê mặt bằng, tiền điện nước	2.954.522.236	1.649.416.800
Cổ tức được chia		1.536.000.000
Chi phí lãi vay	2.687.332.904	3.333.673.549
Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	9.389.584.963	54.977.730.451
Chi phí thi công công trình	201.784.964.202	173.224.663.506
Thu bán cổ phiếu Công ty Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy	30.780.000.000	
Công ty Cổ phần Long Giang Sai Gòn		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	88.362.306.070	21.848.254.241
Chi phí thi công công trình	202.590.074.088	147.923.844.530

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**Công ty Cổ phần thương mại Dịch vụ Nghĩa****Đô**

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		105.065.389.093
Cổ tức được chia	540.834.460	157.524.600
Chi phí lãi vay	236.771.442	318.420.200

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

Công ty dùng 112.500 cổ phiếu đầu tư tại Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty tại Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>135.136.574.389</i>	<i>173.227.155.513</i>
Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội	2.328.326.850	612.254.344
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn	77.732.401.855	1.960.874.291
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy	2.094.710.060	1.100.963.251
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô		113.571.928.003
Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam	21.700.610.682	21.700.610.682
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	31.280.524.942	34.280.524.942
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	<i>81.526.061.307</i>	<i>39.288.529.367</i>
Các khách hàng khác	81.526.061.307	39.288.529.367
Cộng	<u>216.662.635.696</u>	<u>212.515.684.880</u>

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>	<i>38.134.533.619</i>	<i>147.904.834.199</i>
Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội	32.343.324.619	113.745.553.531
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn	5.791.209.000	33.933.340.108
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy		225.940.560
<i>Trả trước cho các người bán khác</i>	<i>33.537.191.457</i>	<i>32.775.880.028</i>
Công ty Cổ phần Công nghiệp lạnh Hưng Trí	8.471.072.973	6.251.157.353
Các nhà cung cấp khác	25.066.118.484	26.524.722.675
Cộng	<u>71.671.725.076</u>	<u>180.680.714.227</u>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Cho vay các bên liên quan</i>	18.448.283.714		7.928.183.714	
Công ty Cổ phần Minh Phát	520.100.000			
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn	10.000.000.000			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	5.272.821.214		5.272.821.214	
Cho cá nhân khác vay	2.655.362.500		2.655.362.500	
<i>Cho vay các tổ chức và cá nhân khác</i>	3.076.203.426	(613.216.797)	2.098.468.731	
Công ty Cổ phần Xây dựng Long Giang	1.416.186.629		1.416.186.629	
Các tổ chức và cá nhân khác	1.660.016.797	(613.216.797)	682.282.102	
Cộng	21.524.487.140	(613.216.797)	10.026.652.445	

6. Phải thu ngắn hạn/dài hạn khác**6a. Phải thu ngắn hạn khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	24.500.583.584		12.350.093.939	
Hội đồng quản trị - Tạm ứng	118.709.984			
Hội đồng quản trị - Phải thu khác	5.575.795		5.575.795	
Ban Tổng giám đốc - Yạm ứng	343.395.061		4.691.615.400	
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn - Phải thu tiền điện	349.368.244		349.368.244	
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy - Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.536.000.000		1.536.000.000	
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Nghĩa Đô - Cổ tức, lợi nhuận được chia				
Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội - Tiền chuyển nhượng cổ phần	16.380.000.000			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	5.767.534.500		5.767.534.500	
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	23.343.272.840		31.282.657.561	
Góp vốn cho Công ty tu bổ dự án Vũ Trọng Phụng			2.805.205.470	
Thuế GTGT TSCĐ thuê tài chính	947.502.205		1.610.701.555	
Ký cược, ký quỹ	162.355.806		262.355.806	
Tạm ứng	21.836.295.610		26.119.280.975	
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	397.119.219		485.113.755	
Cộng	47.843.856.424		43.632.751.500	

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

(i) Góp vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng số 0406/2010/HĐ/HTKD/LGL-LGL ngày 04 tháng 6 năm 2010 để thực hiện dự án khu nhà ở cao tầng tại ô đất CC05A- dự án khu đô thị mới Việt Hưng- Hà Nội với số vốn góp của Công ty là 40.930.890.000 VND tương ứng với tỷ lệ 90%. Số vốn đã góp là: 41.052.820.000 VND. Nghĩa vụ và quyền lợi của các bên được thực hiện theo Hợp đồng, phụ lục hợp đồng đã ký.

(ii) Góp vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng số 2309/HĐHTĐT/LGL-VH ngày 23 tháng 9 năm 2017 và phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ/LGL-VH ngày 23 tháng 9 năm 2017 để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Dự án tại Khu đô thị mới Sài Đồng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội với số vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang là 117.000.000.000 VND. Số vốn đã góp là : 16.200.000.000 VND - Chi phí nguồn tiền để Việt Hưng thực hiện giải phóng mặt bằng. Nghĩa vụ và quyền lợi của các bên được thực hiện theo Hợp đồng, phụ lục hợp đồng đã ký.

6b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	51.019.212.000		51.019.212.000	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang				
- Góp vốn hợp tác kinh doanh dự án khu đô thị mới Việt Hưng - Hà Nội	41.019.212.000		41.019.212.000	
- Góp vốn hợp tác kinh doanh dự án 173 Xuân Thủy	10.000.000.000		10.000.000.000	
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	17.510.993.501		11.510.993.501	
Công ty TNHH Đầu tư BĐS May thầu Việt Hưng - Góp vốn dự án Khu đô thị mới Sài Đồng	16.200.000.000			
Ký cược, ký quỹ	1.310.993.501		11.510.993.501	
Cộng	68.530.205.501		62.530.205.501	

7. Nợ xấu

Các khoản nợ xấu đều có thời gian quá hạn trên 3 năm và được trích dự phòng phải thu khó đòi 100%.

	Số cuối năm	Số đầu năm
Các bên liên quan	26.429.754.772	12.729.144.090
Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam	21.700.610.682	8.000.000.000
Coong ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	4.729.144.090	4.729.144.090
Các tổ chức và cá nhân khác	18.600.265.844	8.854.958.020
Công ty Cổ phần Cung cấp giải pháp kỹ thuật	548.772.197	
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kỹ thuật Việt Nam	5.586.161.832	
Công ty Cổ phần Địa ốc COMA	956.866.074	
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Đông Dương	235.628.628	
Công ty Cổ phần Long Việt	1.704.662.296	
Công ty Cổ phần Xây dựng số I Hà Nội	2.700.617.731	2.700.617.731
Công ty Xây dựng số I	725.814.494	725.814.494
Công ty Delta	681.210.289	681.210.289
Công ty Cổ phần Lilama Hà Nội	828.693.477	828.693.477
Công ty Cầu 12	644.405.913	644.405.913

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tổng Công ty Vinaconex	288.390.391	288.390.391
Các tổ chức và cá nhân khác	3.699.042.522	2.985.825.725
Cộng	45.030.020.616	21.584.102.110

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	21.584.102.110	16.704.657.530
Trích lập dự phòng bổ sung	23.445.918.506	6.668.341.580
Hoàn nhập dự phòng		(1.788.897.000)
Số cuối năm	45.030.020.616	21.584.102.110

8. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	1.452.672.047.256		985.215.117.258	
<i>Dự án Thành Thái⁽ⁱ⁾</i>	<i>617.929.546.166</i>		<i>489.179.050.136</i>	
<i>Dự án 69 Vũ Trọng Phụng⁽ⁱⁱ⁾</i>	<i>784.852.808.305</i>		<i>444.956.932.954</i>	
<i>Các dự án khác</i>	<i>49.889.692.785</i>		<i>51.079.134.168</i>	
Hàng hóa	1.289.497.846		1.289.497.846	
Cộng	1.453.961.545.102		986.504.615.104	

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

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

⁽ⁱⁱ⁾ Dự án công trình xây dựng khu văn phòng, dịch vụ và nhà ở tại 69 Vũ Trọng Phụng theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 396A/HTKD “V/v hợp tác thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu văn phòng, dịch vụ và nhà ở tại 69 Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân, Hà Nội” ngày 15 tháng 10 năm 2009 ký giữa Công ty với Công ty Cổ phần Tu bổ di tích và Thiết bị văn hóa Trung ương. Tỷ lệ vốn góp của Công ty Cổ phần Tu bổ di tích và Thiết bị văn hóa trung ương theo hợp đồng là 38%, hai bên sẽ phân chia lợi nhuận căn cứ theo tỷ lệ vốn góp trong hợp đồng. Ngoài ra, Công ty Cổ phần Tu bổ di tích và Thiết bị văn hóa Trung ương còn được quyền nhận và sở hữu đối với 01 tầng trên cùng (tầng 4) của khối văn phòng dịch vụ có diện tích khoảng 1.805m² là sản phẩm hoàn thiện theo phương thức chìa khóa trao tay để làm văn phòng coi như thu hồi phần vốn góp và được đảm bảo lợi nhuận sau thuế được chia tối thiểu là 2.700.000 USD (theo tỷ giá mua Đô la Mỹ do Ngân hàng TMCP Ngoại thương công bố vào ngày thanh toán).

Dự án này đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch số 1.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí công cụ, dụng cụ	1.163.356.977	2.701.160.933
Chi phí dự án Vũ Trọng Phụng	14.832.062.520	
Chi phí dự án Thành Thái	535.500.293	
Cộng	<u>16.530.919.790</u>	<u>2.701.160.933</u>

10. Tài sản cố định hữu hình

	<u>Máy móc và thiết bị</u>	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u>	<u>Cộng</u>
Nguyên giá				
Số đầu năm	1.857.525.287	1.118.995.636	435.082.210	3.411.603.133
Mua trong năm		3.468.000.000		3.468.000.000
Tăng do mua lại tài sản thuê tài chính	17.842.727.273			17.842.727.273
Số cuối năm	<u>19.700.252.560</u>	<u>4.586.995.636</u>	<u>435.082.210</u>	<u>24.722.330.406</u>
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	15.414.079.227	1.118.995.636	261.397.000	16.794.471.863
Chờ thanh lý				
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	1.759.677.788	1.118.995.636	278.798.885	3.157.472.309
Khấu hao trong năm	1.642.852.647	340.000.002	71.296.180	2.054.148.829
Tăng do mua lại tài sản thuê tài chính	13.694.752.508			13.694.752.508
Số cuối năm	<u>17.097.282.943</u>	<u>1.458.995.638</u>	<u>350.095.065</u>	<u>18.906.373.646</u>
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	97.847.499		156.283.325	254.130.824
Số cuối năm	<u>2.602.969.617</u>	<u>3.127.999.998</u>	<u>84.987.145</u>	<u>5.815.956.760</u>
<i>Trong đó:</i>				
Tạm thời chưa sử dụng				
Đang chờ thanh lý				

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	35.322.727.273	10.495.665.455	6.896.297.141	52.714.689.869
Giảm do mua lại tài sản thuê tài chính	(17.822.727.273)			(17.822.727.273)
Số cuối năm	17.500.000.000	10.495.665.455	6.896.297.141	34.891.962.596
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	14.276.651.425	1.551.852.330	3.543.354.056	19.371.857.811
Khấu hao trong năm	2.747.930.616	1.791.958.800	540.444.492	5.080.333.908
Giảm do mua lại tài sản thuê tài chính	(13.694.752.508)			(13.694.752.508)
Số cuối năm	3.329.829.533	3.343.811.130	4.083.798.548	10.757.439.211
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	21.046.075.848	8.943.813.125	3.352.943.085	33.342.832.058
Số cuối năm	14.170.170.467	7.151.854.325	2.812.498.593	24.134.523.385

12. Tài sản cố định vô hình

Là chương trình phần mềm quản lý bất động sản với nguyên giá là 160.000.000 VND, khấu hao trong năm là 32.000.000 VND, giá trị còn lại cuối năm là: 122.666.666 VND.

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm.
Phải trả các bên liên quan	101.507.008.723	113.250.293.494
Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội	45.085.219.746	59.652.523.316
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn	56.395.928.260	53.333.517.202
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy	25.860.717	264.252.976
Phải trả các nhà cung cấp khác	92.230.222.555	125.980.705.830
Công ty Cổ phần Bất động sản Meco	15.406.802.770	9.140.227.491
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Sản xuất Phi Kha Miền Bắc	8.988.849.580	
Công ty TNHH Bình Yên	7.540.082.986	
Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Thương mại Việt Hàn	7.188.164.034	21.667.084.511
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Lâm Anh	1.509.631.345	22.364.900.110
Các nhà cung cấp khác	51.596.691.840	72.809.393.718
Cộng	193.737.231.278	239.230.999.324

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**14. 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>	<i>59.998.460.010</i>	<i>6.444.602.996</i>
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn	59.998.460.010	6.444.602.996
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	<i>280.580.969.700</i>	<i>309.146.977</i>
Tiền nhận trước bán căn hộ dự án Vũ Trọng Phụng	280.271.822.723	
Các khách hàng khác	309.146.977	309.146.977
Cộng	<u>340.579.429.710</u>	<u>6.753.749.973</u>

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phải nộp trong năm</u>	<u>Số đã thực nộp trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	29.268.421	27.705.206.291	(5.325.805.725)	22.408.668.987
Thuế thu nhập cá nhân	1.010.108.463	1.789.213.423	(300.000.000)	2.499.321.886
Thuế nhà đất, tiền thuê đất		152.725.516.000		152.725.516.000
Các loại thuế khác	45.339.657			45.339.657
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	2.553.922.369		(2.348.455.471)	205.466.898
Cộng	<u>3.638.638.910</u>	<u>182.219.935.714</u>	<u>(7.974.261.196)</u>	<u>177.884.313.428</u>

Thuế giá trị gia tăng

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

Thuế nhà đất

Công ty phải nộp tiền sử dụng đất dự án Thành Thái theo thông báo số 9768/TB - CT Của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh ngày 17 tháng 8 năm 2017, số tiền: 152.725.516.000 VND. Thời hạn nộp 50% tiền sử dụng đất là trong vòng 30 ngày kể từ ngày thông báo, thời hạn nộp 50% số tiền sử dụng đất còn lại là trong vòng 60 ngày tiếp theo.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	124.567.621.713	5.249.751.228
Trong đó:		
<i>Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh</i>	<i>(13.958.409.743)</i>	
<i>Lợi nhuận từ hoạt động bán bất động sản</i>	<i>138.526.031.456</i>	
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	614.593.333	1.073.088.345
- Các khoản điều chỉnh tăng	614.593.333	1.073.088.345
<i>Tiền phạt thuế, tiền vi phạm hành chính</i>		<i>492.486.675</i>
<i>Chi phí khấu hao xe ô tô trên 1,6 tỷ</i>	<i>614.593.333</i>	<i>580.601.670</i>
Thu nhập chịu thuế	125.182.215.046	6.322.839.573
Trong đó:		

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<i>Thu nhập chịu thuế từ hoạt động sản xuất kinh doanh</i>	(13.343.816.410)	
<i>Thu nhập chịu thuế từ hoạt động bán bất động sản</i>	138.526.031.456	
Thu nhập được miễn thuế	(1.220.521.960)	(1.947.274.600)
Lỗi các năm trước được chuyển	-	(4.375.564.973)
Thu nhập tính thuế	123.961.693.086	
Trong đó:		
<i>Thu nhập tính thuế từ hoạt động sản xuất kinh doanh</i>	(14.564.338.370)	
<i>Thu nhập tính thuế từ hoạt động bán bất động sản</i>	138.526.031.456	
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của hoạt động sản xuất kinh doanh</i>		
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của hoạt động bán bất động sản</i>	27.705.206.291	
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	27.705.206.291	

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

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	12.927.920.444	77.175.387.331
Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội - trích trước chi phí công trình xây lắp		52.718.541.302
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn - trích trước chi phí công trình xây lắp	121.198.184	13.685.215.817
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy - Lãi vay phải trả	12.792.365.076	10.453.210.012
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Nghĩa Đô - lãi vay phải trả	14.357.184	318.420.200
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	16.937.488.092	17.995.653.675
Chi phí công trình Vũ Trọng Phụng	17.350.909	17.350.909
Chi phí Dự án Thành Thái	3.198.875.688	4.237.680.882
Chi phí lãi vay phải trả	13.711.008.620	13.740.621.884
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	10.252.875	
Cộng	29.865.408.536	95.171.041.006

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**17. Phải trả ngắn hạn/dài hạn khác****17a. Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả các bên liên quan	1.866.042.741	1.331.407.593
Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội	7.575.000	7.575.000
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn	1.858.467.741	1.323.832.593
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	73.861.229.146	210.982.834.871
Kinh phí công đoàn	695.327.084	515.665.618
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	167.437.430	
Nhận đặt cọc ký quỹ, ký cược ngắn hạn	58.941.935.463	209.653.329.523
Kinh phí bảo trì dự án Thành Thái	12.126.542.726	
Phí quản lý căn hộ dự án Thành Thái	1.381.814.537	
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	193.135.400	244.882.600
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	355.036.506	568.957.130
Cộng	<u>75.727.271.887</u>	<u>212.314.242.464</u>

17b. Phải trả dài hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả các bên liên quan	31.232.722.500	10.232.722.500
Ông Mai Thanh Phương - Góp vốn dự án Việt Hưng	10.232.722.500	10.232.722.500
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy - Góp vốn dự án 69 Vũ Trọng Phụng ⁽ⁱ⁾	21.000.000.000	
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	158.614.027.471	105.822.433.940
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Việt Nam - Vietradico	145.306.396.306	95.692.500.000
- Góp vốn dự án Thành Thái ⁽ⁱⁱ⁾	42.000.000.000	60.000.000.000
- Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh ⁽ⁱⁱ⁾	67.613.896.306	
- Phải trả dài hạn khác	35.692.500.000	35.692.500.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt - Góp vốn dự án 69 Vũ Trọng Phụng ⁽ⁱⁱⁱ⁾	7.779.220.533	4.601.523.308
Bà Nguyễn Thị Thu Hương - Góp vốn hợp tác kinh doanh dự án Sài Đồng	2.500.000.000	2.500.000.000
Công ty TNHH Long Thịnh - Góp vốn dự án Cần Thơ	458.599.632	458.599.632
Ông Trần Hữu Thắng- Góp vốn mua cổ phiếu BOT của cầu Phú Mỹ	1.300.000.000	1.300.000.000
Các cá nhân khác - Góp vốn dự án 69 Vũ Trọng Phụng	1.269.811.000	1.269.811.000
Cộng	<u>189.846.749.971</u>	<u>116.055.156.440</u>

⁽ⁱ⁾ Là khoản góp vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 2010/HĐHTKD/LGL – XT thực hiện “Dự án Trung tâm Thương mại, dịch vụ, văn phòng và nhà ở tại 69 Vũ Trọng Phụng, quận Thanh Xuân, Hà Nội” ngày 25 tháng 12 năm 2017 ký với Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy. Hai bên góp vốn đầu tư để Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang đại diện thực hiện Hợp đồng 396A/HTKD ngày 15 tháng 10

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

năm 2009 ký giữa Công ty với Công ty Cổ phần Tu bổ di tích và Thiết bị văn hóa Trung ương. Hợp đồng 396A là một phần không thể tách rời của hợp đồng này. Tỷ lệ vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy theo hợp đồng này là 5%, hai bên chưa thống nhất tỷ lệ phân chia lợi nhuận.

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

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

17c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**18. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn/dài hạn****18a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các bên liên quan</i>	<i>10.912.461.558</i>	<i>36.170.583.958</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Xuân Thủy ⁽ⁱ⁾	2.993.361.558	25.493.361.558
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Nghĩa Đô ⁽ⁱⁱ⁾	2.919.100.000	2.919.100.000
Vay cá nhân liên quan khác	5.000.000.000	7.758.122.400
<i>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>358.732.131.706</i>	<i>412.372.983.901</i>
Vay ngắn hạn ngân hàng	240.452.958.139	303.509.346.280
<i>Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đông Hà Nội^(iv)</i>	<i>32.934.008.522</i>	<i>33.095.582.462</i>
<i>Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Thăng Long^(v)</i>	<i>207.518.949.617</i>	<i>270.413.763.818</i>
Vay ngắn hạn các tổ chức và cá nhân khác	82.535.357.211	102.955.229.080
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Vạn Xuân^(vi)</i>	<i>4.338.990.000</i>	<i>4.643.990.000</i>
<i>Các cá nhân khác</i>	<i>78.196.367.211</i>	<i>98.311.239.080</i>
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.18b)	30.399.996.000	8.403.119
Nợ thuê tài chính đến hạn trả (xem thuyết minh số V.18b)	5.343.820.356	5.900.005.422
Cộng	<u>369.644.593.264</u>	<u>448.543.567.859</u>

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

(i) Khoản vay theo hợp đồng nguyên tắc số 0114/LGL-XT ngày 02/01/2014 và phụ lục hợp đồng ngày 02/01/2017 gia hạn thời gian vay đến 31 tháng 12 năm 2017. Lãi suất vay 10,6%/năm.

(ii) Khoản vay theo các hợp đồng:

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

Hợp đồng vay tiền số 2502/HĐVT ngày 25 tháng 02 năm 2014. Lãi suất vay 10,0%/năm. Tài sản đảm bảo là căn hộ chung cư thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị Thanh Hà.

(iv) Khoản vay theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 1420-LAV-201600261 ngày 24/6/2016, hạn mức cấp tín dụng 55.000.000.000 VND, mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ SXKD, thời hạn vay, lãi suất vay theo từng lần nhận nợ. Tài sản bảo đảm là các quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Ông Lê Hà Giang và Bà Ngô Thị Thanh Hòa, của Ông Nguyễn Quốc Chinh và Bà Nguyễn Thị Thanh Hà và của Bà Ngô Thị Thu Hiền.

(v) Khoản vay theo hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 68/2016/HĐHM-PN/SHB.110600 ngày 09/03/2016, hạn mức cấp tín dụng 352.500.000.000 VND, mục đích vay tài trợ cho chi phí đầu tư dự án khu chung cư Thành Thái, lãi suất vay được quy định trong từng lần nhận nợ, thời hạn vay tối đa không vượt quá 12 tháng. Tài sản đảm bảo là toàn bộ dự án khu chung cư Thành Thái tại địa

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

chỉ số 7/28, đường Thành Thái, phường 14, quận 10, thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang làm chủ đầu tư.

- (vi) Khoản vay theo hợp đồng số 04/2011/VX ngày 09 tháng 5 năm 2011, không có thời hạn, lãi suất vay 0%/tháng.
- (vii) Các khoản vay theo các hợp đồng vay có thời gian vay 12 tháng, lãi suất 12%/năm, không có tài sản đảm bảo. Mục đích vay để bổ sung vốn thực hiện đầu tư dự án Rivera Park Sài Gòn và dự án Rivera Park Hà Nội.

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

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	Số tiền vay đã trả trong năm	Giảm khác	Số cuối năm
Vay ngắn hạn bên liên quan	36.170.583.958			(4.258.122.400)	(21.000.000.000)	10.912.461.558
Vay ngắn hạn ngân hàng	303.509.346.280	382.421.342.983		(445.477.731.124)		240.452.958.139
Vay ngắn hạn các tổ chức và cá nhân khác	102.955.229.080	12.240.290.792		(32.355.162.661)	(305.000.000)	82.535.357.211
Vay dài hạn đến hạn trả	8.403.119		30.399.996.000	(8.403.119)		30.399.996.000
Nợ thuê tài chính đến hạn trả	5.900.005.422		5.343.820.356	(5.343.820.352)	(556.185.070)	5.343.820.356
Cộng	448.543.567.859	394.661.633.775	35.743.816.356	(487.443.239.656)	(21.861.185.070)	369.644.593.264

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**18b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch số 1 ⁽ⁱ⁾	307.312.708.609	280.265.304.743
Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Phương Đông Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	1.433.339.000	
Nợ thuê tài chính Công ty TNHH MTV cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	9.076.877.614	15.522.947.970
Cộng	<u>317.822.925.223</u>	<u>295.788.252.713</u>

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

- (i) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 01/2016/272693/HĐTD ký ngày 12 tháng 8 năm 2016. Hạn mức của khoản vay là 500.000.000.000 VND, mục đích vay là để tài trợ các chi phí hợp lý đầu tư thực hiện Dự án Trung tâm thương mại, dịch vụ, văn phòng và Nhà ở tại số 69 Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân, Hà Nội. Thời hạn vay là 48 tháng, lãi suất vay thỏa thuận thả nổi, định kỳ điều chỉnh 3 tháng/lần, lãi quá hạn là 130% lãi trong hạn. Thời gian ân hạn của khoản vay tối đa là 6 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Sau khi kết thúc thời gian ân hạn sẽ thực hiện thanh toán số dư nợ gốc định kỳ 3 tháng/lần. Lịch trả nợ được lập trong vòng 1 tháng trước khi kết thúc thời gian ân hạn. Khoản vay được giải ngân lần đầu ngày 01 tháng 9 năm 2016. Tài sản đảm bảo là toàn bộ Dự án Trung tâm thương mại, dịch vụ, văn phòng và Nhà ở tại số 69 Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân, Hà Nội.

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

	<u>Tổng nợ</u>	<u>Từ 1 năm trở xuống</u>	<u>Trên 1 năm đến 5 năm</u>	<u>Trên 5 năm</u>
Số cuối năm				
Vay dài hạn ngân hàng	339.146.043.609	30.399.996.000	308.746.047.609	
Nợ thuê tài chính	14.420.697.970	5.343.820.356	9.076.877.614	
Cộng	<u>353.566.741.579</u>	<u>35.743.816.356</u>	<u>317.822.925.223</u>	
Số đầu năm				
Vay dài hạn ngân hàng	280.273.707.862	8.403.119	280.265.304.743	
Nợ thuê tài chính	21.422.953.392	5.900.005.422	15.522.947.970	
Cộng	<u>301.696.661.254</u>	<u>5.908.408.541</u>	<u>295.788.252.713</u>	

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Tăng khác	Số tiền vay đã trả trong năm	Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	Số cuối năm
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch số 1	280.265.304.743	92.047.403.866		(35.000.000.000)	(30.000.000.000)	307.312.708.609
Ngân hàng TMCP Phương Đông Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội		2.000.000.000		(166.665.000)	(399.996.000)	1.433.339.000
Công ty TNHH MTV cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	15.522.947.970	320.000.000	556.185.070	(1.978.435.070)	(5.343.820.356)	9.076.877.614
Cộng	295.788.252.713	94.367.403.866	556.185.070	(37.145.100.070)	(35.743.816.356)	317.822.925.223

18c. Vay và nợ thuê tài chính quá hạn chưa thanh toán

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

19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.270.945.917	1.692.497.342	(2.834.480.151)	128.963.108
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	593.389.094			593.389.094
Cộng	1.864.335.011	1.692.497.342	(2.834.480.151)	722.352.202

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

20. **Vốn chủ sở hữu**

20a. *Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu*

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số đầu năm trước	199.992.750.000	92.574.334.165	(43.500.000)	11.682.477.081	5.841.238.541	27.226.204.043	337.273.503.830
Lợi nhuận năm trước						5.249.751.228	5.249.751.228
Số dư cuối năm trước	199.992.750.000	92.574.334.165	(43.500.000)	11.682.477.081	5.841.238.541	32.475.955.271	342.523.255.058
Số dư đầu năm nay	199.992.750.000	92.574.334.165	(43.500.000)	11.682.477.081	5.841.238.541	32.475.955.271	342.523.255.058
Tăng vốn từ thặng dư vốn cổ phần	45.992.220.000	(45.992.220.000)					
Phát hành cổ phiếu thu bằng tiền (*)	99.981.870.000						99.981.870.000
Lợi nhuận trong năm						96.862.415.422	96.862.415.422
Trích lập các quỹ				1.954.984.903	583.761.110	(4.231.243.355)	(1.692.497.342)
Chi thù lao hội đồng quản trị, ban kiểm soát						(402.000.000)	(402.000.000)
Số dư cuối năm	345.966.840.000	46.582.114.165	(43.500.000)	13.637.461.984	6.424.999.651	124.705.127.338	537.273.043.138

(*) Vốn tăng từ phát hành cổ phiếu được sử dụng để cấp vốn cho Dự án Chung cư 69 Vũ Trọng Phụng, Dự án Chung cư Thành Thái và bổ sung vốn lưu động.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

20b. Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

20c. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu bán hàng hóa	107.689.639.022	216.220.797.000
Doanh thu bán bất động sản	704.569.174.392	
Doanh thu hợp đồng xây dựng		4.525.866.740
Doanh thu cung cấp dịch vụ	18.160.470.548	16.059.752.473
Cộng	<u>830.419.283.962</u>	<u>236.806.416.213</u>

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

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của hàng hóa đã bán	99.278.897.974	201.654.291.051
Giá vốn của bất động sản đã bán	497.260.882.352	
Giá vốn của hợp đồng xây dựng		6.763.143.043
Giá vốn của dịch vụ	13.424.749.589	9.103.515.627
Cộng	<u>609.964.529.915</u>	<u>217.520.949.721</u>

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	341.858.931	64.671.852
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	122.486.351	
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.220.521.960	1.947.274.600
Lãi thoái vốn, chuyển nhượng cổ phần	13.772.527.617	
Doanh thu tài chính khác	45.463.094	
Cộng	<u>15.502.857.953</u>	<u>2.011.946.452</u>

4. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	6.050.554	5.651.541.288
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	15.658.741.599	3.964.679.900
Tạm tính chi phí hợp tác kinh doanh	67.613.896.306	
Cộng	<u>83.278.688.459</u>	<u>9.616.221.188</u>

5. Chi phí bán hàng

Là các chi phí dịch vụ mua ngoài liên quan đến việc bán căn hộ.

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	514.441.934	194.825.492
Chi phí đồ dùng văn phòng		3.737.496
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.141.753.840	486.617.782
Thuế, phí và lệ phí		36.833.557
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	23.445.918.506	4.879.444.580
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.791.260.954	795.217.911
Các chi phí khác	111.382.552	1.850.000
Cộng	<u>27.004.757.786</u>	<u>6.398.526.818</u>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

7. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư		90.909.091
Tiền phạt chậm thi hành án		317.083.281
Thu từ khoản chuyển nhượng căn hộ, đặt cọc		114.800.000
Tiền phạt chậm trả căn hộ	35.420.236	
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	12.000.000	
Thu nhập khác	14.400.000	
Cộng	<u>61.820.236</u>	<u>522.792.372</u>

8. Lãi trên cổ phiếu

Thông tin về lãi trên cổ phiếu được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu		39.926.803
Chi phí nhân công	14.113.463.083	7.884.727.552
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.166.482.737	5.417.292.903
Chi phí dự phòng	23.445.918.506	4.879.444.580
Chi phí dịch vụ mua ngoài	657.634.460.751	698.503.786.077
Chi phí khác	84.957.893.619	32.689.082.629
Cộng	<u>787.318.218.696</u>	<u>749.414.260.544</u>

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

1. Các giao dịch không bằng tiền

Trong năm Công ty phát sinh các giao dịch không bằng tiền như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Mua tài sản thông qua nghiệp vụ cho thuê tài chính	17.822.727.273	10.414.232.000
Chuyển khoản vay thành khoản tiền góp vốn hợp tác kinh doanh	21.000.0000.000	

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Các thành viên Ban điều hành		
Tạm ứng	40.344.891.000	15.729.962.493
Thu hồi tạm ứng	44.693.111.339	15.874.980.634
Các thành viên Hội đồng quản trị		
Tạm ứng	18.946.549.875	9.305.360.000
Thu hồi tạm ứng	18.837.211.891	11.540.966.000

Cam kết bảo lãnh

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm cho một số khoản vay của Công ty (xem thuyết minh số V.18).

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

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại các thuyết minh số V.5, V.6a, V.17b và V.18a.

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

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền lương, phụ cấp và tiền thưởng	2.555.651.971	2.299.753.392

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Minh Phát	Công ty con
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
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT

Giao dịch với các bên liên quan khác

Ngoài các giao dịch phát sinh với công ty con và các công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.2b, Công ty không phát sinh giao dịch với các bên liên quan khác.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.4, V.5, V.6a, V.7, V.13, V.14, V.16, V.17a và V.18a.

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

2. Thông tin về bộ phận

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

2a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	Lĩnh vực kinh doanh hàng hóa	Lĩnh vực bán bất động sản	Lĩnh vực khác	Cộng
Năm nay				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	107.689.639.022	704.569.174.392	18.160.470.548	830.419.283.962
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	107.689.639.022	704.569.174.392	18.160.470.548	830.419.283.962
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	8.410.741.048	207.308.292.040	4.735.720.959	220.454.754.047
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(28.173.122.064)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				192.281.631.983
Doanh thu hoạt động tài chính				15.502.857.953
Chi phí tài chính				(83.278.688.459)
Thu nhập khác				61.820.236
Chi phí khác				-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(27.705.206.291)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				96.862.415.422
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	3.736.160.114	16.426.478.515	18.472.782.553	38.635.421.182
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	1.524.881.315	6.704.324.602	2.432.211.872	10.661.417.789
Năm trước				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	216.220.797.000		20.585.619.213	236.806.416.213
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	216.220.797.000		20.585.619.213	236.806.416.213
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	14.566.505.949		4.718.960.543	19.285.466.492
Các chi phí không phân				(6.398.526.818)

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Lĩnh vực kinh doanh hàng hóa	Lĩnh vực bán bất động sản	Lĩnh vực khác	Cộng
bổ theo bộ phận				
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				12.886.939.674
Doanh thu hoạt động tài chính				2.011.946.452
Chi phí tài chính				(9.616.221.188)
Thu nhập khác				522.792.372
Chi phí khác				(555.706.082)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				5.249.751.228
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác				21.567.271.716
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn				8.736.965.086

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	Lĩnh vực kinh doanh hàng hóa	Lĩnh vực bán bất động sản	Lĩnh vực khác	Cộng
Số cuối năm				
Tài sản trực tiếp của bộ phận	222.092.280.875	1.450.283.517.524	29.021.186.254	1.701.396.984.653
Tài sản phân bổ cho bộ phận				-
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận				532.599.280.101
Tổng tài sản				2.233.996.264.754
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	88.187.577.521	1.218.740.387.251	25.860.717	1.306.953.825.489
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận				
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận				389.769.396.127
Tổng nợ phải trả				1.696.723.221.616
Số đầu năm				
Tài sản trực tiếp của bộ phận	346.691.371.302	934.135.983.090	6.418.790.265	1.287.246.144.657
Tài sản phân bổ cho bộ phận				
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận				475.102.640.471
Tổng tài sản				1.762.348.785.128
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	146.834.826.952	764.266.583.560	264.252.976	911.365.663.488
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận				
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận				508.459.866.582
Tổng nợ phải trả				1.419.825.530.070

2b. Thông tin về khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động của Công ty chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

3. Thông tin so sánh**Sai sót**

Công ty trình bày phân loại khoản đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang số đầu năm ở chỉ tiêu “Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác” sang chỉ tiêu “Phải thu ngắn hạn khác” số tiền: 51.019.212.000 VND do sai sót.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

Lập, ngày 30 tháng 3 năm 2018

Người lập biểu



Đặng Thị Loan

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Hồng Sinh

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Lê Hà Giang