

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



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN/ANNUAL REPORT

NĂM 2016

I. Thông tin chung/ General information

1. Thông tin khái quát/ General information

- Tên giao dịch/ *Trading name*: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM/ Tu liem Urban Development Joint-Stock Company
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số/ *Certificate of business registration No*: 0101533886
- Vốn điều lệ/ *Charter capital*: 636.000.000.000 VNĐ
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu/ *Owner's capital*: 636.000.000.000 VNĐ
- Địa chỉ/ *Address*: Tầng 2A, Nhà N09B1, KĐT Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, Cầu Giấy, Hà Nội
- Số điện thoại/ *Telephone*: 04-22214124
- Số fax/ *Fax*: 04-22214125
- Website: <http://www.lideco.vn>
- Mã cổ phiếu (nếu có)/ *Securities code (if any)*: NTL

Quá trình hình thành và phát triển/ Incorporation and development process

Thành lập

Công ty Cổ phần phát triển đô thị Từ Liêm tiền thân là Xí nghiệp Xây dựng Từ Liêm được thành lập từ năm 1974.

Từ năm 1992 phát triển thành một doanh nghiệp Nhà nước mang tên Công ty Đầu tư xây dựng và Kinh doanh nhà Từ Liêm trên cơ sở sát nhập ba xí nghiệp: Xí nghiệp xây dựng Từ Liêm, Xí nghiệp vận tải thủy, Xí nghiệp gạch Từ Liêm.

Chuyển đổi sở hữu thành Công ty cổ phần

- ❖ 16/06/2004 Công ty được chuyển đổi từ Doanh nghiệp Nhà nước thành Công ty Cổ phần (Nhà nước không nắm giữ cổ phần) theo Quyết định số 3755/QĐ-UB của UBND Thành phố Hà Nội với tên gọi là Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà.
- ❖ Tháng 5/2007 Công ty đã hoàn thành việc tăng vốn điều lệ từ 37,8 tỷ đồng lên 82 tỷ đồng và đổi tên thành Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm với tên viết tắt LIDECO.
- ❖ Hiện nay Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh với mã số doanh nghiệp 0101533886 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội sửa đổi lần thứ 13 ngày 6/1/2017. Vốn điều lệ là 636.000.000.000 đồng (Sáu trăm ba mươi sáu tỷ đồng)

Niêm yết

- ❖ 21/7/2007 Cổ phiếu của Công ty (mã chứng khoán NTL) được giao dịch chính thức trên Sàn giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh với tổng số 8.200.000 cổ phiếu.
- ❖ Quý II/2008 Thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2007, Công ty đã niêm yết bổ sung 8.200.000 cổ phiếu, nâng tổng số lên 16.400.000 cổ phiếu và nâng vốn điều lệ lên 164 tỷ đồng.
- ❖ Quý II/2010 Công ty đã niêm yết bổ sung 16.400.000 cổ phiếu, nâng tổng số

lên 32.800.000 cổ phiếu và nâng vốn điều lệ lên 328 tỷ đồng thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2010.

- ❖ Quý II/2011 Thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011, Công ty đã niêm yết bổ sung 30.800.000 cổ phiếu, nâng tổng số lên 63.600.000 cổ phiếu và nâng vốn điều lệ lên 636 tỷ đồng.

Các sự kiện khác/Other events

- ❖ Năm 2006 Thành lập Xí nghiệp Tư vấn đầu tư xây dựng.
- ❖ Năm 2007 Thành lập thêm 03 xí nghiệp xây lắp trực thuộc (Xí nghiệp Xây lắp số 1, Xí nghiệp Xây lắp số 2, Xí nghiệp Xây lắp số 3).
Thành lập Ban quản lý Dự án KĐTMT Bắc Quốc lộ 32.
Thành lập Phòng Tư vấn giám sát
- ❖ Năm 2008 Thành lập thêm 02 xí nghiệp trực thuộc (Xí nghiệp Xây lắp điện nước và hạ tầng, Xí nghiệp Hoàn thiện và trang trí nội ngoại thất).
- ❖ Năm 2009 Chuyển đổi 02 xí nghiệp thành Công ty cổ phần, Công ty góp vốn 51% (Xí nghiệp Tư vấn đầu tư xây dựng chuyển thành Công ty CP LIDECO 1, Xí nghiệp Xây lắp số 3 chuyển thành Công ty CP LIDECO 3).
- ❖ Năm 2010 Chuyển đổi thêm 02 xí nghiệp thành Công ty cổ phần, Công ty góp vốn 51% (Xí nghiệp Xây lắp số 02 chuyển thành Công ty CP LIDECO 2, Xí nghiệp Xây lắp số 1 chuyển thành Công ty CP LIDECO 8).
Thành lập Công ty TNHH MTV LIDECO - Hòa Sơn.
Thành lập Sàn giao dịch bất động sản LIDECO trực thuộc Công ty, đưa hoạt động kinh doanh nhà theo đúng qui định của pháp luật.
Thành lập Ban chỉ đạo hoàn thiện nhà tại Dự án KĐTMT Bắc Quốc lộ 32 nhằm kịp thời xử lý những phát sinh cũng như đảm bảo tiến độ xây lắp với chất lượng cao và quyền lợi của khách hàng.
Xây dựng hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO

9001:2008 và đã được Tổ chức chứng nhận BSI đánh giá và cấp giấy chứng nhận.

❖ Năm 2012

Dừng đầu tư tại Dự án KĐT Hòa Sơn.

Thoái vốn góp và Thống nhất phương thức chuyển nhượng vốn góp tại Công ty Cổ phần LIDECO 3.

❖ Năm 2014

Quyết định thoái toàn bộ phần vốn góp tương đương 51% vốn điều lệ Công ty cổ phần Lidecol

❖ Năm 2015

Quyết định giải thể Sàn BDS và thành lập phòng Đầu tư và Kinh doanh

❖ Năm 2016

Quyết định đầu tư dự án chung cư cao tầng tại lô 4,5 Phường Trần Hưng Đạo, Khu đô thị Bãi Muối (GDII) Phường Cao Thắng và Khu dân cư đô thị thuộc khu 1,2 phường Hà Khánh, TP Hạ Long.

Cử đại diện phần vốn góp tham gia HĐQT và nguồn vốn để thành lập pháp nhân thực hiện dự án “Tổ hợp nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại và văn phòng tại điểm X3 – GD II, thị trấn Cầu Diễn – Từ Liêm – HN “

Quyết định thành lập chi nhánh Công ty để thực hiện dự án tại Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh

Chuyển đổi hệ thống quản lý chất lượng 9001-2008 sang phiên bản 9001-2015.

Phê duyệt việc thành lập pháp nhân mới để thực hiện công trình hỗn hợp kinh doanh dịch vụ có ký hiệu HH tại Khu đô thị mới Dịch Vọng, Cầu Giấy, HN.

2. *Ngành nghề và địa bàn kinh doanh/ Lines and locations of the business:*

- *Ngành nghề kinh doanh/Lines of the business:*

- ❖ Đầu tư phát triển và kinh doanh khai thác các dự án khu đô thị mới, khu nhà ở và khu công nghiệp;

- ❖ Xây dựng các công trình dân dụng, giao thông, thủy lợi, công nghiệp;
- ❖ Cung cấp các dịch vụ tư vấn đầu tư xây dựng công trình: Quản lý dự án, lập dự án đầu tư, thiết kế xây dựng công trình, kiểm định chất lượng công trình và thiết bị xây dựng;
- ❖ Kinh doanh bất động sản;
- ❖ Khai thác vật liệu xây dựng;

- Địa bàn kinh doanh/*Location of business*:

Địa bàn hoạt động chính của Công ty tại Hà Nội. Năm 2016, Công ty thành lập Chi nhánh LIDECO – Hạ Long để thực hiện đầu tư các dự án tại Tỉnh Quảng Ninh.

3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý/*Information about governance model, business organization and managerial apparatus*

- Mô hình quản trị/*Governance model*.

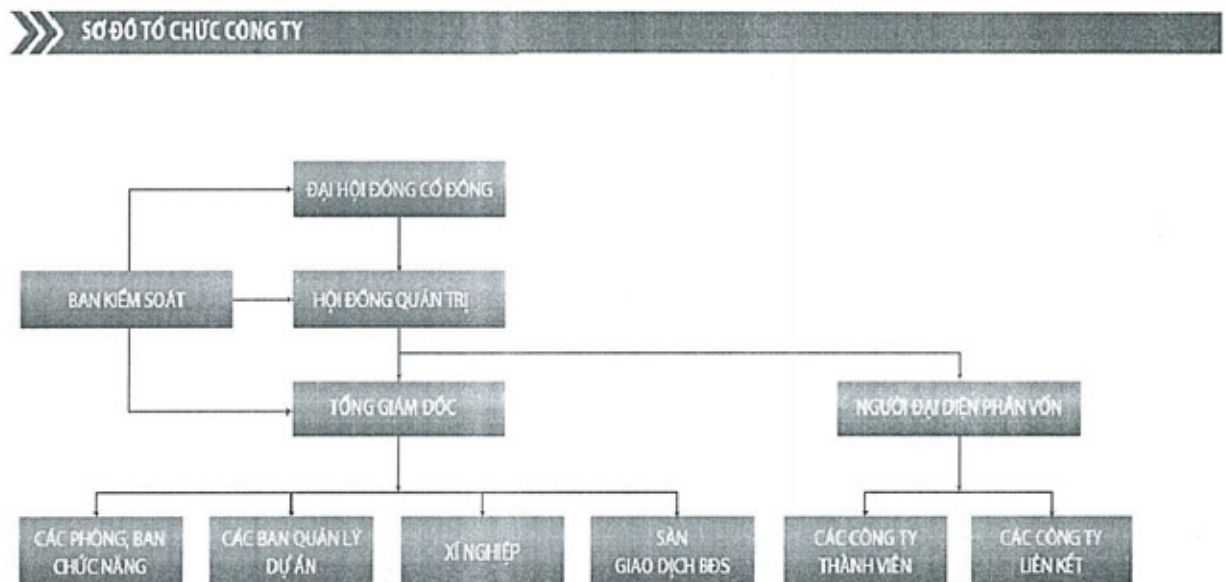
Đại hội đồng cổ đông

Hội đồng quản trị

Ban kiểm soát

Ban Tổng giám đốc

- Cơ cấu bộ máy quản lý/*Management structure*.



- Các công ty con, công ty liên kết/ *Subsidiaries, associated companies*:

Công ty con:

Tên Công ty	Vốn điều lệ thực góp	Địa chỉ trụ sở chính	Lĩnh vực Sản xuất kinh doanh chính	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Lideco 2	11.600.000.000 đ	Tầng 10 nhà CT1, xã Xuân Đình, huyện Từ Liêm, Hà Nội	Xây dựng các công trình dân dụng, giao thông, thủy lợi, công nghiệp;	51%
Công ty Cổ phần Lideco 8	10.000.000.000 đ	P203, nhà CT1, xã Xuân Đình, huyện Từ Liêm, Hà Nội	Xây dựng các công trình dân dụng, giao thông, thủy lợi, công nghiệp;	51%

Công ty liên kết:

Công ty Cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội có trụ sở chính tại Số 28 lô X3, đường Trần Hữu Dực, tổ 15, Phường Cầu Diễn, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của công ty liên kết này là Xây dựng, Kinh doanh bất động sản. Tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty tại công ty liên kết này là 45%.

4. Định hướng phát triển/ *Development orientations*

- Các mục tiêu chủ yếu của Công ty/ *Main objectives of the Company.*

Mục tiêu ngắn hạn

Đẩy nhanh công tác đầu tư các dự án, triển khai kinh doanh theo đúng tiến độ để đảm bảo khai thác dự án với hiệu quả cao nhất, phù hợp với định hướng phát triển chung của Công ty.

Tích cực tìm kiếm cơ hội đầu tư các dự án mới trong nước để mở rộng đầu tư phục vụ mục tiêu phát triển bền vững.

Nắm bắt tốt thị trường, quản lý tốt các khoản đầu tư tài chính. Mở rộng hợp tác đầu tư và góp vốn vào các doanh nghiệp, dự án có tiềm năng, hiệu quả trong các lĩnh vực Bất động sản

Nghiên cứu, đề xuất và xây dựng các phương án huy động vốn tối ưu để phục vụ các dự án đang triển khai của Công ty.

Hoàn tất công tác đổi mới doanh nghiệp để tạo điều kiện ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh cho Công ty mẹ, các Công ty con và Công ty liên kết.

Kiện toàn bộ máy quản lý, tuyển dụng và đào tạo đội ngũ cán bộ có năng lực, trình độ đáp ứng yêu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty.

Nâng cao tiềm lực tài chính, năng lực sản xuất kinh doanh và khả năng cạnh tranh, mở rộng quy mô và phạm vi hoạt động cũng như đẩy nhanh tốc độ phát triển của LIDECO xứng tầm doanh nghiệp kinh doanh bất động sản hàng đầu của Việt Nam

- Chiến lược phát triển trung và dài hạn/ *Development strategies in medium and long term.*

Tiếp tục nghiên cứu đầu tư kinh doanh bất động sản, đầu tư phát triển các khu đô và các khu nhà ở; đa dạng hoá sản phẩm nhằm đảm bảo sự phát triển ổn định về doanh thu, lợi nhuận trong điều kiện thiếu ổn định của thị trường.

- Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng) và chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của Công ty/*Corporate objectives with regard to Corporate environment, society and community Sustainability.*

Tập trung xây dựng Công ty phát triển toàn diện trên cơ sở lĩnh vực kinh doanh chủ yếu là đầu tư kinh doanh bất động sản, đảm bảo tăng trưởng ổn định lợi nhuận và cổ tức hàng năm, không ngừng phát triển và khẳng định thương hiệu “lideco”.

Phát huy cao độ mọi nguồn lực để nâng cao năng lực cạnh tranh và không ngừng nâng cao đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động. Xây dựng văn hoá doanh nghiệp mang bản sắc riêng của “LIDECO”.

5. Các rủi ro/ Risks:

Rủi ro tín dụng

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

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

Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chi 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 đôn đốc thu hồi.

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 được nhiều người biết đến ở Việt Nam do vậy rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

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.

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 về giá chứng khoán và rủi ro giá hàng hóa/nguyên vật liệu.

Rủi ro về giá chứng khoán

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

Ban lãnh đạo Công ty 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.

Rủi ro về giá hàng hóa/nguyên vật liệu

Công ty có rủi ro về sự biến động của giá hàng hóa/nguyên vật liệu. Công ty quản lý rủi ro về giá hàng hóa/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 hàng hóa/nguyên vật liệu.

RỦI RO VỀ MÔI TRƯỜNG

Thực hiện tốt các chính sách và pháp luật về môi trường, hạn chế tối đa ô nhiễm môi trường về khí thải, tiếng ồn, chất thải trong quá trình thi công dự án. Sử dụng tiết kiệm và có hiệu quả năng lượng điện, nước sạch. Các dự án của Công ty đều lập báo cáo đánh giá tác động môi trường được sở tài nguyên môi trường phê duyệt thực hiện.

II. Tình hình hoạt động trong năm/ *Yearly Operations*

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh/ Situation of production and business operations

Tại thời điểm kết thúc năm tài chính 2016, tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty về cơ bản đã hoàn thành tốt các mục tiêu đã được thông qua tại ĐHĐCĐ. Đây là kết quả đáng ghi nhận sau một năm làm việc đầy tinh thần trách nhiệm

của ban Lãnh đạo Công ty.

- Tình hình thực hiện so với kế hoạch/ *Implementation situation/actual progress against the plan:*

Tổng doanh thu năm 2016 Công ty đạt được: 361 tỷ đồng hoàn thành 103% kế hoạch Trong đó: Doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản: 341 tỷ đồng chiếm tỷ trọng 94.5% Tổng doanh thu. Doanh thu từ hoạt động Xây lắp: 9.87 tỷ đồng Doanh thu từ các lĩnh vực khác: 10.35 tỷ đồng
Lợi nhuận trước thuế đạt: 94.3 tỷ đồng Hoàn thành 105 % kế hoạch
Thu nhập bình quân CB CNV đạt: 12.000.000,đ/ng/th.
Cổ tức: Dự kiến trình Đại hội phê duyệt = 10% VDL

2. Tổ chức và nhân sự/Organization and Human resource

- Danh sách Ban điều hành/ *List of the Board of Directors:*

- ❖ Ông Vũ Gia Cường – Tổng giám đốc.
- ❖ Ông Nguyễn Văn Ninh – Phó Tổng giám đốc.
- ❖ Ông Nguyễn Hữu Lập – Phó Tổng giám đốc & Giám đốc Chi nhánh Lideco – Hạ Long
- ❖ Ông Lê Minh Tuấn – Phó Tổng giám đốc.
- ❖ Ông Nguyễn Hồng Khiêm - Phó Tổng giám đốc & giám đốc BQL DA KĐT BQL32
- ❖ Ông Trần Trọng Nghĩa – Phó Tổng giám đốc & Phó giám đốc Chi nhánh Lideco – Hạ Long
- ❖ Ông Đỗ Huy Khải – Kế toán trưởng

Tóm tắt lý lịch

Họ và tên:	VŨ GIA CƯỜNG
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	13/10/1958
Nơi sinh:	Đông Ngạc, Từ Liêm, Hà Nội
CMND:	011892480
	Ngày cấp 28/05/1995, Nơi cấp: Hà Nội

Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	Số 75, Ngõ 83, Trần Cung, Hà Nội
Số ĐT liên lạc:	043.2178772
Trình độ chuyên môn:	Kỹ sư xây dựng, Cử nhân Luật
Quá trình công tác:	
+ Từ 1977 đến 1981:	Bộ đội Quân đoàn I, Sư đoàn 312
+ Từ 1982 đến 1987:	Sinh viên Đại học Kiến trúc Hà Nội
+ Từ 1988 đến 1989:	Kỹ sư tại Ban Kiến thiết UBND Huyện Từ Liêm
+ Từ 1990 đến 1993:	Phụ trách xây dựng tại Công ty XNK Huyện Từ Liêm
+ Từ 1994 đến 1995:	Đội trưởng đội xây dựng Công ty Xây dựng và sản xuất vật liệu xây dựng Từ Liêm
+ Từ 1996 đến 2001:	Phó Phòng Xây dựng tại Công ty đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà
+ Từ 2002 đến 7/2005:	Phó Giám đốc phụ trách xây dựng tại Công ty đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà
+ Từ 7/2005 đến nay:	Phó Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty
Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết:	Phó Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty
Số CP nắm giữ (tại thời điểm 16/3/2017):	3.693.312 cổ phần, chiếm 5.81% vốn điều lệ

Họ và tên:	NGUYỄN VĂN NINH
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	10/07/1957
Nơi sinh:	Phú Thượng, Tây Hồ, Hà Nội
CMND:	011924495
	Ngày cấp 18/4/2008, nơi cấp: Hà Nội
Quốc tịch:	Việt Nam

Dân tộc: Kinh
Địa chỉ thường trú: Số 3, Tổ 42, Cụm 7, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Hà Nội
Số ĐT liên lạc: 043.7578707
Trình độ chuyên môn: Cử nhân Luật
Quá trình công tác:
+ Từ 1975 đến 1988: Sĩ quan quân đội
+ Từ 1988 đến 03/2006: Trưởng phòng Tổ chức, Phó Bí thư Đảng bộ Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà
+ Từ 03/2006 đến nay: Ủy viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc, Phó Bí thư Đảng bộ Công ty
Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Ủy viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc, Phó Bí thư Đảng bộ Công ty
Số CP nắm giữ (tại thời điểm 16/3/2017): 790.552 cổ phần, chiếm 1.24% vốn điều lệ

Họ và tên: **NGUYỄN HỮU LẬP**
Giới tính: Nam
Ngày tháng năm sinh: 06/03/1962
Nơi sinh: Ba Vì, Hà Tây
CMND: 012625831
Ngày cấp 10/07/2003, nơi cấp: CA Hà Nội
Quốc tịch: Việt Nam
Dân tộc: Kinh
Địa chỉ thường trú: Số 387, Tổ 17, Láng Thượng, Đống Đa, Hà Nội
Số ĐT liên lạc: 043.7571097
Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng
Quá trình công tác:
+ Từ 06/2001 đến 01/2002: Nhân viên phòng xây dựng, Công ty Đầu tư xây dựng

	và kinh doanh nhà
+ Từ 01/2002 đến 10/2005:	Đội trưởng Đội thi công, Công ty Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà
+ Từ 10/2005 đến 02/2006	Phó phòng Xây dựng, Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà
+ Từ 02/2006 đến nay:	Phó Tổng Giám đốc Công ty
Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết:	Phó Tổng Giám đốc Công ty
Số CP nắm giữ (tại thời điểm 16/3/2017):	649.412 cổ phần, chiếm 1.02% vốn điều lệ
Họ và tên:	LÊ MINH TUÂN
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	22/12/1977
Nơi sinh:	Nam Định
CMND:	162084478
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	P. 1210, CT2A, Mỹ Đình, Từ Liêm, Hà Nội
Số ĐT liên lạc:	042.2214124
Trình độ chuyên môn:	Thạc sỹ Kinh tế
Quá trình công tác:	
+ Từ tháng 10 năm 2007	Kế toán trưởng Công ty cổ phần phát triển đô thị Từ Liêm.
+ Từ tháng 11 năm 2006 đến tháng 09 năm 2007	Kế toán trưởng Ban điều hành Dự án thủy điện Sê San 4-Tổng Công ty Sông Đà, kiêm Trưởng Ban kiểm soát Công ty cổ phần Sông Đà 6.
+ Từ tháng 09 năm 2003 đến tháng 10 năm 2006	Kế toán trưởng Ban điều hành Dự án thủy điện Pleikrông và Sê San 4-Tổng Công ty Sông Đà.
+ Từ tháng 12 năm 2002 đến	Kế toán trưởng Xí nghiệp Sông Đà 10.5-Công ty Sông

tháng 08 năm 2003	Đà 10.
+ Từ tháng 04 năm 2002 đến tháng 12 năm 2002	Kế toán trưởng Xí nghiệp Hải Vân-Công ty Sông Đà 10.
+ Từ tháng 01 năm 2002 đến tháng 03 năm 2002	Kế toán trưởng Chi nhánh Công ty Sông Đà 10 tại miền Nam.
+ Từ tháng 11 năm 1999 đến tháng 12 năm 2001	Chuyên viên phòng Tài chính-Kế toán Công ty Xây dựng Ngâm Sông Đà 10.
Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết:	Kế toán trưởng Công ty
Số CP nắm giữ (tại thời điểm 16/3/2017):	20.000 cổ phần, chiếm 0.031% vốn điều lệ
Họ và tên:	NGUYỄN HỒNG KHIÊM
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	21/1/1977
Nơi sinh:	Tây Mỗ - Từ Liêm - Hà Nội
CMND:	011836222
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	B20/D21 Khu đô thị mới Dịch Vọng – Cầu Giấy - HN
Số ĐT liên lạc:	042.2214124
Trình độ chuyên môn:	Kỹ sư xây dựng Thạc sỹ quản trị kinh doanh
Quá trình công tác:	Đội trưởng đội xây dựng Công ty đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà.
+ Từ năm 2000-7/2007	
+ Từ tháng 8/2007 đến tháng 07/2010	Phó trưởng ban thường trực Ban quản lý dự án Khu đô thị mới Bắc quốc lộ 32.
+ Từ tháng 08 năm 2010 đến nay	Trưởng ban quản lý dự án Khu đô thị mới Bắc quốc lộ 32.
+ Từ tháng 11/2/2014 đến nay	Phó Tổng giám đốc kiêm Trưởng ban quản lý dự án Khu đô thị mới Bắc quốc lộ 32.

Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Phó Tổng giám đốc kiêm Trưởng ban quản lý dự án Khu đô thị mới Bắc quốc lộ 32.

Số CP nắm giữ (tại thời điểm 16/3/2017): 1.033.824 cổ phần, chiếm 1.61% vốn điều lệ

Họ và tên: **ĐỖ HUY KHẢI**

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 7/5/1976

Nơi sinh: Chương Mỹ, Hà Nội

CMND: 013184377

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Địa chỉ thường trú: Tô Hiệu, Hà Cầu, Hà Đông, Hà Nội

Số ĐT liên lạc: 042.2214124

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế - ĐH KTQD HN

Quá trình công tác:

+ Từ 1998-2002 Kế toán viên Công ty cổ phần xi măng Sông Đà – Yaly – Gia Lai - HN

+ 2003-2004 Trưởng ban kế toán xí nghiệp 504-Công ty Sông Đà 5

+ 2005-2008 Cán bộ kế toán Công ty cổ phần phát triển Đô thị Từ Liêm

+ 2009-T4/2015 Phó phòng Kế toán - Công ty cổ phần phát triển Đô thị Từ Liêm

+ T5/2015 - Nay Kế toán trưởng Công ty cổ phần phát triển Đô thị Từ Liêm

Họ và tên: **TRẦN TRỌNG NGHĨA**

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 8/8/1971

Nơi sinh: Chí Linh – Hải Hưng
 CMND: 011630554

Quốc tịch: Việt Nam
 Dân tộc: Kinh
 Địa chỉ thường trú: Tổ 2 khu 4C phường Hồng Hải, TP Hạ Long, QN
 Số ĐT liên lạc: 0333.820678
 Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

Quá trình công tác:

- + Từ T10/1997 đến 10/2007 Công ty cổ phần quốc tế Hoàng Gia
- + Từ T11/2007 đến T6/2016 Công ty đầu tư tài chính Hoàng Long
- + T6/2016 - Nay P.TGD Công ty LIDECO

Số CP nắm giữ (tại thời điểm 16/3/2017): 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

- Những thay đổi trong ban điều hành/ *Changes in the Board of Management:*

Bổ nhiệm ông Trần Trọng Nghĩa giữ chức vụ PTGD Công ty kiêm Phó Giám đốc chi nhánh LIDECO HẠ LONG kể từ ngày 27/7/2016.

- Số lượng cán bộ, nhân viên. Tóm tắt chính sách và thay đổi trong chính sách đối với người lao động./*Number of staffs. Summary and changes of the employee policies.*

Danh sách lao động có đến 31/12/2016 của Công ty mẹ là 102 người. Trong năm đã giải quyết chế độ hưu trí là 01 người, điều động 1 số cán bộ tư vấn giám sát công trình xuống làm việc tại dự án chung cư tại TP Hạ Long, tuyển dụng mới là 12 người (trong đó chủ yếu bổ sung kỹ sư xây dựng và cán bộ hành chính, kế toán làm việc tại chi nhánh Quảng Ninh).

3. *Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án/Investment activities, project implementation*

a) Các khoản đầu tư lớn/ *Major investments:*

❖ *Chung cư tại lô 4,5 Phường Trần Hưng Đạo TP. Hạ Long Tỉnh Quảng Ninh:*

Trong năm 2016, HĐQT quyết tâm tham gia dự án cải tạo 2 tòa chung cư cũ tại lô 4,5 Phường Trần Hưng Đạo TP. Hạ Long Tỉnh Quảng Ninh. Nhận được sự ủng hộ và vào

cuộc quyết liệt của chính quyền địa phương trong quá trình triển khai GPMB và các thủ tục giao chủ đầu tư, dự án hiện đã thi công xong toàn bộ phần tường vây, kè và đang thi công phần hầm ngầm. Dự kiến, trong tháng 5/2017, 2 tòa chung cư gồm 2 tầng hầm và 31 tầng nổi, 784 căn hộ với tổng mức đầu tư khoảng 1.079 tỷ đồng nằm ngay vị trí trung tâm Thành phố Hạ Long sẽ được đưa ra kinh doanh và dự báo sẽ là dự án đem lại doanh thu cho Công ty vào năm 2018.

❖ *Đầu tư kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị tại Phường Cao Thắng & Hà Khánh Thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh:*

Cùng song song triển khai thủ tục đầu tư với dự án cải tạo xây mới chung cư, dự án Đầu tư kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị tại Phường Cao Thắng & Hà Khánh Thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh đã hoàn tất thủ tục đấu thầu và được giao làm chủ đầu tư dự án. Với quy mô 23 ha, tổng mức đầu tư dự kiến hơn 1 nghìn tỷ đồng trong đó đầu tư kinh doanh hạ tầng kỹ thuật 328 tỷ đồng, thời gian thực hiện từ 2016-2019. Dự án khi hoàn tất sẽ đáp ứng được nhu cầu nhà ở cho nhân dân trong khu vực, hình thành một khu đô thị mới hiện đại có cơ sở hạ tầng đầy đủ, bền vững trong hệ thống các khu đô thị của vùng kinh tế trọng tâm của Tỉnh Quảng Ninh.

Hiện tại, Công ty đang tiến hành kiểm đếm được 90%/ tổng diện tích đất. Dự kiến công tác đền bù GPMB sẽ hoàn tất trong quý 2/2017. Đây là dự án trọng điểm của Công ty và được HĐQT Công ty xác định dồn toàn bộ tâm trí lực trong vòng 2 năm tới, dự kiến dự án sẽ đem lại doanh thu và lợi nhuận đột phá khẳng định giá trị thương hiệu Lideco trên địa bàn Tỉnh Quảng Ninh, nơi có môi trường đầu tư kinh doanh bứt phá ngoạn mục trong những năm gần đây.

❖ *Dự án “Tổ hợp nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại và văn phòng tại điểm X3 – GD II, thị trấn Cầu Diễn – Từ Liêm – HN”.*

Tháng 9/2016, HĐQT Công ty đã phê duyệt phối hợp cùng các đối tác thành lập pháp nhân mới CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ MỸ XUÂN HÀ NỘI để thực hiện dự án “Tổ hợp nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại và văn phòng tại điểm X3 – GD II, thị trấn Cầu Diễn – Từ Liêm – HN” với vốn điều lệ là 157 tỷ đồng, Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm góp vốn theo tỷ lệ 45% Vốn điều lệ theo đúng tỷ lệ liên doanh trước đây với số tiền là: **70.650.000.000** đồng. Dự án đầu tư tòa chung cư cao 25 tầng nổi, 3 tầng hầm, 480 căn hộ, tổng mức đầu tư gần 1.000 tỷ. Hiện đã hoàn tất công tác GPMB, đang làm các thủ tục đầu tư. Dự kiến, tháng 6/2017 sẽ khởi công xây dựng.

❖ *Khu dịch vụ Thương mại tại tổ 28 phường Dịch Vọng:*

Tại thời điểm 31/12/2016, dự án “Khu dịch vụ Thương mại tại tổ 28 phường Dịch Vọng” đã hoàn tất toàn bộ công việc xây dựng cơ bản. Dự án với 1 tầng hầm, 5 tầng nổi trên diện tích xây dựng 2000m², tổng diện tích đất 4000m². Dự án sau khi xây dựng xong

phần thô, khách hàng đề nghị được mua khu dịch vụ không hoàn thiện. HĐQT quyết định chuyển nhượng toàn bộ dự án với giá trị thu về 170 tỷ sau khi đã trừ giá trị nộp tiền sử dụng đất. Toàn bộ phần doanh thu trên sẽ được phân ánh vào năm 2017.

❖ *Các dự án đang triển khai:*

- Dự án KĐT BQL 32: Trong năm Công ty đã ký hợp đồng giao cho đơn vị phân phối độc quyền thực hiện mở bán 229 căn Biệt thự còn lại tại KĐT BQL32. Đồng thời, ký hợp đồng thiết kế cảnh quan kiến trúc với Công ty West Green Design. (mới triển khai bán được 2 căn nhà vườn)
- Dự án KĐT M Dịch Vụ: Tiếp tục công tác GPMB các vị trí còn lại và chuẩn bị thủ tục đầu tư để khi thuận lợi sẽ tiến hành triển khai xây dựng và kinh doanh.
- Dự án Khu đô thị Tây Đô – Hoài Đức: Do có sự điều chỉnh quy hoạch của thành phố trục đường Tây Hồ - Ba Vì đi qua do đó diện tích của dự án chỉ còn lại trên 40 ha do đó HĐQT thống nhất chuyển nhượng phần vốn góp đầu tư ban đầu, các quyền và lợi ích liên quan đến dự án là 3.8 tỷ với giá trị chuyển nhượng: 44 tỷ đồng cho Công ty Phát triển nhà Tây Đô. Lợi nhuận thu về: 41,1 tỷ đồng.
- Dự án Khu dân cư Viên Sơn – Thị xã Sơn Tây: Hiện tại HĐQT đang đàm phán mua lại cổ phần để sở hữu toàn bộ dự án.

b) Các công ty con, công ty liên kết/ *Subsidiaries, associated companies*: (Tóm tắt về hoạt động và tình hình tài chính của các công ty con, công ty liên kết)/ *(Summarizing the operations and financial situation of the subsidiaries, associated companies)*.

Tình hình tài chính của 2 Công ty con là Công ty CP Lideco 2 và Công ty CP Lideco 8 được duy trì ổn định. Tuy không nhận được nhiều hợp đồng thi công trong năm 2016 do tình hình khó khăn chung của thị trường nhưng hai công ty vẫn hoạt động có lãi, tạo công ăn việc làm cho CB CNV. Lợi nhuận sau thuế của Công ty CP Lideco 2 là 71.1 triệu đồng và Lợi nhuận sau thuế của Công ty CP Lideco 8 là 495.3 triệu đồng. Năm 2016, Công ty CP Lideco 8 thực hiện chi trả cổ tức theo nghị quyết ĐHCĐ 2016 theo tờ trình trích lập và phân phối lợi nhuận năm 2015 được phê duyệt là 8% VDL.

4. Tình hình tài chính/ Financial situation

a) *Tình hình tài chính/ Financial situation*

Chỉ tiêu/ Financial Figure	Năm 2015/Year 2015	Năm 2016/Year 2016	% tăng giảm/ % change
Tổng giá trị tài sản/Total asset	1.277.582	1.376.714	+7.76
Doanh thu thuần/Net revenue	473.236	433.358	-8.43
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Profit from operating activities	123.521	103.706	-16.04
Lợi nhuận khác/ Other profits	-1.845	-9.093	
Lợi nhuận trước thuế/ Profit before tax	121.675	94.612	-22.24
Lợi nhuận sau thuế/ Profit after tax	94.307	75.033	-20.44
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức/ Payout ratio	10%	10%	0

- Các chỉ tiêu khác/ other figures:

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu/Major financial benchmarks:

Chỉ tiêu/ Benchmarks	Năm 2015/Year 2015	Năm 2016/Year 2016	Ghi chú/Note
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán/ Solvency ratio			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn/Current ratio:	4.2	2.96	
Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn (Short term Asset/Short term debt)			
+ Hệ số thanh toán nhanh/Quick ratio:	0.67	0.60	
<u>Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho</u>			
<u>Nợ ngắn hạn</u>			
<u>Short term Asset - Inventories</u>			
<u>Short term Debt</u>			
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn/ capital			

<i>structure Ratio</i>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản (<i>Debt/Total assets ratio</i>)	0.3	0.3	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu (<i>Debt/Owners' Equity ratio</i>)	0.43	0.43	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động/ Operation capability Ratio			
+ Vòng quay hàng tồn kho/ <i>Inventory turnover:</i>		0.388	
Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân (<i>Cost of goods sold/Average inventory</i>)			
Doanh thu thuần/Tổng tài sản (<i>Net revenue/ Total Assets</i>)			
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời/ Target on Profitability			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (<i>profit after tax/ Net revenue Ratio</i>)	0.2	0.17	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (<i>profit after tax/ total capital Ratio</i>)	0.11	0.08	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (<i>profit after tax/ Total assets Ratio</i>)	0.07	0.05	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần (<i>Operating profit/ Net revenue Ratio</i>)	0.26	0.24	
.....			

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu/ *Shareholders structure, change in the owner's equity.*

a) Cổ phần/*Shares*:

Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành:	63.600.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng:	63.600.000
Cổ phiếu phổ thông:	63.600.000
Cổ phiếu ưu đãi:	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại:	2.610.050
Cổ phiếu phổ thông:	2.610.050
Cổ phiếu ưu đãi:	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành:	60.989.950
Cổ phiếu phổ thông:	60.989.950
Cổ phiếu ưu đãi:	-

b) Cơ cấu cổ đông/*Shareholders structure*:

STT	Danh mục	SL Cổ phiếu	Tỷ lệ %	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông (người)	
					Tổ chức	Cá nhân
Tổng số lượng cổ phiếu		63.600.000	100%	2.317	34	2.101
1	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% cp trở lên)	7.323.472	11.51	2		2
	- Trong nước	7.323.472	11.51	2		2
	- Nước ngoài					
2	Cổ đông là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp (sở hữu < 5%)	7.286.512	11.46	27	27	
	- Trong nước	4.802.722	7.55	14	14	
	- Nước ngoài	2.483.790	3.91	13	13	
3	Cổ đông khác	46.379.966	72.92	2.287	6	2.281
	- Trong nước	44.424.826	69.85	2.093	6	2.087
	- Nước ngoài	1.955.140	3.07	194		194
4	Công đoàn Công ty					

5	Cổ phiếu quỹ	2.610.050	4.1	1	1	
---	--------------	-----------	-----	---	---	--

c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu/ *Change in the owner's equity*:

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ/ *Transaction of treasury stocks*:

e) Các chứng khoán khác/ *Other securities*:

III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc/ *Report and assessment of the Board of Management*

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh/ *Assessment of operating results*

- **Công tác đầu tư dự án**

Trong năm 2016 các dự án của công ty đã được triển khai theo kế hoạch và đạt được những kết quả cụ thể như sau:

Dự án KĐT BQL 32:

- Tiếp tục thi công hoàn chỉnh các hạng mục hạ tầng như: Hệ thống chiếu sáng; đường giao thông; hệ thống cấp nước sạch và cảnh quan khu cây xanh...

- Để đảm bảo tiện ích của dự án, công ty đã hợp tác với các đơn vị tư vấn thiết kế để thiết kế chỉnh trang cho khu đô thị. Cụ thể Công ty CP tư vấn VICAB là đơn vị thiết kế lại phần kiến trúc các lô nhà vườn còn lại phù hợp với tiện ích sử dụng có hiệu quả. Công ty West Green Design thiết kế chỉnh trang sân vườn, khu thể thao giải trí (bể bơi, tập gym...) và đặc biệt là khu Trung tâm thương mại để phục vụ cho các hộ dân trong dự án, tiện ích cho khu đô thị.

- Công tác dịch vụ và chăm sóc khách hàng, quản lý dự án đảm bảo vệ sinh môi trường và an ninh trật tự được thực hiện tốt. Thực hiện cải tạo lại nguồn nước sinh hoạt cho khu đô thị.

- Nhiệm vụ trọng tâm của ban TGD công ty đối với dự án hiện nay là giải phóng mặt bằng phần diện tích còn lại, đồng thời tiếp tục kinh doanh các lô nhà vườn còn lại và thu hồi công nợ khách hàng chưa thanh toán hết tiền.

Dự án KDTM Dịch Vọng:

- Giải phóng mặt bằng và thi công tuyến đường 17,5m để kết nối với đường Trần Đăng Ninh và đường Nguyễn Văn Huyền (50m).

- Đảm bảo công tác an ninh trật tự, vệ sinh môi trường, duy trì các dịch vụ điện nước cho dân cư trong dự án.

- Thường xuyên đôn đốc, kiểm tra việc xây dựng các nhà thấp tầng của các hộ dân bảo đảm xây dựng đúng qui hoạch.

Dự án Khu dịch vụ Thương mại tại tổ 28 phường Dịch Vọng:

Trong năm 2016, Công ty đã xây dựng xong phần thô công trình “Tòa nhà có chức năng thương mại” (Siêu thị nhỏ và Văn phòng) tại tổ 28 – Phường Dịch Vọng, Cầu Giấy, Hà Nội. Hiện tại, đang hoàn tất thủ tục để tạo điều kiện cho khách hàng đã thực hiện nhận chuyển nhượng sớm đưa vào kinh doanh.

Dự án “Tổ hợp nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại và văn phòng tại điểm X3 – GD II, thị trấn Cầu Diễn – Từ Liêm – HN “:

Thành lập pháp nhân mới là Công ty CP nhà Mỹ Xuân - Hà Nội với vốn điều lệ 157 tỷ đồng, công ty CP phát triển đô thị Từ Liêm góp 45% vốn điều lệ.

Dự án có tổng mức đầu tư gần 1 nghìn tỷ đồng, hiện nay đã được ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội chấp thuận cho chuyển mục đích sử dụng đất để xây dựng tổ hợp nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại và văn phòng. Công ty đang tiến hành làm nốt các thủ tục về thiết kế thi công và xây dựng cơ bản khác, phần đầu quý II/2017 sẽ khởi công xây dựng.

Các dự án tại tỉnh Quảng ninh

** Dự án cải tạo xây dựng mới 2 lô chung cư 4 và 5 tại phường Trần Hưng Đạo (tổng mức đầu tư 1.079 tỷ đồng)*

Thủ tục pháp lý của dự án với Thành phố Hạ Long và tỉnh Quảng Ninh cơ bản đã hoàn tất. Dự án đã được khởi công ngày 20/9/2016. Đến nay, công trình đã thi công xong một số hạng mục như: Đường lên trường học; Kè chắn đất; Cọc khoan nhồi và đang bắt đầu thi công phần tầng hầm, phần thô của 2 tòa nhà 31 tầng, dự kiến dự án sẽ hoàn tất trong năm 2018.

** Dự án đầu tư kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị tại phường Cao Thắng và Hà Khánh - Thành phố Hạ long*

Với tổng mức đầu tư trên nghìn tỷ đồng, trong đó phần xây dựng hạ tầng dự kiến 382 tỷ, Công ty đã bắt đầu làm thủ tục từ tháng 6/2016, đến nay đã được tỉnh giao làm chủ đầu tư. Hiện tại công ty đang triển khai công tác giải phóng mặt bằng, dự kiến đến quý 2/2017 sẽ kết thúc GPMB để triển khai các bước tiếp theo phục vụ cho thi công dự án.

Các dự án chuẩn bị đầu tư khác:

Công ty đang tiếp tục công tác hồ sơ khi có điều kiện cho phép sẽ tiến hành triển khai như: Dự án khu dân cư tại Phường Viên Sơn, thị xã Sơn Tây; Dự án 85 ha tại quận Bắc Từ Liêm; Dự án nhà tái định cư lô D12 tại Quận Cầu giấy.

• Công tác kinh doanh nhà

- *Dự án KĐT Bắc quốc lộ 32:* Tính đến nay, Công ty đã bàn giao được tổng số 418 căn cho khách hàng. Bộ phận thu hồi công nợ đã tích cực bằng nhiều biện pháp đốc thúc các khách hàng chậm nộp tiền, tuy nhiên kết quả còn rất hạn chế. Cụ thể 51 khách hàng còn nợ 84 tỷ, đến nay đã thu hồi được 6 tỷ. Số nợ còn lại của 43 khách hàng là 78,8 tỷ đồng.

- *Khu nhà ở cho đối tượng có thu nhập thấp và đối tượng chính sách tại vị trí X2:* Đã bàn giao 117 căn, thu về 123,2 tỷ.

- Dự án KĐT mới Dịch vụ:

+ Tòa chung cư N04-B1: Đã bàn giao nhà cho khách hàng, phản ánh doanh thu và đưa vào sử dụng.

+ Nhà N09-B2: Tại tầng 4 và tầng 5 còn 7 căn thương mại, đến nay đã bán được 4 căn trị giá 15 tỷ đồng, còn lại 3 căn chưa bán.

- **Công tác tổ chức quản lý điều hành doanh nghiệp**

- Kiện toàn lại bộ máy tổ chức, quản lý tại các phòng ban để phù hợp với tình hình thực tế.

- Duy trì ổn định mô hình tổ chức Công ty mẹ Công ty con với 02 Công ty thành viên và 02 Ban quản lý, 01 chi nhánh.

- Thành lập chi nhánh Lideco – Hạ Long. Bổ nhiệm Giám đốc và Phó Giám đốc chi nhánh. Điều động, chuyển chuyển và ổn định tổ chức bộ máy, nhân sự của chi nhánh.

- Chuyển đổi hệ thống quản lý chất lượng theo phiên bản ISO 9001-2015 và sửa đổi, bổ sung một số qui định và qui trình cho phù hợp.

- **Công tác Kinh tế - Kế hoạch:**

- Thực hiện đầy đủ các quy định, hướng dẫn của nhà nước trong công tác đầu tư xây dựng cơ bản. Áp dụng các định mức đơn giá theo đúng quy định hiện hành, có sự điều chỉnh kịp thời cho các nhà thầu khi có biến động về giá cả, đảm bảo tiến độ SXKD.

- Xây dựng kế hoạch SXKD gắn với định hướng đầu tư trên cơ sở cân đối các nguồn lực, dự báo của thị trường, mục tiêu phát triển của Công ty và phù hợp với tình hình thực tế.

- Các hạng mục còn lại trong và ngoài công ty được rà soát và thẩm tra quyết toán theo đúng các văn bản hướng dẫn.

- **Công tác chăm sóc khách hàng.**

- Trong giai đoạn cạnh tranh của thị trường, xác định việc chăm sóc tốt khách hàng là vấn đề quan trọng, do vậy Ban Tổng giám đốc đã chỉ đạo các đơn vị trực thuộc như: Phòng đầu tư kinh doanh, các Ban quản lý Dự án, bộ phận bàn giao nhà, phòng Kế toán giải quyết kịp thời các thắc mắc, yêu cầu của khách hàng, đảm bảo công tác nhận và bàn giao nhà được thuận lợi. công tác làm sổ đỏ cho khách hàng cũng được chú trọng, tổng số sổ đỏ cấp cho khách hàng tại dự án Bắc QL 32 là 325 sổ, dự án khu đô thị mới Dịch vọng là 285 sổ.

- Ban Tổng giám đốc thường xuyên giải quyết kịp thời các thắc mắc, kiến nghị của khách hàng để đảm bảo tính minh bạch của chủ đầu tư.

- **Công tác quản lý kỹ thuật, giám sát thi công và an toàn lao động.**

- Thực hiện đầy đủ các quy định của Nhà nước về lập, thẩm định, trình duyệt thiết kế kỹ thuật, tổng dự toán các hạng mục công trình. Kịp thời điều chỉnh những thiếu sót trong thực tế, đảm bảo các hạng mục công trình xây lắp đúng kỹ thuật và tiến độ đề ra.

- Bộ phận Tư vấn giám sát của Chủ đầu tư đã làm tròn trách nhiệm trong việc giám sát các công trình, cương quyết không để xảy ra sai phạm trong thi công. Tổ chức giám sát tốt công trình “Tòa nhà có chức năng thương mại” (Siêu thị nhỏ và Văn phòng) tại tổ 28 – Phường Dịch Vọng, Cầu Giấy, Hà Nội. Bắt đầu triển khai nhiệm vụ giám sát các Dự án tại Quảng Ninh.

- Duy trì hoạt động của Ban an toàn lao động. Tổ chức tập huấn và phổ biến nội dung về an toàn lao động đến các đơn vị. Trong năm đã tham gia diễn tập công tác PCCC tại trụ sở công ty và các tòa nhà cao tầng.

- Thành lập các đoàn kiểm tra ATLĐ và thường xuyên kiểm tra tại các công trình, cương

quyết định chi đối với các bộ phận sản xuất không đảm bảo ATLD.

- Ban giám đốc thường xuyên bám sát công trường, chỉ đạo và tháo gỡ kịp thời những khó khăn vướng mắc của các nhà thầu đảm bảo thi công đúng tiến độ. Phối hợp và chỉ đạo các Ban quản lý dự án, bộ phận Tư vấn giám sát công trình đảm bảo chất lượng thi công đúng với thiết kế đã được phê duyệt, thực hiện bàn giao nhà đúng tiến độ theo hợp đồng đã ký kết với khách hàng.

- **Công tác quản lý tài chính.**

Chấp hành đầy đủ việc lập và thực hiện hệ thống kế toán theo đúng quy chế tài chính của Công ty và các chuẩn mực kế toán của nhà nước đã ban hành.

Quản lý và sử dụng đồng vốn chặt chẽ, đáp ứng đủ vốn cho hoạt động SXKD của Công ty.

Chỉ đạo tập trung quyết toán gọn các công trình xây dựng, đơn đốc thu tiền khách hàng và các khoản nợ khác.

2. Tình hình tài chính/ Financial Situation

a) Tình hình tài sản/ Assets

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

	Hoạt động kinh doanh bất động sân	Hoạt động Xây lấp	Các lĩnh vực khác	Cộng
Số cuối năm				
Tài sản trực tiếp của bộ phận	1.122.786.241.133	35.831.990.754	31.951.311.325	1.190.569.543.212
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận				186.144.471.485
Tổng tài sản				1.376.714.014.697
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	94.353.640.389	84.172.112.335	29.301.296.701	207.827.049.425
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận				207.505.758.449
Tổng nợ phải trả				415.332.807.874
Số đầu năm				
Tài sản trực tiếp của bộ phận	1.051.960.621.326	110.366.771.614	1.096.423.220	1.163.423.816.160
Tài sản phân bổ cho bộ phận	32.854.200.063	6.872.024.125	702.441.345	40.428.665.532
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận				73.729.860.033
Tổng tài sản				1.277.582.341.725
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	233.300.324.083	86.457.712.200	7.096.055.009	326.854.091.292
Nợ phải trả không phân bổ				58.124.416.305

	Hoạt động kinh doanh bất động sân	Hoạt động Xây lấp	Các lĩnh vực khác	Cộng
theo bộ phận				
Tổng nợ phải trả				384.978.507.597

b) Tình hình nợ phải trả/ *Liabilities*

- Tình hình nợ hiện tại, biến động lớn về các khoản nợ/ *Current debts, major changes of debts.*

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Số cuối năm				
Phải trả người bán	8.508.829.329			8.508.829.329
Chi phí phải trả	5.888.261.584			5.888.261.584
Vay và nợ	25.002.253.996			25.002.253.996
Các khoản phải trả khác	253.922.643.055	18.569.698.523		272.492.341.578
Cộng	293.321.987.964	18.569.698.523		311.891.686.487
Số đầu năm				
Phải trả người bán	16.008.297.966			16.008.297.966
Chi phí phải trả	29.132.266.838			29.132.266.838
Các khoản phải trả khác	114.741.864.822	83.322.105.880		198.063.970.702
Cộng	159.882.429.626	83.322.105.880		243.204.535.506

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

3. *Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý/ Improvements in organizational structure, policies, management.*

Trong năm 2016, Công ty đã chuyển đổi thành công hệ thống quản lý chất lượng ISO 9001:2008 sang phiên bản ISO 9001:2015.

4. *Kế hoạch phát triển trong tương lai/ Development plans in the future:*

- Trong năm 2017, Ban Tổng giám đốc tập trung chỉ đạo thực hiện thi công đối với dự án trọng điểm là Dự án chung cư Lô 4, Lô 5 phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hạ Long; dự án khu đô thị tại phường Cao Thắng và Hà Khánh; Dự án “Tổ hợp nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại và văn phòng tại điểm X3 – GD II, thị trấn Cầu Diễn – Từ Liêm – HN “

- Tăng cường sự chỉ đạo tập trung thống nhất, kiện toàn bộ máy điều hành và quản

lý, phân công theo hướng phân cấp, tự chủ tự chịu trách nhiệm của các phòng ban, đơn vị trực thuộc Công ty.

- Tăng cường sự chi đạo và quản lý tốt các Công ty con để duy trì bảo tồn và phát triển phần vốn của Công ty mẹ và các Công ty con.

- Duy trì hàng tuần họp Ban tổng giám đốc với chủ tịch HĐQT và giao ban hàng tháng để báo cáo kết quả công việc được phân công và thống nhất phương hướng giải quyết cho những công việc tiếp theo. Đặc biệt Tổng giám đốc chỉ đạo trực tiếp tới từng các phó tổng giám đốc và các phòng ban thực hiện công tác kinh doanh với các nhiệm vụ phát sinh phục vụ cho kinh doanh của công ty.

- Tăng cường hơn nữa công tác quản lý và theo dõi thực hiện các dự án, nâng cao năng lực quản lý giám sát kỹ thuật, chất lượng công trình, nâng cao uy tín và thương hiệu của Công ty.

- Làm tốt công tác quản lý, vận hành dự án và các dịch vụ sau bán hàng.

5. *Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán (nếu có) – Không có*

6. *Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty/ Report related impact of the Company on the environment and society:*

6.1. *Quản lý nguồn nguyên vật liệu/Management of raw materials:*

a) Tổng lượng nguyên vật liệu được sử dụng để sản xuất và đóng gói các sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức trong năm/ *The total amount of raw materials used for the manufacture and packaging of the products as well as services of the organization during the year.*

Không có thông tin chính xác

b) Báo cáo tỉ lệ phần trăm nguyên vật liệu được tái chế được sử dụng để sản xuất sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức/ *The percentage of materials recycled to produce products and services of the organization.*

Không có thông tin chính xác

6.2. *Tiêu thụ năng lượng/ Energy consumption:*

a) Năng lượng tiêu thụ trực tiếp và gián tiếp/ *Energy consumption - directly and indirectly.*

b) Năng lượng tiết kiệm được thông qua các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả/ *Energy savings through initiatives of efficiently using energy.*

Không có

c) Các báo cáo sáng kiến tiết kiệm năng lượng (cung cấp các sản phẩm và dịch vụ tiết

kiệm năng lượng hoặc sử dụng năng lượng tái tạo); báo cáo kết quả của các sáng kiến này/ *The report on energy saving initiatives (providing products and services to save energy or use renewable energy); report on the results of these initiatives.*

Không có

6.3. *Tiêu thụ nước:* (mức tiêu thụ nước của các hoạt động kinh doanh trong năm)/ *Water consumption (water consumption of business activities in the year)*

a) Nguồn cung cấp nước và lượng nước sử dụng/ *Water supply and amount of water used.*

Không có thông tin chính xác

b) Tỷ lệ phần trăm và tổng lượng nước tái chế và tái sử dụng/ *Percentage and total volume of water recycled and reused.*

Không có thông tin chính xác

6.4. *Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường/ Compliance with the law on environmental protection:*

a) Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường/ *Number of times the company is fined for failing to comply with laws and regulations on environment.*

Không

b) Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường/ *The total amount to be fined for failing to comply with laws and regulations on the environment.*

Không

6.5. *Chính sách liên quan đến người lao động/ Policies related to employees*

a) Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động/ *Number of employees, average wages of workers.*

Tổng số CBNV toàn Công ty là: 123 người. Trong đó, Công ty mẹ là 102 người.

Năm 2016 thu nhập bình quân đạt 12 triệu đồng/người/tháng.

b) Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động/ *Labor policies to ensure health, safety and welfare of workers.*

Công ty thực hiện đầy đủ các chế độ cho người lao động như BHXH, BHYT... Hàng năm đều tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho 100% CBCNV.

Từ khi đi vào hoạt động, Công ty đã duy trì phòng y tế được trang bị đầy đủ tủ thuốc

thông dụng, các công cụ dụng cụ cứu thương, sơ cứu. Đồng thời, bố trí 1 nhân viên trực vào giờ hành chính, được đào tạo và tốt nghiệp qua lớp y tá, có kiến thức và kỹ năng cần thiết về chăm sóc sức khỏe thuộc quản lý của phòng TCHC.

c) Hoạt động đào tạo người lao động/ *Training employees*

- Số giờ đào tạo trung bình mỗi năm, theo nhân viên và theo phân loại nhân viên/ *The average number of training hours per year, according to the staff and classified staff.*

Không có thông tin chính xác

- Các chương trình phát triển kỹ năng và học tập liên tục để hỗ trợ người lao động đảm bảo có việc làm và phát triển sự nghiệp/ *The skills development and continuous learning program to support workers employment and career development.*

Năm 2016, Công ty đã tổ chức lớp đào tạo nhận thức và đánh giá nội bộ hệ thống quản lý chất lượng theo ISO phiên bản 9001:2015 cho toàn thể CBNV Công ty. Kết quả 24 người được cấp chứng chỉ hoàn thành khóa học.

Bên cạnh đó, Công ty vẫn luôn thông báo các lớp/ khóa đào tạo cập nhật chế độ kế toán, kiểm toán, chế độ về xây dựng cơ bản, tư vấn giám sát công trình, ... tới các phòng/ ban/ chi nhánh để cử cán bộ, nhân viên tham gia.

6.6. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương/ *Report on responsibility for local community.*

Các hoạt động đầu tư cộng đồng và hoạt động phát triển cộng đồng khác, bao gồm hỗ trợ tài chính nhằm phục vụ cộng đồng/ *The community investments and other community development activities, including financial assistance to community service.*

Công ty luôn duy trì các hoạt động ủng hộ quỹ bảo trợ trẻ em, quỹ vì người nghèo, ủng hộ các gia đình chính sách, đồng bào bị lũ lụt, thăm hỏi các gia đình có công với cách mạng... tại các địa phương nơi có dự án của Công ty và tại địa bàn có trụ sở, chi nhánh của Công ty hoạt động.

6.7. Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN/ *Green capital market activities under the guidance of the SSC.*

Chưa tham gia

IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty (đối với công ty cổ phần)/*Assessments of the Board of Management on the Company's operation (for joint stock companies)*

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty, trong đó có đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội/ *Assessments of the Board of Management on the Company's operation, including the assessment related to*

environmental and social responsibilities.

Để chuẩn bị cho kế hoạch đầu tư dài hạn của Công ty, năm 2016, HĐQT công ty xây dựng kế hoạch SXKD trình Đại hội không có nhiều đột phá và tăng trưởng mạnh mẽ so với năm trước do HĐQT Công ty xác định đây là giai đoạn tích lũy và chuẩn bị đầy đủ toàn diện cho mục tiêu tăng trưởng bền vững trong dài hạn. Tuy nhiên, bằng sự quyết tâm nỗ lực tập trung chỉ đạo cùng với Ban TGD điều hành, kết quả SXKD năm 2016 đã hoàn thành và đạt được kết quả đáng khích lệ. Bên cạnh các nội dung quản trị Công ty, kinh doanh nhà, thu hồi công nợ, thanh quyết toán công trình, nội dung trọng tâm trong năm 2016 HĐQT tập trung cho công tác phê duyệt phương án đầu tư và tổ chức thi công tại dự án chung cư cao tầng tại lô 4,5 Phường Trần Hưng Đạo – Thành phố Hạ Long.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty/Assessment of Board of Directors on Board of Management' performance

- HĐQT hàng tháng họp bàn cùng ban TGD, lãnh đạo các phòng/ ban/ chi nhánh. Bám sát tình hình triển khai, thực hiện các dự án, cùng Ban TGD tháo gỡ các khó khăn, tồn tại, chỉ đạo hướng giải quyết kịp thời. Chủ tịch HĐQT hàng tuần đều có buổi làm việc cùng Ban TGD để giao ban công việc, thể hiện sự quan tâm sâu sát của HĐQT và giám sát tình hình thực thi các nội dung của nghị quyết HĐQT đảm bảo việc điều hành đúng mục tiêu và định hướng đã đề ra.
- Trong quá trình điều hành kinh doanh, ban Tổng giám đốc đã tuân thủ theo đúng chức năng nhiệm vụ quy định tại Điều lệ Công ty, quy chế quản trị Công ty, hệ thống quản lý chất lượng cũng như các nghị quyết của HĐQT ban hành.
- Ban TGD đã nghiêm túc triển khai công việc, hoàn thành đúng tiến độ và các mục tiêu công việc được HĐQT đề ra, ổn định công tác tổ chức, duy trì và hoạt động hiệu quả bộ máy cơ quan Công ty gồm 5 phòng chức năng, 2 ban quản lý dự án, 1 chi nhánh tại Hạ Long cũng như bảo toàn và quản lý hiệu quả nguồn vốn góp tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết.

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị/ Plans, orientations of the Board of Directors

3.1 Tập trung cho công tác đầu tư dự án:

- Tại thành phố Hạ Long.

- ✚ Dự án Chung cư tại lô 4,5 Phường Trần Hưng Đạo TP. Hạ Long Tỉnh Quảng Ninh: Phần đấu 2017 xong phần thô. Tiến hành kinh doanh vào tháng 6/2017 Bàn giao và đưa vào sử dụng tháng 12/2018.
- ✚ Dự án đầu tư kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị tại Phường Cao Thắng & Hà Khánh, Thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh: Tập trung cùng trung tâm quỹ đất

thành phố Hạ Long tiến hành GPMB xong trong quý 2 năm 2017. Sau khi được phê duyệt sẽ tiến hành đầu tư xây cầu nối giữa hai khu. Trong năm 2017 san lấp cơ bản xong. 2018 xây dựng hạ tầng và đưa vào kinh doanh.

- Khu đô thị BQL32:

- ✦ Tập trung xây dựng khu dịch vụ theo thiết kế của West Green Design, chỉnh trang lại kiến trúc cảnh quan để tăng giá trị sản phẩm, chỉnh trang quy hoạch dự án, phối hợp cùng đơn vị bán hàng kinh doanh các căn nhà vườn còn lại.
- ✦ Tập trung công tác thu hồi công nợ của những khách hàng còn thiếu nợ.
- ✦ Phối hợp cùng UBND Thị trấn Trạm Trôi để GPMB xong dứt điểm các vị trí còn lại.

- Khu đô thị Dịch Vọng:

Quyết liệt trong công tác GPMB. Chuẩn bị hồ sơ thiết kế kỹ thuật thi công cho tòa chung cư No11 và hoàn tất thủ tục đầu tư trong năm 2017 để có thể tiến hành thi công trong năm 2018.

Tiếp tục công tác tìm kiếm dự án đầu tư có tính khả thi để liên doanh hoặc mua lại tạo quỹ đất sạch cho các năm sau và tiếp tục theo đuổi 85ha tại Quận bắc Từ Liêm, lô D12 Dịch Vọng, dự án khu dân cư tại Viên Sơn, Sơn Tây.

3.2 Tiếp tục phát triển mô hình tổ chức với cấu trúc Công ty mẹ - Công ty con, đa dạng hóa hình thức kinh doanh như thành lập Công ty liên doanh, liên kết với lĩnh vực kinh doanh mũi nhọn kinh doanh bất động sản.

3.3 Tập trung cho công tác phát triển nguồn nhân lực, thường xuyên tổ chức đánh giá rà soát lại bộ máy cán bộ sao cho năng suất lao động đạt hiệu quả phù hợp trình độ năng chuyên môn, đáp ứng đủ nhu cầu về nhân sự cho các dự án, đảm bảo ổn định đời sống của CB CNV toàn Công ty.

3.4 Tăng cường củng cố năng lực tài chính của Công ty để thực hiện tốt yêu cầu cấp vốn thực hiện dự án.

3.5 Đầu tư và nâng cấp hệ thống công nghệ thông tin. Thực hiện dự án về truyền thông cho Công ty và các dự án kinh doanh nhằm đảm bảo nhất quán thương hiệu hình ảnh công ty ra công chúng.

3.6 Nâng cao năng lực quản trị Công ty theo thông lệ quốc tế, tham gia các chương trình an sinh xã hội, hỗ trợ cộng đồng, bảo vệ môi trường hướng tới sự phát triển lâu dài và bền vững.

V. Quản trị công ty/Corporate governance :

1. Hội đồng quản trị/ Board of Directors

a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị/Members and structure of the Board of Directors:

STT	Thành viên HĐQT	Tỷ lệ sở hữu cổ phần	Chức danh khác tại các tổ chức khác
1	Ông Nguyễn Văn Kha	5,71%	Không có
2	Ông Vũ Gia Cường	5,81%	Không có
3	Ông Nguyễn Văn Ninh	1,24%	Không có
4	Ông Nguyễn Ngọc Thịnh	0,17%	Không có
5	Ông Đinh Quang Chiến	1,64%	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư và phát triển Điện miền trung;

b) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị/The committees of the Board of Director:

Tiểu ban kiểm toán nội bộ gồm 06 thành viên trong đó giao 01 đồng chí thành viên Hội đồng quản trị làm trưởng tiểu ban. 05 thành viên còn lại là những cán bộ có chuyên môn về kế toán, kiểm toán, tư vấn giám sát công trình để giúp Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc kiểm tra đánh giá, độ tin cậy của thông tin tài chính, kế toán quản trị của Công ty.

TT	Họ và tên	Chức vụ hiện tại	Nhiệm vụ
1	Đinh Quang Chiến	UV HĐQT	Trưởng ban
2	Lê Minh Tuân	Kế toán trưởng	Phó ban
3	Lê Văn Thục	Thành viên BKS	Thành viên
4	Nguyễn Hoài Ân	Trưởng phòng TV - GS	Thành viên
5	Đỗ Huy Khải	Phó Kế toán trưởng	Thành viên
6	Nguyễn Thị Diệu Linh	Trợ lý HĐQT	Thành viên

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị/*Activities of the Board of Directors:*

Trong năm, HĐQT Công ty đã tổ chức 27 cuộc họp HĐQT. Tất cả các cuộc họp HĐQT đều có sự tham gia đầy đủ của các thành viên HĐQT, các nghị quyết HĐQT đều nhận được 100% ý kiến biểu quyết nhất trí. Cụ thể như sau:

Stt	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	01/2016/BB-HĐQT-LIDECO	9/1/2016	<ul style="list-style-type: none"> - Báo cáo tình hình thực hiện kế hoạch tài chính 2015, dự kiến một số chỉ tiêu tài chính và kế hoạch hoạt động năm 2016. - Phương án tính lương BHXH theo quy định mới. - Phê duyệt lịch nghỉ và chi thưởng Tết Nguyên đán cho CB CNV.
2	02/2016/BB-HĐQT-LIDECO	25/1/2016	<ul style="list-style-type: none"> - Phê duyệt phương án đầu tư dự án chung cư cao tầng tại lô 4,5 Phường Trần Hưng Đạo, Khu đô thị Bãi Muối (GDII) Phường Cao Thắng và Khu dân cư đô thị thuộc khu 1,2 phường Hà Khánh, TP Hạ Long. - Phê duyệt phương án tăng lương cho CB CNV Công ty. - Phê duyệt phương án chi quỹ tiền lương TVGS năm 2014, 2015.
3	3/2016/NQ-HĐQT-LIDECO	16/2/2016	Công tác chuẩn bị Đại hội cổ đông thường niên 2016.
4	3A/2016/NQ-HĐQT-LIDECO	17/2/2016	Chốt danh sách cổ đông dự họp Đại hội cổ đông thường niên 2016.
5	04/2016/BB-HĐQT-LIDECO	23/2/2016	- Cử đại diện phần vốn góp tham gia HĐQT và nguồn vốn để thành lập pháp nhân thực hiện dự án "Tổ hợp nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ

			<p>thương mại và văn phòng tại điểm X3 – GD II, thị trấn Cầu Diễn – Từ Liêm – HN “</p> <p>- Phê duyệt kế hoạch bán nhà tại dự án KĐT BQL32.</p>
6	05/2016/BB-HĐQT-LIDECO	21/3/2016	<p>- Thống nhất thời gian, địa điểm và nội dung Đại hội cổ đông thường niên 2016.</p> <p>- Phê duyệt các tài liệu, báo cáo, tờ trình tại Đại hội.</p> <p>- Phân công nhiệm vụ Ban tổ chức Đại hội.</p>
7	06/2016/BB-HĐQT-LIDECO	21/3/2016	<p>- Phê duyệt phương án tổ chức thi công dự án Khu dịch vụ Thương mại tại tổ 32 phường Dịch Vọng (4.000m²)</p> <p>- Thông qua kết quả bình xét thi đua khen thưởng 2015.</p>
8	07/2016/BB-HĐQT-LIDECO	12/4/2016	<p>- Thông qua phương án phối hợp cùng các đối tác làm hồ sơ thành lập pháp nhân mới để thực hiện dự án “Tổ hợp nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại và văn phòng tại điểm X3 – GD II, thị trấn Cầu Diễn – Từ Liêm – HN “.</p>
9	08/2016/BB-HĐQT-LIDECO	11/4/2016	<p>- Phê duyệt dự toán hạng mục thi công phần bê tông, móng cọc và xây thô công trình “Khu dịch vụ Thương mại tại tổ 28 phường Dịch Vọng (4.000m²)”.</p> <p>- Phê duyệt đơn giá hạng mục móng; cọc, tiến độ thi công, lựa chọn đơn vị thi công và một số nội</p>

			<p>dung khác.</p> <p>- Lịch nghỉ lễ Giỗ tổ Hùng Vương.</p>
10	09/2016/BB-HĐQT-LIDECO	25/4/2016	- Phê duyệt lịch nghỉ lễ và chi thường cho CBCNV nhân dịp 30/4-1/5.
11	10/2016/BB-HĐQT-LIDECO	28/5/2016	<p>- Công tác chuẩn bị đầu tư dự án Khu đô thị Tây Đô.</p> <p>- Phương án kinh doanh dự án “Khu dịch vụ Thương mại tại tổ 28 phường Dịch Vọng (4.000m²)”.</p> <p>- Thông qua việc nghị làm việc ngày thứ 7 toàn Công ty bắt đầu tư 1/6/2016.</p>
12	11/2016/BB-HĐQT-LIDECO	28/5/2016	- Phê duyệt phương án vay vốn để thi công dự án “Khu dịch vụ Thương mại tại tổ 28 phường Dịch Vọng”.
13	12/2016/BB-HĐQT-LIDECO	23/6/2016	<p>- Nghe đơn vị TVTK báo cáo phương án thiết kế kỹ thuật dự án chung cư cao tầng tại lô 4,5 Phường Trần Hưng Đạo – Thành phố Hạ Long .</p> <p>- Phê duyệt bán 07 căn hộ chung cư tại tòa N09B2 – KĐT M Dịch Vọng.</p> <p>- Bàn giao việc quản lý vận hành tòa nhà CT1 Chung cư Xuân Đình.</p>
14	13/2016/BB-HĐQT-LIDECO	11/7/2016	<p>- Thông qua báo cáo tình hình thực hiện kết quả hoạt động kinh doanh 6 tháng đầu năm 2016.</p> <p>- Phê duyệt kế hoạch bán nhà và kế hoạch đầu tư.</p>

15	14/2016/BB-HĐQT-LIDECO	18/7/2016	Thống nhất phương án thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán dự án “Xây dựng lại Chung cư 5 tầng lô 4, lô 5 tại phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hạ Long “ phục vụ công tác chuẩn bị hồ sơ gửi các cơ quan bộ, ngành phê duyệt
16	15/2016/BB-HĐQT-LIDECO		Quyết định thành lập chi nhánh Công ty để thực hiện dự án tại Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh
17	16/2016/BB-HĐQT-LIDECO	8/8/2016	Phê duyệt quy chế tổ chức và hoạt động của Chi nhánh LIDECO – Hạ Long. Chuyển đổi hệ thống quản lý chất lượng 9001-2008 sang phiên bản 9001-2015.
18	17/2016/BB-HĐQT-LIDECO	23/8/2016	Phê duyệt mức chi phụ cấp cho cán bộ của Công ty được điều động xuống làm việc tại Chi nhánh LIDECO – Hạ Long.
19	18/2016/BB-HĐQT-LIDECO	1/9/2016	Phê duyệt mức giá bán và cho thuê 1 số căn hộ còn lại tại các tòa chung cư do Công ty đầu tư.
20	19/2016/BB-HĐQT-LIDECO	14/9/2016	Thống nhất lựa chọn nhà thầu thi công hạng mục cọc khoan nhồi và tường chắn đất tại dự án “Xây dựng lại Chung cư 5 tầng lô 4, lô 5 tại phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hạ Long “
21	20/2016/BB-HĐQT-LIDECO	29/9/2016	Phê duyệt việc thành lập pháp nhân mới để thực hiện công trình hỗn hợp kinh doanh dịch vụ có ký hiệu

			HH tại Khu đô thị mới Dịch Vọng, Cầu Giấy, HN
22	21/2016/BB-HĐQT-LIDECO	29/9/2016	Phê duyệt Phương án kinh doanh dự án “Khu dịch vụ Thương mại tại tổ 28 phường Dịch Vọng (4.000m ²)”.
23	22/2016/BB-HĐQT-LIDECO	29/9/2016	Phê duyệt việc phối hợp cùng các đối tác thành lập pháp nhân mới để thực hiện dự án “Tổ hợp nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại và văn phòng tại điểm X3 – GD II, thị trấn Cầu Diễn – Từ Liêm – HN “.
24	23/2016/BB-HĐQT-LIDECO	10/10/2016	Phê duyệt đơn vị trúng thầu thi công hạng mục thí nghiệm kiểm tra chất lượng cọc khoan nhồi dự án “Xây dựng lại Chung cư 5 tầng lô 4, lô 5 tại phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hạ Long”
25	24/2016/BB-HĐQT-LIDECO	1/11/2016	Phê duyệt ký hợp đồng với Công ty cổ phần West Green Design với nội dung thuê thiết kế ý tưởng phần kiến trúc cảnh quan trên nền thiết kế cơ sở đã được phê duyệt.
26	25/2016/BB-HĐQT-LIDECO	16/12/2016	Thông nhất lại phương án kinh doanh dự án “Khu dịch vụ Thương mại tại tổ 28 phường Dịch Vọng”.
27	26/2016/BB-HĐQT-LIDECO	29/12/2016	HĐQT thông nhất chuyển nhượng phần vốn góp đầu tư ban đầu, các quyền và lợi ích thực hiện dự án Tây Đô Hoài Đức
28	27/2016/BB-HĐQT-LIDECO	29/12/2016	Phê duyệt đơn vị thi công xây dựng dự án “Xây dựng lại Chung cư 5 tầng lô 4, lô 5 tại phường Trần

		Hung Đạo, thành phố Hạ Long “.
--	--	--------------------------------

d) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập/*Activities of independent members of the Board of Directors.*

Năm 2016, tiểu ban kiểm toán nội bộ đã tiến hành 2 đợt kiểm toán nội bộ tại cơ quan Công ty và các đơn vị thành viên gồm 2 Công ty con: Công ty CP Lideco 2, Công ty CP Lideco 8 để kiểm tra BCTC năm 2015 và BCTC quý 1 năm 2016.

Sau khi kết thúc đợt KTNB, tiểu ban KTNB đã trao đổi cùng đại diện lãnh đạo các Công ty con để nghe báo cáo đánh giá công tác quản lý tài chính, thực hiện chế độ kế toán cũng như quản trị doanh nghiệp tại các công ty con từ đó báo cáo HĐQT đưa ra các ý kiến và biện pháp về thu hồi công nợ, đẩy nhanh công tác thanh quyết toán công trình, áp định mức chi phí quản lý doanh nghiệp/ doanh thu... nhằm bảo toàn nguồn vốn góp của Công ty mẹ đảm bảo việc hoạt động sản xuất kinh doanh có hiệu quả tại các Công ty con.

Tháng 11/2016 Đại diện tiểu ban KTNB cũng đã cử 01 thành viên là ông Đỗ Huy Khải xuống hướng dẫn và kiểm tra tình hình thực hiện chế độ kế toán của Chi nhánh LIDECO HẠ LONG nhằm đảm bảo việc thực hiện chế độ kế toán được thống nhất và tuân thủ quy định pháp luật hiện hành tại Chi nhánh mới thành lập.

e) Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty

1. Ông Nguyễn Văn Kha
2. Ông Nguyễn Văn Ninh
3. Ông Nguyễn Ngọc Thịnh
4. Ông Vũ Gia Cường
5. Ông Đinh Quang Chiến

2. Ban Kiểm soát/ Board of Supervisors

a) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát/*Members and structure of the Board of Supervisors:*

STT	Thành viên BKS	Tỷ lệ sở hữu cổ phần	Chức danh khác tại các tổ chức khác
1	Ông Lê Minh Quân	2,100%	Không có
2	Ông Nguyễn Lâm Giang	0,010%	Không có

3	Ông Lê Văn Thục	0,006%	Không có
---	-----------------	--------	----------

b) Hoạt động của Ban kiểm soát/*Activities of the Board of Supervisors:*

- Năm 2016, BKS Công ty đã tổ chức họp định kỳ nội bộ BKS 4 lần, tham gia họp cùng HĐQT, BTGD Công ty 7 buổi họp. Nội dung chính về việc tổng kết tình hình sản xuất kinh doanh năm 2015, tham dự họp nghe báo cáo kiểm kê tài sản có đến 0h ngày 1/1/2016 và họp kiểm kê tài sản có đến 0h ngày 1/7/2016; họp bàn công tác chuẩn bị Đại hội cổ đông thường niên 2016; sơ kết tình hình kinh doanh quý 1,2,3 năm 2016;

- Bên cạnh hoạt động giám sát của BKS đối với HĐQT, Ban Giám đốc điều hành và cổ đông Ban kiểm soát thường xuyên kiểm soát việc tuân thủ pháp luật, Điều lệ công ty trong quá trình ra quyết định và điều hành hoạt động SXKD. Xem xét, tham gia góp ý quá trình soạn thảo và ban hành các quy trình, quy chế trong quá trình thực hiện hệ thống quản lý của công ty nhằm phát hiện những rủi ro, những thiếu sót, từ đó đề xuất những kiến nghị và giải pháp phù hợp.

- Ban kiểm soát chưa nhận được thắc mắc hay khiếu nại của cổ đông liên quan đến trách nhiệm của HĐQT, Ban TGD đối với quyền lợi của cổ đông trong thời gian qua

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát/*Transactions, remunerations and interests of the Board of Directors, Board of Management and Board of Supervisors*

a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích/*Salary, rewards, remuneration and benefits:*

Họ và tên	Chức vụ	Tổng lương 12 tháng	Tiền TVGS HĐQT-BTGD năm 2015	Thưởng (Lễ, tết, thi đua..)	Cộng
Nguyễn Văn Kha	Chủ tịch HĐQT	488,473,231	40,000,000	123,000,000	774,473,231
Vũ Gia Cường	Tổng Giám Đốc, P. chủ tịch HĐQT	488,204,000	35,000,000	133,576,923	790,357,846
Nguyễn Văn Ninh	P.Tổng Giám Đốc Ủy viên HĐQT	353,627,077	30,000,000	116,076,923	615,780,923
Nguyễn Hữu Lập	P.Tổng Giám Đốc	383,435,077	150,000,000	116,076,923	765,588,923
Trần Trọng Nghĩa	P.Tổng Giám Đốc	155,167,385	30,000,000	115,076,923	415,321,231

Lê Minh Tuấn	P.Tổng Giám Đốc	366,550,154	150,000,000	110,307,692	737,165,538
Nguyễn Hồng Khiêm	P.Tổng Giám Đốc	359,396,308	150,000,000	110,307,692	730,011,692
Đỗ Huy Khải	Kế toán trưởng	299,784,000	123,400,000	86,700,000	596,584,000
Nguyễn Ngọc Thịnh	Ủy viên HĐQT	0	15,700,000	0	15,700,000
Đình Quang Chiến	Ủy viên HĐQT	0		3,000,000	6,000,000
Lê Minh Quân	Trưởng ban kiểm soát	0		0	0
Nguyễn Lâm Giang	TV Ban kiểm soát	176,874,000	75600000	55,800,000	364,074,000
Lê Văn Thục	TV Ban kiểm soát	0		0	0
Cộng		3,071,511,231	799,700,000	969,923,077	5,811,057,385

Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát 2015 đã chi trong năm 2016 theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2016 số 01/NQ - ĐHĐCĐ - LIDECO ngày 9 tháng 4 năm 2016 bằng 1% LNST. Số tiền là: 944.647.066 đồng

b) Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ/ *Transactions of internal shareholders:*

Stt	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với cổ đông nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Ông Đình Quang Chiến	UV HĐQT	1.000.000	1.6%	1.350.000	2.12%	Tăng số lượng cổ phiếu nắm giữ

c) Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ/ *Contracts or transactions with internal shareholders:*

d) Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty/ *Implementation of regulations on corporate governance:*

- HĐQT luôn xác định công tác quản trị công ty có ý nghĩa và đóng vai trò quan trọng trong sự phát triển bền vững của doanh nghiệp, áp dụng tốt các thông lệ quốc tế về quản trị công ty sẽ giúp cho doanh nghiệp thu hút được đầu tư trong và ngoài nước, tăng tính minh bạch đem lại niềm tin cho nhà đầu tư.

- HĐQT đã thực hiện sửa đổi, bổ sung Điều lệ của Công ty phù hợp với luật DN 2014, các văn bản pháp luật hiện hành theo nội dung Tờ trình số 02/TTr-HĐQT-LIDECO ngày 9/4/2016 của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần phát triển Đô thị Từ Liêm đã được ĐHĐCĐ thường niên 2015 thông qua. Điều lệ sau khi sửa đổi đã được ban hành và thực hiện CBTT vào ngày 3/6/2016.
- Hội đồng quản trị, ban kiểm soát, ban TGD, thư ký Công ty đều đã tham gia lớp đào tạo quản trị Công ty và được cấp chứng chỉ. Trong năm 2016, Chủ tịch HĐQT cùng các bộ phận giúp việc cho HĐQT đã tham gia các diễn đàn, hội thảo liên quan đến quản trị Công ty, về môi trường, tăng trưởng xanh và phát triển bền vững. Bộ phận giúp việc cho HĐQT được cử tham gia các khóa đào tạo về sử dụng thẻ điểm quản trị Công ty khu vực Asean, hướng dẫn lập báo cáo phát triển bền vững, cập nhật các quy định pháp luật hiện hành về CBTT, tập huấn về công tác tổ chức ĐHĐCĐ và hoạt động quan hệ nhà đầu tư nhằm nâng cao chuẩn mực và thực tiễn trong công tác quản trị của Công ty CP Phát triển Đô thị Từ Liêm.
- Năm 2016 Công ty CP Phát triển Đô thị Từ Liêm được vinh dự nhận chứng nhận doanh nghiệp niêm yết đạt chuẩn CBTT, trong vòng 5 năm liên tiếp thực hiện tốt công tác quan hệ NĐT và nghĩa vụ CBTT, không để xảy ra nhắc nhở, vi phạm.

VI. Báo cáo tài chính/ *Financial statements*

1. Ý kiến kiểm toán/Auditor's opinions

Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán/Audited financial statements (Báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán bao gồm: Bảng cân đối kế toán; Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh; Báo cáo lưu chuyển tiền tệ; Bản thuyết minh Báo cáo tài chính theo quy định pháp luật về kế toán và kiểm toán. /Audited annual financial statements include: Balance sheet; Income statement; Cash flow statement; Financial Statements Explanation. In case the company has to prepare consolidated or general Financial Statements in accordance to the law on accounting and audit, the Financial Statements presented in the Annual Reports shall be the consolidated Financial Statements; and the addresses where the financial statements of the parent company or the general Financial Statements or the financial statements of superior accounting units to be published and provided).

chi tiết đính kèm hoặc tham khảo tại link bên dưới

<http://lideco.vn/?p=42964>

XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY
CONFIRMATION BY THE COMPANY'S LEGAL REPRESENTATIVE



CHỦ TỊCH HĐQT
Nguyễn Văn Kha

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban lãnh đạo	2 - 4
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	5 - 6
4. Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	7 - 10
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016	11
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016	12 - 13
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016	14 - 45

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”).

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 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh 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 tái 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 15 tháng 7 năm 2016

CH
CI
HẠCH
EM T
T
TNG

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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 của Tập đoàn.

Trách nhiệm của Ban lãnh đạo

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

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn 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 hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn 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 hợp nhất.

Ban lãnh đạo đảm bảo các số kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Tập đoàn với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các số sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban lãnh đạo cũng chịu trách nhiệm bảo vệ an toàn tài sản của Tập đoàn 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 hợp nhất.

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban lãnh đạo Công ty phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn 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 hợp nhất.

Thay mặt Ban lãnh đạo,



Nguyễn Văn Kha

Người đại diện theo pháp luật

Ngày 21 tháng 3 năm 2017

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50



**BAKER TILLY
A&C**

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN A&C
A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.**



Headquarters : 02 Truong Son St., Tan Binh Dist., Ho Chi Minh City
Tel: (84.8) 3 5472972 - Fax: (84.8) 3 5472970
Branch in Ha Noi : 40 Giang Vo St., Dong Da Dist., Ha Noi City
Branch in Nha Trang : 18 Tran Khanh Du St., Nha Trang City
Branch in Can Tho : 15-13 Vo Nguyen Giap St., Can Tho City
www.a-c.com.vn

Số: 202/2017/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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm (sau đây gọi tắt là “Công ty”) và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”), được lập ngày 21 tháng 3 năm 2017, từ trang 07 đến trang 45, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn. 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 hợp nhất.

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

QUẢN LÝ HỮU TỬ C NỘ TP

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

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



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

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

Hà Nội, ngày 21 tháng 3 năm 2017

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.090.173.771.358	1.144.582.485.879
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	50.631.301.677	54.802.187.159
1. Tiền	111		40.946.351.677	18.238.314.427
2. Các khoản tương đương tiền	112		9.684.950.000	36.563.872.732
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		754.223.308	449.072.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	943.647.340	930.695.740
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(689.625.340)	(481.623.740)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	500.201.308	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		195.140.208.538	120.753.628.362
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	73.925.002.169	39.532.798.011
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	26.329.652.229	27.724.911.956
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	94.885.554.140	53.495.918.395
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		837.804.709.066	961.358.401.719
1. Hàng tồn kho	141	V.6	837.804.709.066	961.358.401.719
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		5.843.328.769	7.219.196.639
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7a	20.693.250	23.682.414
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 HỢP NHẤT

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		286.540.243.339	132.999.855.846
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	21.282.474.028
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		-	-
II. Tài sản cố định	220		27.600.701.950	40.572.478.955
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	27.600.701.950	40.572.478.955
<i>Nguyên giá</i>	222		52.338.295.998	62.045.750.857
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(24.737.594.048)	(21.473.271.902)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230	V.9	10.600.322.805	1.733.610.239
<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)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		216.937.404.876	67.350.505.396
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.10	216.937.404.876	67.350.505.396
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		31.400.023.708	2.011.900.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	27.765.623.708	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2c	26.004.980.980	26.004.980.980
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2c	(22.370.580.980)	(23.993.080.980)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1.790.000	48.887.228
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7b	1.790.000	48.887.228
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.376.714.014.697	1.277.582.341.725

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		415.332.807.874	384.978.507.597
I. Nợ ngắn hạn	310		368.127.751.214	272.355.105.016
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	8.508.829.329	16.008.297.966
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	46.573.098.329	53.389.211.468
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	13.616.719.312	44.465.725.555
4. Phải trả người lao động	314		3.777.278.949	3.317.082.763
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	5.888.261.584	29.132.266.838
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.15a	665.938.564	924.994.763
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16a	254.161.313.981	114.775.917.676
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17	25.002.253.996	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.18	9.934.057.170	10.341.607.987
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		47.205.056.660	112.623.402.581
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.15b	28.635.358.137	29.301.296.701
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.16b	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 HỢP NHẤT

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		961.381.206.823	892.603.834.128
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	961.381.206.823	892.603.834.128
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		76.354.737.162	71.632.383.137
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		368.411.577.597	304.134.767.423
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		293.655.996.361	304.134.767.423
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		74.755.581.236	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		11.237.053.652	11.458.845.156
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.376.714.014.697	1.277.582.341.725

Lập, ngày 21 tháng 3 năm 2017

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Người đại diện theo Pháp luật





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 HỢP NHẤT

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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	433.358.665.689	473.236.879.085
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		433.358.665.689	473.236.879.085
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	349.763.223.215	330.707.571.516
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		83.595.442.474	142.529.307.569
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	41.326.493.198	2.951.856.666
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	(687.173.522)	1.103.570.699
Trong đó: chi phí lãi vay	23		935.089.960	-
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	V.2c	(33.090.362)	-
9. Chi phí bán hàng	25		-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	21.869.575.130	20.856.581.540
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		103.706.443.702	123.521.011.996
12. Thu nhập khác	31	VI.6	16.592.928	492.936.785
13. Chi phí khác	32	VI.7	9.110.071.039	2.338.769.019
14. Lợi nhuận khác	40		(9.093.478.111)	(1.845.832.234)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		94.612.965.591	121.675.179.762
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.13	19.579.789.023	27.367.253.088
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>75.033.176.568</u>	<u>94.307.926.674</u>
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		<u>74.755.581.236</u>	<u>93.953.451.309</u>
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		<u>277.595.332</u>	<u>354.475.365</u>
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	<u>1.152</u>	<u>1.448</u>
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.8	<u>1.152</u>	<u>1.448</u>

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 21 tháng 3 năm 2017

Người đại diện theo Pháp luật



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2016

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh		
		Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	94.612.965.591	121.675.179.762
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	4.386.803.946	5.230.194.056
- Các khoản dự phòng	03	(1.414.498.400)	1.102.489.885
- 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	(41.218.679.865)	(4.654.939.690)
- Chi phí lãi vay	06	935.089.960	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	57.301.681.232	123.352.924.013
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(51.419.082.087)	20.937.806.177
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(26.033.206.827)	26.807.709.021
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	19.225.209.141	(131.820.983.746)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	50.086.392	353.939.540
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	(12.951.600)	(25.708.885)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(340.637.001)	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(27.119.462.452)	(10.985.796.111)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(5.253.655.355)	(4.882.849.106)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(33.602.018.557)	23.737.040.903
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(681.818.182)	(1.091.836.427)
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	(500.201.308)	-
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	(20.537.904.616)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	25.000.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.121.530.458	2.975.395.797
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	4.428.879.079	4.372.195.734

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Năm nay		Năm trước	
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính					
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-		-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-		-
3. Tiền thu từ đi vay	33		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>
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(4.170.885.482)		(32.882.313.363)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	54.802.187.159		87.684.500.522
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-		-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	50.631.301.677		54.802.187.159

Lập, ngày 21 tháng 3 năm 2017

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Người đại diện theo Pháp luật



Đỗ Thị Ngọc Kim

Đỗ Huy Khải

Nguyễn Văn Kha

C.T.P.
HÀN
VĂN
KHA

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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, 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 Tập đoàn

Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 02 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Toàn bộ các công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

5a. Thông tin về tái cấu trúc Tập đoàn

Trong năm, Tập đoàn không phát sinh việc mua thêm, thanh lý hay thoái vốn tại các công ty con.

5b. Danh sách các Công ty con được hợp nhất

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
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%	51%
Công ty Cổ phần Lideco 8	P203, nhà CT1, xã Xuân Đình, huyện Từ Liêm, Hà Nội	Xây lắp	51%	51%	51%	51%

5c. Công ty liên kết được phân ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Tập đoàn chi đầu tư vào công ty liên kết là Công ty Cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội có trụ sở chính tại Số 28 lô X3, đường Trần Hữu Dực, tổ 15, Phường Cầu Diễn, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của công ty liên kết này là Xây dựng, Kinh doanh bất động sản. Tại ngày kết thúc năm tài chính, tỷ lệ phần lợi ích của Công ty tại Công ty liên kết này là 61,48% và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty tại công ty liên kết này là 45% (số đầu năm là 0%).

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

Mặc dù tỷ lệ phần lợi ích trong Công ty Cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội nhiều hơn 50% nhưng do các cổ đông chưa góp đủ vốn nên Công ty này vẫn là công ty liên kết của Tập đoàn.

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

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 Tập đoàn có 123 nhân viên đang làm việc tại các công ty trong Tập đoàn (số đầu năm là 143 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn 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

Tập đoàn 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 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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, 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, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

2. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính của các công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi xác định quyền kiểm soát có

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc năm tài chính.

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

Báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lãi hoặc lỗ trong kết quả kinh doanh và tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày ở khoản mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất (thuộc phần vốn chủ sở hữu). Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

3. 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.

4. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. 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 giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM là giá đóng cửa tại ngày kết thúc năm tài chính. Trường hợp tại ngày kết thúc năm tài chính thị trường chứng khoán hay sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc năm tài chính.

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Tập đoàn có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

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

Các khoản đầu tư vào công 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 Tập đoàn không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

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

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

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

10/01/2017

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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.

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

5. 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 Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- 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.

6. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

15
NH
NG
LIÊM
INV
&
I H
ĐA

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

7. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Tập đoàn bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 2 năm.

Chi phí sửa chữa tài sản cố định

Chi phí sửa chữa tài sản cố định phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 2 năm.

8. 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 Tập đoàn 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 kỳ.

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

9. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là các căn hộ thuộc sở hữu của Tập đoàn được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. 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 Tập đoàn phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

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

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và 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

22
H
Y
T
C
N
T

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

13. 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 Tập đoàn.
- 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.

14. 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 của Công ty.

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".

15. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

16. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm

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

- Tập đoàn đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa, sản phẩm cho người mua.



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

- Tập đoàn đã không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa, sản phẩm như người sở hữu hàng hóa, sản phẩm hoặc quyền kiểm soát hàng hóa, sản phẩm.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại hàng hóa, sản phẩm 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, sản phẩm (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa, sản phẩm dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Tập đoàn 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.
- Tập đoàn 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 Tập đoàn đã 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, Tập đoàn đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Tập đoàn đã 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.
- Tập đoàn đã 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 Tập đoàn đã thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Tập đoàn 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, Tập đoàn đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Tập đoàn 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.
- Tập đoàn đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tập đoàn đã được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chi được theo dõi số lượng cổ phiếu tặng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

17. 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 tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Tập đoàn đã tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.

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

18. 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.

19. 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.

20. 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.

196
HI
CỔ
PH
ÁN
TỔ
T
P
/G

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

21. 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 hợp nhất của Tập đoàn.

22. 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn gồm các khoản phải trả người bán, 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 từ được những lợi ích còn lại về tài sản của Tập đoàn 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 Tập đoàn:

- 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 NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	544.683.524	6.377.488.368
Tiền gửi ngân hàng	40.401.668.153	11.860.826.059
Các khoản tương đương tiền (<i>Tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng trở xuống</i>)	9.684.950.000	36.563.872.732
Cộng	50.631.301.677	54.802.187.159

2. Các khoản đầu tư tài chính

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

2a. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu	943.647.340	254.022.000	(689.625.340)	930.695.740	449.072.000	(481.623.740)
Công ty Cổ phần Sông Đà 5	76.767.750	46.500.000	(30.267.750)	76.767.750	64.997.750	(11.770.000)
Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai	866.879.590	207.522.000	(659.357.590)	853.927.990	384.074.250	(469.853.740)
Cộng	943.647.340	254.022.000	(689.625.340)	930.695.740	449.072.000	(481.623.740)

Lý do thay đổi chứng khoán kinh doanh: Cổ phiếu Công ty cổ phần Hoàng Anh Gia Lai tăng do mua thêm 1.500 cổ phiếu với giá mua là 12.951.600 VND.

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	481.623.740	93.033.855
Trích lập dự phòng bổ sung	208.001.600	388.589.885
Số cuối năm	689.625.340	481.623.740

2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Là khoản tiền gửi có kì hạn 6 tháng.

2c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	27.765.623.708			
Công ty Cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội ⁽¹⁾	27.765.623.708			

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<i>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng TMC ⁽ⁱⁱ⁾	26.004.980.980	(22.370.580.980)	26.004.980.980	(23.993.080.980)
Cộng	53.770.604.688	(22.370.580.980)	26.004.980.980	(23.993.080.980)

- (i) 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, Tập đoàn 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, Tập đoàn 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.
- (ii) 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 phần sở hữu của Tập đoàn tại công ty liên kết như sau:

	Năm nay
Số đầu năm	
Góp vốn	27.798.714.070
Phản lãi hoặc lỗ	(33.090.362)
Số cuối năm	27.765.623.708

Giá trị hợp lý

Đối với các khoản đầu tư có giá niêm yết, giá trị hợp lý được xác định theo giá niêm yết tại ngày kết thúc năm tài chính.

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

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	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)	
Số cuối năm	22.370.580.980	23.993.080.980

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

Các giao dịch trọng yếu giữa Tập đoàn với công ty liên kết như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội		
Góp vốn bằng tiền	20.570.994.978	
Góp vốn bằng bù trừ công nợ	7.227.719.092	

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	-	-
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	73.925.002.169	39.532.798.011
Công ty Phát triển Nhà Tây Đô	19.000.000.000	
Ban quản lý Dự án Quận Nam Từ Liêm	13.255.617.700	
Công ty TNHH Liên doanh Ô tô Hòa Bình	6.619.118.623	
Ban quản lý dự án Cầu Giấy	2.148.372.000	17.441.960.000
Các khách hàng khác	32.901.893.846	22.090.838.011
Cộng	<u>73.925.002.169</u>	<u>39.532.798.011</u>

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>Trả trước cho người bán khác</i>	26.329.652.229	27.724.911.956
Công ty Cổ phần Lideco 1	10.004.624.028	
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
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thương mại và Xây dựng Minh Đức Hà Nội	1.979.525.480	
Các nhà cung cấp khác	6.985.502.721	15.494.911.956
Cộng	<u>26.329.652.229</u>	<u>27.724.911.956</u>

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>	-	21.282.474.028
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
Cộng	<u>-</u>	<u>21.282.474.028</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

5. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu các bên liên quan</i>				
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	94.885.554.140		53.495.918.395	
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 Tập đoàn Hà Đô - Phải thu kinh phí thực hiện Dự án Dịch Vọng	18.368.434.477			
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Tây Đô - Phải thu về góp vốn kinh doanh (*)			3.046.120.000	
Ký cược, ký quỹ	5.853.378.353		4.730.270.000	
Tạm ứng	65.215.547.969		43.441.533.639	
Lãi dự thu	51.000.000			
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	1.144.164.271		1.494.796.649	
Cộng	94.885.554.140		53.495.918.395	

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

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	827.567.878.114		948.746.405.721	
Cộng	837.804.709.066		961.358.401.719	

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. Chi phí trả trước ngắn hạn/dài hạn

7a. Chi phí trả trước ngắn hạn

Chi phí trả trước ngắn hạn là chi phí bảo hiểm ô tô còn phải phân bổ.

7b. Chi phí trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn là chi phí Công cụ dụng cụ còn phải phân bổ.

M.S.C.A

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**8. Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	46.828.257.200	1.191.386.005	13.261.252.181	764.855.471	62.045.750.857
Đầu tư XD/CB hoàn thành		681.818.182			681.818.182
Phân loại lại theo Thông tư 147/2016 ^(*)	(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)			-
Số cuối năm	36.831.317.487	1.480.870.859	13.261.252.181	764.855.471	52.338.295.998
<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
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	9.175.481.680	975.002.940	10.743.603.577	579.183.705	21.473.271.902
Khấu hao trong năm	2.523.545.076	60.133.340	1.348.921.794	77.402.272	4.010.002.482
Phân loại lại theo Thông tư 147/2016 ^(*)	(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		-
Số cuối năm	11.203.024.214	785.163.781	12.092.820.076	656.585.977	24.737.594.048
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	37.652.775.520	216.383.065	2.517.648.604	185.671.766	40.572.478.955
Số cuối năm	25.628.293.273	695.707.078	1.168.432.105	108.269.494	27.600.701.950
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng					
Đang chờ thanh lý					

(*) Theo quy định tại Điều 1, Khoản 1, Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016, Tập đoàn 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.

U30
 TR
 KI
 D. Đ.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**9. 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	(1.013.428.857)	(650.283.502)	(363.145.355)
Số cuối năm	12.951.311.325	2.350.988.520	10.600.322.805

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

	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá gốc</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	
Cộng	216.937.404.876	67.350.505.396

11. Phải trả người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	-	-
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>	<i>8.508.829.329</i>	<i>16.008.297.966</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Mỹ Đình	960.180.500	8.280.089.525
Trung tâm Nghiên cứu Ứng dụng Khoa học Kỹ thuật Phòng cháy chữa cháy	2.824.877.000	91.231.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng An Phú Đông	1.378.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	3.345.771.829	7.636.977.441
Cộng	8.508.829.329	16.008.297.966

12. 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>	<i>46.573.098.329</i>	<i>53.389.211.468</i>
BQL dự án quận Bắc Từ Liêm	4.336.842.747	5.537.469.747
BQL dự án quận Nam Từ Liêm	-	5.171.229.300
Công ty TNHH Liên doanh ô tô Hòa Bình	1.103.100.000	2.923.671.057
Ông Phạm Văn Vy	3.171.913.000	
Các khách hàng khác	37.961.242.582	39.756.841.364
Cộng	46.573.098.329	53.389.211.468

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp	Số đã nộp	Số cuối năm
Thuế GTGT hàng bán nội địa	1.689.690.466	1.829.659.558	(2.050.532.073)	1.468.817.951
Thuế thu nhập doanh nghiệp	22.542.457.739	13.884.880.305	(24.960.481.153)	11.466.856.891
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	3.016.829.414	603.320.646	(3.020.079.312)	600.070.748
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		19.072.000	(19.072.000)	
Cộng	44.465.725.555	22.016.687.671	(52.865.693.914)	13.616.719.312

Thuế giá trị gia tăng

Các công ty trong Tập đoàn 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

Các công ty trong tập đoàn phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20% (năm trước thuế suất là 22%)

Chi tiết thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp như sau:

	Năm nay	Năm trước
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	19.579.789.023	27.291.969.949
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước	12.525.000	112.035.413
Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp (*)	19.592.314.023	27.404.005.362
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	(1.476.664.488)	(4.341.993.884)
Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	18.115.649.535	23.062.011.478
Trong đó		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành Công ty phải nộp	13.884.880.305	23.062.011.478
Thuế thu nhập doanh nghiệp thông qua bên hạch toán BCC	4.230.769.230	

(*) Chi tiết Tổng thuế Thu nhập doanh nghiệp phải nộp

	Năm nay	Năm trước
Thuế thu nhập doanh nghiệp thu của các chủ nhiệm công trình	12.525.000	36.752.274
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	19.579.789.023	27.367.253.088
Cộng	19.592.314.023	27.404.005.362

UB
HI
CƠ
H NH
T OI
A
T A
/G E

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỰ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các công ty trong Tập đoàn 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 hợp nhất 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

Các công ty trong Tập đoàn 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. Các công ty trong Tập đoàn sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

Tiền thuê đất

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

Các loại thuế khác

Các công ty trong Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

14. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<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>	5.888.261.584	29.132.266.838
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn công trình	5.263.808.625	25.484.311.829
Chi phí lãi vay phải trả	594.452.959	
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	30.000.000	3.647.955.009
Cộng	<u>5.888.261.584</u>	<u>29.132.266.838</u>

15. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn/dài hạn

15a. 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>	665.938.564	924.994.763
Doanh thu cho thuê tầng 1 tòa nhà NO9B1	401.544.024	401.544.024
Doanh thu cho thuê tầng 1 tòa 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
Cộng	<u>665.938.564</u>	<u>924.994.763</u>

HÀ
G
M
V
&
HÀ
A

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

15b. 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>	28.635.358.137	29.301.296.701
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
Cộng	28.635.358.137	29.301.296.701

16. Phải trả ngắn hạn/dài hạn khác**16a. 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>	254.161.313.981	114.775.917.676
Kinh phí công đoàn	37.754.286	20.376.854
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 mua toà A - Dự án X2		18.532.250.000
Tiền đặt cọc mua nhà các công trình khác	870.250.000	-
Phải trả các chủ nhiệm công trình	72.346.224.883	87.472.905.864
Phí bảo trì các tòa nhà, bảo hiểm cháy nổ	8.439.001.094	5.359.729.974
Phải trả tiền hỗ trợ tài chính	6.143.719.074	
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	11.123.448.004	3.376.978.984
Cộng	254.161.313.981	114.775.917.676

16b. 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>	18.569.698.523	83.322.105.880
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
Cộng	18.569.698.523	83.322.105.880

NH
 Y
 H
 C
 N
 TP

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

17. 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, Tập đoàn đã thanh toán toàn bộ khoản vay này trước hạn. 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).

Số đầu năm

Số tiền vay phát sinh

25.002.253.996

Số tiền vay đã trả

Số cuối năm

25.002.253.996

Tập đoàn có khả năng trả được khoản vay ngắn hạn.

18. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Tăng do trích lập từ lợi nhuận</u>	<u>Chi quỹ trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Quỹ khen thưởng	10.295.481.221	4.773.052.269	(5.169.655.355)	9.898.878.135
Quỹ phúc lợi	46.126.766	73.052.269	(84.000.000)	35.179.035
Cộng	10.341.607.987	4.846.104.538	(5.253.655.355)	9.934.057.170

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

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

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

19. Vốn chủ sở hữu**19a. 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		Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	Số dư đầu năm trước	Số dư cuối năm nay				Số dư đầu năm trước	Số dư cuối năm nay		
Số dư đầu năm trước	636.000.000.000	8.994.035.440	(139.616.197.028)	68.024.298.089	276.981.509.765	11.363.709.732	861.747.355.998		
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	93.953.451.309	354.475.365	94.307.926.674		
Trích lập các quỹ tại Công ty mẹ	-	-	-	3.600.000.000	(5.400.000.000)	-	(1.800.000.000)		
Trích lập các quỹ tại Công ty con	-	-	-	8.085.048	(35.035.212)	(25.893.294)	(52.843.458)		
Chia cổ tức	-	-	-	-	(60.989.950.000)	(220.500.000)	(61.210.450.000)		
Thù lao Hội đồng quản trị	-	-	-	-	(375.208.439)	(12.946.647)	(388.155.086)		
Số dư cuối năm trước	636.000.000.000	8.994.035.440	(139.616.197.028)	71.632.383.137	304.134.767.423	11.458.845.156	892.603.834.128		
Số dư đầu năm nay	636.000.000.000	8.994.035.440	(139.616.197.028)	71.632.383.137	304.134.767.423	11.458.845.156	892.603.834.128		
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	74.755.581.236	277.595.332	75.033.176.568		
Trích lập các quỹ công ty mẹ	-	-	-	4.700.000.000	(9.400.000.000)	-	(4.700.000.000)		
Trích lập các quỹ công ty con	-	-	-	-	(96.867.339)	(71.591.224)	(146.104.538)		
Chia cổ tức, lợi nhuận	-	-	-	22.354.025	-	(392.000.000)	(392.000.000)		
Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	-	-	-	-	-	(35.795.612)	(1.017.699.335)		
Số dư cuối năm nay	636.000.000.000	8.994.035.440	(139.616.197.028)	76.354.737.162	368.411.577.597	11.237.053.652	961.381.206.823		

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

19b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

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

19c. Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

19d. 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 - LIĐECO ngày 9 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

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

1. Doanh thu 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	115.922.202.399	80.440.331.312
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	214.307.820.611	382.330.953.830
Doanh thu thanh lý bất động sản đầu tư	1.821.035.453	2.243.181.818
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.892.676.513	4.479.701.617
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 liên doanh với Công ty Cổ phần Tập Đoàn Hà Đô dự án NO10-NO11	82.249.159.519	
Cộng	<u>433.358.665.689</u>	<u>473.236.879.085</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

Ngoài giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các công ty con được trình bày ở thuyết minh số V.2, Tập đoàn 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 hoạt động xây lắp	77.864.649.608	74.507.873.636
Giá vốn của hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán	202.270.233.075	248.259.106.533
Giá vốn thanh lý bất động sản đầu tư	363.145.355	532.050.155
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	4.232.476.536	4.075.261.438
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	
Cộng	<u>349.763.223.215</u>	<u>330.707.571.516</u>

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi ngân hàng	1.163.683.198	2.788.151.331
Cổ tức, lợi nhuận được chia	5.000.000	150.000.000
Lãi thanh lý các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác		13.705.335
Thu nhập từ chuyển nhượng vốn dự án Khu đô thị mới Tây Đô với Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Tây Đô	40.157.810.000	
Cộng	<u>41.326.493.198</u>	<u>2.951.856.666</u>

4. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	935.089.960	
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(1.622.500.000)	1.102.489.885
Chi phí tài chính khác	236.518	1.080.814
Cộng	<u>(687.173.522)</u>	<u>1.103.570.699</u>

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	11.207.586.303	8.973.110.659
Chi phí đồ dùng văn phòng	725.769.601	753.964.259
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.698.233.510	3.308.988.309
Thuế, phí và lệ phí	384.446.416	939.602.347
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.861.946.391	4.781.321.967
Chi phí bằng tiền khác	1.991.592.909	2.099.593.999
Cộng	<u>21.869.575.130</u>	<u>20.856.581.540</u>

15-
NHÀ
NG
HIỆM
JAN V
A &
AI H
ĐA

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

6. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi thanh lý 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
Cộng	<u>16.592.928</u>	<u>492.936.785</u>

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 dự án không thực hiện	8.457.327.337	103.036.364
Chi phí kiểm tra chất lượng công trình		50.000.000
Chi phí bồi thường vi phạm hợp đồng		1.330.295.275
Thuế bị phạt, bị truy thu	43.741.495	842.433.248
Xử lý các khoản công nợ không có khả năng thu hồi	536.070.586	
Chi phí khác	63.271.028	13.004.132
Cộng	<u>9.110.071.039</u>	<u>2.338.769.019</u>

8. Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	74.755.581.236	93.953.451.309
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(3.738.000.000)	(4.700.000.000)
Thù lao Hội đồng quản trị	(747.555.812)	(944.647.066)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:		
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	70.270.025.424	88.308.804.243
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	60.989.950	60.989.950
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	<u>1.152</u>	<u>1.448</u>

Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước được tính toán lại do trừ số trích thù lao Hội đồng quản trị khi xác định lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu. Việc thay đổi này làm cho lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước giảm từ 1.463 VND xuống còn 1.448 VND.

Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu được tính như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	60.989.950	60.989.950
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông mua lại		
Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	<u>60.989.950</u>	<u>60.989.950</u>

22
NH
TY
HỮU
T
C
NỘI
TP

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	60.537.380.469	81.420.715.490
Chi phí nhân công	44.277.461.583	65.283.443.956
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.386.803.946	5.230.194.056
Chi phí mua ngoài	172.884.424.043	126.330.271.278
Chi phí khác	117.955.100.177	48.097.901.725
Cộng	<u>400.041.170.218</u>	<u>326.362.526.505</u>

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

Các giao dịch không bằng tiền

Trong năm, Công ty đã đầu tư 7.227.719.092 VND vào Công ty Cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội thông qua việc góp vốn bằng các chi phí đã bỏ ra để thực hiện Dự án X3.

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Các bên liên quan với Tập đoàn bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

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, kế toán trưởng). 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

Tập đoàn 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

Tập đoàn 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
Cộng	<u>2.443.304.923</u>	<u>2.432.378.578</u>

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 Tập đoàn do các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn được tổ chức và quản

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Tập đoàn 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 hợp tác kinh doanh
- Lĩnh vực 4: 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 Tập đoàn như sau:

	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Hoạt động Xây lắp	Các lĩnh vực khác	Cộng
Năm nay				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	306.797.889.221	115.922.202.399	10.638.574.069	433.358.665.689
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	306.797.889.221	115.922.202.399	10.638.574.069	433.358.665.689
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	41.509.265.857	38.057.552.791	4.028.623.826	83.595.442.474
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(21.869.575.130)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				61.725.867.344
Doanh thu hoạt động tài chính				41.326.493.198
Chi phí tài chính				687.173.522
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết				(33.090.362)
Thu nhập khác				16.592.928
Chi phí khác				(9.110.071.039)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(19.579.789.023)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				75.033.176.568
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	681.818.182			681.818.182
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	2.838.896.265	1.072.664.184	98.442.034	4.010.002.482

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

	<u>Hoạt động kinh doanh bất động sản</u>	<u>Hoạt động Xây lắp</u>	<u>Các lĩnh vực khác</u>	<u>Cộng</u>
Năm trước				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	384.574.135.648	80.440.331.312	8.222.412.125	473.236.879.085
<i>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</i>	<u>384.574.135.648</u>	<u>80.440.331.312</u>	<u>8.222.412.125</u>	<u>473.236.879.085</u>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	135.782.978.960	5.932.457.676	813.870.933	142.529.307.569
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(20.856.581.540)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				121.672.726.029
Doanh thu hoạt động tài chính				2.951.856.666
Chi phí tài chính				(1.103.570.699)
Thu nhập khác				492.936.785
Chi phí khác				(2.338.769.019)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(27.367.253.088)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				
<i>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</i>				<u>94.307.926.674</u>
<i>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</i>	<u>98.527.748</u>	<u>1.004.881.882</u>		<u>1.103.409.630</u>
<i>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</i>	<u>4.482.355.399</u>	<u>937.562.150</u>	<u>95.835.289</u>	<u>5.515.752.838</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

	<u>Hoạt động kinh doanh bất động sản</u>	<u>Hoạt động Xây lấp</u>	<u>Các lĩnh vực khác</u>	<u>Cộng</u>
Số cuối năm				
Tài sản trực tiếp của bộ phận	1.122.786.241.133	35.831.990.754	31.951.311.325	1.190.569.543.212
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận				186.144.471.485
Tổng tài sản				1.376.714.014.697
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	94.353.640.389	84.172.112.335	29.301.296.701	207.827.049.425
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận				207.505.758.449
Tổng nợ phải trả				415.332.807.874
Số đầu năm				
Tài sản trực tiếp của bộ phận	1.051.960.621.326	110.366.771.614	1.096.423.220	1.163.423.816.160
Tài sản phân bổ cho bộ phận	32.854.200.063	6.872.024.125	702.441.345	40.428.665.532
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận				73.729.860.033
Tổng tài sản				1.277.582.341.725
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	233.300.324.083	86.457.712.200	7.096.055.009	326.854.091.292
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận				58.124.416.305
Tổng nợ phải trả				384.978.507.597

3. Quản lý rủi ro tài chính

Hoạt động của Tập đoàn phát sinh các rủi ro tài chính sau: rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro thị trường. Ban lãnh đạo Tập đoàn 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.

4a. 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 Tập đoàn.

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

Phải thu khách hàng

Tập đoàn 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 đôn đốc thu hồi.

149
CHI
CỔ
CH N
M T C
T A
V G E

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

Khoản phải thu khách hàng của Tập đoàn 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 Tập đoàn được gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam do vậy rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

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.5 về giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính).

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

	Chưa quá hạn hoặc chưa bị giảm giá	Chưa quá hạn nhưng bị giảm giá	Đã quá hạn nhưng không giảm giá	Đã quá hạn và/hoặc bị giảm giá	Cộng
Số cuối năm					
Tiền và các khoản tương đương tiền	50.631.301.677				50.631.301.677
Chứng khoán kinh doanh		943.647.340			943.647.340
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	500.201.308				500.201.308
Phải thu khách hàng	73.925.002.169				73.925.002.169
Các khoản phải thu khác	25.416.977.101				25.416.977.101
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán		26.004.980.980			26.004.980.980
Cộng	150.473.482.255	26.948.628.320			177.422.110.575
Số đầu năm					
Tiền và các khoản tương đương tiền	54.802.187.159				54.802.187.159
Chứng khoán kinh doanh		930.695.740			930.695.740
Phải thu khách hàng	39.532.798.011				39.532.798.011
Các khoản phải thu khác	9.271.186.649				9.271.186.649
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán		26.004.980.980			26.004.980.980
Cộng	103.606.171.819	26.935.676.720			130.541.848.539

4b. Rủi ro thanh khoản

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

Rủi ro thanh khoản của Tập đoàn 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.

Tập đoàn 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 NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Số cuối năm				
Phải trả người bán	8.508.829.329			8.508.829.329
Chi phí phải trả	5.888.261.584			5.888.261.584
Vay và nợ	25.002.253.996			25.002.253.996
Các khoản phải trả khác	253.922.643.055	18.569.698.523		272.492.341.578
Cộng	293.321.987.964	18.569.698.523		311.891.686.487
Số đầu năm				
Phải trả người bán	16.008.297.966			16.008.297.966
Chi phí phải trả	29.132.266.838			29.132.266.838
Các khoản phải trả khác	114.741.864.822	83.322.105.880		198.063.970.702
Cộng	159.882.429.626	83.322.105.880		243.204.535.506

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

4c. *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 Tập đoàn gồm: rủi ro về giá chứng khoán và rủi ro giá hàng hóa/nguyên vật liệu.

Các phân tích về độ nhạy, các đánh giá dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và ngày 31 tháng 12 năm 2015 trên cơ sở giá trị nợ thuần. Mức thay đổi của giá chứng khoán, giá hàng hóa/nguyên vật liệu sử dụng để phân tích độ nhạy được dựa trên việc đánh giá khả năng có thể xảy ra trong vòng một năm tới với các điều kiện quan sát được của thị trường tại thời điểm hiện tại.

Rủi ro về giá chứng khoán

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

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

Rủi ro về giá hàng hóa/nguyên vật liệu

Tập đoàn có rủi ro về sự biến động của giá hàng hóa/nguyên vật liệu. Tập đoàn quản lý rủi ro về giá hàng hóa/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.

002-C
INH
TY
HỮU HẠN
TỰ VẬN
C
NỘI
TP. HÀ

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

Tập đoàn chưa sử dụng các công cụ phái sinh đảm bảo để phòng ngừa các rủi ro về giá hàng hóa/nguyên vật liệu.

4d. Tài sản đảm bảo

Tập đoàn không có tài sản tài chính thế chấp cho các đơn vị khác cũng như nhận tài sản thế chấp từ các đơn vị khác tại ngày 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	50.631.301.677		54.802.187.159	
Chứng khoán kinh doanh	943.647.340	(689.625.340)	930.695.740	(481.623.740)
Phải thu khách hàng	73.925.002.169		39.532.798.011	
Các khoản phải thu khác	25.416.977.101		9.271.186.649	
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	26.004.980.980	(22.370.580.980)	26.004.980.980	(23.993.080.980)
Cộng	177.422.110.575	(23.060.206.320)	130.541.848.539	(24.474.704.720)

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	8.508.829.329	16.008.297.966
Chi phí phải trả	5.888.261.584	29.132.266.838
Vay và nợ	25.002.253.996	
Các khoản phải trả khác	272.492.341.578	198.063.970.702
Cộng	311.891.686.487	243.204.535.506

Giá trị hợp lý

Tập đoàn 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 hợp nhất.

Lập, ngày 21 tháng 3 năm 2017



Đỗ Thị Ngọc Kim
Người lập biểu



Đỗ Huy Khai
Kế toán trưởng


Nguyễn Văn Kha
Người đại diện theo pháp luật