

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2012

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TÙ LIÊM**

## MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Lãnh đạo	2 - 7
3. Báo cáo kiểm toán	7
4. Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2012	8 - 11
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2012	12
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất năm 2012	13 - 14
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2012	15 - 48

\*\*\*\*\*



**BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO**

Ban Lãnh đạo Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 đã được kiểm toán bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm (công ty mẹ) và các công ty con (gọi chung là Công ty).

**Khái quát về Công ty**

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà), được thành lập theo Quyết định số 3755/QĐ-UB ngày 16 tháng 6 năm 2004 của UBND thành phố Hà Nội về việc chuyển doanh nghiệp Nhà nước: Công ty Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà thành Công ty cổ phần. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103004940 ngày 20 tháng 7 năm 2004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã 11 lần được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi do thay đổi vốn điều lệ, ngành nghề hoạt động sản xuất kinh doanh và địa chỉ trụ sở chính của Công ty.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 11 ngày 25 tháng 7 năm 2012 là 636.000.000.000 đồng (Sáu trăm ba mươi sáu tỷ đồng)

<b>Cổ đông sáng lập</b>	<b>Vốn góp (VND)</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>
Ông Nguyễn Văn Kha	36.301.600.000	5,71
Ông Nguyễn Ngọc Thịnh	1.080.000.000	0,17
Ông Vũ Gia Cường	36.933.120.000	5,81
Ông Nguyễn Hữu Thành	-	-
Ông Đinh Quang Chiến	27.800.000.000	4,37
Ông Nguyễn Văn Ninh	7.905.520.000	1,24
Các cổ đông khác	525.979.760.000	82,70
<b>Công</b>	<b>636.000.000.000</b>	<b>100</b>

Vốn thực góp đến ngày 31/12/2012 là: 636.000.000.000 đồng (*Sáu trăm ba mươi sáu tỷ đồng*)

***Trụ sở hoạt động:***

Địa chỉ : Tầng 2A, Số 9B1, khu đô thị mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội  
 Điện thoại : 04.22214124  
 Fax : 04.22214134  
 Mã số thuế : 0101533886

***Các đơn vị kế toán phụ thuộc:***

<b>Tên đơn vị</b>	<b>Địa chỉ</b>
Xí nghiệp Xây lắp số 1	Tầng 2, tòa nhà CT1 lô G, xã Xuân Đỉnh, huyện Từ Liêm, Hà Nội
Xí nghiệp Xây lắp điện nước và hạ tầng	Phòng 2, tầng 1, Nhà Số 6B2 Khu đô thị Mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội
Ban quản lý dự án Dịch Vọng	Phòng 2, tầng 1, Nhà Số 6B2 Khu đô thị Mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO (tiếp theo)

**Ngành nghề kinh doanh của Công ty theo đăng ký kinh doanh là:**

- Khai thác vật liệu xây dựng; Nhập khẩu máy móc, thiết bị phục vụ xây dựng;
- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, công trình công nghiệp;
- Xây dựng hạ tầng đô thị; Tổ chức kinh doanh nhà;
- Kinh doanh vận tải hàng hóa; Kinh doanh nhà hàng và dịch vụ du lịch;
- Cung cấp dịch vụ tổng hợp khu đô thị mới, khu nhà cao tầng, hạ tầng đô thị, điểm đỗ xe;
- Kinh doanh hạ tầng khu đô thị mới, khu công nghiệp; Quản lý khai thác khu công nghiệp;
- Lập dự án đầu tư xây dựng. Tư vấn thẩm định hồ sơ và tổng dự toán công trình. Tư vấn xây dựng (không bao gồm dịch vụ thiết kế công trình). Giám sát thi công các công trình xây dựng. Lập dự toán, dự toán công trình. Khảo sát xây dựng phục vụ việc lập dự án và thiết kế kỹ thuật thi công công trình;
- Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình, thiết kế kiến trúc công trình và thiết kế nội ngoại thất công trình; Trang trí nội, ngoại thất; Sửa chữa, trung tu các di tích, đình, chùa, miếu;
- San lấp mặt bằng, thi công nền móng công trình; Kinh doanh bất động sản;
- Dịch vụ cho thuê kho, bến bãi, văn phòng; Dịch vụ quản lý văn phòng cho thuê, nhà cao tầng;
- Xây dựng đường dây tải điện, trạm biến áp đến 35KV;
- Nghiên cứu và chuyên giao công nghệ trong lĩnh vực xây dựng;
- Thẩm định thiết kế, tổng dự toán xây dựng công trình và dự án đầu tư;
- Kiểm định chất lượng công trình và thiết bị xây dựng; Tư vấn quản lý dự án;
- Thiết kế quy hoạch tổng thể mặt bằng, kiến trúc, nội ngoại thất: đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, văn hóa, nông nghiệp (kho, lán, trại, trạm);
- Thiết kế đường dây và trạm biến áp đến 110KV; Thiết kế hệ thống điện công trình dân dụng, công nghiệp và điều khiển tín hiệu giao thông;
- Thiết kế cơ điện công trình xây dựng; Thiết kế giao thông đường bộ;
- Thiết kế san nền, cấp thoát nước đô thị; Khảo sát địa chất công trình xây dựng;
- Thiết kế kết cấu: đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp;
- Thiết kế cấp thoát nước; Dịch vụ san lấp mặt bằng; Lắp đặt công trình điện, nước dân dụng;
- Buôn bán, ướm giồng, trồng cây xanh, cây cảnh; Sản xuất, buôn bán vật liệu xây dựng;
- Buôn bán vật tư, thiết bị ngành bưu chính viễn thông, máy phát điện, hàng điện tử, điện lạnh, điện dân dụng, hàng trang trí nội ngoại thất, hàng thủ công mỹ nghệ, hàng dệt may thêu ren, giày da, gốm, sứ, thủy tinh, inox, đồ gia dụng;
- Dịch vụ tư vấn đầu tư (Không bao gồm tư vấn pháp luật và tư vấn tài chính);
- Môi giới, xúc tiến thương mại; Đại lý mua, bán, ký gửi hàng hóa;
- Quy hoạch, thiết kế kiến trúc công trình;
- Thiết kế điện công trình dân dụng, công nghiệp; Thiết kế đường dây và trạm biến áp đến 35KW;
- Quản lý dự án đầu tư xây dựng; Tư vấn đấu thầu, lập hồ sơ dự thầu;
- Xây lắp các công trình phòng cháy chữa cháy và môi trường;
- Xuất nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh; Kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản./.

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO (tiếp theo)

## Các công ty con

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Giấy phép thành lập	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Lideco 1	Tầng 10, phòng 1002 nhà CT1 lô C1 xã Xuân Đinh, huyện Từ Liêm, Hà Nội	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103042136 ngày 12 tháng 11 năm 2009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp	51%
Công ty Cổ phần Lideco 2	Tầng 10 nhà CT1, xã Xuân Đinh, huyện Từ Liêm, Hà Nội	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 010490431 ngày 14 tháng 9 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp	51%
Công ty Cổ phần Lideco 3 (*)	Tầng 1+2, tòa nhà Lideco, N09-B1, KĐT mới Dịch Vọng, Cầu Giấy, Hà Nội	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 010490431 ngày 04 tháng 02 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp	51%
Công ty Cổ phần Lideco 8	P203, nhà CT1, xã Xuân Đinh, huyện Từ Liêm, Hà Nội	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0104596595 ngày 21 tháng 4 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp	51%
Công ty TNHH Một thành viên Lideco Hòa Sơn	Số 128, Tô 3, phường Đồng Tiến, thành phố Hòa Bình	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 5400351379 ngày 07 tháng 9 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hòa Bình cấp	100%

- (\*) Theo Nghị quyết số 08B/2012/NQ-HĐQT-LIDECO ngày 15 tháng 8 năm 2012 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm, Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm thoái toàn bộ số vốn góp tại Công ty Cổ phần Lideco 3 với tổng số cổ phần là 1.366.800 cổ phần

## Tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh

Tình hình tài chính hợp nhất tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm báo cáo này (từ trang 08 đến trang 48).

Thực hiện nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/NQ-ĐHĐCD-LIDECO ngày 14 tháng 4 năm 2012, Công ty đã thông qua phương án chi trả cổ tức năm 2011 với tỷ lệ 25% và đã thực hiện theo nghị quyết số 22/NQ-ĐHQT-LIDECO ngày 26 tháng 10 năm 2011 của Hội đồng Quản trị về tạm ứng cổ tức năm 2011.

## Sự kiện sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Ban Lãnh đạo Công ty khẳng định không có sự kiện nào xảy ra sau ngày 31 tháng 12 năm 2012 cho đến thời điểm lập báo cáo này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO (tiếp theo)

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

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

### *Hội đồng quản trị*

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Nguyễn Văn Kha	Chủ tịch	30 tháng 3 năm 2009
Ông Vũ Gia Cường	Ủy viên	30 tháng 3 năm 2009
Ông Nguyễn Ngọc Thịnh	Ủy viên	30 tháng 3 năm 2009
Ông Đinh Quang Chiến	Ủy viên	30 tháng 3 năm 2009
Ông Nguyễn Văn Ninh	Ủy viên	30 tháng 3 năm 2009

### *Ban kiểm soát*

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Lê Minh Quân	Trưởng ban kiểm soát	30 tháng 3 năm 2009
Ông Lê Văn Thực	Ủy viên	30 tháng 3 năm 2009
Ông Nguyễn Lâm Giang	Ủy viên	30 tháng 3 năm 2009

### *Ban Tổng Giám đốc*

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Vũ Gia Cường	Tổng Giám Đốc	30 tháng 3 năm 2009
Ông Nguyễn Văn Ninh	Phó Tổng Giám đốc	30 tháng 3 năm 2009
Ông Nguyễn Hữu Lập	Phó Tổng Giám đốc	30 tháng 3 năm 2009

### Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn (A&C) đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012, A&C bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định là kiểm toán viên độc lập của Công ty.

### Xác nhận của Ban Lãnh đạo

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM**  
**BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO (tiếp theo)**

Ban Lãnh đạo đảm bảo rằng, Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất; các số kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tại bất kỳ thời điểm nào, với mức độ chính xác hợp lý tình hình tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính hợp nhất được lập tuân thủ các chuẩn mực và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 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.

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

**Phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất**

Ban Lãnh đạo phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012, phù hợp với các chuẩn mực kế toán và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 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.

Thay mặt Ban Lãnh đạo,

*Người đại diện theo pháp luật*  
  
Nguyễn Văn Kha

Ngày 27 tháng 3 năm 2013



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2012 CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2012 của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, được lập ngày 27 tháng 3 năm 2013, từ trang 08 đến trang 48 kèm theo.

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất này thuộc trách nhiệm của Ban Lãnh đạo Công ty. Trách nhiệm của Kiểm toán viên là đưa ra ý kiến về các báo cáo này dựa trên kết quả công việc kiểm toán.

### Cơ sở ý kiến

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu công việc kiểm toán phải lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo hợp lý rằng Báo cáo tài chính hợp nhất không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện kiểm toán theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, kiểm tra các bằng chứng xác minh những thông tin trong Báo cáo tài chính hợp nhất; đánh giá việc tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Ban Lãnh đạo cũng như cách trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi tin rằng công việc kiểm toán đã cung cấp những cơ sở hợp lý cho ý kiến của chúng tôi.

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đề cập đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tinh hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

Báo cáo được lập bằng tiếng Việt và tiếng Anh có giá trị như nhau. Bản tiếng Việt là bản gốc khi cần đổi chiếu.

Giám đốc



Nguyễn Hoàng Đức

Chứng chỉ kiểm toán viên số: 0368/KTV

Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2013

Kiểm toán viên



Lê Văn Khoa

Chứng chỉ kiểm toán viên số: 1794/KTV

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM**

Địa chỉ: Tầng 2A, Số 9B1, khu đô thị mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	100		<b>1.601.069.458.553</b>	<b>1.967.722.087.930</b>
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	248.536.897.573	369.609.921.529
1. Tiền	111		32.378.353.633	23.513.783.337
2. Các khoản tương đương tiền	112		216.158.543.940	346.096.138.192
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		<b>586.600.000</b>	<b>1.155.100.000</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121	V.2	953.529.910	2.253.541.390
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129	V.3	(366.929.910)	(1.098.441.390)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		<b>101.234.703.707</b>	<b>279.565.675.239</b>
1. Phải thu khách hàng	131	V.4	43.969.271.909	183.316.965.276
2. Trả trước cho người bán	132	V.5	37.897.312.479	73.738.992.758
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135	V.6	19.368.119.319	22.509.717.205
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		<b>1.166.758.390.121</b>	<b>1.220.171.127.987</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	1.166.758.390.121	1.220.171.127.987
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		<b>83.952.867.152</b>	<b>97.220.263.175</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	12.000.000	1.543.613.877
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		22.945.234.786	3.718.252.322
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	157		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.9	60.995.632.366	91.958.396.976

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A, Số 9B1, khu đô thị mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>88.299.966.696</b>	<b>81.636.594.414</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>48.521.445.776</b>	<b>37.913.070.497</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	48.079.445.754	37.433.848.261
<i>Nguyên giá</i>	222		61.331.792.558	46.859.884.523
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(13.252.346.804)	(9.426.036.262)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	442.000.022	479.222.236
<i>Nguyên giá</i>	228		650.000.000	660.000.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(207.999.978)	(180.777.764)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	<b>V.12</b>	<b>3.649.422.010</b>	<b>4.136.011.606</b>
<i>Nguyên giá</i>	241		4.865.896.002	4.865.896.002
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	242		(1.216.473.992)	(729.884.396)
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>35.300.574.000</b>	<b>34.295.120.606</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.13	13.046.120.000	13.905.636.606
3. Đầu tư dài hạn khác	258	V.14	75.805.493.832	51.149.437.852
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259	V.15	(53.551.039.832)	(30.759.953.852)
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>828.524.910</b>	<b>5.292.391.705</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.16	828.524.910	3.899.128.489
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.17	-	1.393.263.216
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>VI. Lợi thế thương mại</b>	<b>269</b>		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.689.369.425.249</b>	<b>2.049.358.682.344</b>

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A, Số 9B1, khu đô thị mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - NỢ PHẢI TRẢ</b>	300		783.559.459.483	1.190.195.918.049
I. Nợ ngắn hạn	310		751.552.108.530	1.158.447.351.212
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.18	1.828.591.000	31.380.565.613
2. Phải trả người bán	312	V.19	83.128.461.238	129.206.992.653
3. Người mua trả tiền trước	313	V.20	497.803.373.961	721.312.472.784
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.21	4.719.239.371	42.784.637.668
5. Phải trả người lao động	315		2.130.417.225	6.545.876.273
6. Chi phí phải trả	316	V.22	15.629.681.824	25.161.419.654
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.23	134.524.523.302	190.332.896.770
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.24	11.787.820.609	11.722.489.797
12. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	327		-	-
II. Nợ dài hạn	330		32.007.350.953	31.748.566.837
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333		-	-
4. Vay và nợ dài hạn	334		-	-
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336	V.25	-	339.362.806
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338	V.26	32.007.350.953	31.409.204.031
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
<b>B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	400		887.659.557.352	819.237.709.281
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.27	887.659.557.352	819.237.709.281
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		636.000.000.000	636.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		8.994.035.440	8.994.035.440
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu quỹ	414		(139.616.197.028)	(139.616.197.028)
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		14.765.631.708	10.000.000.000
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		37.608.735.854	32.800.000.000
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		329.907.351.378	271.059.870.869
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421		-	-
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	433		-	-
<b>C - LỢI ÍCH CÓ ĐÔNG THIỆU SỐ</b>	439	V.28	18.150.408.414	39.925.055.014
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	440		1.689.369.425.249	2.049.358.682.344

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A, Số 9B1, khu đô thị mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

## CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1. Tài sản thuê ngoài		-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược		-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
5. Ngoại tệ các loại:			
Dollar Mỹ (USD)		8.012,89	10.452,74
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

Người lập biểu

Đỗ Huy Khải

Kế toán trưởng

Lê Minh Tuân

Lập, ngày 27 tháng 3 năm 2013

Người đại diện trước pháp luật



Nguyễn Văn Kha

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM**

Địa chỉ: Tầng 2A, Số 9B1, khu đô thị mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

Năm 2012

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	695.188.492.633	573.476.856.187
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		695.188.492.633	573.476.856.187
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	561.706.485.375	446.142.320.554
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		133.482.007.258	127.334.535.633
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	23.717.331.242	83.752.274.018
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	23.843.554.764	33.883.970.273
Trong đó: chi phí lãi vay	23		5.608.706.795	2.559.268.904
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.5	30.709.469.818	37.104.936.041
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		102.646.313.918	140.097.903.337
11. Thu nhập khác	31	VI.6	1.054.714.787	2.370.220.648
12. Chi phí khác	32	VI.7	3.598.756.302	6.137.045.184
13. Lợi nhuận khác	40		(2.544.041.515)	(3.766.824.536)
14. Phản lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	45		-	(15.094.810.393)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		100.102.272.403	121.236.268.408
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		25.368.491.806	17.485.934.114
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		1.393.263.216	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		73.340.517.381	103.750.334.294
18.1. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61		2.490.036.746	7.848.661.009
18.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	62		70.850.480.635	95.901.673.285
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	1.162	1.537

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Đỗ Huy Khải

Lê Minh Tân

Lập, ngày 27 tháng 3 năm 2013

Người đại diện trước pháp luật



Nguyễn Văn Khoa

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM**

Địa chỉ: Tầng 2A, Số 9B1, khu đô thị mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2012

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh		
		Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. <i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01	100.102.272.403	121.236.268.408
2. <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
- Khấu hao tài sản cố định	02	6.802.921.247	4.747.171.475
- Các khoản dự phòng	03	9.294.193.520	31.233.306.577
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	1.198.679.506	(31.498.146)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(13.644.929.048)	(79.745.737.296)
- Chi phí lãi vay	06	5.608.706.795	2.559.268.904
3. <i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08	109.361.844.423	79.998.779.922
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	169.060.142.630	(35.413.411.302)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	53.412.737.866	(404.338.551.936)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(479.980.118.231)	200.333.550.282
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	4.602.217.456	(3.156.168.762)
- Tiền lãi vay đã trả	13	(6.379.475.160)	(1.935.033.872)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(51.593.549.421)	(236.527.935.224)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	1.314.901.058	7.730.244.473
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(4.815.069.254)	(13.464.394.757)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20	(205.016.368.634)	(406.772.921.176)
<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	(6.298.412.761)	(8.769.268.597)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	120.000.000	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(30.675.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	675.000.000	33.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25	(10.000.000.000)	(26.004.980.980)
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26	266.183.760	1.481.040.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	22.635.839.047	77.381.961.760
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30	7.398.610.046	46.413.752.183

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A, Số 9B1, khu đô thị mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số 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 góp vốn của chủ sở hữu	31	-	-
2. Tiền chi trả góp vốn cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	(32.695.707.878)
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	109.650.329.573	55.078.635.063
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(33.105.435.613)	(36.203.069.450)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(156.746.600.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>76.544.893.960</b>	<b>(170.566.742.265)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>	<b>(121.072.864.628)</b>	<b>(530.925.911.258)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>369.609.921.529</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		3.376.356
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>248.536.897.573</b>
			<b>369.609.921.529</b>

Người lập biểu

Đỗ Huy Khải

Kế toán trưởng

Lê Minh Tuân

Lập, ngày 27 tháng 3 năm 2013

Người đại diện trước pháp luật



Nguyễn Văn Kha

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2012

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm (công ty mẹ) và các công ty con (gọi chung là Công ty).

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1.	Hình thức sở hữu vốn của công ty mẹ	:	Công ty cổ phần
2.	Lĩnh vực kinh doanh	:	Xây dựng, kinh doanh nhà
3.	Ngành nghề kinh doanh	:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Xây dựng hạ tầng đô thị;</li><li>- Tổ chức kinh doanh nhà;</li><li>- Kinh doanh bất động sản;</li><li>- Tổ chức kinh doanh dịch vụ chung cư.</li></ul>
4.	Tổng số các công ty con	:	05
	Trong đó:		
	Số lượng các công ty con được hợp nhất:	05	
	Số lượng các công ty con không được hợp nhất:	0	
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 Lideco 1	Tầng 10, phòng 1002 nhà CT1 lô C1 xã Xuân Đinh, huyện Từ Liêm, Hà Nội	51,00%	51,00%
Công ty Cổ phần Lideco 2	Tầng 10 nhà CT1, xã Xuân Đinh, huyện Từ Liêm, Hà Nội	51,00%	51,00%
Công ty Cổ phần Lideco 3 (*)	Tầng 1+2, tòa nhà Lideco, N09- B1, KĐT mới Dịch Vọng, Cầu Giấy, Hà Nội	51,00%	51,00%
Công ty Cổ phần Lideco 8	P203, nhà CT1, xã Xuân Đinh, huyện Từ Liêm, Hà Nội	51,00%	51,00%
Công ty TNHH MTV Lideco Hòa Sơn	Số 128, Tô 3, phường Đồng Tiền, thành phố Hòa Bình	100,00%	100,00%

(\*) Theo Nghị quyết số 08B/2012/NQ-HĐQT-LIDECO ngày 15 tháng 8 năm 2012 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm, Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ liêm thoái toàn bộ số vốn góp tại Công ty Cổ phần Lideco 3 với tổng số cổ phần là 1.366.800 cổ phần



# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

## 6. Danh sách các công ty liên kết ngừng áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Lý do
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng TMC	Số 24/22 Trung Kính, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội	Do giảm tỷ lệ sở hữu

## 7. Nhân viên

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 Công ty có 232 nhân viên đang làm việc (tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 400 nhân viên).

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

### 1. Năm tài chính

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

### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng để lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

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

### 1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 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 Lãnh đạo 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 Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 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 nhật ký chung.

## 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 Phát triển Đô thị Từ Liêm (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.

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

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 Công ty thì Báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các công ty trong cùng Công ty, các giao dịch nội bộ, các khoản lỗ 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 chí 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 nằm 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 Công ty 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 Công ty 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. Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là công ty mà Công ty có những ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động.

Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết được bao gồm trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu từ ngày bắt đầu có ảnh hưởng đáng kể cho đến ngày ảnh hưởng đáng kể kết thúc. Khoản đầu tư vào công ty liên kết được thể hiện trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo chi phí đầu tư ban đầu và điều chỉnh cho các thay đổi trong phần lợi ích trên tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày đầu tư. Nếu lợi ích của Công ty trong khoản lỗ của công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư thì giá trị khoản đầu tư được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là bằng không trừ khi Công ty có các nghĩa vụ thực hiện thanh toán thay cho công ty liên kết.

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

Chênh lệch giữa chi phí đầu tư và phần sở hữu của Công ty trong giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty liên kết tại ngày mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Nếu chi phí đầu tư thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty liên kết tại ngày mua, phần chênh lệch được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ phát sinh nghiệp vụ mua.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với Công ty. Khi chính sách kế toán của công ty liên kết khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Công ty thì Báo cáo tài chính của công ty liên kết sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

## 5. Áp dụng qui định kế toán mới

Ngày 24 tháng 10 năm 2012 Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 179/2012/TT-BTC qui định về ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái áp dụng từ năm tài chính 2012. Thông tư này quy định tỷ giá sử dụng để qui đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch của ngân hàng thương mại nơi Công ty có giao dịch phát sinh, tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính là tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại hoặc tỷ giá mua vào bình quân của các ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản công bố thay vì sử dụng tỷ giá bình quân liên ngân hàng như hướng dẫn tại Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính. Các qui định khác của Thông tư này tương tự như hướng dẫn của Chuẩn mực kế toán số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái mà Công ty đang áp dụng.

## 6. 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 thành tiền.

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

## 8. Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác được ghi nhận theo hóa đơn, chứng từ.

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.

## 9. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao 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 ngay vào chi phí.

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

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

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	6 – 25
Máy móc và thiết bị	3 – 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6 – 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3

## 10. Tài sản thuê hoạt động

### *Công ty là bên cho thuê*

Doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được ghi nhận ngay vào chi phí khi phát sinh hoặc phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê phù hợp với việc ghi nhận doanh thu cho thuê hoạt động.

## 11. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. 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 hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư được công bố tại thuyết minh số IV.9.

## 12. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Tài sản cố định vô hình của Tập đoàn bao gồm:

### *Phần mềm kế toán*

Phần mềm kế toán là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm kế toán được khấu hao theo đường thẳng trong thời gian 3 năm.

### *Quyền sử dụng đất*

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng tại Hòa Bình, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, lệ phí trước bạ... Quyền sử dụng đất được khấu hao trong 20 năm.

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

## 13. Đầu tư tài chính

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

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

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.

Khi thanh lý một khoản đầu tư, phần chênh lệch giữa giá trị thanh lý thuần và giá trị ghi sổ được hạch toán vào thu nhập hoặc chi phí.

## 14. Chi phí trả trước dài hạn

### Giá trị lợi thế thương mại

Là giá trị lợi thế khi xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa được phân bổ vào chi phí trong kỳ theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ 10 năm.

### Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí trong kỳ với thời gian phân bổ không quá 2 năm.

### Chi phí sửa chữa văn phòng

Chi phí sửa chữa văn phòng làm việc được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

---

## 15. 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.

## 16. Trợ cấp thôi việc và bảo hiểm thất nghiệp

Công ty phải chi trả trợ cấp thôi việc cho người lao động có thời gian làm việc tại Công ty từ 12 tháng trở lên tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 với mức chi trả bằng  $\frac{1}{2}$  tháng lương bình quân làm cơ sở đóng bảo hiểm xã hội của sáu tháng liền kề trước thời điểm thôi việc cho 1 năm làm việc.

Theo Luật bảo hiểm xã hội, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2009 Công ty phải đóng quỹ Bảo hiểm thất nghiệp do cơ quan Bảo hiểm xã hội Việt Nam quản lý với tỷ lệ 1% của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của người lao động hoặc 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ qui định trong từng thời kỳ. Với việc áp dụng chế độ bảo hiểm thất nghiệp Công ty không phải trả trợ cấp thôi việc cho thời gian làm việc của người lao động từ ngày 01 tháng 01 năm 2009.

Trợ cấp thôi việc chi trả trong năm được ghi giảm số dư đã trích lập trong các năm trước. Nếu số dư đã trích lập trong các năm trước không đủ để chi trả trợ cấp thôi việc cho người lao động thì toàn bộ phần chi còn thiếu được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm. Nếu số dư đã trích lập trong các năm trước sau khi chi trả trợ cấp thôi việc trong năm vẫn còn số dư thì phần chưa chi được ghi nhận vào thu nhập khác trong năm.

## 17. Nguồn vốn kinh doanh

### 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.

### 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.

## 18. Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được công bố.

## 19. Trích lập các quỹ

Các quỹ được trích lập theo nghị quyết đại hội cổ đông thường niên và sử dụng theo Điều lệ Công ty.

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

## 20. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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.

## 21. Nguyên tắc chuyển đổi ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được qui đổi theo tỷ giá tại ngày cuối năm.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được ghi nhận vào thu nhập hoặc chi phí trong năm.

Tỷ giá sử dụng để qui đổi tại thời điểm ngày: 31/12/2011 : 20.828 VND/USD

31/12/2012 : 20.808 VND/USD

## 22. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu và thu nhập

### *Doanh thu kinh doanh bất động sản*

Doanh thu bán lô đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được ghi nhận khi đã hoàn thành cơ bản công tác xây dựng cơ sở hạ tầng và lô đất đã được bàn giao hoặc thông báo bàn giao cho khách hàng.

Doanh thu xây dựng các căn biệt thự, liền kề được ghi nhận khi khách hàng đã nộp đủ tiền và đã bàn giao nhà cho khách hàng hoặc khách hàng đã nộp đủ tiền mua nhà nhưng chưa đến nhận bàn giao hoặc chưa nộp đủ tiền nhưng đã nhận bàn giao nhà và có đơn xin chậm trả được công ty chấp nhận

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

## ***Doanh thu bán hàng hóa***

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

## ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu cung cấp dịch vụ 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. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ kế toán thì doanh thu được ghi nhận căn cứ vào tỷ lệ dịch vụ hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính.

## ***Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động***

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được trình bày ở thuyết minh số IV.7.

## ***Doanh thu bán lô đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng***

Doanh thu bán lô đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được ghi nhận khi đã hoàn thành cơ bản công tác xây dựng cơ sở hạ tầng và lô đất đã được bàn giao cho khách hàng.

## ***Doanh thu xây dựng***

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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

## ***Tiền lãi***

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

## ***Cỗ tức và lợi nhuận được chia***

Cỗ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cỗ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Riêng cỗ tức nhận bằng cổ phiếu không ghi nhận vào thu nhập mà chỉ theo dõi số lượng tăng thêm.

## **23. Tài sản tài chính**

### ***Phân loại tài sản tài chính***

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. Các tài sản tài chính của Công ty gồm 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 phải thu, tài sản tài chính sẵn sàng để bán.

***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 chủ yếu cho mục đích bán lại trong thời gian ngắn;

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

- 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

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 ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh được xác định theo giá hợp lý, các tài sản tài chính khác được ghi nhận theo giá mua cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua tài sản tài chính đó.

## 24. 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

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 của Công ty gồm các khoản phải trả người bán, vay và nợ, các khoản phải trả khác.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo giá gốc trừ các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến nợ phải trả tài chính đó.

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.

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

## **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.

### **25. Bù trừ các công cụ tài chính**

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

### **26. 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.

### **27. Bên liên quan**

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

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

Giao dịch với các bên có liên quan trong kỳ được trình bày ở thuyết minh số VII.2.

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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 ĐÓI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	20.275.189.829	7.264.161.187
Tiền gửi ngân hàng	12.103.163.804	16.249.622.150
Các khoản tương đương tiền	216.158.543.940	346.096.138.192
<b>Cộng</b>	<b>248.536.897.573</b>	<b>369.609.921.529</b>

### 2. Đầu tư ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Cổ phiếu đầu tư ngắn hạn		953.529.910		1.578.541.390
Công ty Cổ phần Sông Đà 9	29.200	427.008.610	36.400	649.915.850
Công ty Cổ phần Xây lắp Đầu khí Việt Nam	13.000	133.808.700	-	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán VN Direct	31.500	392.712.600	20.000	359.833.700
Công ty Cổ phần Sông Đà Thăng Long	-	-	16.000	506.167.740
Công ty Cổ phần Sông Đà 7	-	-	3.000	62.624.100
Đầu tư ngắn hạn khác	-	-	-	675.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng đến dưới 1 năm	-	-	-	675.000.000
<b>Cộng</b>		<b>953.529.910</b>		<b>2.253.541.390</b>

### 3. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng cho đầu tư chứng khoán ngắn hạn	366.929.910	1.098.441.390
Dự phòng cho các khoản đầu tư ngắn hạn khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>366.929.910</b>	<b>1.098.441.390</b>

Tình hình biến động dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	1.098.441.390	1.098.441.390
Trích lập dự phòng bổ sung	-	-
Hoàn nhập dự phòng	(731.511.480)	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>366.929.910</b>	<b>1.098.441.390</b>

### 4. Phải thu khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Về hoạt động bất động sản	19.491.766.771	45.927.158.299
Về hoạt động xây lắp	22.937.927.138	130.800.079.560
Hoạt động khác	1.539.578.000	6.589.727.417
<b>Cộng</b>	<b>43.969.271.909</b>	<b>183.316.965.276</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM**

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

**5. Trả trước cho người bán**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Về hoạt động chuyên nhượng Bất động sản	34.528.190.528	51.462.768.475
Về hoạt động xây lắp	1.095.741.951	20.059.242.283
Hoạt động khác	2.273.380.000	2.216.982.000
<b>Cộng</b>	<b>37.897.312.479</b>	<b>73.738.992.758</b>

**6. Các khoản phải thu khác**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
BHXH, BHYT, BHTN phải thu người lao động	106.113.857	133.484.697
Thuế TNCN phải thu CBCNV	87.838.067	168.471.275
Phải thu tiền điện thi công	183.717.328	93.005.820
Thuế TNDN tạm nộp theo tỷ lệ 2% trên tiền thu theo tiến độ của dự án	10.066.195.131	13.979.349.753
Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	721.339.644	2.184.577.177
Phải thu Công ty Cổ phần Lideco 6	6.961.758.260	4.501.440.563
Các khoản phải thu khác	1.241.157.032	1.449.387.920
<b>Cộng</b>	<b>19.368.119.319</b>	<b>22.509.717.205</b>

**7. Hàng tồn kho**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Nguyên liệu, vật liệu	17.903.165.838	58.924.711.487
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	1.148.855.224.283	1.161.246.416.500
<b>Cộng</b>	<b>1.166.758.390.121</b>	<b>1.220.171.127.987</b>

**8. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Chi phí công cụ dụng cụ	-	330.730.591
Chi phí thuê văn phòng	12.000.000	1.212.883.286
<b>Cộng</b>	<b>12.000.000</b>	<b>1.543.613.877</b>

**9. Tài sản ngắn hạn khác**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Tạm ứng	60.838.492.076	90.643.495.918
Các khoản cầm cố, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	157.140.290	1.314.901.058
<b>Cộng</b>	<b>60.995.632.366</b>	<b>91.958.396.976</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM**

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội  
 BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

**10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu năm	20.411.268.812	8.252.808.920	16.097.894.740	2.097.912.051	46.859.884.523
Tăng trong năm do mua mới	540.756.545	2.061.101.363	10.045.454	528.989.913	3.140.893.275
Tăng trong năm do xây dựng hoàn thành	19.793.883.122	-	-	-	19.793.883.122
Giảm trong năm do thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(14.741.905)	(14.741.905)
Giảm trong năm do thanh lý Công ty con	(1.413.717.636)	(3.758.737.601)	(2.302.322.090)	(973.349.130)	(8.448.126.457)
<b>Số cuối năm</b>	<b>39.332.190.843</b>	<b>6.555.172.682</b>	<b>13.805.618.104</b>	<b>1.638.810.929</b>	<b>61.331.792.558</b>
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	474.298.660	-	533.751.359	1.008.050.019
<b>Giá trị hao mòn</b>					
Số đầu năm	1.495.022.551	3.115.910.728	3.405.026.928	1.410.076.055	9.426.036.262
Tăng trong năm do khấu hao	1.733.333.213	1.628.838.885	2.462.875.152	457.117.737	6.282.164.987
Giảm trong năm do thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(14.741.905)	(14.741.905)
Giảm trong năm do thanh lý Công ty con	(435.133.594)	(1.179.355.527)	(446.129.002)	(380.494.417)	(2.441.112.540)
<b>Số cuối năm</b>	<b>2.793.222.170</b>	<b>3.565.394.086</b>	<b>5.421.773.078</b>	<b>1.471.957.470</b>	<b>13.252.346.804</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	18.916.246.261	5.136.898.192	12.692.867.812	687.835.996	37.433.848.261
<b>Số cuối năm</b>	<b>36.538.968.673</b>	<b>2.989.778.596</b>	<b>8.383.845.026</b>	<b>166.853.459</b>	<b>48.079.445.754</b>

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

## 11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Công
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	650.000.000	10.000.000	660.000.000
Tăng trong năm	-	-	-
Giảm trong năm do thanh lý Công ty con	(10.000.000)	(10.000.000)	(10.000.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b>650.000.000</b>	<b>-</b>	<b>650.000.000</b>
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu năm	175.499.982	5.277.782	180.777.764
Tăng trong năm do khấu hao	32.499.996	1.666.668	34.166.664
Giảm trong năm do thanh lý Công ty con	-	(6.944.450)	(6.944.450)
<b>Số cuối năm</b>	<b>207.999.978</b>	<b>-</b>	<b>207.999.978</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	474.500.018	4.722.218	479.222.236
<b>Số cuối năm</b>	<b>442.000.022</b>	<b>-</b>	<b>442.000.022</b>

## 12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là giá trị phần sở hữu của Công ty tại tòa nhà CT1 Xuân Đinh được sử dụng để cho thuê hoạt động.

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Số đầu năm	4.865.896.002	729.884.396	4.136.011.606
Khấu hao trong năm	-	486.589.596	(486.589.596)
Giảm trong năm	-	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>4.865.896.002</b>	<b>1.216.473.992</b>	<b>3.649.422.010</b>

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

	Số lượng	Số cuối năm	Số lượng	Số đầu năm
		Giá trị		Giá trị
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng TMC <sup>(i)</sup>	-	-	649.000	10.859.516.606
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Tây Đô <sup>(ii)</sup>		3.046.120.000		3.046.120.000
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Phát triển Nông nghiệp Hà Nội <sup>(iii)</sup>		10.000.000.000		-
<b>Công</b>		<b>13.046.120.000</b>		<b>13.905.636.606</b>

<sup>(i)</sup> Là do thay đổi tỷ lệ vốn góp của Công ty trong vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng TMC bị giảm.

<sup>(ii)</sup> Là khoản góp thực hiện liên doanh nhưng không thành lập pháp nhân với Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Tây Đô để thực hiện dự án Tây Đô - Hoài Đức.

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

- (iii) Là khoản góp vốn với Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Phát triển Nông nghiệp Hà Nội để hợp tác triển khai Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thấp tầng (nhà vườn), tổ hợp trung tâm giới thiệu sản phẩm, văn phòng cho thuê, dịch vụ công cộng kết hợp nhà ở cao tầng tại số 202 đường Hồ Tùng Mậu, thị trấn Cầu Diễn, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội theo hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh số 179/2012/HĐHT-ĐTKD ngày 26 tháng 7 năm 2012.

## 14. Đầu tư dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sao Việt	550.000	5.500.000.000	550.000	5.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà	821.030	44.300.512.852	846.030	45.649.437.852
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng TMC	649.000	26.004.980.980	-	-
<b>Cộng</b>		<b>75.805.493.832</b>		<b>51.149.437.852</b>

Lý do thay đổi các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác:

- Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà: giảm do bán 25.000 cổ phiếu.
- Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng TMC: tăng là do thay đổi tỷ lệ vốn góp của Công ty trong vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng TMC.

## 15. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sao Việt	3.740.000.000	4.400.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và KCN Sông Đà	26.402.058.852	26.359.953.852
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng TMC	23.408.980.980	-
<b>Cộng</b>	<b>53.551.039.832</b>	<b>30.759.953.852</b>

Tình hình biến động dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	30.759.953.852	605.000.000
Trích lập dự phòng bổ sung	11.247.130.000	30.154.953.852
Tăng do thay đổi tỷ lệ vốn (không còn là Công ty liên kết)	12.765.380.980	-
Hoàn nhập dự phòng	(1.221.425.000)	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>53.551.039.832</b>	<b>30.759.953.852</b>

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TÙ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

## 16. Chi phí trả trước dài hạn

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Kết chuyển vào chi phí SXKD trong năm	Giảm do thanh lý Công ty con	Số cuối năm
Giá trị lợi thế thương mại khi xác định giá trị doanh nghiệp	213.862.400	-	124.387.200	-	89.475.200
Chi phí bảo trì tòa nhà N09B1	175.000.000	-	175.000.000	-	-
Chi phí bảo trì tòa nhà N09B2	136.500.000	255.340.557	136.500.000	-	255.340.557
Chi phí sửa chữa Văn phòng	1.252.257.856	55.644.409	813.419.766	156.328.723	338.153.776
Chi phí thuê Văn phòng	620.000.000	-	186.000.000	434.000.000	-
Chi phí làm thương hiệu	48.222.225	-	1.555.561	46.666.664	-
Chi phí dụng cụ chờ phân bô (hệ giàn giáo copha...)	1.453.286.008	28.806.738.141	6.009.588.147	24.104.880.625	145.555.377
<b>Cộng</b>	<b>3.899.128.489</b>	<b>29.117.723.107</b>	<b>7.446.450.674</b>	<b>24.741.876.012</b>	<b>828.524.910</b>

## 17. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

## 18. Vay và nợ ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn ngân hàng <sup>(i)</sup>	-	18.630.565.613
Vay ngắn hạn các cá nhân khác	1.828.591.000	12.750.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.828.591.000</b>	<b>31.380.565.613</b>

<sup>(i)</sup> Vay Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Hà Nội theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 130.10/HĐTDHM ngày 17 tháng 12 năm 2010 với mục đích vay là bổ sung vốn lưu động thi công các công trình và lãi suất theo từng giấy nhận nợ.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay như sau:

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Số tiền vay đã trả trong năm	Giảm do thanh lý Công ty con	Số cuối năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	18.630.565.613	28.816.738.573	20.150.435.613	27.296.868.573	-
Vay ngắn hạn các cá nhân khác	12.750.000.000	80.833.591.000	12.955.000.000	78.800.000.000	1.828.591.000
<b>Cộng</b>	<b>31.380.565.613</b>	<b>109.650.329.573</b>	<b>33.105.435.613</b>	<b>106.096.868.573</b>	<b>1.828.591.000</b>

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

## 19. Phải trả cho người bán

	Số cuối năm	Số đầu năm
Về hoạt động đầu tư bất động sản	68.256.287.980	30.888.412.106
Về hoạt động xây lắp	10.349.255.956	92.579.768.287
Hoạt động khác	4.522.917.302	5.738.812.260
<b>Cộng</b>	<b>83.128.461.238</b>	<b>129.206.992.653</b>

## 20. Người mua trả tiền trước

	Số cuối năm	Số đầu năm
Về hoạt động bất động sản	495.545.764.705	699.287.487.632
Về hoạt động xây lắp	2.225.109.256	20.703.307.338
Hoạt động khác	32.500.000	1.321.677.814
<b>Cộng</b>	<b>497.803.373.961</b>	<b>721.312.472.784</b>

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

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Giảm do thanh lý Công ty con	Số cuối năm
Thuế GTGT hàng bán nội địa	4.448.472.801	9.314.529.012	11.284.514.881	612.435.440	1.866.051.492
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	1.521.348.225	1.521.348.225	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	30.807.301.613	19.040.081.206 (*)	44.606.010.170	4.590.819.449	650.553.200
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	4.641.119.292	3.954.150.009	6.987.539.251	-	1.607.730.050
Thuế thu nhập cá nhân	2.887.743.962	2.728.856.280	3.270.231.703	2.284.656.610	61.711.929
Tiền thuê đất	-	709.165.200	175.972.500	-	533.192.700
Các loại thuế khác	-	2.821.239.086	2.821.239.086	-	-
<b>Cộng</b>	<b>42.784.637.668</b>	<b>40.089.369.018</b>	<b>70.666.855.816</b>	<b>7.487.911.499</b>	<b>4.719.239.371</b>

(\*) Trong đó:

Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	25.368.491.806
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận doanh thu trong năm	(6.731.857.393)
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp xử lý thu lại các đội thi công	403.446.793
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp</b>	<b>19.040.081.206</b>

## Thuế giá trị gia tăng

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

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

## *Thuế thu nhập doanh nghiệp*

Theo Quyết định số 67/2009/QĐ-TTg ngày 24 tháng 4 năm 2009 của Thủ tướng Chính phủ, Công ty được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 4 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế, giảm 50% thuế thu nhập doanh nghiệp trong 5 năm tiếp theo và được áp dụng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 10% trong suốt thời gian hoạt động đối với thu nhập từ các dự án nhà ở thu nhập thấp.

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 25%.

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	100.102.272.403	121.236.268.408
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- <i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>		
Chi phí không hợp lý hợp lệ	4.463.971.864	7.392.935.885
Lỗ thanh lý Công ty con	6.588.402.626	-
Doanh thu chưa thực hiện tại Công ty con	81.818.182	
Phân bổ lợi thế thương mại khoản đầu tư vào Công ty liên kết	-	15.443.589.327
- <i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>		
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại khoản mục tiền và khoản mục phải thu	(12.245.704)	(29.532.280)
Doanh thu năm 2010 đã thực hiện trong năm 2012	(5.573.052.865)	-
Lãi trong Công ty liên kết	-	(997.778.934)
Hoàn nhập dự phòng đầu tư vào Công ty liên kết	-	(12.765.380.980)
Chi phí dự phòng đầu tư vào Công ty con	(6.500.000.000)	-
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi tại Công ty con	(3.916.987.896)	-
Cổ tức và lợi nhuận được chia	(35.040.000)	(1.010.975.883)
Thu nhập chịu thuế	95.199.138.610	129.269.125.543
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	25%	25%
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông</i>	<u>23.799.784.653</u>	<u>32.317.281.386</u>
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn (**)</i>	<u>(867.884.399)</u>	<u>-</u>
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp được giảm</i>	<u>(162.314.258)</u>	<u>-</u>
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp</i>	<u>22.769.585.996</u>	<u>32.317.281.386</u>
<i>Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước</i>	<u>2.598.905.810</u>	<u>(14.831.347.272)</u>
<b>Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b><u>25.368.491.806</u></b>	<b><u>17.485.934.114</u></b>

(\*\*) Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn phát sinh từ lợi nhuận Dự án X2 kinh doanh nhà ở thu nhập thấp:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu tòa B dự án X2	29.461.634.438	-
Giá vốn dự án X2	25.990.096.842	-
Lợi nhuận chịu thuế của dự án X2	3.471.537.596	-
Thuế suất thuế TNDN	25%	-
<b>Thuế TNDN được miễn</b>	<b><u>867.884.399</u></b>	<b><u>-</u></b>

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

## *Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản*

Trước ngày 10 tháng 9 năm 2012 Công ty phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 2% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo qui định tại Thông tư 130/2008/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2008 của Bộ Tài chính. Kể từ sau ngày 10 tháng 9 năm 2012 Công ty phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo qui định tại Thông tư 123/2012/TT-BTC ngày 27 tháng 7 năm 2012 của Bộ Tài chính. Công ty sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

## *Tiền thuê đất*

Tiền thuê đất được nộp theo thông báo của cơ quan thuế.

## *Các loại thuế khác*

Các loại thuế khác được kê khai và nộp theo qui định.

### 22. Chi phí phải trả

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trích trước chi phí xây lắp	15.408.457.728	14.306.062.572
Trích trước chi phí hạ tầng dự án Dịch vọng	-	9.650.068.939
Chi phí lãi vay phải trả	-	770.768.365
Chi phí khác	221.224.096	434.519.778
<b>Cộng</b>	<b>15.629.681.824</b>	<b>25.161.419.654</b>

### 23. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Bảo hiểm xã hội	103.519.843	7.485.780
Bảo hiểm y tế	6.743.926	-
Bảo hiểm thất nghiệp	349.231	-
Kinh phí công đoàn	294.539.333	192.070.129
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	294.299.611	-
Phải trả các đơn vị Liên doanh	47.358.014.733	45.358.014.733
Công ty Cổ phần Trung Tín- Dự án Xuân Đinh	10.860.233.000	10.860.233.000
Công ty Cổ phần Hà Đô- Dự án Dịch Vọng (*)	34.319.725.733	32.319.725.733
Công ty Cổ phần Xây dựng Phuc Hung Holdings	2.178.056.000	2.178.056.000
Phải trả ngân sách tiền chênh lệch các dự án	7.394.710.978	7.394.710.978
Phải trả tiền đặt cọc mua nhà	955.116.947	975.000.000
Phải trả Ban quản lý tòa nhà	1.658.772.051	15.295.813.484
Phải trả các chủ nhiệm công trình	74.169.120.082	119.654.589.818
Các khoản phải trả phải nộp khác	2.289.336.567	1.455.211.848
<b>Cộng</b>	<b>134.524.523.302</b>	<b>190.332.896.770</b>

(\*) Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 03/HĐHTKD ngày 29/11/1999, các bên liên doanh gồm:

- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà (Nay là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm)
- Công ty Cổ phần Hà Đô
- Công ty TNHH Xây dựng Công trình Hoàng Hà

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

Cùng nhau đầu tư tiền vốn và năng lực vào việc xây dựng khu đô thị mới tại Dịch Vọng – Cầu Giấy – Hà Nội. Vốn đầu tư của ba bên là như nhau và cùng hưởng lợi theo tỷ lệ 1/3 (một phần ba). Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà là pháp nhân đại diện cho liên doanh để thực hiện mọi thủ tục pháp lý từ lập dự án cho đến khi kết thúc dự án.

Để thuận tiện cho hoạt động sản xuất kinh doanh của mình, năm 2010, Công ty TNHH Xây dựng công trình Hoàng Hà đã đề xuất rút khỏi Dự án đầu tư bằng cách chuyển nhượng toàn bộ các quyền và nghĩa vụ còn lại của mình cho Công ty Cổ phần phát triển đô thị Từ Liêm và Công ty Cổ phần Hà Đô.

## 24. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Số đầu năm	11.722.489.797	2.088.793.312
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	4.977.357.220	17.856.879.032
Giảm do thanh lý Công ty con	(254.097.444)	-
Chi quỹ trong năm	(4.657.928.964)	(8.223.182.547)
<b>Số cuối năm</b>	<b>11.787.820.609</b>	<b>11.722.489.797</b>

## 25. Dự phòng trợ cấp mất việc làm

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Số đầu năm	339.362.806	339.362.806
Số trích lập bổ sung	-	-
Số đã chi	-	-
Ghi tăng thu nhập trong năm	(339.362.806)	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>339.362.806</b>

## 26. Doanh thu chưa thực hiện

Là tiền trả trước về cho thuê 50 năm tầng 1 nhà NO9B1 và nhà NO9B2 dự án Dịch Vọng được phân bổ ghi nhận doanh thu theo các năm.

## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội  
 BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012  
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

### 27. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chia phần phối	Cộng
Số đầu năm trước	328.000.000.000	8.994.035.440	(106.920.489.150)	5.000.000.000	16.859.125.866	675.455.925.549	927.388.597.705
Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	-	-	(32.695.707.878)	-	-	(308.000.000.000)	-
Mua cổ phiếu quỹ trong năm	-	-	-	-	-	95.901.673.285	(32.695.707.878)
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	-	(37.397.882.440)	95.901.673.285
Trích lập các quỹ trong năm trước	-	-	-	5.000.000.000	15.940.874.134	(16.457.008.306)	-
Tạm ứng cổ tức năm 2011	-	-	-	-	-	(153.750.000.000)	(153.750.000.000)
Giảm do thay đổi tỷ lệ lợi ích trong Công ty con	-	-	-	-	-	(15.293.065)	(15.293.065)
Giảm do chia quỹ tại Công ty liên kết	-	-	-	-	-	(50.653.981)	(50.653.981)
Trích lập phụ cấp HDQT và Ban Kiểm soát	-	-	-	-	-	(1.083.898.479)	(1.083.898.479)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>636.000.000.000</b>	<b>8.994.035.440</b>	<b>(139.616.197.028)</b>	<b>10.000.000.000</b>	<b>32.800.000.000</b>	<b>271.059.870.869</b>	<b>819.237.709.281</b>
Số dư đầu năm nay	636.000.000.000	8.994.035.440	(139.616.197.028)	10.000.000.000	32.800.000.000	271.059.870.869	819.237.709.281
Phân loại lại	-	-	-	125.460.000	58.650.000	(184.110.000)	-
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	-	70.850.480.635	70.850.480.635
Tăng do thay đổi tỷ lệ sở hữu tại Công ty liên kết	-	-	-	-	-	2.380.083.394	2.380.083.394
Trích lập các quỹ trong năm nay của Công ty mẹ	-	-	-	4.500.000.000	4.680.000.000	(13.680.000.000)	(4.500.000.000)
Công ty con	-	-	-	140.171.708	70.085.854	(453.709.744)	(243.452.182)
Chi thu lao Hồi đồng quản trị, Ban kiểm soát	-	-	-	-	-	(65.263.776)	(65.263.776)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>636.000.000.000</b>	<b>8.994.035.440</b>	<b>(139.616.197.028)</b>	<b>14.765.631.708</b>	<b>37.608.735.854</b>	<b>329.907.351.378</b>	<b>887.659.557.352</b>

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

## Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vốn góp của các cổ đông	636.000.000.000	636.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	8.994.035.440	8.994.035.440
Cổ phiếu quỹ	(139.616.197.028)	(139.616.197.028)
<b>Cộng</b>	<b>505.377.838.412</b>	<b>505.377.838.412</b>

## Cổ tức

Cổ tức đã chi trả như sau:

	Năm nay	Năm trước
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	-	308.000.000.000
Tạm ứng cổ tức	-	153.750.000.000
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>461.750.000.000</b>

## Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	63.600.000	63.600.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành		
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	63.600.000	63.600.000
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>		
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	2.610.050	2.610.050
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	60.989.950	60.989.950
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>		

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

## 28. Lợi ích của cổ đông thiểu số

Lợi ích của cổ đông thiểu số thể hiện phần quyền lợi của các cổ đông thiểu số trong giá trị tài sản thuần của các công ty con. Tình hình biến động lợi ích của cổ đông thiểu số như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	39.925.055.014	36.987.724.329
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	2.490.036.746	7.848.661.009
Giảm lợi ích của cổ đông thiểu số do thanh lý	(21.760.133.896)	-
Công ty con		
Tăng do Cổ đông thiểu số góp thêm vốn vào	-	260.000.000
Tăng do thay đổi lợi ích	-	15.293.065
Giảm do chia cổ tức, lợi nhuận	(2.207.940.000)	(3.645.600.000)
Giảm do chia quỹ khen thưởng phúc lợi	(233.905.038)	(1.399.870.726)
Giảm do chia quỹ thưởng ban điều hành	(62.704.412)	(141.152.663)
<b>Số cuối năm</b>	<b>18.150.408.414</b>	<b>39.925.055.014</b>

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội  
 BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

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

### 1. Doanh thu

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa	35.857.490.682	52.512.498.814
Doanh thu hoạt động xây lắp	197.221.221.765	377.793.470.527
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	456.874.481.805	129.093.848.962
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.235.298.381	14.077.037.884
<b>Cộng</b>	<b>695.188.492.633</b>	<b>573.476.856.187</b>

### 2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hàng bán	43.853.945.935	48.132.639.191
Giá vốn của hoạt động xây lắp	283.166.858.247	338.046.531.221
Giá vốn của hoạt động kinh doanh bất động sản	227.230.936.741	50.219.701.773
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	7.454.744.452	9.743.448.369
<b>Cộng</b>	<b>561.706.485.375</b>	<b>446.142.320.554</b>

### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	21.137.561.514	77.927.384.531
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	1.394.162.347	1.146.551.904
Lãi cho vay	-	491.884.391
Lãi thanh lý các khoản đầu tư ngắn hạn khác	23.471.400	531.938.519
Cổ tức, lợi nhuận được chia	35.040.000	1.659.975.883
Lãi tiền cho vay chủ nhiệm công trình	-	1.666.408.647
Lãi tiền ký quỹ, ký cược	107.502	15.967.547
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	1.126.988.479	280.664.450
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	31.498.146
<b>Cộng</b>	<b>23.717.331.242</b>	<b>83.752.274.018</b>

### 4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	1.082.741.240	71.692.674
Chi phí lãi vay	5.608.706.795	2.559.268.904
Chi phí bán chứng khoán	1.940.840	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	66.292.664	9.885.818
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	1.198.679.506	-
Hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư	(1.952.936.480)	-
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	11.247.130.000	31.233.306.577
Chi phí thanh lý Công ty con	6.588.402.626	-
Chi phí tài chính khác	2.597.573	-
<b>Cộng</b>	<b>23.843.554.764</b>	<b>33.883.970.273</b>

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

## 5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	15.423.825.833	18.382.567.183
Chi phí vật liệu quản lý	280.422.507	261.378.048
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.208.257.345	1.658.419.008
Chi phí khấu hao TSCĐ	4.883.445.641	3.059.156.161
Thuế, phí và lệ phí	1.069.013.722	620.022.916
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.226.023.354	7.694.504.748
Chi phí băng tiền khác	2.618.481.416	5.428.887.977
<b>Cộng</b>	<b>30.709.469.818</b>	<b>37.104.936.041</b>

## 6. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	348.274.752	1.822.475.418
Thu tiền nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	120.000.000	-
Bán vật tư, phế liệu	-	238.936.000
Xử lý công nợ không phải trả	221.708.045	59.437.861
Tăng thu nhập quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm	339.362.806	-
Thu nhập khác	25.369.184	249.371.369
<b>Cộng</b>	<b>1.054.714.787</b>	<b>2.370.220.648</b>

## 7. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Thuế bị phạt, bị truy thu	2.813.533.995	1.193.021.399
BHXH, thuế TNCN của CBCNV nghỉ việc	-	10.942.099
Phạt do chậm nộp bảo hiểm, phạt hành chính	9.000.000	74.801.360
Phạt do vi phạm hợp đồng	-	68.282.403
Chi phí khen thưởng, hỗ trợ khác	-	3.787.988.861
Xử lý công nợ lâu ngày không thu được	-	186.538.000
Chi phí khác	776.222.307	815.471.062
<b>Cộng</b>	<b>3.598.756.302</b>	<b>6.137.045.184</b>

## 8. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	70.850.480.635	95.901.673.285
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	(1.083.898.478)
<i>Phụ cấp HĐQT và Ban kiểm soát</i>		(1.083.898.478)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	70.850.480.635	94.817.774.807
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	60.989.950	61.681.493
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>1.162</b>	<b>1.537</b>

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	60.989.950	31.177.210
Ảnh hưởng của việc phát hành cổ phiếu thường từ lợi nhuận ngày 30 tháng 06 năm 2011.	-	30.800.000
Ảnh hưởng của việc mua lại cổ phiếu quỹ trong tháng 01 năm 2011	-	(46.539)
Ảnh hưởng của việc mua lại cổ phiếu quỹ trong tháng 02 năm 2011	-	(67.443)
Ảnh hưởng của việc mua lại cổ phiếu quỹ trong tháng 03 năm 2011	-	(122.322)
Ảnh hưởng của việc mua lại cổ phiếu quỹ trong tháng 10 năm 2011	-	(21.726)
Ảnh hưởng của việc mua lại cổ phiếu quỹ trong tháng 11 năm 2011	-	(27.816)
Ảnh hưởng của việc mua lại cổ phiếu quỹ trong tháng 12 năm 2011	-	(9.872)
<b>Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm</b>	<b>60.989.950</b>	<b>61.681.493</b>

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 1. Các khoản cam kết

Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 87/2011/HĐHTĐT giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thương Mại Sơn Tây và Công ty Cổ phần Phát triển Đô Thị Từ Liêm về việc xây dựng và kinh doanh dự án Khu nhà ở tại phường Viên Sơn, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội, công ty cam kết sẽ góp 50% trong tổng vốn đầu tư của dự án là 125.000.000.000 VND. Việc góp vốn này được thực hiện theo tiến độ thi công của dự án. Ngoài ra Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm phải trả cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sơn Tây tiền lãi thế dự án đã được hai bên thống nhất là 15.000.000.000 VND. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012 Công ty mới trả trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sơn Tây số tiền lãi thế dự án là: 10.000.000.000 VND.

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

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

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền lương	2.016.182.066	2.560.307.238
Tiền thưởng	157.000.000	3.904.278.831
Phụ cấp	18.000.000	198.000.000
<b>Cộng</b>	<b>2.191.182.066</b>	<b>6.662.586.069</b>

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

### 3. Thông tin về bộ phận

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

#### Lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực 01: Hoạt động kinh doanh bất động sản
- Lĩnh vực 02: Hoạt động xây lắp
- Lĩnh vực 03: Hoạt động kinh doanh dịch vụ khác

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

	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Hoạt động Xây lắp	Hoạt động kinh doanh dịch vụ khác	Các khoản loại trừ	Cộng
<b>Năm nay</b>					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	456.874.481.805	197.221.221.765	41.092.789.063		- 695.188.492.633
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận					
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>456.874.481.805</b>	<b>197.221.221.765</b>	<b>41.092.789.063</b>		<b>- 695.188.492.633</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	229.643.545.064	(85.945.636.482)	(10.215.901.324)		- 133.482.007.258
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(30.709.469.818)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					102.772.537.440
Doanh thu hoạt động tài chính					23.717.331.242
Chi phí tài chính					(23.843.554.764)
Thu nhập khác					1.054.714.787
Chi phí khác					(3.598.756.302)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(25.368.491.806)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoàn lại					(1.393.263.216)
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>					<b>73.340.517.381</b>
<b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b>	<b>2.268.557.520</b>	<b>29.786.017.360</b>	<b>19.997.924.624</b>		<b>- 52.052.499.504</b>
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>8.632.125.857</b>	<b>3.727.938.272</b>	<b>1.889.307.792</b>		<b>- 14.249.371.921</b>

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Hoạt động Xây lắp	Hoạt động kinh doanh dịch vụ khác	Các khoản loại trừ	Cộng
<b>Năm trước</b>					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	129.093.848.962	377.793.470.527	66.589.536.698	-	573.476.856.187
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	275.771.513.807	-	(275.771.513.807)	-
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>129.093.848.962</b>	<b>653.564.984.334</b>	<b>66.589.536.698</b>	<b>(275.771.513.807)</b>	<b>573.476.856.187</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	78.037.786.807	40.388.575.670	9.549.809.520	(641.636.364)	127.334.535.633
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận	-	-	-	-	(52.199.746.434)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-	-	-	-	75.134.789.199
Doanh thu hoạt động tài chính	-	-	-	-	83.752.274.018
Chi phí tài chính	-	-	-	-	(33.883.970.273)
Thu nhập khác	-	-	-	-	2.370.220.648
Chi phí khác	-	-	-	-	(6.137.045.184)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-	-	-	(17.485.934.114)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoàn lại	-	-	-	-	-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>103.750.334.294</b>
<b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b>	<b>4.930.128.180</b>	<b>7.761.527.805</b>	<b>6.476.874.107</b>	<b>-</b>	<b>19.168.530.092</b>
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>2.340.557.723</b>	<b>3.628.841.560</b>	<b>729.472.371</b>	<b>-</b>	<b>6.698.871.654</b>

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

	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Hoạt động Xây lắp	Hoạt động kinh doanh dịch vụ khác	Cộng
<b>Số cuối năm</b>				
Tài sản trực tiếp của bộ phận	362.569.159.379	882.242.857.130	27.104.446.660	1.271.916.463.169
Tài sản phân bổ cho bộ phận	18.979.386.904	8.192.923.927	1.707.068.295	28.879.379.126
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận	-	-	-	388.573.582.954
<b>Tổng tài sản</b>	<b>1.689.369.425.249</b>			

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Hoạt động Xây lắp	Hoạt động kinh doanh dịch vụ khác	Cộng
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	563.802.052.685	27.982.822.940	38.612.583.351	630.397.458.976
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận				153.162.000.507
<i>Tổng nợ phải trả</i>				<u>783.559.459.483</u>
<b>Số đầu năm</b>				
Tài sản trực tiếp của bộ phận	1.079.960.285.318	484.317.616.751	8.806.709.417	1.573.084.611.486
Tài sản phân bổ cho bộ phận	24.701.727.340	8.278.082.927	10.612.885.713	43.592.695.980
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận				432.681.374.878
<i>Tổng tài sản</i>				<u>2.049.358.682.344</u>
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	775.229.339.685	268.632.898.650	55.035.433.732	1.098.897.672.067
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	1.001.383.874	2.930.552.402	516.536.526	4.448.472.802
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận				86.849.773.180
<i>Tổng nợ phải trả</i>				<u>1.190.195.918.049</u>

## Khu vực địa lý

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

## 4. Quản lý rủi ro tài chính

### Tổng quan

Hoạt động của Công ty phát sinh các rủi ro tài chính sau: rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro thị trường. Ban Lãnh đạo chịu trách nhiệm trong việc thiết lập các chính sách và các kiểm soát nhằm giảm thiểu các rủi ro tài chính cũng như giám sát việc thực hiện các chính sách và các kiểm soát đã thiết lập. Việc quản lý rủi ro được thực hiện chủ yếu bởi Phòng Kế toán – Tài chính theo các chính sách và các thủ tục đã được Ban Lãnh đạo phê duyệt.

### Rủi ro tín dụng

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

Công ty có các rủi ro tín dụng phát sinh chủ yếu từ các khoản phải thu khách hàng, tiền gửi ngân hàng.

### Phải thu khách hàng

Để quản lý nợ phải thu khách hàng, Ban Lãnh đạo đã ban hành qui chế bán hàng với các qui định chặt chẽ về các đối tượng mua hàng, số lượng bán, hạn mức nợ và thời hạn nợ một cách cụ thể. Hàng tháng Ban Lãnh đạo thực hiện kiểm tra việc tuân thủ qui chế bán hàng này. Ngoài ra, nhân viên phòng kế toán thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi.

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TÙ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

Khoản phải thu khách hàng của Công ty liên quan đến nhiều đơn vị và cá nhân nên rủi ro tín dụng tập trung đối với khoản phải thu khách hàng là thấp.

## Tiền gửi ngân hàng

Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và không có kỳ hạn của Công ty được gửi tại các ngân hàng trong nước. Ban Lãnh đạo không nhận thấy có rủi ro tín dụng trọng yếu nào từ các khoản tiền gửi này.

Mức độ rủi ro tín dụng tối đa đối với các tài sản tài chính là giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính (xem thuyết minh số VII.5 về giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính).

Bảng phân tích về thời gian quá hạn và giảm giá của các tài sản tài chính như sau:

	Chưa quá hạn hay chưa bị giảm giá	Chưa quá hạn nhưng bị giảm giá	Đã quá hạn nhưng không giảm giá	Đã quá hạn và bị giảm giá	Cộng
<b>Số cuối năm</b>					
Tiền và các khoản tương đương tiền	248.536.897.573	-	-	-	248.536.897.573
Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh		953.529.910	-	-	953.529.910
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	-	-	-
Phải thu khách hàng	43.969.271.909	-	-	-	43.969.271.909
Các khoản phải thu khác (*)	9.107.972.264	-	-	-	9.107.972.264
Tài sản ngắn hạn khác (**)	157.140.290	-	-	-	157.140.290
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	-	75.805.493.832	-	-	75.805.493.832
<b>Cộng</b>	<b>301.771.282.036</b>	<b>76.759.023.742</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>378.530.305.778</b>

## Số đầu năm

Tiền và các khoản tương đương tiền	369.609.921.529	-	-	369.609.921.529
Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	-	1.578.541.390	-	1.578.541.390
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	675.000.000			675.000.000
Phải thu khách hàng	183.316.965.276	-	-	183.316.965.276
Các khoản phải thu khác (*)	8.228.411.480	-	-	8.228.411.480
Tài sản ngắn hạn khác (**)	1.314.901.058	-	-	1.314.901.058
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	-	51.149.437.852	-	51.149.437.852
<b>Cộng</b>	<b>563.145.199.343</b>	<b>52.727.979.242</b>	<b>-</b>	<b>615.873.178.585</b>

(\*) Tài sản tài chính là các khoản phải thu khác bao gồm những nội dung sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu tiền điện thi công	183.717.328	93.005.820
Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	721.339.644	2.184.577.177
Phải thu các Công ty con	6.961.758.260	4.501.440.563
Các khoản phải thu khác	1.241.157.032	1.449.387.920
<b>Cộng</b>	<b>9.107.972.264</b>	<b>8.228.411.480</b>

(\*\*) Tài sản tài chính là tài sản ngắn hạn khác không bao gồm tiền tạm ứng của người lao động.

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

## Rủi ro thanh khoản

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

Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua các biện pháp: thường xuyên theo dõi các yêu cầu về thanh toán hiện tại và dự kiến trong tương lai để duy trì một lượng tiền ở mức phù hợp, giám sát các luồng tiền phát sinh thực tế với dự kiến nhằm giảm thiểu ảnh hưởng do biến động của luồng tiền.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính phi phái sinh dựa trên thời hạn thanh toán theo hợp đồng và chưa được chiết khấu như sau:

Số cuối năm	Từ 1 năm trở xuông	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Vay và nợ	1.828.591.000	-	-	1.828.591.000
Phải trả người bán	83.128.461.238	-	-	83.128.461.238
Chi phí phải trả	15.629.681.824	-	-	15.629.681.824
Các khoản phải trả khác (*)	126.430.360.380	-	-	126.430.360.380
<b>Cộng</b>	<b>227.017.094.442</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>227.017.094.442</b>

## Số đầu năm

Vay và nợ	31.380.565.613	-	31.380.565.613
Phải trả người bán	129.206.992.653	-	129.206.992.653
Chi phí phải trả	25.161.419.654	-	25.161.419.654
Các khoản phải trả khác (*)	182.738.629.883	-	182.738.629.883
<b>Cộng</b>	<b>368.487.607.803</b>	<b>-</b>	<b>368.487.607.803</b>

(\*) Nợ phải trả tài chính là các khoản phải trả khác bao gồm các nội dung sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các đơn vị Liên doanh	47.358.014.733	45.358.014.733
Phải trả tiền đặt cọc	955.116.947	975.000.000
Phải trả Ban quản lý tòa nhà	1.658.772.051	15.295.813.484
Phải trả các chủ nhiệm công trình	74.169.120.082	119.654.589.818
Các khoản phải trả phải nộp khác	2.289.336.567	1.455.211.848
<b>Cộng</b>	<b>126.430.360.380</b>	<b>182.738.629.883</b>

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

## Rủi ro thị trường

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

Rủi ro thị trường liên quan đến hoạt động của Công ty gồm: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất, rủi ro về giá chứng khoán và rủi ro giá nguyên vật liệu.

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TÙ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

Các phân tích về độ nhạy, các đánh giá dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 01 tháng 01 năm 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2012 trên cơ sở giá trị nợ thuần. Mức thay đổi của tỷ giá, lãi suất, giá chứng khoán, giá nguyên vật liệu sử dụng để phân tích độ nhạy được dựa trên việc đánh giá khả năng có thể xảy ra trong vòng một năm tới với các điều kiện quan sát được của thị trường tại thời điểm hiện tại.

## Rủi ro ngoại tệ

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

Công ty quản lý rủi ro liên quan đến biến động của tỷ giá hối đoái bằng cách dự báo tỷ giá ngoại tệ, lựa chọn thời điểm mua và thanh toán các khoản ngoại tệ tại thời điểm tỷ giá thấp, sử dụng tối ưu nguồn tiền hiện có để cân bằng giữa rủi ro tỷ giá và rủi ro thanh khoản.

Tài sản/(Nợ phải trả) thuần có gốc ngoại tệ của Công ty như sau:

	Số cuối năm USD	Số đầu năm USD
Tiền và các khoản tương đương tiền	8.012,89	10.452,74

Rủi ro do biến động của tỷ giá hối đoái giữa VND đến lợi nhuận sau thuế và vốn chủ sở hữu của Công ty là không đáng kể do nợ thuần có giá trị nhỏ.

## Rủi ro lãi suất

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

Công ty không có rủi ro về lãi suất

## Rủi ro về giá chứng khoán

Các chứng khoán do Công ty nắm giữ có thể bị ảnh hưởng bởi các rủi ro về giá trị tương lai của chứng khoán đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá chứng khoán bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư và đa dạng hóa danh mục đầu tư.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, với giả định các biến số khác không thay đổi, nếu giá các chứng khoán Công ty đang đầu tư tăng/giảm 10% thì lợi nhuận sau thuế và vốn chủ sở hữu năm nay của Công ty sẽ tăng/giảm 1.713.079.050 VND (năm trước tăng/giảm 1.565.218.800 VND) do giảm/tăng dự phòng. Mức độ nhạy cảm đối với sự biến động của giá chứng khoán năm nay không thay đổi nhiều so với năm trước.

## Rủi ro về giá nguyên vật liệu

Công ty có rủi ro về sự biến động của giá nguyên vật liệu. Công ty quản lý rủi ro về giá nguyên vật liệu bằng cách theo dõi chặt chẽ các thông tin và tình hình có liên quan của thị trường nhằm quản lý thời điểm mua hàng và mức hàng tồn kho một cách hợp lý.

## Tài sản đảm bảo

Công ty không có tài sản tài chính thế chấp cho các đơn vị khác cũng như nhận tài sản thế chấp từ các đơn vị khác tại ngày 01 tháng 01 năm 2012 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2012.

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

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

### Tài sản tài chính

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Dự phòng	Số đầu năm	Dự phòng	Số cuối năm	Số đầu năm
	Giá gốc		Giá gốc			
Tiền và các khoản tương đương tiền	248.536.897.573	-	369.609.921.529	-	248.536.897.573	369.609.921.529
Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	953.529.910	366.929.910	1.578.541.390	1.098.441.390	586.600.000	480.100.000
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	675.000.000	-	-	675.000.000
Phải thu khách hàng	43.969.271.909	-	183.316.965.276	-	43.969.271.909	183.316.965.276
Các khoản phải thu khác	9.107.972.264	-	8.228.411.480	-	9.107.972.264	8.228.411.480
Tài sản ngắn hạn khác	157.140.290	-	1.314.901.058	-	157.140.290	1.314.901.058
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	75.805.493.832	53.551.039.832	51.149.437.852	30.759.953.852	22.254.454.000	20.389.484.000
<b>Cộng</b>	<b>378.530.305.778</b>	<b>53.917.969.742</b>	<b>615.873.178.585</b>	<b>31.858.395.242</b>	<b>324.612.336.036</b>	<b>584.014.783.343</b>

### Nợ phải trả tài chính

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
	Giá gốc		Giá gốc	
Vay và nợ	1.828.591.000	31.380.565.613	1.828.591.000	31.380.565.613
Phải trả người bán	83.128.461.238	129.206.992.653	83.128.461.238	129.206.992.653
Chi phí phải trả	15.629.681.824	25.161.419.654	15.629.681.824	25.161.419.654
Các khoản phải trả khác	126.430.360.380	182.738.629.883	126.430.360.380	182.738.629.883
<b>Cộng</b>	<b>227.017.094.442</b>	<b>368.487.607.803</b>	<b>227.017.094.442</b>	<b>368.487.607.803</b>

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

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau để ước tính giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:

- Giá trị hợp lý của tiền và các khoản tương đương tiền, phải thu khách hàng, các khoản phải thu khác, vay, phải trả người bán và các khoản phải trả khác ngắn hạn tương đương giá trị sổ sách (đã trừ dự phòng cho phần ước tính có khả năng không thu hồi được) của các khoản mục này do có kỳ hạn ngắn.
- Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính sẵn sàng để bán được niêm yết trên thị trường chứng khoán là giá giao dịch công bố tại ngày kết thúc năm tài chính.

Lập, ngày 27 tháng 3 năm 2013

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật

Đỗ Huy Khải



Lê Minh Tuân

Nguyễn Văn Kha

