

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018

CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM



MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban lãnh đạo	2 - 4
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	5 - 6
4. Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	7 - 10
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018	11
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018	12 - 13
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018	14 - 37

BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO

Ban lãnh đạo Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm (sau đây gọi tắt là “Công ty” hay “Công ty mẹ”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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 13 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. Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 13 ngày 20 tháng 7 năm 2017 thay đổi địa chỉ website của Công ty là “lideco.vn”.

Trụ sở chính

- Địa chỉ : Tầng 2A, tòa nhà N09B1, Khu đô thị mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.
- Điện thoại : 024 22214124
- Fax : 024 22214134

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

- Kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản ;
- Dịch vụ cho thuê kho, bến bãi, văn phòng;
- Kinh doanh bất động sản;
- San lấp mặt bằng, thi công nền móng công trình.

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban lãnh đạo 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 bỏ nhiệm/Từ nhiệm
Ông Nguyễn Văn Kha	Chủ tịch	Bỏ nhiệm ngày 29 tháng 3 năm 2014
Ông Vũ Gia Cường	Phó Chủ tịch	Bỏ nhiệm ngày 29 tháng 3 năm 2014
Ông Đinh Quang Chiến	Ủy viên	Bỏ nhiệm ngày 29 tháng 3 năm 2014
Ông Nguyễn Văn Ninh	Ủy viên	Bỏ nhiệm ngày 29 tháng 3 năm 2014
Ông Nguyễn Hồng Khiêm	Ủy viên	Bỏ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2018
Ông Nguyễn Đỗ Châu	Ủy viên	Bỏ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2018
Ông Nguyễn Ngọc Thịnh	Ủy viên	Từ nhiệm ngày 11 tháng 4 năm 2018

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

Tiểu ban kiểm toán nội bộ

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Nguyễn Đỗ Châu	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2018
Ông Đinh Quang Chiến	Phó ban	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2018
Ông Đỗ Huy Khải	Thành viên chuyên trách	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2018
Bà Nguyễn Thị Diệu Linh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2018
Ông Nguyễn Lâm Giang	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2018
Ông Nguyễn Hải Long	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2018

Ban lãnh đạo

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Vũ Gia Cường	Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2014
Ông Nguyễn Văn Ninh	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 30 tháng 3 năm 2009
Ông Nguyễn Hữu Lập	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 30 tháng 3 năm 2009
Ông Lê Minh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 17 tháng 02 năm 2014
Ông Nguyễn Hồng Khiêm	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 17 tháng 02 năm 2014
Ông Trần Trọng Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 7 năm 2016

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Nguyễn Văn Kha (tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 3 năm 2014).

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 của Công ty mẹ.

Trách nhiệm của Ban lãnh đạo

Ban lãnh đạo chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính tổng hợp phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp 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 xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính tổng hợp;
- Lập Báo cáo tài chính tổng hợp trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

Ban lãnh đạo đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban lãnh đạo cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban lãnh đạo cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

Số: 2.0304/19/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 28 tháng 3 năm 2019, từ trang 07 đến trang 37, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp.

Trách nhiệm của Ban lãnh đạo

Ban lãnh đạo Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban lãnh đạo xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C
Chi nhánh Hà Nội



Nguyễn Hoàng Đức – Giám đốc
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0368-2018-008-1

Trần Kim Anh - Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1907-2018-008-1

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2019

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 TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.573.078.635.876	1.409.257.508.639
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	184.519.887.825	115.636.730.671
1. Tiền	111		84.519.887.825	65.636.730.671
2. Các khoản tương đương tiền	112		100.000.000.000	50.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		30.415.673.425	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	30.415.673.425	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		245.139.459.376	107.279.059.563
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	108.062.154.486	11.599.721.501
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	28.606.440.670	38.806.877.429
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	108.470.864.220	56.872.460.633
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		1.106.568.983.479	1.169.672.714.453
1. Hàng tồn kho	141	V.6	1.106.568.983.479	1.169.672.714.453
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		6.434.631.771	16.669.003.952
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7a	6.434.631.771	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	16.669.003.952
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN 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 TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		106.969.468.289	125.775.551.627
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		31.851.305.299	34.302.772.036
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	31.851.305.299	34.302.772.036
<i>Nguyên giá</i>	222		61.613.888.656	61.493.065.020
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(29.762.583.357)	(27.190.292.984)
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		-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
<i>Nguyên giá</i>	231		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		71.785.701.895	78.513.483.996
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.9	71.602.956.501	78.513.483.996
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		182.745.394	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2b	2.531.100.000	12.959.295.595
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	11.016.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		26.004.980.980	26.004.980.980
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(23.473.880.980)	(24.061.685.385)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		801.361.095	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7b	801.361.095	-
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.680.048.104.165	1.535.033.060.266

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 TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		686.064.312.112	574.648.225.509
I. Nợ ngắn hạn	310		633.914.079.112	418.980.432.288
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	80.074.303.344	73.360.814.922
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	129.515.324.260	122.760.931.540
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	35.823.135.104	21.111.378.820
4. Phải trả người lao động	314		3.652.659.557	3.025.469.247
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	4.151.437.103	1.374.426.443
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14a	193.216.839.083	186.541.613.298
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15a	177.862.762.441	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.16	9.617.618.220	10.805.798.018
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		52.150.233.000	155.667.793.221
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.14b	10.860.233.000	25.527.733.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.15b	41.290.000.000	130.140.060.221
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN 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 TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		993.983.792.053	960.384.834.757
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.17	993.983.792.053	960.384.834.757
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		636.000.000.000	636.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		636.000.000.000	636.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		8.994.035.440	8.994.035.440
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(139.616.197.028)	(139.616.197.028)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		84.280.000.000	79.580.000.000
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		404.325.953.641	375.426.996.345
- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		303.160.059.345	375.426.996.345
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		101.165.894.296	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.680.048.104.165	1.535.033.060.266

Lập, ngày 28 tháng 3 năm 2019

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật



Nguyễn Kim Huệ



Đỗ Huy Khải




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 TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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	714.124.268.860	275.248.651.777
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		714.124.268.860	275.248.651.777
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	538.905.284.719	205.984.918.543
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		175.218.984.141	69.263.733.234
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	3.047.098.873	81.741.936.638
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	23.524.744.069	2.774.110.032
Trong đó: chi phí lãi vay	23		18.604.548.474	1.083.005.627
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	10.623.819.198	3.182.200.675
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	15.226.948.205	15.438.308.659
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		128.890.571.542	129.611.050.506
11. Thu nhập khác	31	VI.7	392.727	1.686.640.802
12. Chi phí khác	32	VI.8	1.797.970.694	9.632.413.087
13. Lợi nhuận khác	40		(1.797.577.967)	(7.945.772.285)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		127.092.993.575	121.665.278.221
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.13	25.927.099.279	27.815.947.146
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>101.165.894.296</u>	<u>93.849.331.075</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	<u>1.460</u>	<u>1.431</u>
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	<u>1.460</u>	<u>1.431</u>

Lập, ngày 28 tháng 3 năm 2019

Người đại diện theo pháp luật

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Nguyễn Kim Huệ

Đỗ Huy Khải

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 TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Năm nay	
		Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	127.092.993.575	121.665.278.221
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	2.572.290.373	2.040.535.432
- Các khoản dự phòng	03	(587.804.405)	1.691.104.405
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	1.974.422.335	(81.668.998.157)
- Chi phí lãi vay	06 VI.4	26.898.295.740	1.083.005.627
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	157.950.197.618	44.810.925.528
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(120.101.141.256)	38.023.069.412
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	70.014.258.469	(220.032.045.910)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(41.403.753.711)	35.307.998.512
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(7.235.992.866)	-
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(24.121.285.080)	(303.032.143)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15 V.12	(26.575.729.047)	(19.744.848.248)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17 V.16	(5.888.179.798)	(6.351.008.357)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	2.638.374.329	(128.288.941.206)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(303.569.030)	(310.786.364)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(50.100.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	20.000.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(62.201.285.930)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	4.482.272.608	170.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3.153.377.027	798.421.977
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(22.767.919.395)	108.286.349.683

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 TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số	minh	Năm nay		Năm trước	
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính						
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-	-	
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-	-	
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.15	146.187.396.900	180.180.060.221		
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.15	(57.174.694.680)	(75.042.253.996)		
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-	-	
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-	-	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		89.012.702.220	105.137.806.225		
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		68.883.157.154	85.135.214.702		
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	115.636.730.671	30.501.515.969		
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-	-	
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	184.519.887.825	115.636.730.671		

Lập, ngày 28 tháng 3 năm 2019

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật

Nguyễn Kim Huệ

Đỗ Huy Khải



Nguyễn Văn Kha

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà N09B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm (sau đây gọi tắt là “Công ty” hay “Công ty mẹ”) là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây lắp và kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Xây dựng hạ tầng đô thị; Tổ chức kinh doanh nhà; Kinh doanh bất động sản; Tổ chức kinh doanh dịch vụ chung cư.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Cấu trúc Công ty

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

Tên đơn vị	Địa chỉ
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm – Xí nghiệp Xây lắp số 1	Tầng 2A tòa nhà N09B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm – Ban quản lý Dự án Dịch Vọng	Tầng 2A tòa nhà N09B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
Chi nhánh Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm - Lideco Hạ Long	Số 29+31 đường 25/4, phường Hồng Gai, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam

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

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

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty có 119 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 111 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà N09B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con

Công ty con

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà N09B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

Ghi nhận ban đầu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

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

4. Các khoản phải thu

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà N09B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

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

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

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

5. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

6. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	5 – 25
Máy móc và thiết bị	3 – 5
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà N09B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

7. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

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

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

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

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

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

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

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

9. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ phiếu quỹ

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

10. Phân phối lợi nhuận

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

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà N09B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

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

11. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà N09B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, doanh thu được ghi nhận một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức.
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản.
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê.
- Giá vốn của hoạt động cho thuê được ước tính tương đối đầy đủ.

Tiền lãi

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

12. Hợp đồng xây dựng

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

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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

13. Chi phí đi vay

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

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

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

14. Các khoản chi phí

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà N09B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

15. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

16. 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.

17. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	10.531.049.246	5.317.433.325
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	73.988.838.579	60.319.297.346
Các khoản tương đương tiền (<i>Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng</i>)	100.000.000.000	50.000.000.000
Cộng	<u>184.519.887.825</u>	<u>115.636.730.671</u>

2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Là khoản tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng đến 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, đã được cầm cố theo hợp đồng cầm cố tài sản số 01/2018/HĐBĐ/NHCT146-LIDECO để đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Xem thuyết minh V.16a).

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà N09B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**2b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con			11.016.000.000	(393.104.405)
Công ty Cổ phần Lideco 2 ⁽ⁱ⁾			5.916.000.000	(393.104.405)
Công ty Cổ phần Lideco 8 ⁽ⁱⁱ⁾			5.100.000.000	
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26.004.980.980	(23.473.880.980)	26.004.980.980	(23.668.580.980)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng TMC ⁽ⁱⁱⁱ⁾	26.004.980.980	(23.473.880.980)	26.004.980.980	(23.668.580.980)
Cộng	26.004.980.980	(23.473.880.980)	37.020.980.980	(24.061.685.385)

(i) Theo Nghị quyết số 27/2017/NQ-HĐQT-LIDECO ngày 25 tháng 12 năm 2017 của Hội đồng Quản trị, Công ty đã thông qua kế hoạch thoái toàn bộ vốn tại Công ty Cổ phần Lideco 2. Ngày 15 tháng 12 năm 2018, Công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ 591.600 cổ phần Lideco 2 cho Ông Hoàng Minh Nam với giá chuyển nhượng 2.958.000.000 VND, lỗ chuyển nhượng 2.958.000.000 VND.

(ii) Theo Nghị quyết số 15/2018/NQ-HĐQT-LIDECO ngày 18 tháng 9 năm 2018 của Hội đồng Quản trị, Công ty thoái toàn bộ vốn tại Công ty Cổ phần Lideco 8. Ngày 04 tháng 12 năm 2018, Công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ 510.000 cổ phần Lideco 8 cho các cổ đông còn lại của Lideco 8 với giá chuyển nhượng 2.550.000.000 VND, lỗ chuyển nhượng 2.550.000.000 VND.

(iv) Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty sở hữu 649.000 Cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng TMC, chiếm 14,11% vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng TMC.

Giá trị hợp lý

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư không có giá niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

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

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	24.061.685.385	22.370.580.980
Trích lập dự phòng bổ sung		1.691.104.405
Hoàn nhập dự phòng	(587.804.405)	
Số cuối năm	23.473.880.980	24.061.685.385

Giao dịch với các công ty con

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty mẹ với các công ty con như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Lideco 2		
Khối lượng thi công cho Công ty mẹ	593.337.971	
Doanh thu cho Lideco 2 thuê Văn phòng	172.363.636	86.181.818
Bù trừ công nợ phải trả Lideco 2 với nợ phải thu Ông Hoàng Minh Nam về chuyển nhượng cổ phần Lideco 2	1.932.272.608	

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà N09B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

	<u>Năm nay</u>		<u>Năm trước</u>		
Công ty Cổ phần Lideco 8					
Khối lượng thi công cho Công ty mẹ		25.610.909		5.416.472.727	
Phải thu tiền cổ tức				306.000.000	
3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng					
		<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
Phải thu các bên liên quan		94.800.000		-	
Công ty Cổ phần Lideco 2		94.800.000			
Phải thu các khách hàng khác		107.967.354.486		11.599.721.501	
Công ty Cổ phần T.H.Q		6.061.360.000			
Các khách hàng mua nhà tại Dự án khu chung cư lô 4,5 - đường Trần Hưng Đạo - Hạ Long		84.991.399.375			
Các khách hàng khác		16.914.595.111		11.599.721.501	
Cộng		108.062.154.486		11.599.721.501	
4. Trả trước cho người bán ngắn hạn					
		<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
Trả trước cho các bên liên quan		1.300.000.000		-	
Công ty Cổ phần Lideco 8		1.300.000.000			
Trả trước cho người bán khác		27.306.440.670		38.806.877.429	
Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings		539.259.494		15.997.682.620	
Công ty Cổ phần Lideco 1		1.272.423.353		1.590.643.420	
Công ty TNHH Tập đoàn Thang máy Thiết bị Thăng Long				9.358.000.000	
Công ty Cổ phần Nước sạch Tây Hà Nội		5.500.000.000		4.400.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thành Thắng		6.500.000.000			
Các nhà cung cấp khác		13.494.757.823		7.460.551.389	
Cộng		28.606.440.670		38.806.877.429	
5. Phải thu ngắn hạn khác					
		<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
		<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
Phải thu các bên liên quan		78.790.144.000		19.879.600.000	
Công ty Cổ phần Lideco 8 - Tiền cổ tức được chia				306.000.000	
Ông Lê Minh Tuấn – Tạm ứng		10.800.000.000			
Ông Trần Trọng Nghĩa – Tạm ứng		67.990.144.000		19.573.600.000	
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác		29.680.720.220		36.992.860.633	
Thuế TNDN 1% theo tiến độ thu tiền chuyển nhượng bất động sản		1.166.074.779		1.264.546.952	
Thuế GTGT theo tiến độ thu tiền chuyển nhượng bất động sản		10.773.550.046		11.076.593.253	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô - Phải thu kinh phí thực hiện Dự án Dịch Vọng		9.554.112.477		12.083.575.477	
Tạm ứng		2.522.500.000		9.128.800.000	
Ký cược, ký quỹ		15.000.000			
Lãi dự thu		629.103.393		564.576.180	
Các khoản phải thu ngắn hạn khác		5.020.379.525		2.874.768.771	
Cộng		108.470.864.220		56.872.460.633	

(*) Tại thời điểm lập báo cáo này, Ông Lê Minh Tuấn đã hoàn ứng bằng tiền 4.155.000.000 VND

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà N09B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

6. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	10.145.708.022		10.201.575.625	
Hàng hóa bất động sản	449.132.901.940		18.220.635.687	
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	647.290.373.517		1.141.250.503.141	
Cộng	1.106.568.983.479		1.169.672.714.453	

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang Dự án khu chung cư lô 4,5 - đường Trần Hưng Đạo - Hạ Long có giá trị ghi sổ tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2018 là 449.132.901.940 VND (số đầu năm là 399.501.964.190 VND) đã được dùng thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Hà Nội.

- Tổng chi phí đi vay được vốn hóa vào giá trị hàng hóa bất động sản trong năm là 8.293.747.266 VND (năm trước là không phát sinh).

7. Chi phí trả trước ngắn hạn/dài hạn

7a. Chi phí trả trước ngắn hạn

Là chi phí hoa hồng chờ phân bổ.

7b. Chi phí trả trước dài hạn

Là chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ.

8. 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
Nguyên giá					
Số đầu năm	48.777.746.930	178.825.000	12.282.752.181	253.740.909	61.493.065.020
Mua trong năm				120.823.636	120.823.636
Phân loại lại			(92.500.000)	92.500.000	-
Số cuối năm	48.777.746.930	178.825.000	12.190.252.181	467.064.545	61.613.888.656
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng		178.825.000	12.190.252.181	35.454.545	12.404.531.726
Chờ thanh lý					
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	14.723.726.728	178.825.000	12.208.752.181	78.989.075	27.190.292.984
Khấu hao trong năm	2.492.932.776			79.357.597	2.572.290.373
Phân loại lại			(18.500.000)	18.500.000	
Số cuối năm	17.216.659.504	178.825.000	12.190.252.181	176.846.672	29.762.583.357
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	34.054.020.202		74.000.000	174.751.834	34.302.772.036
Số cuối năm	31.561.087.426			290.217.873	31.851.305.299

Trong đó:

Tạm thời chưa sử dụng

Đang chờ thanh lý

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà N09B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Dự án Viên Sơn		10.545.454.545
Dự án Xuân Đình	10.731.253.192	10.731.253.192
Khu nhà CBCNV Đông Ngạc	1.389.448.777	1.389.448.777
Toà nhà NO11	59.482.254.532	55.847.327.482
Cộng	71.602.956.501	78.513.483.996

10. Phải trả người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả các bên liên quan	19.596.400	905.272.240
Công ty Cổ phần Lideco 2		885.675.840
Công ty Cổ phần Lideco 8	19.596.400	19.596.400
Phải trả các nhà cung cấp khác	80.054.706.944	72.455.542.682
Công ty Cổ phần Xây dựng Hưng Holdings	36.409.283.899	66.050.230.368
Công ty Cổ phần Kỹ Nghệ và Hạ Tầng Telin	16.717.755.765	2.198.500.000
Các nhà cung cấp khác	26.927.667.280	4.206.812.314
Cộng	80.074.303.344	73.360.814.922

11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trả trước của các khách hàng khác	129.515.324.260	122.760.931.540
Các khách hàng mua nhà tại Dự án khu chung cư lô 4,5 - đường Trần Hưng Đạo - Hạ Long	93.616.941.522	92.794.050.600
Các khách hàng khác	35.898.382.738	29.966.880.940
Cộng	129.515.324.260	122.760.931.540

12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phải nộp trong năm</u>	<u>Số đã thực nộp trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Thuế GTGT hàng bán nội địa		15.460.683.172	(355.068.932)	15.105.614.240
Thuế thu nhập doanh nghiệp	19.688.338.918	19.744.443.541	(22.097.448.076)	17.335.334.383
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	678.587.789	6.084.183.565	(4.478.280.971)	2.284.490.383
Thuế thu nhập cá nhân	744.452.113	4.044.564.068	(3.691.320.083)	1.097.696.098
Thuế nhà đất, tiền thuế đất		776.695.515	(776.695.515)	-
Các loại thuế khác		5.000.000	(5.000.000)	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác		10.044.986.880	(10.044.986.880)	-
Cộng	21.111.378.820	46.115.569.861	(31.403.813.577)	35.823.135.104

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

- Chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có hạ tầng	Không chịu thuế
- Chuyển nhượng hạ tầng trên đất, doanh thu xây thô, hoàn thiện	10%
- Các loại doanh thu khác	10%

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà N09B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)***Thuế thu nhập doanh nghiệp***

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	127.092.993.575	121.665.278.221
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	1.197.147.485	13.447.487.392
- Các khoản điều chỉnh tăng	1.197.147.485	15.415.015.486
- Các khoản điều chỉnh giảm		<u>(1.967.528.094)</u>
Thu nhập chịu thuế		135.112.765.613
Thu nhập được miễn thuế		<u>(1.004.512.500)</u>
Thu nhập tính thuế	128.290.141.060	134.108.253.113
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế</i>	25.927.099.279	26.821.650.623
<i>Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước</i>		994.296.523
<i>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</i>	25.927.099.279	27.815.947.146
<i>Bù trừ 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 và thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</i>	(6.182.655.738)	(610.292.972)
Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	19.744.443.541	27.205.654.174

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà N09B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay chi tiết cho từng hoạt động:

	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Hoạt động khác	Cộng
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	706.516.070.660	7.608.198.200	714.124.268.860
Tỷ lệ phân bổ giữa các hoạt động	98,93%	1,07%	
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	
Giá vốn hàng bán	531.742.227.965	7.163.056.754	538.905.284.719
Doanh thu hoạt động tài chính		3.047.098.873	3.047.098.873
Chi phí tài chính	18.604.548.474	4.920.195.595	23.524.744.069
Chi phí bán hàng	10.623.819.198		10.623.819.198
Chi phí quản lý doanh nghiệp	15.064.722.042	162.226.163	15.226.948.205
Thu nhập khác		392.727	392.727
Chi phí khác	1.795.578.494	2.392.200	1.797.970.694
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	128.685.174.487	(1.592.180.912)	127.092.993.575
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:			
- Các khoản điều chỉnh tăng	950.321.909	246.825.576	1.197.147.485
- Các khoản điều chỉnh giảm	950.321.909	246.825.576	1.197.147.485
Thu nhập chịu thuế	129.635.496.396	(1.345.355.336)	128.290.141.060
Thu nhập miễn thuế			
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%	
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập tính thuế	25.927.099.279		25.927.099.279
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước			
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	25.927.099.279	-	25.927.099.279
Bù trừ 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 và thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	(6.182.655.738)	-	(6.182.655.738)
Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	19.744.443.541	-	19.744.443.541

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà N09B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

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

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 quy định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 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

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

13. Chi phí phải trả ngắn hạn

Là chi phí lãi vay phải trả

14. Phải trả ngắn hạn/dài hạn khác

14a. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>15.297.848.000</i>	<i>9.572.024.000</i>
Cổ tức phải trả Hội đồng quản trị năm 2017	15.297.848.000	9.572.024.000
<i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i>	<i>177.918.991.083</i>	<i>176.969.589.298</i>
Kinh phí công đoàn	28.322.811	27.687.186
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô - Dự án Dịch Vọng	120.000.000.000	120.000.000.000
Phí bảo trì các tòa nhà, bảo hiểm cháy nổ	6.435.146.497	990.919.929
Phải trả các chủ nhiệm công trình	1.887.581.480	2.637.581.480
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	45.705.778.000	51.431.602.000
Ký quỹ, ký cược	2.237.330.000	
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.624.832.295	1.881.798.703
Cộng	<u>193.216.839.083</u>	<u>186.541.613.298</u>

14b. Phải trả dài hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>		-
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>10.860.233.000</i>	<i>25.527.733.000</i>
Công ty Cổ phần Trung Tín - Dự án Xuân Đình	10.860.233.000	10.860.233.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng - Góp vốn vào dự án khu chung cư lô 4,5 - đường Trần Hưng Đạo - Hạ Long		14.400.000.000
Các khoản phải trả dài hạn khác		267.500.000
Cộng	<u>10.860.233.000</u>	<u>25.527.733.000</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà N09B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

15. Vay ngắn hạn/dài hạn

15a. Vay ngắn hạn

Là khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Hà Nội theo hợp đồng tín dụng số 05/2017-HĐTDDA/NHCT146-LIĐECO để phục vụ sản xuất kinh doanh các mục đích khác theo quy định của pháp luật với lãi ghi trên từng giấy nhận nợ, thời hạn vay 12 tháng. Khoản vay được đảm bảo bằng hợp đồng cầm cố giấy tờ có giá số 01/2018/HĐBĐ/NHCT146-LIĐECO ký ngày 27/03/2018 ký giữa Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Hà Nội. (Xem thuyết minh V.2a).

Chi tiết phát sinh của khoản vay ngắn hạn như sau:

	<u>Năm nay</u>
Số đầu năm	
Số tiền vay phát sinh	54.999.999.900
Số tiền vay đã trả	(30.044.694.680)
Kết chuyển từ vay dài hạn (Xem thuyết minh V.15b)	<u>152.907.457.221</u>
Số cuối năm	<u>177.862.762.441</u>

15b. Vay dài hạn

Là khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Hà Nội để thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của Dự án đầu tư xây dựng lại chung cư 5 tầng lô 4, lô 5 tại phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh với lãi suất 8,5%/năm, thời hạn vay 30 tháng, thời gian ân hạn 12 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp toàn tài sản trên đất và quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng mua bán, hợp đồng chuyển nhượng, khai thác các sản phẩm thuộc dự án xây dựng lại chung cư 5 tầng lô 4, lô 5 tại phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

Chi tiết phát sinh của khoản vay dài hạn trong năm như sau:

	<u>Năm nay</u>
Số đầu năm	130.140.060.221
Số tiền vay phát sinh	91.187.397.000
Số tiền vay đã trả	(27.130.000.000)
Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	<u>(152.907.457.221)</u>
Số cuối năm	<u>41.290.000.000</u>

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

	<u>Số cuối năm</u>
Từ 1 năm trở xuống	152.907.457.221
Trên 1 năm đến 5 năm	41.290.000.000
Trên 5 năm	
Cộng	<u>194.197.457.221</u>

15c. Vay quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có các khoản vay quá hạn chưa thanh toán

16. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Công ty chỉ có quỹ phúc lợi. Chi tiết phát sinh như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	10.805.798.018	9.756.806.375
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	4.700.000.000	7.400.000.000
Chi quỹ	(5.888.179.798)	(6.351.008.357)
Số cuối năm	<u>9.617.618.220</u>	<u>10.805.798.018</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỬ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà N09B1, KĐT mới Dịch Vụ, phường Dịch Vụ, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

17. Vốn chủ sở hữu**17a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	
						Cộng
Số dư đầu năm trước	636.000.000.000	8.994.035.440	(139.616.197.028)	75.880.000.000	355.165.770.186	936.423.608.598
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	93.849.331.075	93.849.331.075
Trích lập các quỹ	-	-	-	3.700.000.000	(11.100.000.000)	(7.400.000.000)
Chia cổ tức, lợi nhuận	-	-	-	-	(60.989.950.000)	(60.989.950.000)
Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	-	-	-	-	(1.498.154.916)	(1.498.154.916)
Số dư cuối năm trước	636.000.000.000	8.994.035.440	(139.616.197.028)	79.580.000.000	375.426.996.345	960.384.834.757
Số dư đầu năm nay	636.000.000.000	8.994.035.440	(139.616.197.028)	79.580.000.000	375.426.996.345	960.384.834.757
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	101.165.894.296	101.165.894.296
Trích lập các quỹ	-	-	-	4.700.000.000	(9.400.000.000)	(4.700.000.000)
Chia cổ tức năm 2017	-	-	-	-	(60.989.950.000)	(60.989.950.000)
Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	-	-	-	-	(1.876.987.000)	(1.876.987.000)
Số dư cuối năm nay	636.000.000.000	8.994.035.440	(139.616.197.028)	84.280.000.000	404.325.953.641	993.983.792.053

17b. Chi tiết vốn góp 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)
Cộng	505.377.838.412	505.377.838.412

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà N09B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

17c. Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

17d. Phân phối lợi nhuận

Trong năm Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2018 số 01/NQ - ĐHĐCĐ - LIDECO ngày 21 tháng 4 năm 2018 như sau:

	VND
• Trích quỹ đầu tư phát triển	: 4.700.000.000
• Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	: 4.700.000.000
• Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	: 1.876.987.000
• Chi trả cổ tức năm 2017	: 60.989.950.000

18. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

Nợ khó đòi đã xử lý

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>	<u>Nguyên nhân xóa sổ</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Khu Công nghiệp Sông Đà	504.546.000	504.546.000	Công nợ lâu ngày, không có khả năng thu hồi
Khách hàng mua nhà của Dự án Bắc Quốc lộ 32	7.359.520.000	7.359.520.000	Công nợ lâu ngày, không có khả năng thu hồi
Các khách hàng khác	376.524.586	376.524.586	Công nợ lâu ngày, không có khả năng thu hồi
Cộng	<u>8.240.590.586</u>	<u>8.240.590.586</u>	

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu hoạt động xây lắp	593.337.971	1.169.830.909
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	706.516.070.660	235.863.498.700
Doanh thu cho thuê Tầng 1 tòa N09B1 và N09B2		29.301.296.701
Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.014.860.229	8.914.025.467
Cộng	<u>714.124.268.860</u>	<u>275.248.651.777</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà N09B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

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

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

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của hoạt động xây lắp	593.337.971	1.169.830.909
Giá vốn của hoạt động kinh doanh bất động sản	531.742.227.965	181.376.523.135
Giá vốn cho thuê Tầng 1 tòa N09B1 và N09B2		18.092.891.452
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	6.569.718.783	5.345.673.047
Cộng	<u>538.905.284.719</u>	<u>205.984.918.543</u>

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi	3.047.098.873	737.424.138
Cổ tức, lợi nhuận được chia		1.004.512.500
Lãi thanh lý khoản đầu tư vào công ty liên kết (Công ty Cổ phần Nhà Mỹ Xuân)		80.000.000.000
Cộng	<u>3.047.098.873</u>	<u>81.741.936.638</u>

4. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	18.604.548.474	1.083.005.627
Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(587.804.405)	1.691.104.405
Lỗ thanh lý Công ty con	5.508.000.000	
Cộng	<u>23.524.744.069</u>	<u>2.774.110.032</u>

5. Chi phí bán hàng

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí môi giới bán nhà dự án Bắc Quốc lộ 32	494.682.000	3.182.200.675
Chi phí môi giới bán nhà dự án khu chung cư lô 4,5 - đường Trần Hưng Đạo - Hạ Long	10.129.137.198	
Cộng	<u>10.623.819.198</u>	<u>3.182.200.675</u>

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	7.624.744.291	7.087.321.281
Chi phí đồ dùng văn phòng	56.748.451	99.392.554
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.001.337.281	937.752.166
Thuế, phí và lệ phí	260.279.858	244.562.922
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.565.020.086	5.331.117.516
Các chi phí khác	1.718.818.238	1.738.162.220
Cộng	<u>15.226.948.205</u>	<u>15.438.308.659</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà N09B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**7. Thu nhập khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty Thanh Bình hỗ trợ các khoản chi phí đầu tư hạ tầng khu đô thị Dịch Vọng		1.673.181.818
Thu nhập khác	392.727	13.458.984
Cộng	<u>392.727</u>	<u>1.686.640.802</u>

8. Chi phí khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thuế bị phạt, bị truy thu, phạt hành chính	2.392.200	1.260.734.977
Xử lý các khoản công nợ không có khả năng thu hồi		7.704.519.591
Tiền bồi thường, hỗ trợ	756.601.940	
Chi phí không phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	350.000.000	
Chi phí dự án không thực hiện	545.454.545	181.818.181
Chi phí khác	143.522.009	485.340.338
Cộng	<u>1.797.970.694</u>	<u>9.632.413.087</u>

9. Lãi trên cổ phiếu**Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế của công ty mẹ	101.165.894.296	93.849.331.075
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(10.116.589.430)	(4.700.000.000)
Thù lao Hội đồng quản trị	(2.023.317.886)	(1.876.987.000)
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:		
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	89.025.986.980	87.272.344.075
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	60.989.950	60.989.950
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	<u>1.460</u>	<u>1.431</u>

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	163.542.283	35.255.327
Chi phí nhân công	18.173.933.891	14.892.328.652
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.572.290.373	2.040.535.432
Chi phí mua ngoài, thuê thầu phụ	401.802.594.491	352.565.433.930
Chi phí khác	106.733.773.457	75.139.175.773
Cộng	<u>529.446.134.495</u>	<u>444.672.729.114</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà N09B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

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

Các giao dịch không bằng tiền

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Bù trừ công nợ phải trả Lideco 2 với nợ phải thu Ông Hoàng Minh Nam về chuyển nhượng cổ phần Lideco 2	1.932.272.608	
Lãi tiền gửi nhập gốc	315.673.425	

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Các thành viên Hội đồng quản trị		
Chi trả cổ tức cho các thành viên HĐQT	15.297.848.000	9.572.024.000
Các thành viên Ban điều hành		
Ông Trần Trọng Nghĩa – Phó Tổng Giám đốc		
Tạm ứng	78.354.644.000	18.390.500.000
Hoàn ứng	29.938.100.000	12.789.900.000
Ông Lê Minh Tuấn – Phó Tổng Giám đốc		
Tạm ứng	10.800.000.000	402.000.000
Hoàn ứng		402.000.000

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

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại các thuyết minh số V5 và V.14a.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền lương	3.814.027.318	2.496.499.231
Phụ cấp	1.397.487.800	856.088.524
Tiền thưởng	885.000.000	170.000.000
Cộng	6.096.515.118	3.522.587.755

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà N09B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Lideco 2	Công ty con (đến ngày 26 tháng 12 năm 2018)
Công ty Cổ phần Lideco 8	Công ty con (đến ngày 24 tháng 12 năm 2018)

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.5 và V.10.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền.

2. **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 do rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ mà Công ty cung cấp.

2a. *Thông tin về lĩnh vực kinh doanh*

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực 1: Hoạt động kinh doanh bất động sản
- Lĩnh vực 2: 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	Các lĩnh vực khác	Cộng
Năm nay			
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	706.516.070.660	7.608.198.200	714.124.268.860
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận			
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	706.516.070.660	7.608.198.200	714.124.268.860
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	173.066.609.744	2.152.374.397	175.218.984.141
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			(25.850.767.403)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh			149.368.216.738
Doanh thu hoạt động tài chính			3.047.098.873
Chi phí tài chính			(23.524.744.069)
Thu nhập khác			392.727
Chi phí khác			(1.797.970.694)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành			(25.927.099.279)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại			
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp			101.165.894.296
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	300.337.627	3.231.403	303.569.030
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	2.544.909.100	27.381.273	2.572.290.373

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà N09B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

	<u>Hoạt động kinh doanh bất động sản</u>	<u>Các lĩnh vực khác</u>	<u>Cộng</u>
Năm trước			
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	235.863.498.700	39.385.153.077	275.248.651.777
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận			
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	235.863.498.700	39.385.153.077	275.248.651.777
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	54.486.975.565	14.776.757.669	69.263.733.234
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			(18.620.509.334)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh			50.643.223.900
Doanh thu hoạt động tài chính			81.741.936.638
Chi phí tài chính			(2.774.110.032)
Thu nhập khác			1.686.640.802
Chi phí khác			(9.632.413.087)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành			(27.815.947.146)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại			
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp			93.849.331.075
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	266.316.142	44.470.222	310.786.364
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	1.748.556.526	291.978.906	2.040.535.432

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

	<u>Hoạt động kinh doanh bất động sản</u>	<u>Các lĩnh vực khác</u>	<u>Cộng</u>
Số cuối năm			
Tài sản trực tiếp của bộ phận	1.482.220.828.098	10.776.288.242	1.492.997.116.340
Tài sản phân bổ cho bộ phận			187.050.987.825
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận			1.680.048.104.165
Tổng tài sản			
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	636.970.899.231		636.970.899.231
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận			48.829.642.947
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận			685.800.542.178
Tổng nợ phải trả			
Số đầu năm			
Tài sản trực tiếp của bộ phận	1.378.935.874.203	10.832.155.845	1.389.768.030.048
Tài sản phân bổ cho bộ phận			145.265.030.218
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận			1.535.033.060.266
Tổng tài sản			
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	539.705.579.424	2.670.081.480	539.705.579.424
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận			34.942.646.085
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận			574.648.225.509
Tổng nợ phải trả			

2b. Thông tin về khu vực địa lý

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà N09B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

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

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

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2018

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật



Nguyễn Kim Huệ

Đỗ Huy Khải

Nguyễn Văn Kha



