

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



**LIDECO**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ  
QUÝ 4 và NĂM 2017**

**Hà Nội  
Tháng 1/2018**



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN CÔNG TY MẸ**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

TÀI SẢN	Mã số	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>	<b>926,486,287,804</b>	<b>1,002,818,820,379</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>115,633,464,900</b>	<b>30,501,515,969</b>
1. Tiền	111	65,633,464,900	30,501,515,969
2. Các khoản tương đương tiền	112	50,000,000,000	
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		
1. Chứng khoán kinh doanh	121		
2. Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán kinh doanh	122		
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>	<b>105,589,597,341</b>	<b>155,277,921,228</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	11,599,721,501	48,960,422,586
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	37,132,415,207	26,830,893,229
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	56,857,460,633	79,486,605,413
7. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	137		
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>688,649,997,883</b>	<b>811,216,747,663</b>
1. Hàng tồn kho	141	688,649,997,883	811,216,747,663
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>	<b>16,613,227,680</b>	<b>5,822,635,519</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	16,613,227,680	5,822,635,519
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		
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>	<b>607,254,030,018</b>	<b>295,419,040,050</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		
6. Phải thu dài hạn khác	216		
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>	<b>34,056,974,763</b>	<b>25,432,198,299</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	34,056,974,763	25,432,198,299
- Nguyên giá	222	61,182,278,656	49,054,247,934
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223	(27,125,303,893)	(23,622,049,635)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		
- Nguyên giá	225		
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		



3. Tài sản cố định vô hình	227		
- Nguyên giá	228		
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>10,600,322,805</b>
- Nguyên giá	231		12,951,311,325
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(2,350,988,520)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>560,237,759,660</b>	<b>216,937,404,876</b>
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241	560,237,759,660	216,937,404,876
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>12,959,295,595</b>	<b>42,449,114,070</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	11,016,000,000	11,016,000,000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		27,798,714,070
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	26,004,980,980	26,004,980,980
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254	(24,061,685,385)	(22,370,580,980)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		
2. Tài sản 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		
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>	<b>1,533,740,317,822</b>	<b>1,298,237,860,429</b>

NGUỒN VỐN	Mã số	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C. Nợ phải trả</b>	<b>300</b>	<b>572,286,749,443</b>	<b>348,089,626,725</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>	<b>546,759,016,443</b>	<b>300,884,570,065</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	69,688,139,973	34,224,518,581
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	122,760,931,540	41,133,155,582
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	20,512,666,284	12,135,087,812
4. Phải trả người lao động	314	2,987,167,939	3,055,339,349
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	3,372,639,170	594,452,959
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		665,938,564
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	186,541,613,298	174,317,016,847
10. Vây và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	130,140,060,221	25,002,253,996
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322	10,755,798,018	9,756,806,375
13. Quỹ bình ổn giá	323		
14. Giao dịch mua bán lại trả phiếu chính phủ	324		
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>	<b>25,527,733,000</b>	<b>47,205,056,660</b>
1. Phải trả dài hạn người bán	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 dài hạn nội bộ dài hạn	335		
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		28,635,358,137
7. Phải trả dài hạn khác	337	25,527,733,000	18,569,698,523
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 công nghệ	343		
<b>D. Vốn chủ sở hữu (400= 410 + 430)</b>	<b>400</b>	<b>961,453,568,379</b>	<b>950,148,233,704</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>961,453,568,379</b>	<b>950,148,233,704</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	636,000,000,000	636,000,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	636,000,000,000	636,000,000,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	8,994,035,440	8,994,035,440
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415	(139,616,197,028)	(139,616,197,028)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	79,580,000,000	75,880,000,000
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	376,495,729,967	368,890,395,292
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	281,577,665,270	293,982,649,448
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	94,918,064,697	74.907,745,844
12. Nguồn vốn đầu tư XD cơ bản	422		
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		
1. Nguồn kinh phí	431		
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440= 300 + 400)</b>	<b>440</b>	<b>1,533,740,317,822</b>	<b>1,298,237,860,429</b>

Hà nội, ngày 18 tháng 1 năm 2018

Người đại diện theo pháp luật

Lập biểu

Kế toán trưởng





Nguyễn Văn Kha

Nguyễn Kim Huệ

Đỗ Huy Khải



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CÔNG TY MẸ**

Quý 4 và năm 2017

Chỉ tiêu	Quý IV		Luỹ kế năm	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
I	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	46,115,494,486	106,139,559,547	275,192,875,505	361,237,497,801
2. Các khoản giảm trừ doanh thu				
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp DV	46,115,494,486	106,139,559,547	275,192,875,505	361,237,497,801
4. Giá vốn hàng bán	67,729,440,914	97,062,319,088	205,516,581,645	281,160,474,036
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	(21,613,946,428)	9,077,240,459	69,676,293,860	80,077,023,765
6. Doanh thu từ hoạt động tài chính	81,192,586,377	58,512,554,103	81,738,670,867	40,820,209,271
7. Chi phí tài chính	1,850,693,514	2,089,890,000	2,774,110,032	(895,411,640)
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	<i>1,071,893,514</i>		<i>1,083,005,627</i>	
8. Chi phí bán hàng	3,182,200,675		3,182,200,675	
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	4,713,602,733	6,416,091,707	15,427,582,428	18,339,817,761
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	49,832,143,027	59,083,812,855	130,031,071,592	103,452,826,915
11. Thu nhập khác		13,801,149,023	1,686,640,801	16,592,928
12. Chi phí khác	8,045,141,301	13,836,834,257	9,582,413,087	9,104,476,544
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	(8,045,141,301)	(35,685,234)	(7,895,772,285)	(9,087,883,616)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	41,787,001,726	59,048,127,621	122,135,299,307	94,364,943,299
15. Chi phí thuế thu nhập hiện hành	9,643,707,148	8,976,977,916	27,217,234,610	19,457,197,455
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	32,143,294,578	50,071,149,705	94,918,064,697	74,907,745,844
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	527	821	1,556	1,228
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu				

Hà nội, ngày 18 tháng 1 năm 2018

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật






Nguyễn Kim Huệ

Đỗ Huy Khải

Nguyễn Văn Kha



**LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ CÔNG TY MẸ**

Theo phương pháp trực tiếp

Quý 4 năm 2017

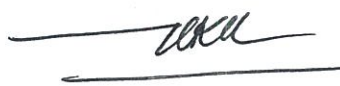
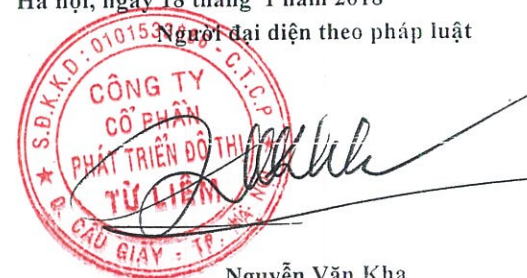
Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này		Năm trước
			Năm nay	Năm trước	
1	2	3	4	5	6
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>					
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1	...	479,553,944,533	144,077,170,014	144,077,170,014
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	2	...	(160,467,042,697)	(236,710,711,158)	(236,710,711,158)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	...	(16,329,561,389)	(15,336,309,230)	(15,336,309,230)
4. Tiền lãi vay đã trả	4	...	(998,135,000)	(727,088,360)	(727,088,360)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	5	...	(19,801,060,453)	(26,727,878,536)	(26,727,878,536)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6	...	126,075,665,439	171,122,405,778	171,122,405,778
7. Tiền chi khác cho các hoạt động kinh doanh	7	...	(186,934,149,928)	(54,290,928,005)	(54,290,928,005)
<b>Lưu chuyển thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>...</b>	<b>221,099,660,505</b>	<b>(18,593,339,497)</b>	<b>(18,593,339,497)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>					
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn khác	21	...	-	-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	...	-	27,272,727	27,272,727
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	...	-	-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	...	-	-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	...	(62,201,285,930)	(20,570,994,978)	(20,570,994,978)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	...	-	24,500,000,000	24,500,000,000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	...	1,275,828,352	1,138,151,169	1,138,151,169
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>...</b>	<b>(60,925,457,578)</b>	<b>5,094,428,918</b>	<b>5,094,428,918</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>					
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31	...	-	-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của công ty	32	...	-	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	...	-	25,002,253,996	25,002,253,996
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	...	(75,042,253,996)	-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	...	-	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	...	-	-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>...</b>	<b>(75,042,253,996)</b>	<b>25,002,253,996</b>	<b>25,002,253,996</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>	<b>...</b>	<b>85,131,948,931</b>	<b>11,503,343,417</b>	<b>11,503,343,417</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>...</b>	<b>30,501,515,969</b>	<b>18,998,172,552</b>	<b>18,998,172,552</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	...	-	-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>VII.34</b>	<b>115,633,464,900</b>	<b>30,501,515,969</b>	<b>30,501,515,969</b>

Hà nội, ngày 18 tháng 1 năm 2018

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật

Nguyễn Kim Huệ

Đỗ Huy Khải

Nguyễn Văn Kha



# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ QUÝ IV NĂM 2017

năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Công ty mẹ quý 4 năm 2017 (tiếp theo)

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ

Quý 4 năm 2017

### 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”) 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 Công ty

*Các Công ty con*

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Lideco 2	Tầng 10, phòng 1002 nhà CT1 lô C1 Xuân Đình, Nam Từ Liêm, Hà Nội	Xây lắp	51%	51%	51%
Công ty Cổ phần Lideco 8	Số 11, tổ 40 phường Dịch Vọng, Cầu Giấy, Hà Nội	Xây lắp	51%	51%	51%

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

Tên đơn vị	Địa chỉ
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm – Xí nghiệp 1	Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm – BQL Dự án Dịch Vọng	Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
Chi nhánh Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm – BQL Dự án Dịch Vọng	
Chi nhánh Công ty cổ phần Phát triển đô thị Từ Liêm – Lideco Hạ Long	Số 29+31 đường 25/4 phường Hồng Gai, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh

#### 6. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Công ty có 111 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 101 nhân viên).

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ QUÝ IV NĂM 2017**

năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Công ty mẹ quý 4 năm 2017 (tiếp theo)**

---

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

### **1. Năm tài chính**

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

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

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

### **1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán theo quyết định tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 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.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính quý, 6 tháng và năm.

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

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

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

Các đơn vị trực thuộc hình thành bộ máy kế toán riêng, hạch toán phụ thuộc. Báo cáo tài chính Công ty mẹ giữa niên độ của toàn Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc. Doanh thu và số dư giữa các đơn vị trực thuộc được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính Công ty mẹ.

### **2. Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

### **3. Các khoản đầu tư tài chính**

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

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn chỉ bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

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 khi 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



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ QUÝ IV NĂM 2017**

năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Công ty mẹ quý 4 năm 2017 (tiếp theo)**

---

dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

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

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

#### ***Công ty con***

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

#### ***Công ty liên doanh***

Công ty liên doanh là doanh nghiệp được thành lập trên cơ sở thỏa thuận trên hợp đồng mà theo đó Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của công ty liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên tham gia liên doanh.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ QUÝ IV NĂM 2017

năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Công ty mẹ quý 4 năm 2017 (tiếp theo)**

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

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

#### 4. Các khoản phải thu

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

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

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu nội bộ phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- 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.

#### 5. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, 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 tất cả chi phí phát sinh liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của đơn vị.

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

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 kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ QUÝ IV NĂM 2017

năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Công ty mẹ quý 4 năm 2017 (tiếp theo)**

### 6. 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 Công ty 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.

### 7. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

### 8. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

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

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

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	6 – 25

### 9. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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



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

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ QUÝ IV NĂM 2017

năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Công ty mẹ quý 4 năm 2017 (tiếp theo)**

---

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, 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.

### 10. **Vốn chủ sở hữu**

#### *Vốn góp của chủ sở hữu*

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

#### *Thặng dư vốn cổ phần*

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

#### *Cổ phiếu quỹ*

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

### 11. **Phân phối lợi nhuận**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho chủ sở hữu sau khi đã trích lập các quỹ theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên.

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

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

### 12. **Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

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

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

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

#### *Doanh thu bán hàng hóa*

Doanh thu bán hàng hóa được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với việc sở hữu cũng như quyền quản lý hàng hóa đó được chuyển giao cho người mua, và không còn tồn tại yếu tố



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ QUÝ IV NĂM 2017**

năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Công ty mẹ quý 4 năm 2017 (tiếp theo)**

không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền, chi phí kèm theo hoặc khả năng hàng bán bị trả lại.

### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi không còn những yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền hoặc chi phí kèm theo. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ kế toán thì doanh thu được ghi nhận căn cứ vào tỷ lệ dịch vụ hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

### ***Doanh thu xây dựng***

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

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

### ***Tiền lãi***

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

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

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

## **13. 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 qui định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

## **14. 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.

## **15. Bên liên quan**

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ QUÝ IV NĂM 2017

năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Công ty mẹ quý 4 năm 2017 (tiếp theo)

### V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN CÔNG TY MẸ QUÝ IV NĂM 2017

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	5.317.433.325	447.143.046
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	60.316.031.575	30.054.372.923
Các khoản tương đương tiền	50.000.000.000	
<i>Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng</i>	<i>50.000.000.000</i>	
<b>Cộng</b>	<b>115.633.464.900</b>	<b>30.501.515.969</b>

#### 2. Các khoản đầu tư tài chính

##### Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	<u>Số cuối năm</u>			<u>Số đầu năm</u>		
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dư phòng</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dư phòng</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>
<i>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</i>						
<i>Đầu tư vào công ty con</i>	<b>11.016.000.000</b>	<b>(393.104.405)</b>	<b>10.622.895.595</b>	<b>11.016.000.000</b>	<b>0</b>	<b>11.016.000.000</b>
Công ty CP Lideco 2	5.916.000.000	(393.104.405)	5.522.895.595	5.916.000.000		5.916.000.000
Công ty CP Lideco 8	5.100.000.000		5.100.000.000	5.100.000.000		5.100.000.000
<i>Đầu tư vào đơn vị khác</i>	<b>26.004.980.980</b>	<b>(23.668.580.980)</b>	<b>2.336.400.000</b>	<b>26.004.980.980</b>	<b>(22.370.580.980)</b>	<b>3.634.400.000</b>
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng TMC	26.004.980.980	(23.668.580.980)	2.336.400.000	26.004.980.980	(22.370.580.980)	3.634.400.000
<i>Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh</i>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>27.798.714.070</b>		<b>27.798.714.070</b>
Công ty cổ phần nhà Mỹ Xuân	0		0	27.798.714.070		27.798.714.070
<b>Cộng</b>	<b>37.020.980.980</b>	<b>(24.061.685.385)</b>	<b>12.959.295.595</b>	<b>64.819.695.050</b>	<b>(22.370.580.980)</b>	<b>42.449.114.070</b>

(i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 010490431 ngày 14 tháng 09 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Lideco 2 là 5.916.000.000 VND, tương đương 51% vốn điều lệ.

Ngày 25/12/2017 Hội đồng quản trị Công ty có nghị quyết số 27/2017/NQ-HĐQT- LIDECO. Về việc phê duyệt phương án thoái vốn toàn bộ tại Công ty Cổ phần Lideco 2. Hiện Công ty Cổ phần Lideco 2 đang làm các thủ tục thoái vốn



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ QUÝ IV NĂM 2017

năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Công ty mẹ quý 4 năm 2017 (tiếp theo)**

- (ii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0104596595 ngày 21 tháng 04 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp, Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Lideco 8 là 5.100.000.000 VND, tương đương 51% vốn điều lệ.
- (iii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0107593592 ngày 17 tháng 04 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp cho Công ty cổ phần nhà Mỹ Xuân với số vốn điều lệ là 200.000.00.000 đồng, Công ty tham gia góp vốn vào Công ty Cổ phần nhà Mỹ Xuân là 45% vốn điều lệ. Ngày 1/9/2017 Hội đồng quản trị công ty có nghị quyết số 16/2017/NQ-HĐQT-LIDECO. Về việc chuyển nhượng toàn bộ số vốn đã góp vào Công ty CP Mỹ Xuân cho Công ty CP xây dựng Phục Hưng Holdings, với giá trị chuyển nhượng là 178.000.000.000 đồng. Đến ngày 31/12/2017 việc chuyển nhượng và thanh toán giữa hai bên đã hoàn tất.

### 3. Phải thu khách hàng

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>	<b>11.599.721.501</b>	<b>48.960.422.586</b>
Công ty cổ phần phát triển nhà Tây Đô	0	19.000.000.000
Phải thu về hoạt động KD BĐS	10.969.141.281	29.960.422.586
Phải thu về hoạt động xây lắp	630.580.220	
<b>Phải thu của khách hàng dài hạn</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Phải thu về hoạt động KD BĐS	0	
<b>Phải thu khách hàng là các bên liên quan</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Công ty CP Lideco 2	0	
Công ty CP Lideco 8	0	
<b>Cộng</b>	<b>11.599.721.501</b>	<b>48.960.422.586</b>

### 4. Phải thu ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>56.857.460.633</b>		<b>79.486.605.413</b>	
- Cổ tức lợi nhuận được chia	306.000.000		408.000.000	
- Thuế TNDN theo tỷ lệ 1% trên doanh thu thu tiền theo tiến độ của dự án	1.264.546.952		449.899.983	
- Thuế GTGT kê khai theo tiến độ thu tiền	11.076.593.253		3.803.129.087	
- Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô- Phải thu kinh phí thực hiện dự án Dịch Vọng	12.083.575.477		18.368.434.477	
- Tạm ứng	27.952.400.000		55.548.312.425	
- Các khoản phải thu ngắn hạn khác	3.609.768.771		908.829.441	
- Lãi dự thu	564.576.180			
<b>Dài hạn</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	
<b>Cộng</b>	<b>56.857.460.633</b>		<b>79.486.605.413</b>	

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ QUÝ IV NĂM 2017

năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Công ty mẹ quý 4 năm 2017 (tiếp theo)

### 5. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	10.201.575.625		10.236.830.952	
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, ( chi phí đầu tư XD các dự án)	678.448.422.258		800.979.916.711	
<b>Cộng</b>	<b>688.649.997.883</b>		<b>811.216.747.663</b>	

### 6. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu kỳ	35.826.435.605	549.052.677	12.190.252.181	488.507.471	49.054.247.934
Tăng do phân loại từ BĐS đầu tư sang TSCĐ	12.951.311.325				12.951.311.325
Giảm chuyển sang ccđc nhỏ		370.227.677		453.052.926	823.280.603
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>48.777.746.930</b>	<b>178.825.000</b>	<b>12.190.252.181</b>	<b>35.454.545</b>	<b>61.182.278.656</b>
<b>Giá trị hao mòn</b>					
Số đầu năm	11.120.245.166	549.052.677	11.485.920.076	466.831.716	23.622.049.635
Khấu hao trong kỳ	3.603.481.562		704.332.105	18.721.194	4.326.534.861
Giảm chuyển sang CCDC nhỏ		370.227.677		453.052.926	823.280.603
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>14.723.726.728</b>	<b>178.825.000</b>	<b>12.190.252.181</b>	<b>32.499.984</b>	<b>27.125.303.893</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	24.760.190.439	0	704.332.105	21.675.755	25.432.198.299
Số cuối kỳ	34.054.020.202	0	0	2.954.561	34.056.974.763

### 7. Bất động sản đầu tư

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Số đầu năm	12.951.311.325	2.350.988.520	10.600.322.805
Tăng trong kỳ do khấu hao		2.245.994.848	(2.245.994.848)
Giảm trong kỳ do phân loại sang TSCĐ	12.951.311.325	4.596.983.368	8.354.327.957
<b>Số cuối năm</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ QUÝ IV NĂM 2017

năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Công ty mẹ quý 4 năm 2017 (tiếp theo)

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

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<b>Chi phí SXKD dở dang HĐ đầu tư dự án KD BĐS</b>	<b>560.237.759.660</b>	<b>560.237.759.660</b>	<b>216.937.404.876</b>	<b>216.937.404.876</b>
Dự án Viên Sơn- Sơn Tây	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
Dự án Xuân Đình- Hà Nội	10.731.253.192	10.731.253.192	10.731.253.192	10.731.253.192
Khu nhà CBCNV Đông Ngạc	1.389.448.777	1.389.448.777	1.389.448.777	1.389.448.777
Tòa nhà No11	55.847.327.482	55.847.327.482	51.764.513.623	51.764.513.623
DA khu chung cư lô 4,5 đường Trần Hưng Đạo- Hạ Long..	399.877.739.645	399.877.739.645	142.959.189.284	142.959.189.284
DA 23ha P. Hà Khánh, Cao Thăng- Hạ Long.	82.391.990.564	82.391.990.564	93.000.000	93.000.000
<b>Cộng</b>	<b>560.237.759.660</b>	<b>560.237.759.660</b>	<b>216.937.404.876</b>	<b>216.937.404.876</b>

### 9. Phải trả người bán

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>69.688.139.973</b>	<b>34.224.518.581</b>
Nhà cung cấp HĐ Bất động sản	68.764.797.733	960.180.500
Nhà cung cấp HĐ Xây lắp	0	
Nhà cung cấp HĐ khác	18.070.000	7.548.648.829
Phải trả các công ty con	905.272.240	25.715.689.252
+ Công ty Lideco 2	885.675.840	885.675.840
+ Công ty Lideco 8	19.596.400	24.830.013.412
<b>Dài hạn</b>		
<b>Cộng</b>	<b>69.688.139.973</b>	<b>34.224.518.581</b>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ QUÝ IV NĂM 2017

năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Công ty mẹ quý 4 năm 2017 (tiếp theo)**

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

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phải nộp trong năm</u>	<u>Số đã nộp trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
<b>Thuế GTGT</b>		<b>18.399.400.565</b>	<b>18.399.400.565</b>	<b>0</b>
* Thuế GTGT- VP Công ty		18.399.400.565	18.399.400.565	
* Thuế GTG - Chi nhánh Hạ Long				
<b>Thuế TNDN</b>	<b>11.537.393.045</b>	<b>28.031.881.579</b>	<b>19.801.060.453</b>	<b>19.768.214.171</b>
* Thuế TNDN - VP Công ty	11.537.393.045	27.203.026.573	19.586.878.398	19.153.541.220
- Thuế TNDN theo KQKD	11.456.419.323	25.309.344.713	17.676.137.654	19.089.626.382
- Thuế TNDN kê khai theo tiến độ thu tiền	80.973.722	539.872.730	556.931.614	63.914.838
- Thuế TNDN truy thu qua QĐ thanh kiểm tra.		1.353.809.130	1.353.809.130	0
* Thuế TNDN theo tiến độ thu tiền- CN Hạ Long		828.855.006	214.182.055	614.672.951
<b>Thuế TN cá nhân</b>	<b>597.694.767</b>	<b>1.047.125.290</b>	<b>900.367.944</b>	<b>744.452.113</b>
* Thuế TN - VP Công ty	597.694.767	811.885.731	796.709.981	612.870.517
* Thuế T- Chi nhánh Hạ Long		235.239.559	103.657.963	131.581.596
<b>Thuế nhà đất, tiền thuê đất - VP Công ty</b>		<b>43.537.418.711</b>	<b>43.537.418.711</b>	
<b>Các loại thuế khác - VP Công ty</b>		<b>1.421.682.436</b>	<b>1.421.682.436</b>	
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>12.135.087.812</u></b>	<b><u>92.437.508.581</u></b>	<b><u>84.059.930.109</u></b>	<b><u>20.512.666.284</u></b>

### 11. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>3.372.639.170</b>	<b>594.452.959</b>
Chi phí lãi vay phải trả	1.374.426.443	94.452.959
Chi phí xây dựng	1.998.212.727	500.000.000
Chi phí khác	0	
<b>Dài hạn</b>		
<b>Cộng</b>	<b><u>3.372.639.170</u></b>	<b><u>594.452.959</u></b>

### 12. Doanh thu chưa thực hiện

#### 12a. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

Là doanh thu cho thuê nhà nhận trước có thời hạn dưới 1 năm.

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Cộng</b>	<b>0</b>	<b>665.938.564</b>
Thuê tầng 1 toà nhà N09B1	0	401.544.024
Thuê tầng 1 toà nhà N09B2	0	264.394.540



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ QUÝ IV NĂM 2017

năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Công ty mẹ quý 4 năm 2017 (tiếp theo)**

### 12b. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

Là doanh thu cho thuê nhà nhận trước có thời hạn trên 1 năm.

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Cộng</b>	<b>0</b>	<b>28.635.358.137</b>
Tầng 1 toà nhà NO9B1	0	17.403.542.540
Tầng 1 toà nhà NO9B2	0	11.231.815.597

Quý 4/2017 Công ty đã ghi nhận doanh thu, chi phí còn lại vào kết quả sản xuất kinh doanh.

### 13. Phải trả khác

#### 13a. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Kinh phí công đoàn, ĐPCĐ	39.021.806	19.544.190
BHXH, BHYT, BHTN, ...	0	187.240.640
Cổ tức phải trả cổ đông	61.003.626.000	13.676.000
Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô - Kinh phí thực hiện dự án Dịch Vọng	120.000.000.000	120.000.000.000
Khách hàng nộp thừa, đặt cọc mua nhà	0	6.143.719.074
Khách hàng đặt cọc mua dự án Tòa nhà TM Dịch Vọng	0	35.000.000.000
Phải trả các đội xây dựng	2.637.581.480	3.284.676.608
Phải trả tiền bảo trì các tòa nhà.	990.919.929	8.439.001.094
Phải trả ngắn hạn khác	1.870.464.083	1.229.159.241
<b>Cộng</b>	<b>186.541.613.298</b>	<b>174.317.016.847</b>

#### 13b. Phải trả dài hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Cty CP Trung tín - DA Xuân Đỉnh	10.860.233.000	10.860.233.000
Công ty CP Xây dựng Phục Hưng (Tiền hợp tác kinh doanh)	14.400.000.000	
Phải trả Ngân sách Thành phố.	0	7.461.965.523
Phải trả khác	267.500.000	247.500.000
<b>Cộng</b>	<b>25.527.733.000</b>	<b>18.569.698.523</b>

### 14. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

	<u>Lũy kế đến cuối kỳ</u>
Số đầu năm	9.756.806.375
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	7.400.000.000
Chi quỹ	6.401.008.357
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>10.755.798.018</b>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ QUÝ IV NĂM 2017

năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Công ty mẹ quý 4 năm 2017

**15. Vốn chủ sở hữu****15a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm nay	636.000.000.000	8.994.035.440	(139.616.197.028)	75.880.000.000	368.890.395.292	950.148.233.704
Lợi nhuận sau thuế lũy kế năm 2017					94.918.064.697	94.918.064.697
Trích quỹ ĐTPT theo NQ ĐHCĐ				3.700.000.000	(3.700.000.000)	
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi theo NQ ĐHCĐ					(7.400.000.000)	(7.400.000.000)
Thù lao HĐQT					(1.498.154.916)	(1.498.154.916)
Trích nguồn cổ tức các cổ đông					(60.989.950.000)	(60.989.950.000)
Trích trả ngân sách TP, Nghĩa vụ tài chính					(13.724.625.106)	(13.724.625.106)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>636.000.000.000</b>	<b>8.994.035.440</b>	<b>(139.616.197.028)</b>	<b>79.580.000.000</b>	<b>376.495.729.967</b>	<b>961.453.568.379</b>

**15b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

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



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ QUÝ IV NĂM 2017

năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Công ty mẹ quý 4 năm 2017**

### 15c. 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 công chúng		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	63.600.000	63.600.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	2.610.050	2.610.050
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	60.989.950	60.989.950

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000VND.

## VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CÔNG TY MẸ QUÝ 4 NĂM 2017

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ này năm trước</u>
Doanh thu hoạt động xây lắp	1.169.830.909	8.123.922.727
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	43.475.081.004	96.854.009.105
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.470.582.573	1.074.125.897
Doanh thu với các bên liên quan		
+ Công ty Lideco 2		86.181.818
+ Công ty Lideco 8		1.320.000
<b>Cộng</b>	<b>46.115.494.486</b>	<b>106.139.559.547</b>

### 2. Giá vốn hàng bán

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ này năm trước</u>
Giá vốn của hoạt động xây lắp	1.169.830.909	8.123.922.727
Giá vốn của hoạt động kinh doanh Bất động sản	65.728.924.110	87.158.347.630
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	830.685.895	1.780.048.731
<b>Cộng</b>	<b>67.729.440.914</b>	<b>97.062.319.088</b>

### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ này năm trước</u>
Lãi tiền gửi, cho vay	591.423.877	7.297.640
Cổ tức, lợi nhuận được chia	601.162.500	14.505.256.463
Thu nhập từ đầu tư, chuyển nhượng vốn góp	80.000.000.000	44.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>81.192.586.377</b>	<b>58.512.554.103</b>

### 4. Chi phí hoạt động tài chính

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ này năm trước</u>
Chi phí lãi vay	1.071.893.514	
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	778.800.000	(1.752.300.000)
Chi phí chuyển vốn		3.842.190.000
<b>Cộng</b>	<b>1.850.693.514</b>	<b>2.089.890.000</b>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ QUÝ IV NĂM 2017

năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Công ty mẹ quý 4 năm 2017 (tiếp theo)**

### 5. Chi phí bán hàng.

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ này năm trước</u>
Là chi phí dịch vụ bán hàng, sản phẩm KD BĐS	3.182.200.675	
<b>Cộng</b>	<b><u>3.182.200.675</u></b>	<b><u>0</u></b>

### 6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ này năm trước</u>
Chi phí tiền lương CBCNV	2.084.654.830	3.015.914.074
Chi phí công cụ dụng cụ quản lý	327.650.400	295.375.158
Chi phí khấu hao TSCĐ	754.248.144	509.456.717
Thuế, phí, lệ phí	27.856.053	232.713.823
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.128.599.720	1.727.111.676
Chi phí khác	390.593.586	635.520.259
<b>Cộng</b>	<b><u>4.713.602.733</u></b>	<b><u>6.416.091.707</u></b>

### 7. Thu nhập khác

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ này năm trước</u>
Thu nhập khác từ hoạt động kinh doanh	0	13.801.149.023
<b>Cộng</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>13.801.149.023</u></b>

### 8. Chi phí khác

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ này năm trước</u>
Phạt vi phạm hành chính		
Thu nhập từ bàn giao tài sản (chi phí đầu tư) cho Công ty CP nhà Mỹ Xuân		13.788.474.935
Chi phí khác	8.045.141.301	48.359.322
<b>Cộng</b>	<b><u>8.045.141.301</u></b>	<b><u>13.836.834.257</u></b>

### 9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ này năm trước</u>
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	9.643.707.148	8.976.977.916
<b>Cộng</b>	<b><u>9.643.707.148</u></b>	<b><u>8.976.977.916</u></b>



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ QUÝ IV NĂM 2017

năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Công ty mẹ quý 4 năm 2017 (tiếp theo)**

### 10. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp

	Kỳ này	Kỳ này năm trước
Cộng	<u>32.143.294.578</u>	<u>50.071.149.705</u>

Lợi nhuận sau thuế TNDN quý 4/2017 so với quý 4/2016 giảm: **17.927.855.127 đồng**

Tương ứng tỷ lệ giảm là 36 %

#### Nguyên nhân:

Năm 2017 do Công ty đang tập trung đầu tư một số dự án mới nên chưa đủ điều kiện phản ánh doanh thu quý này. Doanh thu quý 4/2017 chủ yếu là doanh thu xây dựng do phần thu được tiền bán nhà tại dự án khu ĐTM Bắc QL32 và doanh thu, giá vốn cho thuê 50 năm tầng thương mại và ghi nhận phần thu nhập từ chuyển nhượng 100% vốn góp tại Công ty CP Mỹ Xuân cho Công ty CP xây dựng Phục Hưng Holding dẫn đến lợi nhuận quý 4/2017 giảm so với quý 4/2016.

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

	Quý này	Luỹ kế
Tiền lương	1.081.980.308	4.411.351.245
Phụ cấp, HĐQT	1.359.670.008	1.359.670.008
Các khoản thưởng khác	15.000.000	284.400.000
<b>Cộng</b>	<b><u>2.456.650.316</u></b>	<b><u>6.055.421.253</u></b>

#### *1.2. Giao dịch với các bên liên quan khác*

Các bên liên quan đến thời điểm 31/12/2017 với Công ty gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Lideco 2	Công ty con
Công ty Cổ phần Lideco 8	Công ty con

Các nghiệp vụ phát sinh trong quý 3/2017 giữa Công ty với các bên liên quan khác như sau:

	Quý này
<b>Công ty Cổ phần Lideco 2</b>	<b>0</b>
Doanh thu cho thuê văn phòng	0

<b>Công ty Cổ phần Lideco 8</b>	<b>0</b>
Giá vốn KLXL hoàn thành	

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, công nợ với các bên liên quan khác như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Công nợ phải thu</b>		
<b>Công ty Cổ phần Lideco 2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Phải thu tiền thuê Văn phòng		
<b>Công ty Cổ phần Lideco 8</b>	<b>306.000.000</b>	<b>0</b>
Phải thu tiền cổ tức	306.000.000	
<b>Cộng nợ phải thu</b>	<b><u>306.000.000</u></b>	

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ QUÝ IV NĂM 2017

năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Công ty mẹ quý 4 năm 2017 (tiếp theo)**

<b>Công nợ phải trả</b>		
<i>Công ty Cổ phần Lideco 2</i>	<i>885.675.840</i>	<i>885.675.840</i>
Phải trả tiền khối lượng xây lắp	885.675.840	885.675.840
<i>Công ty Cổ phần Lideco 8</i>	<i>19.596.400</i>	<i>24.830.013.412</i>
Phải trả tiền khối lượng xây lắp	19.596.400	24.830.013.412
<b>Cộng nợ phải trả</b>	<b>905.272.240</b>	<b>25.715.689.252</b>

Giá hàng hóa và dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan là giá thị trường. Việc mua hàng hóa và dịch vụ từ các bên liên quan được thực hiện theo giá thị trường.

Các khoản công nợ phải thu không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu từ các bên liên quan.

### 2. 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 từ các hoạt động kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

#### *Phải thu khách hàng*

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt và nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

#### *Tiền gửi ngân hàng*

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn, có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

### 3. 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.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm cao nhất trong quản lý rủi ro thanh khoản. 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 việc duy trì một lượng tiền và các khoản tương đương tiền phù hợp và các khoản vay ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng nhu cầu hoạt động của Công ty nhằm giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

	<u>Từ 1 năm trở xuống</u>	<u>Trên 1 năm đến 5 năm</u>	<u>Trên 5 năm</u>	<u>Cộng</u>
<b>Số cuối kỳ</b>				
Vay và nợ	0	130.140.060.221		130.140.060.221
Phải trả người bán	69.688.139.973	0		69.688.139.973
Các khoản phải trả khác	186.541.613.298	25.527.733.000		212.069.346.298
<b>Cộng</b>	<b>256.229.753.271</b>	<b>155.667.793.221</b>		<b>411.897.546.492</b>



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ QUÝ IV NĂM 2017

năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Công ty mẹ quý 4 năm 2017 (tiếp theo)**

Công ty cho rằng mức độ tập trung 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.

#### 4. 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 bao gồm 3 loại: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

Các phân tích về độ nhạy trình bày dưới đây được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi là không thay đổi.

##### **Rủi ro ngoại tệ**

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

Công ty không có rủi ro ngoại tệ do việc mua và bán hàng hóa, dịch vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ kế toán là VND.

##### **Rủi ro lãi suất**

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

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình thị trường để có được các lãi suất có lợi nhất và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

##### **Rủi ro về giá khác**

Rủi ro về giá khác 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 ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

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

Lập, ngày 18 tháng 1 năm 2018

Người đại diện theo pháp luật

Chủ tịch HĐQT

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Nguyễn Kim Huệ

Đỗ Huy Khải



Nguyễn Văn Kha