

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ**  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

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

**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
<b>1. Mục lục</b>	<b>1</b>
<b>2. Báo cáo của Ban lãnh đạo</b>	<b>2 - 4</b>
<b>3. Báo cáo kiểm toán độc lập</b>	<b>5 - 6</b>
<b>4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016</b>	<b>7 - 10</b>
<b>5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016</b>	<b>11</b>
<b>6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016</b>	<b>12 - 13</b>
<b>7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016</b>	<b>14 - 41</b>

\*\*\*\*\*

## **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 Công ty mẹ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

### **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 12 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.

### **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 : 04 22214124
- Fax : 04 22214134

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

- Kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản.
- Xuất nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh;
- Xây lắp các công trình phòng cháy chữa cháy và môi trường;
- Tư vấn đấu thầu, lập hồ sơ dự thầu;
- Quản lý dự án đầu tư xây dựng;
- Đại lý mua, bán, ký gửi hàng hóa; Môi giới, xúc tiến thương mại;
- Dịch vụ tư vấn đầu tư (Không bao gồm tư vấn pháp luật và tư vấn tài chính);
- 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, giấy da, gốm, sứ, thủy tinh, inox, đồ gia dụng;
- Sản xuất, buôn bán vật liệu xây dựng;
- Buôn bán, ươm giống, trồng cây xanh, cây cảnh;
- Lắp đặt công trình điện, nước dân dụng;
- Dịch vụ san lấp mặt bằng; Thiết kế cấp thoát nước; Tư vấn quản lý dự án;
- Kiểm định chất lượng công trình và thiết bị xây dựng;
- Thẩm tra thiết kế, tổng dự toán xây dựng công trình và dự án đầu tư;
- Nghiên cứu và chuyển giao công nghệ trong lĩnh vực xây dựng;
- Xây dựng đường dây tải điện, trạm biến áp đến 35KV;
- Dịch vụ quản lý văn phòng cho thuê, nhà cao tầng;
- Dịch vụ cho thuê kho, bến bãi, văn phòng;
- Kinh doanh bất động sản;
- San lấp mặt bằng, thi công nền móng công trình;

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO (tiếp theo)

- Sửa chữa, trung tu các di tích, đình, chùa, miếu;
- Trang trí nội, ngoại thất;
- 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.
- Khảo sát xây dựng phục vụ việc lập dự án và thiết kế kỹ thuật thi công công trình;
- Kinh doanh hạ tầng khu đô thị mới, khu công nghiệp;
- Cung cấp dịch vụ tổng hợp khu đô thị mới, khu nhà cao tầng, hạ tầng đô thị, điểm đỗ xe;
- Quản lý khai thác khu công nghiệp;
- Kinh doanh nhà hàng và dịch vụ du lịch;
- Kinh doanh vận tải hàng hóa;
- Tổ chức kinh doanh nhà; Xây dựng hạ tầng đô thị;
- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, công trình công nghiệp;
- Nhập khẩu máy móc, thiết bị phục vụ xây dựng;
- Khai thác vật liệu xây dựng;
- Thiết kế quy hoạch xây dựng, thiết kế kiến trúc công trình và thiết kế nội ngoại thất công trình;
- Thiết kế công trình đường dây và trạm biến áp đến 110KV;
- Thiết kế hệ thống điện công trình dân dụng, công nghiệp;
- Thiết kế cấp - thoát nước; Khảo sát địa chất công trình; Thiết kế kết cấu 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 bổ nhiệm
Ông Nguyễn Văn Kha	Chủ tịch	Ngày 29 tháng 3 năm 2014
Ông Vũ Gia Cường	Phó Chủ tịch	Ngày 29 tháng 3 năm 2014
Ông Nguyễn Ngọc Thịnh	Ủy viên	Ngày 29 tháng 3 năm 2014
Ông Đinh Quang Chiến	Ủy viên	Ngày 29 tháng 3 năm 2014
Ông Nguyễn Văn Ninh	Ủy viên	Ngày 29 tháng 3 năm 2014

### Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày tái bổ nhiệm
Ông Lê Minh Quân	Trưởng ban	Ngày 29 tháng 3 năm 2014
Ông Lê Văn Thục	Ủy viên	Ngày 29 tháng 3 năm 2014
Ông Nguyễn Lâm Giang	Ủy viên	Ngày 29 tháng 3 năm 2014

### 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

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO (tiếp theo)

## 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 Công ty mẹ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 của Công ty mẹ.

## Trách nhiệm của Ban lãnh đạo

Ban lãnh đạo chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính Công ty mẹ 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 Công ty mẹ 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 Công ty mẹ;
- Lập Báo cáo tài chính Công ty mẹ 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 Công ty mẹ.

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 Công ty mẹ.

## Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban lãnh đạo phê duyệt Báo cáo tài chính Công ty mẹ đính kèm. Báo cáo tài chính Công ty mẹ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2016, 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 Công ty mẹ.

Thay mặt Ban lãnh đạo,



Nguyễn Văn Kha

Người đại diện theo pháp luật

Ngày 15 tháng 3 năm 2017



Số: 178/2017/BCTC-KTTV

## **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 kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 15 tháng 3 năm 2017, từ trang 07 đến trang 41, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

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

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

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

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

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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, 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.

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



---

**Phạm Quang Huy - Phó Giám đốc**  
*Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1409-2013-008-1*

---

**Ngô Thị Lệ Quyên - Kiểm toán viên**  
*Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 2523-2014-008-1*

Hà Nội, ngày 15 tháng 3 năm 2017

HÀ  
V  
H

# 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 CÔNG TY MẸ

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

### BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.002.818.820.379</b>	<b>1.049.414.196.321</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>30.501.515.969</b>	<b>18.998.172.552</b>
1. Tiền	111		30.501.515.969	6.234.444.363
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	12.763.728.189
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
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		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>155.277.921.228</b>	<b>93.840.938.849</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	48.960.422.586	19.038.475.261
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	26.830.893.229	28.612.535.240
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	79.486.605.413	46.189.928.348
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>811.216.747.663</b>	<b>929.379.570.695</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.6	811.216.747.663	929.379.570.695
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>5.822.635.519</b>	<b>7.195.514.225</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		5.822.635.519	7.195.514.225
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 CÔNG TY MẸ

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

### Bảng cân đối kế toán (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>295.419.040.050</b>	<b>142.096.762.429</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	<b>21.282.474.028</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4b	-	21.282.474.028
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		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>25.432.198.299</b>	<b>38.702.272.766</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	25.432.198.299	38.702.272.766
<i>Nguyên giá</i>	222		49.054.247.934	59.443.520.975
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(23.622.049.635)	(20.741.248.209)
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		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.8</b>	<b>10.600.322.805</b>	<b>1.733.610.239</b>
<i>Nguyên giá</i>	231		12.951.311.325	3.852.467.145
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(2.350.988.520)	(2.118.856.906)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>216.937.404.876</b>	<b>67.350.505.396</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.9	216.937.404.876	67.350.505.396
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2</b>	<b>42.449.114.070</b>	<b>13.027.900.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		11.016.000.000	11.016.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		27.798.714.070	-
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		(22.370.580.980)	(23.993.080.980)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		-	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.298.237.860.429</b>	<b>1.191.510.958.750</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 CÔNG TY MẸ

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

### Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>348.089.626.725</b>	<b>310.625.823.824</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>300.884.570.065</b>	<b>198.002.421.243</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	34.224.518.581	43.966.041.019
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	41.133.155.582	39.335.941.365
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	12.135.087.812	42.508.887.926
4. Phải trả người lao động	314		3.055.339.349	3.107.272.763
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	594.452.959	25.923.309.565
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	V.14a	665.938.564	924.994.763
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15a	174.317.016.847	32.009.512.112
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16	25.002.253.996	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.17	9.756.806.375	10.226.461.730
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>47.205.056.660</b>	<b>112.623.402.581</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.14b	28.635.358.137	29.301.296.701
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.15b	18.569.698.523	83.322.105.880
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
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 CÔNG TY MẸ

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

### Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>950.148.233.704</b>	<b>880.885.134.926</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.18</b>	<b>950.148.233.704</b>	<b>880.885.134.926</b>
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		75.880.000.000	71.180.000.000
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		368.890.395.292	304.327.296.514
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		293.982.649.448	304.327.296.514
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		74.907.745.844	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.298.237.860.429</b>	<b>1.191.510.958.750</b>

Người lập biểu

Đỗ Thị Ngọc Kim

Kế toán trưởng

Đỗ Huy Khải

Lập, ngày 15 tháng 3 năm 2017

Người đại diện theo 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 CÔNG TY MẸ

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

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2016

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	361.237.497.801	397.365.366.294
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		361.237.497.801	397.365.366.294
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	281.160.474.036	259.026.054.735
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		80.077.023.765	138.339.311.559
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	40.820.209.271	2.499.096.669
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	(895.411.640)	713.900.000
Trong đó: chi phí lãi vay	23		727.088.360	-
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	18.339.817.761	17.071.298.270
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		103.452.826.915	123.053.209.958
11. Thu nhập khác	31	VI.6	16.592.928	492.936.785
12. Chi phí khác	32	VI.7	9.104.476.544	2.121.004.908
13. Lợi nhuận khác	40		(9.087.883.616)	(1.628.068.123)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		94.364.943.299	121.425.141.835
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.12	19.457.197.455	26.960.435.199
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>74.907.745.844</u>	<u>94.464.706.636</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	-	-
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.8	-	-

Lập, ngày 15 tháng 3 năm 2017

Người đại diện theo pháp luật

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Đỗ Thị Ngọc Kim

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 CÔNG TY MẸ

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

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2016

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. Lợi nhuận trước thuế	01	94.364.943.299	121.425.141.835
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	4.003.283.226	4.936.962.803
- Các khoản dự phòng	03	(1.622.500.000)	713.900.000
- 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	(40.786.300.576)	(4.246.078.753)
- Chi phí lãi vay	06	727.088.360	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	56.686.514.309	122.829.925.885
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(38.418.484.290)	36.753.517.271
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(31.424.076.448)	45.796.796.842
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	24.434.493.952	(189.554.981.690)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	-	273.985.579
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(132.635.401)	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(24.569.496.264)	(10.713.025.618)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(5.169.655.355)	(4.806.374.024)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(18.593.339.497)</b>	<b>579.844.245</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	-	(35.454.545)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	27.272.727	2.488.636.364
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(20.570.994.978)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	24.500.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.138.151.169	2.497.138.860
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>5.094.428.918</b>	<b>4.950.320.679</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 CÔNG TY MẸ

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (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 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	25.002.253.996	-	
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	-	-	
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-	
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(60.991.550.000)	
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>	<i>25.002.253.996</i>	<i>(60.991.550.000)</i>	
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>	<b>11.503.343.417</b>	<b>(55.461.385.076)</b>	
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>18.998.172.552</b>	<b>74.459.557.628</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>30.501.515.969</b>	<b>18.998.172.552</b>

Người lập biểu

Đỗ Thị Ngọc Kim

Kế toán trưởng

Đỗ Huy Khải

Lập, ngày 15 tháng 3 năm 2017

Người đại diện theo pháp luật



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

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

### 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 công ty con*

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Lideco 2	Tầng 10, phòng 1002 nhà CT1 lô C1 xã Xuân Đình, huyện Từ Liêm, Hà Nội	Xây lắp	51%	51%	51%
Công ty Cổ phần Lideco 8	P203, nhà CT1, xã Xuân Đình, huyện Từ Liêm, Hà Nội	Xây lắp	51%	51%	51%

*Công ty liên kết*

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội	Số 28 lô X3, đường Trần Hữu Dực, tổ 15, Phường Cầu Diễn, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xây dựng, Kinh doanh bất động sản	45%	45%	45%

*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

# 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

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

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

Tên đơn vị	Địa chỉ
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 78 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 87 nhân viên).

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

### 1. Năm tài chính

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

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

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

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

### 1. Chế độ kế toán áp dụng

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

### 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 Công ty mẹ.

## 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.



# 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

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

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

---

### 3. Các khoản đầu tư tài chính

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

##### *Công ty con*

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

##### *Công ty liên kết*

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

##### *Ghi nhận ban đầu*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

## 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

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

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

- 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.

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 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.

# 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**

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

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

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

## 7. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là nhà thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê 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 giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê 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 là từ 10 đến 20 năm.

# 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**

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

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

## 8. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

### *Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát*

Công ty ghi nhận trên Báo cáo tài chính Công ty mẹ 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.

## 9. 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.

## 10. 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”.

## 11. 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.

# 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

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

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

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

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

## 12. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

### *Doanh thu bán hàng hóa*

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

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

### *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

## 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

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

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

---

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.

#### ***Tiền lãi***

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

### **13. 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.

### **14. 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.

### **15. 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.

### **16. 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.

### **17. 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.

## **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**

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

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

---

#### **18. 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 Công ty mẹ.

#### **19. Công cụ tài chính**

##### ***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 tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các công cụ tài chính được niêm yết.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, các tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến tài sản tài chính đó.

##### ***Nợ phải trả tài chính***

Việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ phải trả 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 ban đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo giá gốc trừ các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến nợ phải trả tài chính đó.

##### ***Công cụ vốn chủ sở hữu***

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

##### ***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.

# 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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 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	447.143.046	6.234.444.363
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	30.054.372.923	
Các khoản tương đương tiền ( <i>Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng</i> )		12.763.728.189
<b>Cộng</b>	<b><u>30.501.515.969</u></b>	<b><u>18.998.172.552</u></b>

#### 2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty chỉ có đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
<i>Đầu tư vào công ty con</i>	<i>11.016.000.000</i>		<i>11.016.000.000</i>	
Công ty Cổ phần Lideco 2 <sup>(i)</sup>	5.916.000.000		5.916.000.000	
Công ty Cổ phần Lideco 8 <sup>(ii)</sup>	5.100.000.000		5.100.000.000	
<i>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</i>	<i>27.798.714.070</i>			
Công ty Cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội <sup>(iii)</sup>	27.798.714.070			
<i>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</i>	<i>26.004.980.980 (22.370.580.980)</i>		<i>26.004.980.980 (23.993.080.980)</i>	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng TMC <sup>(iv)</sup>	26.004.980.980	(22.370.580.980)	26.004.980.980	(23.993.080.980)
<b>Cộng</b>	<b><u>64.819.695.050 (22.370.580.980)</u></b>		<b><u>37.020.980.980 (23.993.080.980)</u></b>	

(i) Theo 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, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Lideco 2 là 5.916.000.000 VND, tương đương 51% vốn điều lệ. Công ty đã góp đủ vốn vào Công ty Cổ phần Lideco 2.

(ii) Theo 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, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Lideco 8 là 5.100.000.000 VND, tương đương 51% vốn điều lệ. Công ty đã góp đủ vốn vào Công ty Cổ phần Lideco 8.

(iii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0107593592 ngày 10 tháng 10 năm 2016 do Sở Kế hoạch và đầu tư Thành phố Hà Nội cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội là 70.650.000.000 VND, tương đương 45% vốn điều lệ. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã đầu tư 27.798.714.070 VND, tương đương 18% vốn điều lệ (số đầu năm là 0 VND). Vốn điều lệ còn phải đầu tư vào Công ty Cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội là 42.851.285.930 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

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

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

- (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 do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

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

Công ty Cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội hiện đang trong giai đoạn đầu tư, chưa đi vào hoạt động sản xuất, kinh doanh.

Các công ty con đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	23.993.080.980	23.279.180.980
Trích lập dự phòng bổ sung		713.900.000
Hoàn nhập dự phòng	(1.622.500.000)	
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>22.370.580.980</u></b>	<b><u>23.993.080.980</u></b>

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Công ty Cổ phần Lideco 2</b>		
Khối lượng thi công cho Công ty mẹ	7.223.460.909	
Doanh thu cho Lideco 2 thuê Văn phòng	172.363.636	172.363.636
<b>Công ty Cổ phần Lideco 8</b>		
Khối lượng thi công cho Công ty mẹ	26.815.655.153	62.789.013.294
Doanh thu cho Lideco 8 thuê văn phòng		72.545.454
Doanh thu bán điện cho Lideco 8	75.305.422	194.030.250
Doanh thu cho Lideco 8 thuê cầu tháp, vận thăng		510.000.000
Phải thu tiền cổ tức	408.000.000	229.500.000
<b>Công ty Cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội</b>		
Góp vốn bằng tiền	20.570.994.978	
Góp vốn bằng công nợ	7.227.719.092	

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>-</b>	<b>94.800.000</b>
Công ty Cổ phần Lideco 2		94.800.000
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>	<b>48.960.422.586</b>	<b>18.943.675.261</b>
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Tây Đô	19.000.000.000	
Ông Vương Duy Thăng	3.894.320.000	3.894.320.000
Ông Phạm Sỹ Quế	3.465.200.000	3.465.200.000
Các khách hàng khác	22.600.902.586	11.584.155.261
<b>Cộng</b>	<b><u>48.960.422.586</u></b>	<b><u>19.038.475.261</u></b>

# 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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>	<i>501.241.000</i>	<i>904.123.284</i>
Công ty Cổ phần Lideco 2		182.408.160
Công ty Cổ phần Lideco 8	501.241.000	721.715.124
<i>Trả trước cho người bán khác</i>	<i>26.329.652.229</i>	<i>27.708.411.956</i>
Công ty Cổ phần Lideco 1	10.004.624.028	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thương mại và Xây dựng Minh Đức Hà Nội	1.979.525.480	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thiết kế Xây dựng Việt Nam	5.600.000.000	
Trung tâm Nghiên cứu Ứng dụng Khoa học Kỹ thuật Phòng cháy Chữa cháy	1.760.000.000	9.480.000.000
Công ty Cổ phần Xanh và Xanh Thăng Long		2.750.000.000
Các nhà cung cấp khác	6.985.502.721	13.478.411.956
<b>Cộng</b>	<b><u>26.830.893.229</u></b>	<b><u>28.612.535.240</u></b>

#### 4b. Trả trước cho người bán dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>	-	-
<i>Trả trước cho người bán khác</i>	-	<i>21.282.474.028</i>
Công ty Cổ phần Lideco 1		10.950.624.028
Công ty Cổ phần Phát triển Tân Việt		8.000.000.000
Các nhà cung cấp khác		2.331.850.000
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b><u>21.282.474.028</u></b>

### 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>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>408.000.000</i>		<i>229.500.000</i>	
Công ty Cổ phần Lideco 8 - Tiền cổ tức được chia	408.000.000		229.500.000	
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>79.078.605.413</i>		<i>45.960.428.348</i>	
Thuế TNDN 1% theo tiến độ thu tiền chuyển nhượng bất động sản	449.899.983		783.198.107	
Thuế GTGT theo tiến độ thu tiền chuyển nhượng bất động sản	3.803.129.087			
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Tây Đô - Phải thu về góp vốn kinh doanh <sup>(*)</sup>			3.046.120.000	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô - Phải thu kinh phí thực hiện Dự án Dịch Vọng	18.368.434.477			
Tạm ứng	55.548.312.425		39.400.792.425	
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	908.829.441		2.730.317.816	
<b>Cộng</b>	<b><u>79.486.605.413</u></b>		<b><u>46.189.928.348</u></b>	

<sup>(\*)</sup> Số dư giảm trong năm do thanh lý quyền góp vốn kinh doanh (Xem Thuyết minh VI.1 và VI.2)

## 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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 6. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	10.236.830.952		12.611.995.998	
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	800.979.916.711		916.767.574.697	
<b>Cộng</b>	<b>811.216.747.663</b>		<b>929.379.570.695</b>	

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang thuộc dự án Bắc Quốc lộ 32 và dự án Tòa nhà thương mại (siêu thị và văn phòng) tại tổ 28, Dịch Vọng, Cầu Giấy, Hà Nội tồn kho có giá trị ghi sổ tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2016 lần lượt là 599.994.339.104 VND và 57.236.165.079 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.

#### 7. 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	45.823.375.318	941.386.005	12.190.252.181	488.507.471	59.443.520.975
Phân loại lại theo Thông tư 147/2016 <sup>(*)</sup>	(10.112.273.037)				(10.112.273.037)
Thanh lý, nhượng bán		(277.000.004)			(277.000.004)
Điều chỉnh do phân loại lại	115.333.324	(115.333.324)			
<b>Số cuối năm</b>	<b>35.826.435.605</b>	<b>549.052.677</b>	<b>12.190.252.181</b>	<b>488.507.471</b>	<b>49.054.247.934</b>
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng		549.052.677	7.580.078.545	390.925.654	8.520.056.876
Chờ thanh lý		132.401.112			132.401.112
<b>Giá trị hao mòn</b>					
Số đầu năm	9.175.481.680	780.558.508	10.350.903.577	434.304.444	20.741.248.209
Khấu hao trong năm	2.440.766.028	18.466.668	1.134.721.794	32.527.272	3.626.481.762
Phân loại lại theo Thông tư 147/2016 <sup>(*)</sup>	(505.613.652)				(505.613.652)
Thanh lý, nhượng bán		(240.066.684)			(240.066.684)
Điều chỉnh do phân loại lại	9.611.110	(9.905.815)	294.705		-
<b>Số cuối năm</b>	<b>11.120.245.166</b>	<b>549.052.677</b>	<b>11.485.920.076</b>	<b>466.831.716</b>	<b>23.622.049.635</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	36.647.893.638	160.827.497	1.839.348.604	54.203.027	38.702.272.766
<b>Số cuối năm</b>	<b>24.706.190.439</b>		<b>704.332.105</b>	<b>21.675.755</b>	<b>25.432.198.299</b>

*Trong đó:*

Tạm thời chưa sử dụng

Đang chờ thanh lý

<sup>(\*)</sup> Theo quy định tại Điều 1, Khoản 1, Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016, Công ty đã thực hiện phân loại lại Tài sản cố định là Tầng 1- Tòa nhà B - Dự án X2 và Văn phòng tầng 2A – Tòa NO9B2 sang Bất động sản đầu tư.

## 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**

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

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

### 8. Bất động sản đầu tư

#### *Bất động sản đầu tư cho thuê*

Là các căn hộ chung cư đầu tư cho thuê

	<u>Nguyên giá</u>	<u>Hao mòn lũy kế</u>	<u>Giá trị còn lại</u>
Số đầu năm	3.852.467.145	2.118.856.906	1.733.610.239
Phân loại lại theo Thông tư 147/2016	10.112.273.037	505.613.652	9.606.659.385
Tăng trong năm do khấu hao		376.801.464	(376.801.464)
Giảm trong năm do thanh lý	<u>(1.013.428.857)</u>	<u>(650.283.502)</u>	<u>(363.145.355)</u>
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>12.951.311.325</u></b>	<b><u>2.350.988.520</u></b>	<b><u>10.600.322.805</u></b>

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Dự án N04B1		9.979.035.432
Dự án Viên Sơn	10.000.000.000	10.000.000.000
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
Dự án X3 giai đoạn 2		7.383.619.671
Dự án Dịch Vọng - Nhà hỗn hợp		4.598.861.443
Dự án 4000 m tại tổ 28 Dịch Vọng		23.268.286.881
Toà nhà NO11	51.764.513.623	
Dự án khu chung cư lô 4,5 - đường Trần Hưng Đạo - Hạ Long	142.959.189.284	
Dự án Bãi Muối Quảng Ninh	93.000.000	
<b>Cộng</b>	<b><u>216.937.404.876</u></b>	<b><u>67.350.505.396</u></b>

### 10. Phải trả người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<b><u>25.715.689.252</u></b>	<b><u>27.964.943.053</u></b>
Công ty Cổ phần Lideco 2	885.675.840	964.270.840
Công ty Cổ phần Lideco 8	24.830.013.412	27.000.672.213
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>	<b><u>8.508.829.329</u></b>	<b><u>16.001.097.966</u></b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Mỹ Đình	960.180.500	8.280.089.525
Các nhà cung cấp khác	<u>7.548.648.829</u>	<u>7.721.008.441</u>
<b>Cộng</b>	<b><u>34.224.518.581</u></b>	<b><u>43.966.041.019</u></b>

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước của các bên liên quan</i>	-	-
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	<b><u>41.133.155.582</u></b>	<b><u>39.335.941.365</u></b>
Các khách hàng khác	<u>41.133.155.582</u>	<u>39.335.941.365</u>
<b>Cộng</b>	<b><u>41.133.155.582</u></b>	<b><u>39.335.941.365</u></b>

# 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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	22.276.151.850	13.749.763.737	(24.569.496.264)	11.456.419.323
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	1.096.588.657	1.143.366.364	(2.158.981.299)	80.973.722
Thuế thu nhập cá nhân	3.015.988.140	566.559.827	(2.984.853.200)	597.694.767
Tiền sử dụng đất	16.120.159.279	4.317.335.829	(20.437.495.108)	
Tiền thuê đất		219.052.969	(219.052.969)	
Các loại thuế khác		5.000.000	(5.000.000)	
<b>Cộng</b>	<b>42.508.887.926</b>	<b>20.001.078.726</b>	<b>(50.374.878.840)</b>	<b>12.135.087.812</b>

#### 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%

#### Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thu nhập từ các hoạt động khác phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% (năm trước thuế suất là 22%).

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

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	94.364.943.299	121.425.141.835
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	1.405.967.050	1.139.394.800
<i>Xử lý các khoản công nợ không có khả năng thu hồi</i>	536.070.586	
<i>Chi phí khấu hao Tài sản cố định không có hồ sơ</i>	244.433.376	244.433.374
<i>Khấu hao xe ô tô tương ứng với phần nguyên giá trên 1,6 tỷ</i>	587.316.088	856.095.595
<i>Phạt vi phạm hành chính</i>	38.147.000	38.865.831
- Các khoản điều chỉnh giảm		
Thu nhập chịu thuế	95.770.910.349	122.564.536.635
Thu nhập được miễn thuế	(408.000.000)	(359.300.000)
Lỗi các năm trước được chuyển		
Thu nhập tính thuế	95.362.910.349	122.205.236.635
Trong đó:		
Thu nhập tính thuế từ hoạt động của công ty	76.132.141.119	122.205.236.635
Thu nhập tính thuế được nhận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) dự án NO10-NO11 năm 2015	19.230.769.230	

# 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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	22%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>19.457.197.455</b>	<b>26.885.152.060</b>
<b>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</b>	<b>(1.476.664.488)</b>	<b>(4.341.993.884)</b>
<b>Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước</b>		<b>75.283.139</b>
<b>Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>17.980.532.967</b>	<b>22.618.441.315</b>
<b>Trong đó:</b>		
Thuế TNDN Công ty phải nộp	13.749.763.737	22.618.441.315
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thông qua bên hạch toán BCC	4.230.769.230	

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 Công ty mẹ có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

### **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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>594.452.959</b>	<b>25.923.309.565</b>
Chi phí lãi vay phải trả	594.452.959	
Trích trước giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán		25.484.311.829
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác		438.997.736
<b>Cộng</b>	<b>594.452.959</b>	<b>25.923.309.565</b>

# 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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 14. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn/dài hạn

#### 14a. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các bên liên quan</i>	-	-
<i>Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các tổ chức và cá nhân khác</i>	<b>665.938.564</b>	<b>924.994.763</b>
Doanh thu cho thuê tầng 1 toà nhà NO9B1	401.544.024	401.544.024
Doanh thu cho thuê tầng 1 toà nhà NO9B2	264.394.540	264.394.540
Phí dịch vụ tòa NO4B1		256.359.472
Các khoản doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn khác		2.696.727
<b>Cộng</b>	<b><u>665.938.564</u></b>	<b><u>924.994.763</u></b>

#### 14b. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các bên liên quan</i>	-	-
<i>Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các tổ chức và cá nhân khác</i>	<b>28.635.358.137</b>	<b>29.301.296.701</b>
Doanh thu cho thuê tầng 1 toà nhà NO9B1	17.403.542.540	17.805.086.564
Doanh thu cho thuê tầng 1 toà nhà NO9B2	11.231.815.597	11.496.210.137
<b>Cộng</b>	<b><u>28.635.358.137</u></b>	<b><u>29.301.296.701</u></b>

### 15. Phải trả ngắn hạn/dài hạn khác

#### 15a. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	-	-
<i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i>	<b>174.317.016.847</b>	<b>32.009.512.112</b>
Kinh phí công đoàn	19.544.190	18.189.784
Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	187.240.640	
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	13.676.000	13.676.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô - Dự án Dịch Vọng	120.000.000.000	
Tiền đặt cọc mua nhà dự án 4000 m tại tổ 28 Dịch Vọng	35.000.000.000	
Tiền đặt cọc tòa A - X2		18.532.250.000
Tiền đặt cọc mua nhà các công trình khác	870.250.000	-
Phải trả các chủ nhiệm công trình	3.284.676.608	4.711.441.205
Phí bảo trì các tòa nhà, bảo hiểm cháy nổ	8.439.001.094	5.359.729.974
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	6.502.628.315	3.374.225.149
<b>Cộng</b>	<b><u>174.317.016.847</u></b>	<b><u>32.009.512.112</u></b>

## 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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 15b. 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>	<b>18.569.698.523</b>	<b>83.322.105.880</b>
Công ty Cổ phần Trung Tín - Dự án Xuân Đình	10.860.233.000	10.860.233.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô - Dự án Dịch Vọng	-	58.590.473.666
Công ty Cổ phần Xây dựng Phúc Hưng holdings - Tiền hợp tác kinh doanh	-	2.178.056.000
Hợp tác kinh doanh dự án X3	-	850.532.236
Phải trả ngân sách tiền chênh lệch các dự án	7.461.965.523	7.394.710.978
Các khoản phải trả dài hạn khác	247.500.000	3.448.100.000
<b>Cộng</b>	<b><u>18.569.698.523</u></b>	<b><u>83.322.105.880</u></b>

#### 16. Vay ngắn 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 công trình Tòa nhà có chức năng thương mại tại tổ 28 phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội với lãi suất 8%/năm, thời hạn vay 33 tháng. Tuy nhiên, đầu năm 2017, Công ty đã thanh toán toàn bộ khoản vay này. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp toàn tài sản trên đất thuộc dự án Bắc Quốc Lộ 32 và toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai thuộc dự án Tòa nhà thương mại (siêu thị và văn phòng) tại tổ 28, Dịch Vọng, Cầu Giấy, Hà Nội (xem thuyết minh số V.6).

	<u>Năm nay</u>
Số đầu năm	
Số tiền vay phát sinh	25.002.253.996
Số tiền vay đã trả	
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>25.002.253.996</u></b>

Công ty có khả năng trả được khoản vay ngắn hạn.

#### 17. 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	10.226.461.730	12.871.102.397
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	4.700.000.000	1.800.000.000
Chi quỹ	(5.169.655.355)	(4.444.640.667)
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>9.756.806.375</u></b>	<b><u>10.226.461.730</u></b>



# 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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 18. Vốn chủ sở hữu

#### 18a. 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 đầu năm trước	636.000.000.000	8.994.035.440	(139.616.197.028)	67.580.000.000	276.614.273.235	849.572.111.647
Lợi nhuận trong năm trước					94.464.706.636	94.464.706.636
Trích lập các quỹ				3.600.000.000	(5.400.000.000)	(1.800.000.000)
Chia cổ tức, lợi nhuận					(60.989.950.000)	(60.989.950.000)
Thù lao Hội đồng quản trị					(361.733.357)	(361.733.357)
<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>71.180.000.000</b>	<b>304.327.296.514</b>	<b>880.885.134.926</b>
Số dư đầu năm nay	636.000.000.000	8.994.035.440	(139.616.197.028)	71.180.000.000	304.327.296.514	880.885.134.926
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	74.907.745.844	74.907.745.844
Trích lập các quỹ	-	-	-	4.700.000.000	(9.400.000.000)	(4.700.000.000)
Thù lao Hội đồng quản trị	-	-	-	-	(944.647.066)	(944.647.066)
<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>75.880.000.000</b>	<b>368.890.395.292</b>	<b>950.148.233.704</b>

#### 18b. 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)
<b>Cộng</b>	<b>505.377.838.412</b>	<b>505.377.838.412</b>

#### 18c. 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	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.

# 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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 18d. Phân phối lợi nhuận

Trong năm Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2016 số 01/NQ - ĐHĐCĐ - LIDECO ngày 09 tháng 4 năm 2016 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	944.647.066

### 19. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

#### Nợ khó đòi đã xử lý

Khoản nợ phải thu tiền đặt cọc dự án của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Khu Công nghiệp Sông Đà với số tiền 504.546.000 và khoản nợ phải thu Công ty TNHH AFC Việt Nam số tiền 31.524.586 VND đã được xóa sổ trong năm 2016 do không có khả năng thu hồi.

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

### 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

#### 1a. Tổng doanh thu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu bán hàng hóa	2.924.862.103	3.742.710.508
Doanh thu hoạt động xây lắp	9.870.461.751	3.336.331.925
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	248.519.300.309	382.981.652.905
Doanh thu thanh lý bất động sản đầu tư	1.821.035.453	2.243.181.818
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.611.769.575	5.061.489.138
Doanh thu chuyển quyền khai thác dự án CC3 cho Công ty Cổ phần Tập Đoàn Hà Đô	10.240.909.091	
Doanh thu được nhận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô dự án NO10-NO11	82.249.159.519	
<b>Cộng</b>	<b><u>361.237.497.801</u></b>	<b><u>397.365.366.294</u></b>

#### 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 hàng hóa đã bán	2.014.328.352	3.333.279.754
Giá vốn của hoạt động xây lắp	9.629.597.649	3.333.798.390
Giá vốn của hoạt động kinh doanh bất động sản	202.270.233.075	248.259.106.533
Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư thanh lý	363.145.355	532.050.155
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	3.864.779.316	3.567.819.903
Giá vốn nhận từ hợp đồng hợp tác liên doanh với Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô dự án NO10-NO11	63.018.390.289	
<b>Cộng</b>	<b><u>281.160.474.036</u></b>	<b><u>259.026.054.735</u></b>

# 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

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

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

### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi ngân hàng	754.399.271	2.139.796.669
Cổ tức, lợi nhuận được chia	408.000.000	359.300.000
Thu nhập từ chuyển nhượng vốn dự án Khu đô thị mới Tây Đô với Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Tây Đô	39.657.810.000	
<b>Cộng</b>	<b><u>40.820.209.271</u></b>	<b><u>2.499.096.669</u></b>

### 4. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	727.088.360	
Dự phòng/ Hoàn nhập giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(1.622.500.000)	713.900.000
<b>Cộng</b>	<b><u>(895.411.640)</u></b>	<b><u>713.900.000</u></b>

### 5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	8.820.140.526	6.577.377.705
Chi phí đồ dùng văn phòng	429.825.205	428.374.047
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.314.712.790	3.015.757.056
Thuế, phí và lệ phí	370.374.416	934.602.347
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.808.645.355	4.588.570.450
Chi phí bằng tiền khác	1.596.119.469	1.526.616.665
<b>Cộng</b>	<b><u>18.339.817.761</u></b>	<b><u>17.071.298.270</u></b>

### 6. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		78.723.126
Tiền phạt vi phạm hợp đồng		318.259.175
Phí duy tu đường dự án Dịch vọng		90.909.091
Thu nhập khác	16.592.928	5.045.393
<b>Cộng</b>	<b><u>16.592.928</u></b>	<b><u>492.936.785</u></b>

### 7. Chi phí khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lỗ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	9.660.593	
Chi phí kiểm tra chất lượng công trình		50.000.000
Chi phí bồi thường vi phạm hợp đồng		1.330.295.275
Phạt vi phạm hành chính	38.147.000	626.176.073
Xử lý các khoản công nợ không có khả năng thu hồi	536.070.586	
Chi phí dự án không thực hiện	8.457.327.337	103.036.364
Chi phí khác	63.271.028	11.497.196
<b>Cộng</b>	<b><u>9.104.476.544</u></b>	<b><u>2.121.004.908</u></b>

## 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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 8. Lãi trên cổ phiếu

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	7.971.300.898	7.146.425.440
Chi phí nhân công	11.977.606.308	10.444.771.927
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.003.283.226	4.936.962.803
Chi phí mua ngoài, thuê thầu phụ	190.736.848.221	169.448.269.976
Chi phí khác	111.420.935.246	39.930.208.487
<b>Cộng</b>	<b><u>326.109.973.899</u></b>	<b><u>231.906.638.633</u></b>

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

### 1. Các giao dịch không bằng tiền

Trong năm, Công ty đã đầu tư 7.227.719.092 VND vào Dự án X3 cho Công ty Cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội thông qua bù trừ công nợ.

## VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

*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 cũng như 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.

*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 ty không có 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.

*Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt*

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền lương	1.811.304.923	1.885.645.221
Phụ cấp	490.000.000	385.733.357
Tiền thưởng	142.000.000	161.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>2.443.304.923</u></b>	<b><u>2.432.378.578</u></b>

# 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

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

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

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

<b>Bên liên quan khác</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty Cổ phần Lideco 2	Công ty con
Công ty Cổ phần Lideco 8	Công ty con
Công ty Cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội	Công ty liên kết

#### *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.3, 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 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.

### 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 xây lắp
- Lĩnh vực 3: 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:

	<b>Hoạt động kinh doanh bất động sản</b>	<b>Hoạt động Xây lắp</b>	<b>Các lĩnh vực khác</b>	<b>Cộng</b>
<b>Năm nay</b>				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	341.009.368.919	9.870.461.751	10.357.667.131	361.237.497.801
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>341.009.368.919</b>	<b>9.870.461.751</b>	<b>10.357.667.131</b>	<b>361.237.497.801</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	75.720.745.555	240.864.102	4.115.414.108	80.077.023.765
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(18.339.817.761)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				61.737.206.004
Doanh thu hoạt động tài chính				40.820.209.271
Chi phí tài chính				895.411.640
Thu nhập khác				16.592.928
Chi phí khác				(9.104.476.544)

# 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

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

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

	<b>Hoạt động kinh doanh bất động sản</b>	<b>Hoạt động Xây lấp</b>	<b>Các lĩnh vực khác</b>	<b>Cộng</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(19.457.197.455)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>				<b><u>74.907.745.844</u></b>
<b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b>				
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>	<b><u>3.423.410.539</u></b>	<b><u>99.090.072</u></b>	<b><u>103.981.151</u></b>	<b><u>3.626.481.762</u></b>
<b>Năm trước</b>				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	385.224.834.723	3.336.331.925	8.804.199.646	397.365.366.294
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><u>385.224.834.723</u></b>	<b><u>3.336.331.925</u></b>	<b><u>8.804.199.646</u></b>	<b><u>397.365.366.294</u></b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	136.433.678.035	2.533.535	1.903.099.989	138.339.311.559
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(17.071.298.270)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				121.268.013.289
Doanh thu hoạt động tài chính				2.499.096.669
Chi phí tài chính				(713.900.000)
Thu nhập khác				492.936.785
Chi phí khác				(2.121.004.908)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(26.960.435.199)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>				<b><u>94.464.706.636</u></b>
<b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b>	<b><u>47.027.748</u></b>			<b><u>47.027.748</u></b>
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>	<b><u>5.062.960.150</u></b>	<b><u>43.848.979</u></b>	<b><u>115.712.457</u></b>	<b><u>5.222.521.585</u></b>

# 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

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

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

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

	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Hoạt động Xây lấp	Các lĩnh vực khác	Cộng
<b>Số cuối năm</b>				
Tài sản trực tiếp của bộ phận	1.096.198.279.729	11.368.652.172	10.600.322.805	1.118.167.254.706
Tài sản phân bổ cho bộ phận				
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận				180.070.605.723
<b>Tổng tài sản</b>				<b>1.298.237.860.429</b>
<b>Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận</b>	123.646.506.249	3.317.176.608	29.301.296.701	156.264.979.558
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận				
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận				191.824.647.167
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<b>348.089.626.725</b>
<b>Số đầu năm</b>				
Tài sản trực tiếp của bộ phận	1.053.567.826.464	13.676.946.779	1.096.423.220	1.068.341.196.463
Tài sản phân bổ cho bộ phận	37.363.905.220	323.599.048	853.941.001	38.541.445.269
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận				84.628.317.018
<b>Tổng tài sản</b>				<b>1.191.510.958.750</b>
<b>Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận</b>	247.204.797.033	3.691.306.636	3.887.097.736	254.783.201.405
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận				
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận				55.842.622.419
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<b>310.625.823.824</b>

### 2b. Thông tin về khu vực địa lý

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

### 3. Quản lý rủi ro tài chính

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.

#### 3a. 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 và tiền gửi ngân hàng.

##### Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt, yêu cầu mở thư tín dụng hoặc có tài sản đảm bảo đối với các đơn vị giao dịch lần đầu hay chưa có thông tin về khả năng tài chính. Ngoài ra, nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đơn đốc thu hồi.

## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỬ 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**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (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 VIII.4 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:

	<u>Chưa quá hạn hoặc chưa bị giảm giá</u>	<u>Chưa quá hạn nhưng bị giảm giá</u>	<u>Đã quá hạn nhưng không giảm giá</u>	<u>Đã quá hạn và/hoặc bị giảm giá</u>	<u>Cộng</u>
<b>Số cuối năm</b>					
Tiền và các khoản tương đương tiền	30.501.515.969				30.501.515.969
Phải thu khách hàng	48.960.422.586				48.960.422.586
Các khoản phải thu khác	23.080.393.005				23.080.393.005
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán		26.004.980.980			26.004.980.980
<b>Cộng</b>	<b><u>102.542.331.560</u></b>	<b><u>26.004.980.980</u></b>			<b><u>128.547.312.540</u></b>
<b>Số đầu năm</b>					
Tiền và các khoản tương đương tiền	18.998.172.552				18.998.172.552
Phải thu khách hàng	19.038.475.261				19.038.475.261
Các khoản phải thu khác	5.776.437.816				5.776.437.816
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán		26.004.980.980			26.004.980.980
<b>Cộng</b>	<b><u>43.813.085.629</u></b>	<b><u>26.004.980.980</u></b>			<b><u>69.818.066.609</u></b>

### **3b. 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 cũng như các khoản vay 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.



## 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

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

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

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

	<b>Từ 1 năm trở xuống</b>	<b>Trên 1 năm đến 5 năm</b>	<b>Trên 5 năm</b>	<b>Cộng</b>
<b>Số cuối năm</b>				
Phải trả người bán	34.224.518.581			34.224.518.581
Chi phí phải trả	594.452.959			594.452.959
Vay và nợ	25.002.253.996			25.002.253.996
Các khoản phải trả khác	174.096.556.017	18.569.698.523		192.666.254.540
<b>Cộng</b>	<b>233.917.781.553</b>	<b>18.569.698.523</b>		<b>252.487.480.076</b>
<b>Số đầu năm</b>				
Phải trả người bán	43.966.041.019			43.966.041.019
Vay và nợ	25.923.309.565			25.923.309.565
Các khoản phải trả khác	31.977.646.328	83.322.105.880		115.299.752.208
<b>Cộng</b>	<b>101.866.996.912</b>	<b>83.322.105.880</b>		<b>185.189.102.792</b>

### 3c. *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 lãi suất, rủi ro về giá chứng khoán và rủi ro giá nguyên vật liệu.

#### *Rủi ro lãi suất*

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

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản vay có lãi suất thả nổi.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình thị trường để đưa ra các quyết định hợp lý trong việc chọn thời điểm vay và kỳ hạn vay thích hợp nhằm có được các lãi suất có lợi nhất cũng như duy trì cơ cấu vay với lãi suất thả nổi và cố định phù hợp.

Các công cụ tài chính có lãi suất thả nổi của Công ty chỉ có các khoản vay với lãi suất thả nổi tại ngày kết thúc năm tài chính là 25.002.253.996 VND (số đầu năm là 0 VND).

Ban lãnh đạo đánh giá mức độ ảnh hưởng do biến động của lãi suất đến lợi nhuận sau thuế và vốn chủ sở hữu của Công ty là không đáng kể.

#### *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.

Ban lãnh đạo đánh giá mức độ ảnh hưởng do biến động của giá chứng khoán đến lợi nhuận sau thuế và vốn chủ sở hữu của Công ty là không đáng kể.

12-1  
:H  
Y  
JUH  
TUV  
:01  
:P.1

# 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

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

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

### *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, kế hoạch sản xuất và mức hàng tồn kho một cách hợp lý.

Công ty chưa sử dụng các công cụ phái sinh đảm bảo để phòng ngừa các rủi ro về giá nguyên vật liệu.

### **3d. Tài sản đảm bảo**

Công ty không thế chấp tài sản nào cho đơn vị khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2015.

## **4. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính**

### *Tài sản tài chính*

Giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tiền và các khoản tương đương tiền	30.501.515.969		18.998.172.552	
Phải thu khách hàng	48.960.422.586		19.038.475.261	
Các khoản phải thu khác	23.080.393.005		5.776.437.816	
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	26.004.980.980	22.370.580.980	26.004.980.980	23.993.080.980
<b>Cộng</b>	<b>128.547.312.540</b>	<b>22.370.580.980</b>	<b>69.818.066.609</b>	<b>23.993.080.980</b>

### *Nợ phải trả tài chính*

Giá trị ghi sổ của nợ phải trả tài chính như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả người bán	34.224.518.581	43.966.041.019
Chi phí phải trả	594.452.959	25.923.309.565
Vay và nợ	25.002.253.996	
Các khoản phải trả khác	192.666.254.540	115.299.752.208
<b>Cộng</b>	<b>252.487.480.076</b>	<b>185.189.102.792</b>

### *Giá trị hợp lý*

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể.

## **5. 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 Công ty mẹ.

Hà Nội, ngày 15 tháng 3 năm 2017

**Đỗ Thị Ngọc Kim**  
Người lập biểu

**Đỗ Huy Khải**  
Kế toán trưởng



**Nguyễn Văn Kha**  
Người đại diện theo pháp luật