

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

QUÝ IV/2016

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



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2016

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN   | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ               | Số đầu năm             |
|---|------------|-------------|--------------------------|------------------------|
| <b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                         | <b>100</b> |             | <b>1.524.077.235.582</b> | <b>501.063.236.670</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>        | <b>110</b> | <b>V.1</b>  | <b>38.742.443.513</b>    | <b>2.903.963.532</b>   |
| 1. Tiền   | 111        |             | 38.742.443.513           | 2.903.963.532          |
| 2. Các khoản tương đương tiền                       | 112        |             | -                        | -                      |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                | <b>120</b> | <b>V.2</b>  | <b>4.363.438.280</b>     | <b>4.979.807.300</b>   |
| 1. Chứng khoán kinh doanh                           | 121        |             | 5.941.425.325            | 5.941.425.325          |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh         | 122        |             | (1.577.987.045)          | (961.618.025)          |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                  | 123        |             | -                        | -                      |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>             | <b>130</b> |             | <b>433.485.291.389</b>   | <b>204.879.073.335</b> |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                 | 131        | V.3         | 213.550.515.803          | 136.710.652.276        |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                 | 132        | V.4         | 181.752.170.805          | 12.149.925.330         |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn                         | 133        |             | -                        | -                      |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 134        |             | -                        | -                      |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn                     | 135        | V.5         | 10.026.652.445           | 8.476.528.121          |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác                           | 136        | V.6         | 46.842.052.291           | 66.526.383.235         |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi               | 137        | V.7         | (18.686.099.955)         | (18.984.415.627)       |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý                          | 139        |             | -                        | -                      |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                             | <b>140</b> |             | <b>998.459.516.903</b>   | <b>280.275.050.411</b> |
| 1. Hàng tồn kho                                     | 141        | V.8         | 998.459.516.903          | 280.275.050.411        |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                   | 149        |             | -                        | -                      |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                     | <b>150</b> |             | <b>49.026.545.497</b>    | <b>8.025.342.092</b>   |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                       | 151        | V.9         | -                        | 871.220.803            |
| 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ              | 152        |             | 49.026.545.497           | 7.154.121.289          |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước         | 153        |             | -                        | -                      |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ       | 154        |             | -                        | -                      |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác                            | 155        |             | -                        | -                      |

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2016

Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

| TÀI SẢN   | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ               | Số đầu năm             |
|---|------------|-------------|--------------------------|------------------------|
| <b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                      | <b>200</b> |             | <b>336.110.547.111</b>   | <b>319.971.009.232</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>            | <b>210</b> |             | <b>11.510.993.501</b>    | <b>10.881.943.501</b>  |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng              | 211        |             | -                        | -                      |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn              | 212        |             | -                        | -                      |
| 3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc           | 213        |             | -                        | -                      |
| 4. Phải thu nội bộ dài hạn                      | 214        |             | -                        | -                      |
| 5. Phải thu về cho vay dài hạn                  | 215        |             | -                        | -                      |
| 6. Phải thu dài hạn khác                        | 216        | V.10        | 11.510.993.501           | 10.881.943.501         |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi            | 219        |             | -                        | -                      |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                      | <b>220</b> |             | <b>48.753.469.036</b>    | <b>40.361.487.078</b>  |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                     | 221        | V.11        | 6.022.174.143            | 11.266.495.844         |
| <i>Nguyên giá</i>                               | 222        |             | 16.354.960.583           | 29.303.728.288         |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>                   | 223        |             | (10.332.786.440)         | (18.037.232.444)       |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính               | 224        | V.12        | 42.576.628.227           | 29.094.991.234         |
| <i>Nguyên giá</i>                               | 225        |             | 77.211.085.684           | 56.922.591.138         |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>                   | 226        |             | (34.634.457.457)         | (27.827.599.904)       |
| 3. Tài sản cố định vô hình                      | 227        | V.13        | 154.666.666              | -                      |
| <i>Nguyên giá</i>                               | 228        |             | 160.000.000              | -                      |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>                   | 229        |             | (5.333.334)              | -                      |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                 | <b>230</b> | <b>V.14</b> | <b>84.951.115.439</b>    | <b>89.385.932.872</b>  |
| <i>Nguyên giá</i>                               | 231        |             | 109.172.271.665          | 109.172.271.665        |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>                   | 232        |             | (24.221.156.226)         | (19.786.338.793)       |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>              | <b>240</b> |             | <b>3.423.594.756</b>     | <b>5.446.522.217</b>   |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241        | V.15        | 3.423.594.756            | 5.446.522.217          |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              | 242        |             | -                        | -                      |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>              | <b>250</b> |             | <b>165.767.143.292</b>   | <b>141.113.226.721</b> |
| 1. Đầu tư vào công ty con                       | 251        |             | -                        | -                      |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết      | 252        | V.16        | 75.413.399.824           | 40.942.944.853         |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác               | 253        | V.17        | 125.930.273.485          | 130.930.273.485        |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn            | 254        | V.18        | (35.576.530.017)         | (30.759.991.617)       |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn              | 255        |             | -                        | -                      |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                 | <b>260</b> |             | <b>21.704.231.087</b>    | <b>32.781.896.843</b>  |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                    | 261        | V.19        | 21.655.770.704           | 29.178.745.732         |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại               | 262        |             | 48.460.383               | 3.552.751.111          |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn  | 263        |             | -                        | -                      |
| 4. Tài sản dài hạn khác                         | 268        |             | -                        | -                      |
| 5. Lợi thế thương mại                           | 269        |             | -                        | 50.400.000             |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                        | <b>270</b> |             | <b>1.860.187.782.692</b> | <b>821.034.245.902</b> |

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2016

Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

| NGUỒN VỐN   | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ               | Số đầu năm             |
|---|------------|-------------|--------------------------|------------------------|
|   |            |             |                          |                        |
| <b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>                              | <b>300</b> |             | <b>1.494.822.500.678</b> | <b>474.592.032.558</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                               | <b>310</b> |             | <b>753.157.491.609</b>   | <b>262.919.290.848</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                      | 311        | V.20        | 250.327.711.691          | 94.978.560.243         |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                | 312        | V.21        | 7.035.772.138            | 599.775.796            |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước              | 313        | V.22        | 2.568.398.059            | 4.230.320.964          |
| 4. Phải trả người lao động                          | 314        |             | 752.086.261              | 7.558.945.695          |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                        | 315        | V.23        | 116.994.356.190          | 32.463.384.716         |
| 6. Phải trả nội bộ ngắn hạn                         | 316        |             | -                        | -                      |
| 7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 317        |             | -                        | -                      |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                | 318        |             | -                        | 60.605.964             |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác                           | 319        | V.24        | 219.969.313.124          | 8.565.337.442          |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn               | 320        | V.25        | 151.371.601.804          | 107.785.886.735        |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn                      | 321        |             | -                        | -                      |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                       | 322        | V.25        | 4.138.252.342            | 6.676.473.293          |
| 13. Quỹ bình ổn giá                                 | 323        |             | -                        | -                      |
| 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ      | 324        |             | -                        | -                      |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                               | <b>330</b> |             | <b>741.665.009.069</b>   | <b>211.672.741.710</b> |
| 1. Phải trả người bán dài hạn                       | 331        |             | -                        | -                      |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn                 | 332        |             | -                        | -                      |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn                         | 333        |             | -                        | -                      |
| 4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh                | 334        |             | -                        | -                      |
| 5. Phải trả nội bộ dài hạn                          | 335        |             | -                        | -                      |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn                 | 336        |             | -                        | -                      |
| 7. Phải trả dài hạn khác                            | 337        | V.27        | 128.501.229.440          | 156.596.019.051        |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                 | 338        | V.28        | 613.163.779.629          | 55.076.722.659         |
| 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 Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2016

Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

| NGUỒN VỐN                                       | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ               | Số đầu năm             |
|---|------------|-------------|--------------------------|------------------------|
|   |            |             |                          |                        |
| <b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                 | <b>400</b> |             | <b>365.365.282.015</b>   | <b>346.442.213.344</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                        | <b>410</b> | <b>V.29</b> | <b>365.365.282.015</b>   | <b>346.442.213.344</b> |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                       | 411        |             | 199.992.750.000          | 199.992.750.000        |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết        | 411a       |             | 199.992.750.000          | 199.992.750.000        |
| - Cổ phiếu ưu đãi                               | 411b       |             | -                        | -                      |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                         | 412        |             | 92.574.334.165           | 92.574.334.165         |
| 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu             | 413        |             | -                        | -                      |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu                      | 414        |             | -                        | -                      |
| 5. Cổ phiếu quỹ                                 | 415        |             | (43.500.000)             | (43.500.000)           |
| 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản              | 416        |             | -                        | -                      |
| 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái                   | 417        |             | -                        | -                      |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển                        | 418        |             | 11.682.477.081           | 11.682.477.081         |
| 9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp              | 419        |             | -                        | -                      |
| 10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu               | 420        |             | 5.841.238.541            | 5.841.238.541          |
| 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối           | 421        |             | 33.767.736.099           | 8.842.358.410          |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước  | 421a       |             | 12.393.457.056           | 747.134.073            |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                    | 421b       |             | 21.374.279.043           | 8.095.224.337          |
| 12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản            | 422        |             | -                        | -                      |
| 13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát             | 429        |             | 21.550.246.129           | 27.552.555.147         |
| <b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>           | <b>430</b> |             | -                        | -                      |
| 1. Nguồn kinh phí                               | 431        |             | -                        | -                      |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định | 432        |             | -                        | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                      | <b>440</b> |             | <b>1.860.187.782.692</b> | <b>821.034.245.902</b> |

Người lập biểu

Đặng Thị Loan

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hồng Sinh

Lập, ngày 25 tháng 1 năm 2017



Tổng Giám đốc

Lê Hà Giang

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý IV/2016

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

Quý IV/2016

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU   | Mã số | Thuyết minh | Quý IV          |                 | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                 |
|--|-------|-------------|-----------------|-----------------|-----------------------------------|-----------------|
|  |       |             | Năm 2015        | Năm 2016        | Năm 2015                          | Năm 2016        |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ              | 01    | VI.1        | 46,588,603,470  | 116,519,256,446 | 121,581,036,393                   | 191,838,413,175 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                        | 02    | VI.1        |                 |                 |                                   | 74,834          |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ     | 10    |             | 46,588,603,470  | 116,519,256,446 | 121,581,036,393                   | 191,838,338,341 |
| 4. Giá vốn hàng bán                                    | 11    | VI.2        | 36,887,361,077  | 101,518,569,248 | 65,742,248,672                    | 161,102,680,655 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ       | 20    |             | 9,701,242,393   | 15,000,687,198  | 55,838,787,721                    | 30,735,657,686  |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                       | 21    | VI.3        | 6,420,464       | 302,811,947     | 1,319,519,134                     | 385,598,119     |
| 7. Chi phí tài chính                                   | 22    | VI.4        | 3,464,114,997   | 5,674,347,903   | 14,107,982,637                    | 16,497,761,156  |
| Trong đó: chi phí lãi vay                              | 23    |             | 3,464,114,997   | 5,674,347,903   | 10,255,623,937                    | 13,319,761,980  |
| 8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh | 45    |             | (1,447,131,823) | 1,189,411,220   | (5,463,865,295)                   | (388,726,311)   |
| 9. Chi phí bán hàng                                    | 24    |             | -               | -               | -                                 | -               |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                       | 25    | VI.5        | 4,517,870,561   | 1,562,797,014   | 26,968,862,329                    | 7,879,041,612   |
| 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh            | 30    |             | 278,545,476     | 9,255,765,448   | 10,617,596,594                    | 6,355,726,725   |
| 12. Thu nhập khác                                      | 31    | VI.6        | 8,955,284,600   | 365,483,281     | 9,653,997,809                     | 522,842,741     |
| 13. Chi phí khác                                       | 32    | VI.7        | 6,517,991,610   | 544,075,915     | 7,348,265,999                     | 866,760,013     |
| 14. Lợi nhuận khác                                     | 40    |             | 2,437,292,990   | (178,592,634)   | 2,305,731,810                     | (343,917,272)   |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                  | 50    |             | 2,715,838,466   | 9,077,172,814   | 12,923,328,404                    | 6,011,809,453   |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành       | 51    | V.20        | 393,095,184     | 479,836,334     | 3,489,507,497                     | 1,833,354,540   |
| 17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại        | 52    |             | 20,184,508      | (48,460,383)    | (2,241,401,283)                   | (2,240,270,185) |
| 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp           | 60    |             | 2,302,558,774   | 8,645,796,863   | 11,675,222,190                    | 6,418,725,098   |
| 19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số            | 61    |             | 374,545,703     | 527,362,942     | 3,530,497,853                     | 1,831,576,778   |
| 20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ      | 62    |             | 1,928,013,071   | 8,118,433,921   | 8,144,724,337                     | 4,587,148,320   |
| 21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                           | 70    |             | 96              | 406             | 407                               | 229             |

Người lập

i.v

Đặng Thị Loan

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hồng Sinh

Lập, ngày 25 tháng 01 năm 2017

Chủ tịch HĐQT - Tổng Giám đốc



Lê Hà Giang

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 4 năm 2016

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 4 năm 2016

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU   | Mã số     | Thuyết minh |                          |                         |
|--|-----------|-------------|--------------------------|-------------------------|
|  |           |             | Năm nay                  | Năm trước               |
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>  |           |             |                          |                         |
| 1. Lợi nhuận trước thuế  | 01        |             | 24.925.377.689           | 12.923.328.404          |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản:   |           |             |                          |                         |
| - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư  | 02        |             | 3.542.562.316            | 11.153.151.273          |
| - Các khoản dự phòng   | 03        |             | 5.134.591.748            | 15.381.407.736          |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04        |             | -                        |                         |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư  | 05        |             |                          | (11.291.906.774)        |
| - Chi phí lãi vay  | 06        |             | 5.674.347.903            | 10.255.623.937          |
| - Các khoản điều chỉnh khác  | 07        |             | -                        |                         |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                           | 08        |             | 39.276.879.656           | 38.421.604.576          |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu  | 09        |             | (265.704.561.538)        | 12.744.805.157          |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho  | 10        |             | (716.161.539.031)        | (156.640.996.557)       |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả  | 11        |             | 415.093.608.014          | 98.973.975.340          |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước   | 12        |             | 8.394.195.831            | (2.595.747.568)         |
| - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh  | 13        |             | -                        | -                       |
| - Tiền lãi vay đã trả  | 14        |             | (5.674.347.903)          | (22.387.041.139)        |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  | 15        |             | -                        | (2.405.556.615)         |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh  | 16        |             | (2.538.220.951)          | -                       |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh   | 17        |             | -                        | (1.015.394.971)         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                       | <b>20</b> |             | <b>(527.313.985.922)</b> | <b>(34.904.351.777)</b> |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>   |           |             |                          |                         |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác               | 21        |             | (7.499.726.841)          | (6.396.843.945)         |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác            | 22        |             | -                        | 33.381.306.944          |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                    | 23        |             |                          | (1.000.000.000)         |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                            | 24        |             | (1.550.124.324)          | 158.450.556             |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác   | 25        |             | -                        | (960.000.000)           |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác   | 26        |             | (29.470.454.971)         | -                       |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                     | 27        |             |                          | 1.319.519.134           |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>   | <b>30</b> |             | <b>(38.520.306.136)</b>  | <b>26.502.432.689</b>   |



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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2016

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

| CHỈ TIÊU   | Mã số     | Thuyết minh |                        |                        |
|--|-----------|-------------|------------------------|------------------------|
|  |           |             | Năm nay                | Năm trước              |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>   |           |             |                        |                        |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu                             | 31        |             | -                      |                        |
| 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        |             | 626.981.372.816        | 73.477.226.893         |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay   | 34        |             | (18.437.934.873)       | (60.289.971.383)       |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính  | 35        |             | (6.870.665.904)        | (7.486.339.186)        |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu   | 36        |             | -                      | -                      |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>  | <b>40</b> |             | <b>601.672.772.039</b> | <b>5.700.916.324</b>   |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>  | <b>50</b> |             | <b>35.838.479.981</b>  | <b>(2.701.002.764)</b> |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>  | <b>60</b> | <b>V.1</b>  | <b>2.903.963.532</b>   | <b>5.604.966.296</b>   |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại                                       | 61        |             | -                      | -                      |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>  | <b>70</b> | <b>V.1</b>  | <b>38.742.443.513</b>  | <b>2.903.963.532</b>   |

Người lập biểu

Đặng Thị Loan

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hồng Sinh

Lập, ngày 25 tháng 1 năm 2017

Tổng Giám đốc



Lê Hà Giang



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2016

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2016

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang (công ty mẹ) và các công ty con (gọi chung là Tập đoàn).

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

1. Hình thức sở hữu vốn của công ty mẹ

: Công ty cổ phần

2. Lĩnh vực kinh doanh

: Kinh doanh BĐS, Xây dựng, thương mại, dịch vụ

3. Hoạt động kinh doanh chính trong năm

- Kinh doanh nhà và bất động sản;
- Xây dựng dân dụng, xây dựng công nghiệp, xây dựng các công trình giao thông;
- Hoạt động kinh doanh dịch vụ;
- Hoạt động mua bán hàng hóa, vật tư;

4. Tổng số các công ty con

01

Trong đó: Số lượng các công ty con được hợp nhất:

01

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

| <i>Tên công ty</i>                                  | <i>Địa chỉ trụ sở chính</i>                                   | <i>Tỷ lệ lợi ích</i> | <i>Tỷ lệ quyền biểu quyết</i> |
|---|---|----------------------|-------------------------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy | Số 173 Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Hà Nội | 69,4%                | 70%                           |

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

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

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 4 năm 2016

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

---

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

### **1. Kỳ kế toán năm**

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

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

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

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

### **1. Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

### **3. Hình thức kế toán áp dụng**

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

## **IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

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

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

### **2. Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang (công ty mẹ) và các công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi đánh giá quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng hiện đang có hiệu lực hay sẽ được chuyển đổi.

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

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



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 4 năm 2016

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

---

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

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

### **3. Hợp nhất kinh doanh**

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

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

### **4. Lợi thế thương mại**

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

### **5. Tiền và tương đương tiền**

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

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

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

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 4 năm 2016

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

---

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

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

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

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

## **7. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

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

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

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

## **8. Hàng tồn kho**

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

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

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

*Tài sản cố định hữu hình*

---



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2016

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

## **10. Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2016

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

---

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

### *Công cụ, dụng cụ*

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

## 12. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### *Vốn đầu tư của chủ sở hữu*

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

### *Thặng dư vốn cổ phần*

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

### *Vốn khác của chủ sở hữu*

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



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 4 năm 2016

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

---

## ***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 chi tiêu Thặng dư vốn cổ phần.

## ***Lợi nhuận chưa phân phối***

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

## ***Trích lập các quỹ***

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

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

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

### ***Thuế thu nhập hiện hành***

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

### ***Thuế thu nhập hoãn lại***

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

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

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

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

### ***Doanh thu bán hàng hóa***

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2016

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

---

## *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

## *Tiền lãi*

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

## 19. Hợp đồng xây dựng

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

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

## 20. Tài sản tài chính

### *Phân loại tài sản tài chính*

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

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

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

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

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

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

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

*Các khoản cho vay và phải thu*

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

*Tài sản tài chính sẵn sàng để bán*

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

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



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2016

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

---

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

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

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

### *Nợ phải trả tài chính*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### *Công cụ vốn chủ sở hữu*

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

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 4 năm 2016

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

---

### **22. Báo cáo theo bộ phận**

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

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

### **23. Bên liên quan**

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

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

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 4 năm 2016

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

|                    | <u>Số cuối kỳ</u>            | <u>Số đầu năm</u>           |
|--------------------|------------------------------|-----------------------------|
| Tiền mặt           | 2.956.911.314                | 250.001.092                 |
| Tiền gửi ngân hàng | 35.785.532.199               | 2.653.962.440               |
| <b>Cộng</b>        | <b><u>38.742.443.513</u></b> | <b><u>2.903.963.532</u></b> |

**2. Đầu tư tài chính ngắn hạn**

| <i>Cổ phiếu</i>   | Số cuối kỳ           |                      |                        | Số đầu năm           |                      |                      |
|---|----------------------|----------------------|------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|   | Giá gốc              | Giá trị hợp lý       | Dự phòng               | Giá gốc              | Giá trị hợp lý       | Dự phòng             |
| Công ty Cổ phần BOT Cầu Phú Mỹ                          | 1.300.000.000        | 1.300.000.000        | -                      | 1.300.000.000        | 1.300.000.000        | -                    |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín                       | 1.425.325            | 372.900              | (1.112.045)            | 1.425.325            | 432.300              | (993.025)            |
| Công ty Cổ phần Thương mại và Vận tải Petrolimex Hà Nội | 4.640.000.000        | 3.063.125.000        | (1.576.875.000)        | 4.640.000.000        | 3.679.375.000        | (960.625.000)        |
| <b>Cộng</b>   | <b>5.941.425.325</b> | <b>4.363.438.280</b> | <b>(1.577.987.045)</b> | <b>5.941.425.325</b> | <b>4.979.807.300</b> | <b>(961.618.025)</b> |

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

|   | <u>Số cuối kỳ</u>      | <u>Số đầu năm</u>      |
|---|------------------------|------------------------|
| <b><i>Phải thu các bên liên quan</i></b>                | <b>116.145.046.574</b> | <b>-</b>               |
| Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội                       | 612,254,344            |                        |
| Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn                      | 1,960,864,227          |                        |
| Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô                           | 113,571,928,003        |                        |
| <b><i>Phải thu các khách hàng khác</i></b>              | <b>97.405.469.229</b>  | <b>136.710.652.276</b> |
| Công ty cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam            | 21.700.610.682         | 21.700.610.682         |
| Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Việt Nam          | 6.807.724.175          | 24.807.724.175         |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Long Giang                     | 36,871,148,554         | 45.591.296.156         |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Hà Nội                    | 2,700,617,731          | 2,700,617,731-         |
| Công ty Thương mại Dịch vụ Tràng Thi                    | 2,038,158,535          | 2,038,158,535          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây Dựng và Kinh doanh An Bình | 4,624,711,733          | -                      |
|   | 1,854,808,057          | 1,854,808,057          |
| Công ty cổ phần đầu tư Địa Việt                         |                        |                        |
| Các khách hàng khác                                     | 20,807,689,762         | 38.017.436.940         |
|   | <b>213.550.515.803</b> | <b>136.710.652.276</b> |



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2016

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

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

|  | Số cuối kỳ             | Số đầu năm            |
|--|------------------------|-----------------------|
| <b>Trả trước cho người bán khác</b>                | <b>166.781.716.167</b> | <b>12.149.925.330</b> |
| Công ty TNHH Long Giang                            | 4.454.055.532          | 4.454.055.532         |
| Công ty CP Xuất Nhập Khẩu Duy Sơn                  |                        | 1.575.000.000         |
| Công ty TNHH cơ điện điện tử và thương mại quốc tế | 8.601.302.178          |                       |
| Công ty Cổ phần Công Nghiệp Lạnh Hưng Trí          | 6.251.157.353          |                       |
| Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội                  | 113.745.553.531        |                       |
| Công ty cổ phần giải pháp năng lượng EDH           | 907.318.500            |                       |
| Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn                 | 33.933.340.108         |                       |
| Công ty TNHH TMDV&SX Phi Kha Miền Bắc              | 5.305.930.600          |                       |
| Các nhà cung cấp khác                              | 8.553.513.003          | 6.120.869.798         |
| <b>Cộng</b>  | <b>181.752.170.805</b> | <b>12.149.925.330</b> |

### 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

|   | Số cuối kỳ            | Số đầu năm           |
|---|-----------------------|----------------------|
| Cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Long Giang vay | 5.272.821.214         | 5.272.821.214        |
| Cho Công ty Cổ phần Xây dựng Long Giang vay | 1.416.186.629         | 1.416.186.629        |
| Cho các cá nhân khác vay                    | 3.337.644.602         | 1.787.520.278        |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>10.026.652.445</b> | <b>8.476.528.121</b> |

### 6. Phải thu ngắn hạn khác

|  | Số cuối kỳ            |                    | Số đầu năm            |                    |
|--|-----------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|
|  | Giá trị               | Dự phòng           | Giá trị               | Dự phòng           |
| <b>Phải thu các bên liên quan</b>  | <b>2.853.447.728</b>  | -                  | <b>4.741.372.003</b>  | -                  |
| Tạm ứng HĐQT   |                       | -                  | 2.244.978.000         | -                  |
| Tạm ứng Ban Tổng Giám đốc  | 2.847.871.933         |                    | 2.490.818.208         |                    |
| Phải thu khác HĐQT   | 5.575.795             |                    | 5.575.795             |                    |
| <b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>                                | <b>43.988.604.563</b> | <b>(1.300.000)</b> | <b>61.785.011.232</b> | <b>(1.300.000)</b> |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Long Giang – (dự án Ngoại giao đoàn)              | 5.767.534.500         | -                  | 5.767.534.500         | -                  |
| Tiền thuế đất trả cho Công ty Tu bổ di tích và Thiết bị văn hóa trung ương | 2.805.205.470         | -                  | 1.100.000.000         | -                  |
| Tạm ứng  | 30.554.677.755        | -                  | 48.331.168.149        | -                  |
| Ký cược, ký quỹ  | 394.838.410           | -                  | 484.355.806           | -                  |
| Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính - NH TMCP Ngoại thương                 | 2.199.006.482         |                    | 1.753.510.039         |                    |
| Các khoản phải thu ngắn hạn khác   | 2.267.341.946         | (1.300.000)        | 4.348.442.738         | (1.300.000)        |
| <b>Cộng</b>  | <b>46.842.052.291</b> | <b>(1.300.000)</b> | <b>66.526.383.235</b> | <b>(1.300.000)</b> |



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2016

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

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

|                            | Kỳ này                  |
|----------------------------|-------------------------|
| Số đầu năm                 | (18.984.415.627)        |
| Trích lập dự phòng bổ sung | (298.315.672)           |
| Số hoàn nhập               | -                       |
| <b>Số cuối kỳ</b>          | <b>(18.686.099.955)</b> |

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

### 8. Hàng tồn kho

|                                      | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Nguyên liệu, vật liệu                | -                      | 7.027.744.006          |
| Công cụ, dụng cụ                     | -                      | 4.211.373.267          |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | 997.170.019.057        | 266.447.458.092        |
| Hàng hóa                             | 1.289.497.846          | 2.588.475.046          |
| <b>Cộng</b>                          | <b>998.459.516.903</b> | <b>280.275.050.411</b> |

### 9. Phải thu dài hạn khác

Là khoản ký quỹ, ký cược dài hạn.

### 10. Tài sản cố định hữu hình

|  | Máy móc và thiết bị   | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ quản lý | Cộng                  |
|--|-----------------------|---------------------------------|---------------------------|-----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>                            |                       |                                 |                           |                       |
| Số đầu năm                                   | 20.374.767.911        | 8.265.723.844                   | 663.236.533               | 29.303.728.288        |
| Mua trong kỳ                                 | 54.312.025            | -                               | 226.173.383               | 280.485.408           |
| Giảm do ngừng hợp nhất                       | (7.500.480.444)       | (4.449.142.117)                 | (242.175.552)             | (12.191.798.113)      |
| Thanh lý, nhượng bán                         | -                     | (1.037.455.000)                 | -                         | (1.037.455.000)       |
| <b>Số cuối kỳ</b>                            | <b>12.928.599.492</b> | <b>2.779.126.727</b>            | <b>647.234.364</b>        | <b>16.354.960.583</b> |
| <i>Trong đó:</i>                             |                       |                                 |                           |                       |
| <i>Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng</i> | 1.719.326.719         | 1.480.813.818                   | 264.061.400               | 3.464.201.937         |
| <b>Giá trị hao mòn</b>                       |                       |                                 |                           |                       |
| Số đầu năm                                   | 14.148.977.356        | 3.326.918.565                   | 561.336.523               | 18.037.232.444        |
| Tăng do khấu hao trong kỳ                    | 738.890.802           | 278.006.484                     | 58.406.918                | 1.075.304.204         |
| Giảm do ngừng hợp nhất                       | (6.606.120.378)       | (918.706.535)                   | (217.468.295)             | (7.742.295.208)       |
| Thanh lý, nhượng bán                         | -                     | (1.037.455.000)                 | -                         | (1.037.455.000)       |
| <b>Số cuối kỳ</b>                            | <b>8.281.747.780</b>  | <b>1.648.763.514</b>            | <b>402.275.146</b>        | <b>10.332.786.440</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>                       |                       |                                 |                           |                       |
| Số đầu năm                                   | 6.225.790.555         | 4.938.805.279                   | 101.900.010               | 11.266.495.844        |
| <b>Số cuối kỳ</b>                            | <b>4.646.851.712</b>  | <b>1.130.363.213</b>            | <b>244.959.218</b>        | <b>6.022.174.143</b>  |

Tài sản cố định hữu hình có nguyên giá và giá trị còn lại lần lượt là 6.296.246.727 VND và 4.131.175.143 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Ngân hàng TMCP Đầu tư

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2016

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

và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch 1, Ngân hàng TMCP Phương Đông và Ngân hàng TMCP Việt Á- Chi nhánh Sài Gòn.

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

|                         | Máy móc và<br>thiết bị | Phương tiện<br>vận tải, truyền<br>dẫn | Thiết bị, dụng cụ<br>quản lý | Cộng                  |
|-------------------------|------------------------|---------------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>       |                        |                                       |                              |                       |
| Số đầu năm              | 45.228.213.997         | 4.798.080.000                         | 6.896.297.141                | 56.922.591.138        |
| Thuê tài chính trong kỳ |                        | 20.288.494.546                        |                              | 20.288.494.546        |
| <b>Số cuối kỳ</b>       | <b>45.228.213.997</b>  | <b>25.086.574.546</b>                 | <b>6.896.297.141</b>         | <b>77.211.085.684</b> |
| <b>Giá trị hao mòn</b>  |                        |                                       |                              |                       |
| Số đầu năm              | 24.758.050.340         | 66.640.000                            | 3.002.909.564                | 27.827.599.904        |
| Khấu hao trong kỳ       | 3.369.036.849          | 1.841.608.940                         | 1.596.211.764                | 6.806.857.553         |
| <b>Số cuối kỳ</b>       | <b>28.127.087.189</b>  | <b>1.908.248.940</b>                  | <b>4.599.121.328</b>         | <b>34.634.457.457</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>  |                        |                                       |                              |                       |
| Số đầu năm              | 20.470.163.657         | 4.731.440.000                         | 3.893.387.577                | 29.094.991.234        |
| <b>Số cuối kỳ</b>       | <b>17.101.126.808</b>  | <b>23.178.325.606</b>                 | <b>2.297.175.813</b>         | <b>42.576.628.227</b> |

### 12. Bất động sản đầu tư

|                   | Nguyên giá             | Giá trị hao mòn       | Giá trị còn lại       |
|-------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Số đầu năm        | 109.172.271.665        | 19.786.338.793        | 89.385.932.872        |
| Khấu hao trong kỳ | -                      | 4.434.817.433         | (4.434.817.433)       |
| <b>Cộng</b>       | <b>109.172.271.665</b> | <b>24.221.156.226</b> | <b>84.951.115.439</b> |

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

|   | Số cuối kỳ           | Số đầu năm           |
|---|----------------------|----------------------|
| Chi phí văn phòng Công ty - 173 Xuân Thủy | 211.159.774          | 211.159.774          |
| Công trình 87 Lĩnh Nam                    |                      | 2.022.927.461        |
| Chi phí Công trình Xuân Thủy              | 3.212.434.982        | 3.212.434.982        |
| <b>Cộng</b>                               | <b>3.423.594.756</b> | <b>5.446.522.217</b> |

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

|   | Số cuối kỳ            | Số đầu năm            |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô | 41.590.823.871        | 40.942.944.853        |
| Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội           | 17.676.287.037        | -                     |
| Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn          | 16.146.288.916        | -                     |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>75.413.399.824</b> | <b>40.942.944.853</b> |



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2016

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

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

|   | Số cuối kỳ             |                         | Số đầu năm             |                         |
|---|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
|   | Giá gốc                | Dự phòng                | Giá gốc                | Dự phòng                |
| <b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>                   |                        |                         |                        |                         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô Thị Vạn Xuân    | 7.000.000.000          | -                       | 7.000.000.000          | -                       |
| Công ty Cổ phần Long Giang TSC                          | 10.000.000.000         | -                       | 10.000.000.000         | -                       |
| Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam ( MCG) (1) | 39.794.647.906         | (35.385.612.30)         | 39.794.647.906         | (30.569.073.906)        |
| Công ty Cổ phần Cung cấp Giải pháp Kỹ thuật             | 3.000.000.000          | -                       | 3.000.000.000          | -                       |
| Công ty TNHH Nhà nước MTV Thăng Long GTC (2)            | -                      | -                       | 5.000.000.000          | -                       |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Long Giang (3)                 | 51.019.212.000         | -                       | 51.019.212.000         | -                       |
| Hợp tác kinh doanh dự án 69 Vũ Trọng Phụng (4)          | 1.269.817.579          | -                       | 1.269.817.579          | -                       |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Descon (5)         | 13.846.596.000         | (190.917.711)           | 13.846.596.000         | (190.917.711)           |
| <b>Cộng</b>   | <b>125.930.273.485</b> | <b>(35.576.530.017)</b> | <b>130.930.273.485</b> | <b>(30.759.991.617)</b> |

Chi tiết các khoản đầu tư như sau:

(1): Là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, Công ty đã đầu tư 39.794.647.906 VND tương đương với 2.250.140 cổ phiếu.

(2): Đầu tư hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Nhà nước MTV Thăng Long GTC theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 166/2011/HĐ-HTKD ngày 16 tháng 6 năm 2011 để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu chung cư cao cấp tại khu E (lô C) trên diện tích 4.003 m<sup>2</sup> thuộc dự án đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Xuân Đình, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Đến quý 4/2016 Công ty đã thu hồi toàn bộ vốn góp.

(3): Đầu tư hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Tập đoàn Long Giang theo các hợp đồng: Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0406/2010/HĐ-HTKD/LGL-LGG ngày 04 tháng 06 năm 2010 để thực hiện dự án khu nhà cao tầng tại ô đất CC05A- dự án khu đô thị mới Việt Hưng- Hà Nội với số vốn góp ban đầu theo hợp đồng của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang là 40.930.890.000 đồng tương ứng tỷ lệ 90%. Đồng thời, Các bên hợp tác tiếp tục việc góp vốn để thực hiện dự án, số vốn đã thực tế góp là 41.019.212.000 đồng.

Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 2512/2009/HĐ- KH ngày 25 tháng 12 năm 2009 thực hiện đầu tư xây dựng một phần tháp B của dự án Trung tâm Thương mại Dịch vụ và Nhà ở tại 173 Xuân Thủy. Vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang là 45.442.122.000 đồng. Số vốn đã góp là 10.000.000.000 đồng.

(4): Đầu tư hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Tu bổ Di tích và Thiết bị Văn hóa Trung Ương theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 396A/HTKD ngày 15 tháng 10 năm 2009 để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu văn phòng, dịch vụ và nhà ở tại Khu đất số 69 Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân, Hà Nội với tổng diện tích 11.234,5 m<sup>2</sup>.

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



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 4 năm 2016

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****16. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn**

|                            | <u>Số cuối kỳ</u>              | <u>Số đầu năm</u>              |
|----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Số đầu năm                 | (30.759.991.617)               | (25.584.669.617)               |
| Trích lập dự phòng bổ sung | (4.816.538.400)                | (5.175.322.000)                |
| Tăng khác                  | -                              | -                              |
| Hoàn nhập dự phòng         | -                              | -                              |
| <b>Số cuối kỳ</b>          | <b><u>(35.576.530.017)</u></b> | <b><u>(30.759.991.617)</u></b> |

Chi tiết trích lập dự phòng đầu tư tài chính dài hạn tham chiếu thuyết minh số V.16.

**17. Chi phí trả trước dài hạn**

|                       | <u>Số cuối kỳ</u>            | <u>Số đầu năm</u>            |
|-----------------------|------------------------------|------------------------------|
| Công cụ dụng cụ       | 9.206.311.055                | 9.836.313.916                |
| Chi phí thuê mặt bằng | 12.449.459.649               | 19.342.431.816               |
| <b>Cộng</b>           | <b><u>21.655.770.704</u></b> | <b><u>29.178.745.732</u></b> |

**18. Phải trả người bán ngắn hạn**

|   | <u>Số cuối kỳ</u>             | <u>Số đầu năm</u>            |
|---|-------------------------------|------------------------------|
| <b><i>Phải trả các bên liên quan</i></b>                            | <b><i>101.293.040.518</i></b> | <b><i>-</i></b>              |
| Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn                                  | 53.333.517.202                |                              |
| Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội                                   | 47.959.523.316                |                              |
| <b><i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i></b>                        | <b><i>149.034.671.173</i></b> | <b><i>94.978.560.243</i></b> |
| Công ty TNHH Thương mại Đăng Đạo                                    | 10.455.167.109                | 4.398.653.129                |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Long Giang                                 | 12.292.712.168                | 12.292.712.168               |
| Công ty CP Long Giang TSQ   | 3.087.294.481                 | 3.087.294.481                |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Long Giang                                 | 4.057.742.745                 | 7.814.233.357                |
| Công ty TNHH MTV Sách và Thương Mại Hà Nội                          | 14.750.626.580                | 17.357.254.460               |
| Công ty Cổ phần Sản Xuất - Thương Mại Sài Gòn                       | 9.332.419.606                 | 6.913.184.546                |
| Công ty TNHH Kinh Doanh chế biến nông lâm sản xuất khẩu Chiến Thắng | 1.782.880.348                 | 4.695.212.216                |
| Công ty TNHH Phát triển Thương Mại Lâm Anh                          | 22.364.000.110                | 6.238.936.195                |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long Giang 3B                     |                               | 1.098.630.266                |
| Công ty Cổ phần Bất Động Sản Meco                                   | 9.140.227.491                 | -                            |
| Công ty Cổ phần Tư vấn và Kỹ Thuật Xây Dựng Hà nội                  | 3.035.049.070                 | -                            |
| Công ty Cổ phần Bất động sản MECO                                   | 6.702.794.834                 |                              |
| Công ty CP xây dựng và đầu tư thương mại Việt Hàn                   | 21.674.234.599                | 6.313.758.588                |
| Công ty Cổ phần thép Bắc Hà   | 8.425.256.688                 | 463.923.979                  |
| Công ty TNHH Sản Xuất và Thương Mại Bắc Việt                        | 2.288.952.188                 |                              |
| Công ty Cổ phần Vimeco  | 1.376.506.000                 | 1.376.506.000                |
| Công ty Cổ phần thương mại dịch vụ xây dựng Trường Thi              | -                             | 552.143.000                  |
| Công ty TNHH Thương Mại và Sản Xuất Nam Tiến                        | 748.696.517                   | 448.955.359                  |
| Các nhà cung cấp khác   | 17.520.110.639                | 21.927.162.499               |
| <b>Cộng</b>   | <b><u>250.327.711.691</u></b> | <b><u>94.978.560.243</u></b> |

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2016

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

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

|  | <u>Số cuối kỳ</u>           | <u>Số đầu năm</u>         |
|--|-----------------------------|---------------------------|
| <i>Trả trước của các bên liên quan</i>   | <b>6.444.592.998</b>        | -                         |
| Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn       | 6.444.592.998               |                           |
| <i>Trả trước của các khách hàng khác</i> | <b>591.179.140</b>          | <b>599.775.796</b>        |
| Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại 901    | 150.000.000                 | 150.000.000               |
| Công ty Xây dựng số 1                    | 54.840.830                  | 54.840.830                |
| Công ty TNHH Long Giang                  | 40.236.053                  | 40.236.053                |
| Công ty Cổ phần BMC Việt Nam             | 59.494.760                  | 59.494.760                |
| Các khách hàng khác                      | 286.607.497                 | 295.204.153               |
| <b>Cộng</b>                              | <b><u>7.035.772.138</u></b> | <b><u>599.775.796</u></b> |

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

|                            | <u>Số cuối kỳ</u>           | <u>Số đầu năm</u>           |
|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Thuế GTGT hàng bán nội địa | 1.073.593.312               | 372.811.333                 |
| Thuế tài nguyên            | 668.534.450                 |                             |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 628.237.454                 | 2.608.027.870               |
| Thuế thu nhập cá nhân      | 153.642.674                 | 1.204.142.104               |
| Các loại thuế khác         | 44.390.169                  | 45.339.657                  |
| <b>Cộng</b>                | <b><u>2.568.398.059</u></b> | <b><u>4.230.320.964</u></b> |

#### *Thuế giá trị gia tăng*

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

#### *Thuế thu nhập doanh nghiệp*

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

#### *Các loại thuế khác*

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

### 21. Phải trả ngắn hạn khác

|  | <u>Số cuối kỳ</u>             | <u>Số đầu năm</u>           |
|--|-------------------------------|-----------------------------|
| <i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i>           | <b>219.969.313.124</b>        | <b>8.565.337.442</b>        |
| Kinh phí công đoàn                                   | 670.891.710                   | 593.236.692                 |
| Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp | 563.059.265                   | 684.026.195                 |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn                        | 209.653.329.523               | 60.000.000                  |
| Cổ tức, lợi nhuận phải trả                           | 244.882.600                   | 244.882.600                 |
| Quỹ Quản lý tòa nhà                                  | 4.758.912.250                 | 4.888.191.685               |
| Các khoản phải trả ngắn hạn khác                     | 4.661.297.041                 | 2.095.000.270               |
| <b>Cộng</b>  | <b><u>219.969.313.124</u></b> | <b><u>8.565.337.442</u></b> |



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 4 năm 2016

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****22. Vay và nợ ngắn hạn**

|   | Số cuối kỳ             |                        | Số đầu năm             |                        |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|   | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  |
| <i>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các bên liên quan</i>           | <b>2.919.100.000</b>   | <b>2.919.100.000</b>   | <b>4.419.100.000</b>   | <b>4.419.100.000</b>   |
| Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Nghĩa Đô                                | 2.919.100.000          | 2.919.100.000          | 4.419.100.000          | 4.419.100.000          |
| <i>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i> | <b>148.452.501.804</b> | <b>148.452.501.804</b> | <b>103.366.786.735</b> | <b>103.366.786.735</b> |
| <b>Vay ngắn hạn ngân hàng</b>   | <b>38.039.150.324</b>  | <b>38.039.150.324</b>  | <b>15.369.864.754</b>  | <b>15.369.864.754</b>  |
| Ngân hàng NN & PTNT Việt Nam - Chi nhánh Đông Hà Nội (1)                      | 33.095.582.462         | 33.095.582.462         | 9.919.907.403          | 9.919.907.403          |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội(2)            |                        |                        | 320.268.417            | 320.268.417            |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch 1(3)    | 4.943.567.862          | 4.943.567.862          | 4.649.688.934          | 4.649.688.934          |
| Ngân hàng TMCP Việt Á - Chi nhánh Sài Gòn(4)                                  |                        |                        | 480.000.000            | 480.000.000            |
| <b>Vay ngắn hạn các tổ chức khác</b>  | <b>4.643.990.000</b>   | <b>4.643.990.000</b>   | <b>4.643.990.000</b>   | <b>4.643.990.000</b>   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Vạn Xuân (6)                      | 4.643.990.000          | 4.643.990.000          | 4.643.990.000          | 4.643.990.000          |
| <b>Vay ngắn hạn các cá nhân</b>   | <b>105.769.361.480</b> | <b>105.769.361.480</b> | <b>47.519.258.500</b>  | <b>47.519.258.500</b>  |
| <i>Vay ngắn hạn các cá nhân khác</i>  | <i>105.769.361.480</i> | <i>105.769.361.480</i> | <i>47.519.258.500</i>  | <i>47.519.258.500</i>  |
| <b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>  | <b>0</b>               | <b>0</b>               | <b>24.004.600.045</b>  | <b>24.004.600.045</b>  |
| Ngân hàng NN & PTNT Việt Nam - Chi nhánh Đông Hà Nội                          |                        |                        | 23.513.800.045         | 23.513.800.045         |
| Vay dài hạn ngân hàng TMCP Phương Đông  |                        |                        | 392.400.000            | 392.400.000            |
| Vay dài hạn ngân hàng TMCP Việt Á - Chi nhánh Sài Gòn                         |                        |                        | 98.400.000             | 98.400.000             |
| <b>Nợ thuê tài chính đến hạn trả</b>  |                        |                        | <b>11.829.073.436</b>  | <b>11.829.073.436</b>  |
| <b>Cộng</b>   | <b>151.371.601.804</b> | <b>151.371.601.804</b> | <b>107.785.886.735</b> | <b>107.785.886.735</b> |

(1) 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.

(3) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh sở Giao dịch 1 theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2015/4561117/HĐTDHM ký ngày 29 tháng 6 năm 2015. Mục đích của khoản vay là để bổ sung vốn lưu động. Hạn mức cấp tín dụng là 5 tỷ đồng, thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, lãi suất cho vay và thời hạn trả nợ được quy định theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là Giá trị quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại số 173 Xuân Thủy, Cầu Giấy, Hà Nội; 2.250.140 Cổ phiếu MCG loại phổ thông tự do chuyển nhượng thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang; Xe Toyota 4 RUNNER biển kiểm soát 30K – 7965 thuộc quyền sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang; xe Toyota Yaris biển kiểm soát 30L – 1919 thuộc sở hữu của Bà Ngô Thị Thanh



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2016

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

Hòa và Ông Lê Hà Giang; toàn bộ số dư tài khoản tiền gửi bằng VND và ngoại tệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy tại Ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác và các tài sản khác được Công ty và Ngân hàng thỏa thuận sau thời điểm ký hợp đồng vay.

(6) Khoản vay Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Vạn Xuân theo hợp đồng vay số HĐ 04/2011/VX ngày 19 tháng 5 năm 2011, tổng số tiền cho vay 4.643.990.000 đồng không lãi suất. Thời hạn cho vay theo nhu cầu vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang.

### 23. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

|                                   | Số đầu năm           | Trích quỹ từ lợi nhuận | Trích lập tương ứng cổ đông thiểu số | Chi quỹ trong kỳ       | Số cuối kỳ           |
|-----------------------------------|----------------------|------------------------|--------------------------------------|------------------------|----------------------|
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi         | 6.083.084.199        | -                      | -                                    | (2.538.220.951)        | 3.544.863.248        |
| Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành | 593.389.094          | -                      | -                                    | -                      | 593.389.094          |
| <b>Cộng</b>                       | <b>6.676.473.293</b> | <b>-</b>               | <b>-</b>                             | <b>(2.538.220.951)</b> | <b>4.138.252.342</b> |

### 24. Phải trả dài hạn khác

|  | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|--|------------------------|------------------------|
| <i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>                            | <i>131.492.144.933</i> | <i>156.596.019.051</i> |
| Ông Mai Thanh Phương - Hợp tác kinh doanh dự án Việt Hưng              | 10.232.722.500         | 10.232.722.500         |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt - Góp vốn DA 69 Vũ Trọng Phụng        | 4.601.523.308          | 11.867.086.426         |
| Bà Nguyễn Thị Thu Hương - Hợp tác kinh doanh dự án Sài Đồng- Long Biên | 2.500.000.000          | 2.500.000.000          |
| Công ty TNHH Long Thịnh góp vốn DA Cần Thơ                             | 458.599.632            | 458.599.632            |
| Góp vốn kinh doanh Dự án Thành Thái                                    | 101.092.500.000        | 112.100.000.000        |
| Góp vốn Dự án 69 Vũ Trọng Phụng  | 1.269.811.000          | 1.269.811.000          |
| Trần Hữu Thắng góp tiền mua cổ phiếu Boot của dự án Phú Mỹ             | 1.300.000.000          | 1.300.000.000          |
| Ký quỹ, ký cược dài hạn  | 7.046.073.000          | 16.867.799.493         |
| <b>Cộng</b>  | <b>128.501.229.440</b> | <b>156.596.019.051</b> |

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2016

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

### 25. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

|   | Số cuối năm            |                        | Số đầu năm            |                       |
|---|------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
|   | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ |
| Vay dài hạn ngân hàng   | <b>586.127.471.680</b> | <b>586.127.471.680</b> | 41.066.800.000        | 41.066.800.000        |
| Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sỡ giao dịch 1 (1) | 35.440.000.000         | 35.440.000.000         | 39.624.000.000        | 39.624.000.000        |
| Ngân hàng TMCP Việt Á- Chi nhánh Sài Gòn  |                        |                        | 230.000.000           | 230.000.000           |
| Vay dài hạn ngân hàng TMCP Phương Đông  |                        |                        | 1.212.800.000         | 1.212.800.000         |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội- Chi nhánh Thăng Long (5)                       | 270.413.763.818        | 270.413.763.818        |                       |                       |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh SDGI (6)               | 280.265.304.743        | 280.265.304.743        |                       |                       |
| Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam – Chi nhánh Đông Hà Nội                              | 8.403.119              | 8.403.119              |                       |                       |
| Nợ thuê tài chính   | 27.036.307.949         | 27.036.307.949         | 14.009.922.659        | 14.009.922.659        |
| Công ty TNHH MTV cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (2)    | 27.036.307.949         | 27.036.307.949         | 14.009.922.659        | 14.009.922.659        |
| <b>Cộng</b>   | <b>613.163.779.629</b> | <b>613.163.779.629</b> | <b>55.076.722.659</b> | <b>55.076.722.659</b> |

(1) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sỡ giao dịch 1 theo hợp đồng tín dụng dài hạn số 01/4561117/2013/HỆTDDH ký ngày 24 tháng 10 năm 2013. Hạn mức cho vay tối đa theo hợp đồng là 70 tỷ đồng, mục đích của khoản vay là để thanh toán chi phí nhận chuyển nhượng phần diện tích kinh doanh thương mại tại khu Thương mại dịch vụ tại tòa nhà Xuân Thủy, số 173 Xuân Thủy, Cầu Giấy, Hà Nội (diện tích từ tầng 2 đến tầng 5, tầng 24, tầng hầm B1, tầng mái và các diện tích khác). Thời hạn vay theo hợp đồng là 96 tháng kể từ ngày Bên vay rút khoản vốn đầu tiên, lãi suất cho vay được xác định bằng lãi suất huy động tiết kiệm dân cư thông thường (năm hạn 12 tháng trả lãi sau) cộng phí ngân hàng 3,8%/năm nhưng không thấp hơn mức lãi suất cho vay tối thiểu theo quy định của ngân hàng và không cao hơn mức lãi suất cho vay tối đa theo quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam trong từng thời kỳ. Lãi suất quá hạn là 130% lãi trong hạn. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là: Quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của bên vay tại số 173 Xuân Thủy, Cầu Giấy, Hà Nội; Tài sản của bên thứ ba là 2.250.140 Cổ phiếu MCG loại phổ thông tự do chuyển nhượng của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang; Tài sản là xe ô tô Toyota 4 RUNNER SR5 BKS 30K-7965 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang; Tài sản của bên thứ 3 là xe ô tô Toyota Yaris BKS 30L-1919 của bà Ngô Thị Thanh Hòa và ông Lê Hà Giang; Tài sản bên thứ 3 là xe ô tô Ford Escape BKS 29N-2762 của bà Ngô Thị Thanh Hòa và ông Lê Hà Giang. Phần vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang và phần vốn góp của Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội vào Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy; Toàn bộ số dư tài khoản tiền gửi bằng VND và ngoại tệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy tại Ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác.

(2) Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô Thị Long Giang vay dài hạn của Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam theo các hợp đồng cho thuê tài chính:

Hợp đồng cho thuê tài chính số 20.11.05/CTTC ngày 28/01/2011, tài sản cho thuê tài chính là 2 máy khoan cọc nhồi có tổng giá trị là 19.500.000.000 VND, trị giá gốc tính cho thuê là 13.000.000.000



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2016

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

---

VND, mục đích sử dụng để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, thời hạn thuê là 5 năm tính từ ngày bên cho thuê chuyển tiền cho nhà cung cấp. Trả nợ gốc và lãi định kỳ 3 tháng/lần theo lịch thanh toán cụ thể. Lãi cho thuê được tính bằng lãi suất cho thuê cơ bản do Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính - Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam cộng biên độ 2,7%/năm và điều chỉnh 6 tháng/lần, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho thuê trong hạn. Bên thuê có trách nhiệm mua bảo hiểm tài sản trong suốt thời hạn thuê.

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

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

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

Và Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy nhận nợ thuê tài chính của Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam theo hợp đồng cho thuê tài chính số 20.10.09/CTTC ký ngày 30 tháng 9 năm 2010. Mục đích của khoản nợ thuê tài chính là để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, thời hạn cho thuê tài chính là 72 tháng, lãi suất cho thuê tài chính được tính bằng lãi suất cho thuê cơ bản đồng Việt Nam do Công ty Cho thuê tài chính công bố tại thời điểm thanh toán khoản tiền đầu tiên cho nhà cung cấp cộng biên độ 0,3%/tháng, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi trong hạn. Sau khi kết thúc thời hạn thuê, Công ty Cho thuê tài chính cam kết sẽ bán lại các Tài sản thuê với giá tương trưng là 2.000.000/01 thiết bị. Theo phụ lục 2 hợp đồng thuê tài chính số 20.10.09/CTTC ký ngày 12 tháng 01 năm 2013, thời gian cho thuê của hợp đồng là 84 tháng, biên độ thay đổi lãi suất 3%/năm.

- (5) Khoản vay theo hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 68/2016/HĐHM-PN/SHB.110600 ngày 09/03/2016, hạn mức cấp tín dụng 352.500.000.000 VND, mục đích vay tài trợ cho chi phí đầu tư dự án khu chung cư Thành Thái, thời hạn vay và lãi suất vay được quy định trong từng lần kế ước nhận nợ, thời hạn vay trong kế ước nhận nợ tối đa không vượt quá 12 tháng. Tài sản đảm bảo là toàn bộ dự án khu chung cư Thành Thái tại địa chỉ số 7/28, đường Thành Thái, phường 14, quận 10, thành phố Hồ Chí Minh do Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang làm chủ đầu tư.



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 4 năm 2016

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

---

- Khoản vay ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam –Chi nhánh Sở giao dịch 1 theo hợp đồng tín dụng số: 01/2016/262693/HĐTD về việc vay vốn sử dụng cho mục đích tài trợ chi phí hợp lệ, hợp pháp đầu tư dự án Khu Chung cư Vũ Trọng Phụng.
- (6) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - Chi nhánh Sở Giao Dịch I theo HĐ tín dụng số 01/2016/272693/HĐTD về việc vay vốn sử dụng cho mục đích tài trợ chi phí hợp lệ, hợp pháp đầu tư dự án Khu chung cư Vũ Trọng Phụng.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2016

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

### 26. Vốn chủ sở hữu

#### Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

|  | Vốn đầu tư của<br>chủ sở hữu | Thặng dư vốn<br>cổ phần | Cổ phiếu quỹ        | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Quỹ khác<br>thuộc vốn chủ<br>sở hữu | Lợi ích cổ đông<br>không kiểm soát | Lợi nhuận sau<br>thuế chưa<br>phân phối | Cộng                   |
|--|------------------------------|-------------------------|---------------------|--------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|---|------------------------|
| Số dư đầu năm nay  | 199.992.750.000              | 92.574.334.165          | (43.500.000)        | 11.682.477.081           | 5.841.238.541                       | 16.526.573.021                     | 968.275.617                             | 327.542.148.425        |
| Cổ đông thiểu số Long<br>Giang Sài Gòn góp vốn                   | -                            | -                       | -                   | -                        | -                                   | 7.500.000.000                      | -                                       | 7.500.000.000          |
| Lợi nhuận trong năm  | -                            | -                       | -                   | -                        | -                                   | 3.530.497.853                      | 8.144.724.337                           | 11.675.222.190         |
| Trích lập quỹ Khen<br>thưởng phúc lợi                            | -                            | -                       | -                   | -                        | -                                   | (4.515.727)                        | (40.641.544)                            | (45.157.271)           |
| Chi Thù lao hội đồng<br>quản trị, ban kiểm soát                  | -                            | -                       | -                   | -                        | -                                   | -                                  | (230.000.000)                           | (230.000.000)          |
| <b>Số dư cuối năm trước</b>                                      | <b>199.992.750.000</b>       | <b>92.574.334.165</b>   | <b>(43.500.000)</b> | <b>11.682.477.081</b>    | <b>5.841.238.541</b>                | <b>27.552.555.147</b>              | <b>8.842.358.410</b>                    | <b>346.442.213.344</b> |
| Số dư đầu năm nay  | 199.992.750.000              | 92.574.334.165          | (43.500.000)        | 11.682.477.081           | 5.841.238.541                       | 27.552.555.147                     | 8.842.358.410                           | 346.442.213.344        |
| Lợi nhuận trong kỳ này   | -                            | -                       | -                   | -                        | -                                   | 527.362.942                        | 8.118.433.921                           | 8.645.796.863          |
| Chi Thù lao hội đồng<br>quản trị, ban kiểm soát                  | -                            | -                       | -                   | -                        | -                                   | (14.688.000)                       | (33.312.000)                            | (48.000.000)           |
| Chi cổ tức bằng tiền   | -                            | -                       | -                   | -                        | -                                   | (1.000.000.000)                    | -                                       | (1.000.000.000)        |
| Tăng, giảm do thoái vốn<br>Công ty con thành Công<br>ty liên kết | -                            | -                       | -                   | -                        | -                                   | (5.602.587.111)                    | 16.927.858.919                          | 11.325.271.808         |
| Tăng khác  | -                            | -                       | -                   | -                        | -                                   | 87.603.151                         | -                                       | 87.603.151             |
| Giảm khác  | -                            | -                       | -                   | -                        | -                                   | -                                  | (87.603.151)                            | (87.603.151)           |
| <b>Số dư cuối kỳ này</b>   | <b>199.992.750.000</b>       | <b>92.574.334.165</b>   | <b>(43.500.000)</b> | <b>11.682.477.081</b>    | <b>5.841.238.541</b>                | <b>21.550.246.129</b>              | <b>33.767.736.099</b>                   | <b>365.365.282.015</b> |

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2016

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

## Cổ phiếu

|                                     | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|-------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 19.999.275         | 19.999.275        |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành      | 19.999.275         | 19.999.275        |
| - Cổ phiếu phổ thông                | 19.999.275         | 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     | 19.996.375         | 19.996.375        |
| - Cổ phiếu phổ thông                | 19.996.375         | 19.996.375        |
| - Cổ phiếu ưu đãi                   | -                  | -                 |

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

## IV. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 1. Giải trình kết quả sản xuất kinh doanh Quý 4/2016.

Theo Báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV/2016, lợi nhuận sau thuế Quý IV/2016 của Công ty là: **8.645.796.863 đồng**, tăng 6.343.238.089 đồng so với cùng kỳ năm trước (Quý IV/2015, lợi nhuận sau thuế là: 2.302.558.774 đồng). Nguyên nhân do lợi nhuận gộp về bán hàng cung cấp dịch vụ Quý IV/2016 đạt: 15.000.687.198 đồng tăng: 5.299.444.805 đồng so với Quý IV/2015. Quý IV/2016, doanh thu hoạt động tài chính đạt: 302.811.947 đồng tăng: 296.391.483 đồng; Chi phí tài chính Quý IV/2016 là: 5.674.347.903 đồng tăng: 2.210.232.906 đồng so với Quý IV/2015; Chi phí quản lý doanh nghiệp Quý IV/2016 là: 1.562.797.014 đồng giảm: 2.955.073.547 đồng so với Quý IV/2015; Lợi nhuận khác Quý IV/2016 giảm: 2.615.885.624 đồng so với Quý IV/2015 nên đã dẫn tới kết quả như trên

### 2. Thông tin so sánh

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

Lập, ngày 25 tháng 1 năm 2017

Người lập biểu

**Đặng Thị Loan**

Kế toán trưởng

**Nguyễn Thị Hồng Sinh**

Tổng Giám đốc



**Lê Hà Giang**



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 4 năm 2016

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****PHỤ LỤC 1: Chi tiết nợ xấu và trích lập các khoản dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi**

|  | <b>Thời gian quá hạn</b> | <b>Số cuối năm</b>    |                         | <b>Thời gian quá hạn</b> | <b>Số đầu năm</b>     |                         |
|--|--------------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------------|-----------------------|-------------------------|
|  |                          | <b>Giá gốc</b>        | <b>Dự phòng</b>         |                          | <b>Giá gốc</b>        | <b>Dự phòng</b>         |
| Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội                               | Quá hạn trên 3 năm       | 2.700.617.731         | (2.700.617.731)         | Quá hạn trên 3 năm       | 2.700.617.731         | (2.700.617.731)         |
| Công ty Cổ phần Bất Động sản AZ                                    | Quá hạn trên 3 năm       | 1.788.897.000         | (1.788.897.000)         | Quá hạn trên 3 năm       | 1.788.897.000         | (1.788.897.000)         |
| Công ty Xây dựng số 1 Công ty Cổ phần LILAMA Hà Nội                | Quá hạn trên 3 năm       | 725.814.494           | (725.814.494)           | Quá hạn trên 3 năm       | 725.814.494           | (725.814.494)           |
| Công ty Delta  | Quá hạn trên 3 năm       | 828.693.477           | (828.693.477)           | Quá hạn trên 3 năm       | 828.693.477           | (828.693.477)           |
| Công ty Cầu 12   | Quá hạn trên 3 năm       | 681.210.289           | (681.210.289)           | Quá hạn trên 3 năm       | 681.210.289           | (681.210.289)           |
| Trung tâm đấu thầu và QLDA - Tháp BIDV                             | Quá hạn 2 - 3 năm        | 644.405.913           | (644.405.913)           | Quá hạn trên 3 năm       | 644.405.913           | (644.405.913)           |
| Công ty CP Bất động sản Meco                                       | Quá hạn 2 - 3 năm        | 168.386.000           | (117.870.200)           | Quá hạn 2 - 3 năm        | 168.386.000           | (117.870.200)           |
| Công ty Cổ phần Giải pháp kỹ thuật                                 | Quá hạn trên 3 năm       | 395.558.615           | (197.779.308)           | Quá hạn 2 - 3 năm        | 395.558.615           | (197.779.308)           |
| Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam - Lợi nhuận DA 102 TC | Quá hạn trên 3 năm       | 1.033.647.000         | (1.033.647.000)         | Quá hạn trên 3 năm       | 1.033.647.000         | (1.033.647.000)         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Việt                                    | Quá hạn từ 2-3 năm       | 8.000.000.000         | (8.000.000.000)         | Quá hạn trên 3 năm       | 8.000.000.000         | (8.000.000.000)         |
| Phải thu các tổ chức và cá nhân khác                               | Quá hạn từ 2-3 năm       | 1.854.808.057         | (915.602.209)           | Quá hạn từ 2-3 năm       | 1.854.808.057         | (915.602.209)           |
| <b>Cộng</b>  | Quá hạn trên 3 năm       | <b>1.349.878.006</b>  | <b>(1.349.878.006)</b>  | Quá hạn trên 3 năm       | <b>1.349.878.006</b>  | <b>(1.349.878.006)</b>  |
|  |                          | <b>20.171.916.582</b> | <b>(18.984.415.627)</b> |                          | <b>20.171.916.582</b> | <b>(18.984.415.627)</b> |