

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018

TÀI SẢN	Mã số	Th. minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	2	3	4
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.639.188.800.271</b>	<b>1.480.719.049.146</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>105.149.732.931</b>	<b>138.738.619.639</b>
1. Tiền	111	V.01	45.102.635.029	83.738.619.639
2. Các khoản tương đương tiền	112		60.047.097.902	55.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.02</b>	<b>33.160.922.999</b>	<b>1.051.960.500</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		154.139.516	943.647.340
2. Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán kinh doanh	122		(93.216.517)	(611.686.840)
3. Đầu tư lãi giữ đến ngày đáo hạn	123		33.100.000.000	720.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>151.515.928.227</b>	<b>136.443.577.189</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		14.822.962.705	26.674.962.127
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		25.020.687.048	41.336.196.995
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	V.03	-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136		111.672.278.474	68.432.418.067
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>1.341.616.964.708</b>	<b>1.186.916.881.785</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.04	1.341.616.964.708	1.186.916.881.785
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>7.745.251.406</b>	<b>17.568.010.033</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		147.640.277	4.706.022
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		7.597.611.129	17.515.454.011
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.05	-	47.850.000
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>110.810.288.120</b>	<b>116.882.727.200</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	V.06	-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219	V.07	-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>34.073.276.166</b>	<b>36.012.280.719</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.08	34.073.276.166	36.012.280.719
- Nguyên giá	222		65.170.222.175	64.777.113.084
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(31.096.946.009)	(28.764.832.365)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.09	-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	-	-
- Nguyên giá	228		-	-

- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.12</b>	-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>74.091.239.805</b>	<b>78.513.483.996</b>
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241		72.148.411.046	78.513.483.996
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		1.942.828.759	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>2.531.100.000</b>	<b>2.336.400.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.13	26.004.980.980	26.004.980.980
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(23.473.880.980)	(23.668.580.980)
5. Đầu tư làm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>114.672.149</b>	<b>20.562.485</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		114.672.149	20.562.485
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.14	-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268	V.21	-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>1.749.999.088.391</b>	<b>1.597.601.776.346</b>

<b>NGUỒN VỐN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Th. minh</b>	<b>Số cuối quý</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>C. Nợ phải trả</b>	<b>300</b>		<b>809.566.958.696</b>	<b>628.604.265.347</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>606.059.268.475</b>	<b>472.936.472.126</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	56.973.415.121	72.467.330.759
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		278.178.897.235	141.764.317.287
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		12.306.212.269	21.113.755.530
4. Phải trả người lao động	314	V.16	1.427.173.607	3.147.469.247
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		879.416.710	2.651.971.579
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316	V.17	-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	215.956.543.622	220.823.042.385
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		29.955.305.220	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		10.382.304.691	10.968.585.339
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>203.507.690.221</b>	<b>155.667.793.221</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		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.20	10.860.233.000	25.527.733.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		192.647.457.221	130.140.060.221
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.21	-	-
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>940.432.129.695</b>	<b>968.997.510.999</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>940.432.129.695</b>	<b>968.997.510.999</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.22	636.000.000.000	636.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		636.000.000.000	636.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		8.994.035.440	8.994.035.440
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(139.616.197.028)	(139.616.197.028)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		84.762.316.265	80.062.316.265
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		341.048.823.858	373.813.083.575
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		301.546.146.575	281.053.373.004
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		39.502.677.283	92.759.710.571
12. Nguồn vốn đầu tư XD cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		9.243.151.160	9.744.272.747
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431	V.23	-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440= 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>1.749.999.088.391</b>	<b>1.597.601.776.346</b>

Lập biểu

Kế toán trưởng

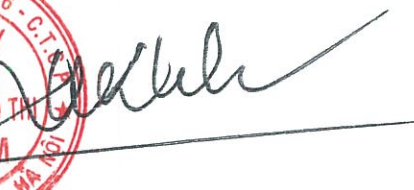
Ngày 24 tháng 10 năm 2018  
 Người đại diện theo pháp luật  
 Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Kim Huệ



Đỗ Huy Khải

Nguyễn Văn Kha

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

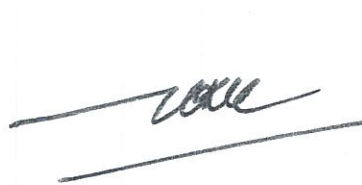
### Quý III năm 2018

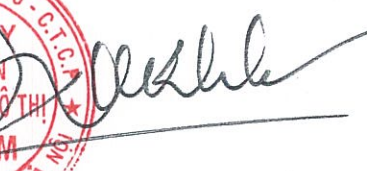
Chỉ tiêu	Mã số	Quý III		Luỹ kế năm	
		Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	217.589.593.191	196.723.253.159	306.379.654.925	245.314.692.305
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp DV	10	217.589.593.191	196.723.253.159	306.379.654.925	245.314.692.305
4. Giá vốn hàng bán	11	186.955.233.668	125.860.294.954	246.397.426.848	152.952.700.178
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	30.634.359.523	70.862.958.205	59.982.228.077	92.361.992.127
6. Doanh thu từ hoạt động tài chính	21	324.391.709	138.008.494	1.683.069.350	558.441.588
7. Chi phí tài chính	22	711.187.795	316.193.684	330.539.043	356.316.787
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23	<i>178.327.730</i>	<i>-</i>	<i>486.722.694</i>	<i>11.112.113</i>
8. Lãi lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	-	-	-	(50.363.990)
9. Chi phí bán hàng	25	-	-	-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	4.034.525.801	3.721.294.902	12.082.528.488	13.511.661.612
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	26.213.037.636	66.963.478.113	49.252.229.896	79.002.091.326
12. Thu nhập khác	31	-	1.674.079.417	392.727	1.686.640.801
13. Chi phí khác	32	7.499.999	501.990.713	245.003.726	1.556.194.952
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40	(7.499.999)	1.172.088.704	(244.610.999)	130.445.849
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	26.205.537.637	68.135.566.817	49.007.618.897	79.132.537.175
16. Chi phí thuế thu nhập hiện hành	51	5.313.465.126	13.714.178.059	10.006.063.201	17.620.631.354
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	20.892.072.511	54.421.388.758	39.001.555.696	61.511.905.821
18.1 - Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	61	21.287.399.215	54.650.895.718	39.502.677.283	62.189.604.763
18.2 - Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62	(395.326.704)	(229.506.960)	(501.121.587)	(677.698.942)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	349	896	648	1.020
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71				

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Ngày 24 tháng 10 năm 2018  
Người đại diện theo pháp luật  
Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Kim Huệ

Đỗ Huy Khải

Nguyễn Văn Kha

**LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
Theo phương pháp trực tiếp  
Quý III năm 2018

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	...	481.311.223.638	253.718.589.004	46.955.962.857
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	2	...	(481.375.518.344)	(83.279.945.670)	(167.269.505.263)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	...	(15.932.107.104)	(13.041.004.760)	23.509.034.030
4. Tiền chi trả lãi vay	4	...	(189.202.157)	-	(303.032.143)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	5	...	(22.916.172.627)	(14.130.140.928)	(21.971.729.417)
6. Tiền thu từ hoạt động kinh doanh	6	...	124.523.251.438	173.533.595.711	57.115.629
7. Tiền chi cho các hoạt động kinh doanh	7	...	(212.505.975.151)	(232.311.862.328)	(6.415.008.357)
<b>Lưu chuyển thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>...</b>	<b>(127.084.500.307)</b>	<b>84.489.231.029</b>	<b>(125.437.162.664)</b>
<b>II. Lưu chuyển thuần từ hoạt động đầu tư</b>					
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn khác	21	...	(88.563.636)	-	(310.786.364)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và tài sản dài hạn khác	22	...	-	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	...	-	-	(10.308.338.902)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	...	-	-	10.088.540.210
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	...	-	(62.201.285.930)	(62.201.285.930)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	...	-	-	170.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	...	1.121.475.015	558.367.340	1.138.545.387
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>...</b>	<b>1.032.911.379</b>	<b>(61.642.918.590)</b>	<b>108.406.674.401</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 chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu	32	...	-	-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	...	119.357.396.900	-	180.180.060.221
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	...	(26.894.694.680)	(25.002.253.996)	(75.042.253.996)
5. Tiền chi trả nợ 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>92.462.702.220</b>	<b>(25.002.253.996)</b>	<b>105.137.806.225</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>	<b>...</b>	<b>(33.588.886.708)</b>	<b>(2.155.941.557)</b>	<b>88.107.317.962</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>...</b>	<b>138.738.619.639</b>	<b>50.631.301.677</b>	<b>50.631.301.677</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>105.149.732.931</b>	<b>48.475.360.120</b>	<b>138.738.619.639</b>

Ngày 24 tháng 10 năm 2018

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật  
Chủ tịch HĐQT

  
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 HỢP NHẤT QUÝ III NĂM 2018**

năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3 năm 2018**

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2018

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

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

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây dựng, kinh doanh nhà.

#### 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

Công ty bao gồm Công ty mẹ và 2 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 giữa niên độ này.

*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 kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Lideco 2	Tầng 10, phòng 1002 nhà CT1 lô C1 Xuân Đình, Nam Từ Liêm, Hà Nội	Xây dựng, thiết kế	51%	51%	51%	51%
Công ty Cổ phần Lideco 8	Số 11, tổ 40 phường Dịch Vọng, Cầu Giấy, Hà Nội	Xây dựng, thiết kế	51%	51%	51%	51%

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

Công ty áp dụng Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính cũng như Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính thay thế cho phần XIII - Thông tư số 161/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 25 “Báo cáo tài chính hợp nhất và kế toán các khoản đầu tư vào công ty con”.

#### 7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Công ty có 156 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 141 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 HỢP NHẤT QUÝ III NĂM 2018**

năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3 năm 2018 (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**

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính cũng như Thông tư số 202/2014/TT-BTC thay thế cho phần XIII - Thông tư số 161/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 25 “Báo cáo tài chính hợp nhất và kế toán các khoản đầu tư vào công ty con”. Các Thông tư này có hiệu lực áp dụng cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015. Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, các Thông tư này 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 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, 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 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 tổng hợp 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 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 kỳ kế toán.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ 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 Công ty thì Báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

## 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 QUÝ III NĂM 2018

năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3 năm 2018 (tiếp theo)**

---

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các công ty trong cùng Công ty, các giao dịch nội bộ, các khoản 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 Công ty 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, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển. 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 Công ty 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.

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 kỳ kế toán. Trường hợp tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 kỳ kế toán.

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



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III NĂM 2018

năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3 năm 2018 (tiếp theo)**

---

### 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 Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- 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 dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường/chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng bất động sản.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: chỉ bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính.

Giá gốc 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 dư 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.

### 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 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.

## 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 QUÝ III NĂM 2018

năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3 năm 2018 (tiếp theo)**

### *Chi phí sửa chữa tài sản cố định*

Chi phí sửa chữa tài sản 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 thuê hoạt động**

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

### **9. Tài sản cố định hữu hình**

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

### **10. Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

## **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 QUÝ III NĂM 2018**

năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3 năm 2018 (tiếp theo)**

---

### **11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

### **12. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại**

Việc hợp nhất kinh doanh được kế toán theo phương pháp mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm: giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do Công ty phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày nắm giữ quyền kiểm soát.

Đối với giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, giá phí hợp nhất kinh doanh được tính là tổng của giá phí khoản đầu tư tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con cộng với giá phí khoản đầu tư của những lần trao đổi trước đã được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con. Chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh nêu trước ngày đạt được quyền kiểm soát Công ty không có ảnh hưởng đáng kể với công ty con và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp giá gốc. Nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát, Công ty có ảnh hưởng đáng kể và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu thì phần chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh và phần chênh lệch giữa giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận trực tiếp vào khoản mục “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

Phần chênh lệch cao hơn của giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của Công ty trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con được ghi nhận là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và nợ tiềm tàng được ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con vượt quá giá phí hợp nhất kinh doanh thì phần chênh lệch được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

### **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 Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- 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.

## **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 QUÝ III NĂM 2018**

năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3 năm 2018 (tiếp theo)**

---

### **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, 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.

#### ***Vốn khác của chủ sở hữu***

Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

#### ***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:

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

#### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

## **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 QUÝ III NĂM 2018**

năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3 năm 2018 (tiếp theo)**

---

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Công ty đã 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 phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

### ***Doanh thu bán bất động sản***

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty 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, Công ty đã đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Công ty 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.
- Công ty đã đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty 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 phân lô bán nền***

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.
- Công ty đã đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

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

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

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

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

## **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 QUÝ III NĂM 2018**

năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3 năm 2018 (tiếp theo)**

---

### ***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 đã được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. 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/được ghi nhận theo mệnh giá.

## **17. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

### ***Thuế thu nhập hiện hành***

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

### ***Thuế thu nhập hoãn lại***

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
  - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
  - Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

## **18. 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.

## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỬ 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 QUÝ III NĂM 2018

năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3 năm 2018 (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.

### V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ II NĂM 2018

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	16.406.310.417	8.883.424.069
Tiền gửi ngân hàng	28.696.324.612	74.855.195.570
Các khoản tương đương tiền	60.047.097.902	55.000.000.000
<i>Tiền gửi ngân hàng ngắn hạn</i>	<i>60.047.097.902</i>	<i>55.000.000.000</i>
<b>Cộng</b>	<b><u>105.149.732.931</u></b>	<b><u>138.738.619.639</u></b>

#### 2. Các khoản đầu tư tài chính

##### 2a. Chứng khoán kinh doanh

	<u>Số cuối kỳ</u>			<u>Số đầu năm</u>		
	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>	<u>Dự phòng</u>
<b>Cổ phiếu</b>	<b>154.139.516</b>	<b>60.922.999</b>	<b>(93.216.517)</b>	<b>943.647.340</b>	<b>331.960.500</b>	<b>(611.686.840)</b>
- Công ty cổ phần Sông Đà 5(5000CP)	76.767.750	40.000.000	(36.767.750)	76.767.750	49.500.000	(27.267.750)
- Công ty cổ phần Hoàng Anh Gia Lai (3430 CP)	77.371.766	20.922.999	(56.448.767)	866.879.590	282.460.500	(584.419.090)
<b>Cộng</b>	<b>154.139.516</b>	<b>60.922.999</b>	<b>(93.216.517)</b>	<b>943.647.340</b>	<b>331.960.500</b>	<b>(611.686.840)</b>

##### 2b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	<u>Số cuối kỳ</u>			<u>Số đầu năm</u>		
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>
Công ty cổ phần ĐT XD Bạch Đằng TMC	26.004.980.980	(23.473.880.980)	2.531.100.000	26.004.980.980	(23.668.580.980)	2.336.400.000
<b>Cộng</b>	<b>26.004.980.980</b>	<b>(23.473.880.980)</b>	<b>2.531.100.000</b>	<b>26.004.980.980</b>	<b>(23.668.580.980)</b>	<b>2.336.400.000</b>

#### 3. Phải thu của khách hàng

Phải thu của khách hàng ngắn hạn	14.822.962.705	26.674.962.127
Phải thu về hoạt động KD BĐS	8.401.515.191	10.969.141.281
Phải thu về hoạt động xây lắp	6.421.447.514	15.705.820.846
<b>Phải thu của khách hàng dài hạn</b>		
<b>Cộng</b>	<b><u>14.822.962.705</u></b>	<b><u>26.674.962.127</u></b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỬ 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 QUÝ III NĂM 2018

năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3 năm 2018 (tiếp theo)**

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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Trả trước cho người bán</b>	<b>23.748.263.695</b>		<b>39.745.553.575</b>	
DA Dịch Vọng	509.990.909		792.640.000	
DA Bắc Quốc lộ 32	8.848.165.480		4.400.000.000	
DA Quảng Ninh	12.066.677.631		31.596.094.009	
Công ty CP Lideco 1	1.272.423.353		1.590.643.420	
Các nhà cung cấp khác	2.323.429.675		2.956.819.566	
<b>Cộng</b>	<b>25.020.687.048</b>		<b>41.336.196.995</b>	

### 5. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>111.672.278.474</b>		<b>68.432.418.067</b>	
Tạm kê khai nộp thuế TNDN theo tỷ lệ 1% trên doanh thu thu tiền theo tiến độ của dự án	5.064.240.134		1.264.546.952	
Thuế GTGT kê khai theo tiến độ thu tiền	46.755.728.832		11.076.593.253	
Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô- Phải thu kinh phí thực hiện dự án Dịch Vọng	9.554.112.477		12.083.575.477	
Tạm ứng	42.865.690.192		37.904.023.313	
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	5.027.893.869		5.536.167.517	
Ký quỹ, cầm cố	1.537.180.151			
Lãi dự thu	867.432.819		567.511.555	
<b>Cộng</b>	<b>111.672.278.474</b>		<b>68.432.418.067</b>	

### 6. Hàng tồn kho ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên vật liệu tồn kho	10.178.832.969		10.201.575.625	
Chi phí SXKD dở dang (HĐ XL)	20.973.015.691		17.199.076.970	
Chi phí SXKD dở dang (HĐ BĐS)	1.310.465.116.048		1.159.516.229.190	
<b>Cộng</b>	<b>1.341.616.964.708</b>		<b>1.186.916.881.785</b>	

### 7. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu năm	49.782.628.812	1.110.643.182	13.353.752.181	530.088.909	64.777.113.084
Tăng trong kỳ		304.545.455		88.563.636	393.109.091
Giảm trong kỳ					0
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>49.782.628.812</b>	<b>1.415.188.637</b>	<b>13.353.752.181</b>	<b>618.652.545</b>	<b>65.170.222.175</b>



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III NĂM 2018**

năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3 năm 2018 (tiếp theo)**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Giá trị hao mòn</b>					
Số đầu năm	14.856.173.200	565.188.632	13.029.852.181	313.618.352	28.764.832.365
Khấu hao trong kỳ	1.919.367.009	132.727.272	160.650.000	119.369.363	2.332.113.644
Giảm trong kỳ		0			0
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>16.775.540.209</b>	<b>697.915.904</b>	<b>13.190.502.181</b>	<b>432.987.715</b>	<b>31.096.946.009</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	25.628.293.273	695.707.078	1.168.432.105	108.269.494	36.012.280.719
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>33.007.088.603</b>	<b>717.272.733</b>	<b>163.250.000</b>	<b>185.664.830</b>	<b>34.073.276.166</b>

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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<b>Chi phí SXKD dở dang</b>	<b>72.148.411.046</b>	<b>72.148.411.046</b>	<b>78.513.483.996</b>	<b>78.513.483.996</b>
<b>HĐ BĐS</b>				
- Dự án Viên Sơn	545.454.545	545.454.545	10.545.454.545	10.545.454.545
- Dự án Xuân Đình	10.731.253.192	10.731.253.192	10.731.253.192	10.731.253.192
- Khu nhà Đông Ngạc	1.389.448.777	1.389.448.777	1.389.448.777	1.389.448.777
- Tòa nhà No 11	59.482.254.532	59.482.254.532	55.847.327.482	55.847.327.482
<b>Cộng</b>	<b>72.148.411.046</b>	<b>72.148.411.046</b>	<b>78.513.483.996</b>	<b>78.513.483.996</b>

**9. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Nhà cung cấp HĐ Xây lắp		
Nhà cung cấp HĐ Bất động sản	56.936.035.121	72.437.472.682
Nhà cung cấp HĐ khác	37.380.000	29.858.077
<b>Dài hạn</b>		
<b>Cộng</b>	<b>56.973.415.121</b>	<b>72.467.330.759</b>

**10. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Trả trước của các bên liên quan</i>		0
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	278.178.897.235	141.764.317.287
Hạ tầng DA Bắc Quốc lộ 32	2.000.000.000	3.171.913.000
Xây dựng DA Bắc Quốc Lộ 32	19.764.242.738	26.794.967.940
DA chung cư lô 4.5 Trần Hưng Đạo- QN	245.333.230.750	92.794.050.600
Các dự án khác	11.081.423.747	19.003.385.747
<b>Cộng</b>	<b>278.178.897.235</b>	<b>141.764.317.287</b>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III NĂM 2018

năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3 năm 2018 (tiếp theo)**

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

	Số đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
Thuế GTGT		269.896.752	0	269.896.752
Thuế TNDN	20.366.926.707	13.809.100.533	22.916.172.627	11.259.854.613
- Thuế TNDN theo KQKD	19.688.338.918	10.007.007.351	19.646.242.226	10.049.104.043
- Thuế TNDN kê khai theo tiến độ thu tiền	678.587.789	3.802.093.182	3.269.930.401	1.210.750.570
Thuế TN cá nhân	746.828.823	3.976.573.656	3.946.941.575	776.460.904
Thuế nhà đất, tiền thuê đất		557.641.378	557.641.378	0
Các loại thuế khác		10.055.200.812	10.055.200.812	0
<b>Tổng cộng</b>	<b>21.113.755.530</b>	<b>28.668.413.131</b>	<b>37.475.956.392</b>	<b>12.306.212.269</b>

### 12. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Trích trước chi phí tạm tính công trình	879.416.710	1.277.545.136
Chi phí lãi vay phải trả	0	1.374.426.443
Chi phí khác	0	0
<b>Dài hạn</b>		
<b>Cộng</b>	<b>879.416.710</b>	<b>2.651.971.579</b>

### 13. Phải trả khác

#### 13a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>215.956.543.622</b>	<b>220.823.042.385</b>
Kinh phí công đoàn, ĐPCĐ	64.682.591	53.870.595
BHXH, BHYT, BHTN, ...	166.004.663	37.875.200
Cổ tức phải trả cổ đông.	61.003.626.000	61.003.626.000
Công ty CP 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	528.719.202	296.781.929
Phải trả các đội xây dựng	33.543.300.638	36.864.626.278
Phải trả tiền bảo trì các tòa nhà, bảo hiểm cháy nổ	67.070.398	990.919.929
Phải trả ngắn hạn khác	583.140.130	1.575.342.454
<b>Cộng</b>	<b>215.956.543.622</b>	<b>220.823.042.385</b>

#### 13b. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Cty CP Trung tín - DA Xuân Đình	10.860.233.000	10.860.233.000
Công ty CP Xây dựng Phục Hưng (Tiền hợp tác kinh doanh)	0	14.400.000.000
Phải trả khác	0	267.500.000
<b>Cộng</b>	<b>10.860.233.000</b>	<b>25.527.733.000</b>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III NĂM 2018

năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3 năm 2018 (tiếp theo)**

---

### 14. Vay ngắn hạn/ dài hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>29.955.305.220</b>	
Ngân hàng TMCP Công thương VN- Chi nhánh Tây HN	29.955.305.220	
<b>Vay dài hạn</b>	<b>192.647.457.221</b>	<b>130.140.060.221</b>
Ngân hàng TMCP Công thương VN- Chi nhánh Tây HN	192.647.457.221	130.140.060.221
<b>Cộng</b>	<b><u>222.602.762.441</u></b>	<b><u>130.140.060.221</u></b>

Khoản vay ngắn hạn của Ngân hàng TMCP Công thương VN - Chi nhánh Tây Hà Nội bằng hình thức cầm cố khoản tiền gửi để đầu tư GPMB dự án 23ha P.Cao Thắng tỉnh Quảng Ninh. Công ty vay dài hạn của Ngân hàng TMCP Công thương VN để thực hiện đầu tư dự án xây dựng lại chung cư lô 4, lô 5 tại phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh với lãi suất 8.5%/năm cho năm đầu tiên, thời hạn vay 30 tháng.

### 15. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	<u>Lũy kế đến cuối kỳ</u>
Số đầu năm	<b>10.968.585.339</b>
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	4.700.000.000
Chi quỹ	5.286.280.648
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>10.382.304.691</u></b>

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

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội  
 BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III NĂM 2018  
 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018  
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3 năm 2018

**16. Vốn chủ sở hữu****16a. 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 ích của cổ đông không kiểm soát	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)	80.062.316.265	9.744.272.747	373.813.083.575	968.997.510.999
Lợi nhuận sau thuế lũy kế 9 tháng 2018					(501.121.587)	39.502.677.283	39.001.555.696
Trích lập các quỹ theo NQ ĐHĐCĐ Công ty mẹ 2018				4.700.000.000		(9.400.000.000)	(4.700.000.000)
Trích lập các quỹ theo NQ ĐHĐCĐ Công ty con						-	-
Trích thù lao HĐQT, BKS theo NQ ĐHĐCĐ 2018						(1.876.987.000)	(1.876.987.000)
Trích chi trả cổ tức của Công ty mẹ theo NQ ĐHĐCĐ 2018						(60.989.950.000)	(60.989.950.000)
Số dư cuối kỳ nay	636.000.000.000	8.994.035.440	(139.616.197.028)	84.762.316.265	9.243.151.160	341.048.823.858	940.432.129.695

**16b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III NĂM 2018

năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3 năm 2018**

### 16c. Cổ phiếu

	<u>Số cuối kỳ</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.

## VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT QUÝ III NĂM 2018

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

	<u>Kỳ này năm nay</u>	<u>Kỳ này năm trước</u>
Doanh thu hoạt động xây lắp	10.452.735.199	8.282.120.848
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	205.618.367.795	186.566.861.662
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.518.490.197	1.874.270.649
<b>Cộng</b>	<b><u>217.589.593.191</u></b>	<b><u>196.723.253.159</u></b>

### 2. Giá vốn hàng bán

	<u>Kỳ này năm nay</u>	<u>Kỳ này năm trước</u>
Giá vốn của hàng hóa xây lắp	10.031.484.656	7.473.150.094
Giá vốn của KD BĐS	176.377.000.546	117.233.469.736
Chi phí cung cấp dịch vụ	546.748.466	1.153.675.124
<b>Cộng</b>	<b><u>186.955.233.668</u></b>	<b><u>125.860.294.954</u></b>

### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Kỳ này năm nay</u>	<u>Kỳ này năm trước</u>
Lãi tiền gửi, cho vay	324.391.709	138.008.494
Cổ tức, lợi nhuận được chia		
Chuyển nhượng vốn		
<b>Cộng</b>	<b><u>324.391.709</u></b>	<b><u>138.008.494</u></b>

### 4. Chi phí tài chính

	<u>Kỳ này năm nay</u>	<u>Kỳ này năm trước</u>
Chi phí lãi vay	178.327.730	274.136.010
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	532.860.065	42.057.674
<b>Cộng</b>	<b><u>711.187.795</u></b>	<b><u>316.193.684</u></b>

### 5. Chi phí bán hàng

	<u>Kỳ này năm nay</u>	<u>Kỳ này năm trước</u>
Chi phát sinh trong kỳ		
<b>Cộng</b>		<b><u>0</u></b>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III NĂM 2018

năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3 năm 2018 (tiếp theo)**

### 6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Kỳ này năm nay</u>	<u>Kỳ này năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	1.845.114.954	2.309.127.711
Chi phí đồ dùng văn phòng	302.920.547	86.713.010
Chi phí khấu hao tài sản cố định	347.476.067	576.617.066
Thuế, phí và lệ phí	127.581.229	15.275.743
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.006.884.392	603.473.281
Các chi phí khác	404.548.612	130.088.091
<b>Cộng</b>	<b><u>4.034.525.801</u></b>	<b><u>3.721.294.902</u></b>

### 7. Thu nhập khác

	<u>Kỳ này năm nay</u>	<u>Kỳ này năm trước</u>
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng		1.674.079.417
<b>Cộng</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>1.674.079.417</u></b>

### 8. Chi phí khác

	<u>Kỳ này năm nay</u>	<u>Kỳ này năm trước</u>
Phạt hành chính, phạt chậm nộp		501.990.713
Chi phí khác	7.499.999	
<b>Cộng</b>	<b><u>7.499.999</u></b>	<b><u>501.990.713</u></b>

### 9. Chi phí thuế TNDN hiện hành

	<u>Kỳ này năm nay</u>	<u>Kỳ này năm trước</u>
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	5.313.465.126	13.714.178.059
<b>Cộng</b>	<b><u>5.313.465.126</u></b>	<b><u>13.714.178.059</u></b>

### 10. Lợi nhuận sau thuế TNDN

	<u>Kỳ này năm nay</u>	<u>Kỳ này năm trước</u>
- Lợi ích của cổ đông thiểu số	(395.326.704)	(229.506.960)
- Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	21.287.399.215	54.650.895.718
<b>Cộng</b>	<b><u>20.892.072.511</u></b>	<b><u>54.421.388.758</u></b>

Lợi nhuận sau thuế TNDN quý III/2018 so với quý III/2017 giảm **33.529.316.247** đồng. Tương ứng với tỷ lệ giảm 61 %

#### Nguyên nhân chênh lệch:

- Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất trong quý 3/2018 công ty chỉ ghi nhận doanh thu bán hạ tầng của 02 căn Biệt thự và một số căn chung cư dự án chung cư lô 4.5 Quảng Ninh đã thu đủ tiền và bàn giao nhà nên doanh thu quý 3/2018 tăng 20.866.340.032đ so với quý 3/2017 là 11%. Đồng thời giá vốn kỳ này cũng tăng 61.094.938.714đ với tỷ lệ 49% với 9 tháng năm 2017. Dẫn đến lợi nhuận về bán hàng quý 3 năm nay giảm 40.228.598.682đ, giảm 54% so cùng kỳ năm trước.
- Bên cạnh đó chi phí khác cũng tăng mà doanh thu khác không có dẫn đến lợi nhuận kinh doanh 9 tháng giảm.
- Kết quả kinh doanh của các Công ty con không cao do đang đầu tư xây lắp các hạng mục trong giai đoạn thi công, chưa được nghiệm thu để ghi nhận doanh thu nên tổng kết quả kinh doanh hợp nhất 9 tháng năm nay giảm mạnh so với 9 tháng 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 QUÝ III NĂM 2018

năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3 năm 2018 (tiếp theo)**

### VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

	<u>Quý này</u>	<u>Luỹ kế</u>
Lương	994.521.394	3.831.262.791
Phụ cấp HĐQT		1.397.487.800
Cổ tức		11.967.260.000
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>994.521.394</u></b>	<b><u>17.196.010.591</u></b>

#### 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 đơn 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.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng chưa được chiết khấu như sau:

	<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 năm</b>				
Vay và nợ	29.955.305.220	192.647.457.221		222.602.762.441
Phải trả người bán	56.973.415.121	0		56.973.415.121
Các khoản phải trả khác	215.956.543.622	10.860.233.000		226.816.776.622
<b>Cộng</b>	<b><u>302.885.263.963</u></b>	<b><u>203.507.690.221</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>506.392.954.184</u></b>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III NĂM 2018

năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3 năm 2018 (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 24 tháng 10 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