

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2017

CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban lãnh đạo	2 - 4
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	5 - 6
4. Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	7 - 10
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017	11
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017	12 - 13
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017	14 - 41



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO

Ban lãnh đạo Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”).

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà) được thành lập theo Quyết định số 3755/QĐ-UB ngày 16 tháng 6 năm 2004 của UBND thành phố Hà Nội về việc chuyển doanh nghiệp Nhà nước Công ty Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà thành Công ty cổ phần. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103004940 ngày 20 tháng 7 năm 2004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã 13 lần được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi do thay đổi vốn điều lệ, ngành nghề hoạt động sản xuất kinh doanh và địa chỉ trụ sở chính của Công ty. Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 13 ngày 20 tháng 7 năm 2017 thay đổi địa chỉ website của Công ty là “lideco.vn”

Trụ sở chính

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO (tiếp theo)

- Kinh doanh bất động sản;
- San lấp mặt bằng, thi công nền móng công trình;
- Sửa chữa, trung tu các di tích, đình, chùa, miếu;
- Trang trí nội, ngoại thất;
- Lập dự án đầu tư xây dựng. Tư vấn thẩm định hồ sơ và tổng dự toán công trình. Tư vấn xây dựng (không bao gồm dịch vụ thiết kế công trình). Giám sát thi công các công trình xây dựng;
- Khảo sát xây dựng phục vụ việc lập dự án và thiết kế kỹ thuật thi công công trình;
- Kinh doanh hạ tầng khu đô thị mới, khu công nghiệp;
- Cung cấp dịch vụ tổng hợp khu đô thị mới, khu nhà cao tầng, hạ tầng đô thị, điếm đỗ xe;
- Quản lý khai thác khu công nghiệp;
- Kinh doanh nhà hàng và dịch vụ du lịch;
- Kinh doanh vận tải hàng hóa;
- Tổ chức kinh doanh nhà; Xây dựng hạ tầng đô thị;
- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, công trình công nghiệp;
- Nhập khẩu máy móc, thiết bị phục vụ xây dựng;
- Khai thác vật liệu xây dựng;
- Thiết kế quy hoạch xây dựng, thiết kế kiến trúc công trình và thiết kế nội ngoại thất công trình;
- Thiết kế công trình đường dây và trạm biến áp đến 110KV;
- Thiết kế hệ thống điện công trình dân dụng, công nghiệp;
- Thiết kế cấp - thoát nước; Khảo sát địa chất công trình; Thiết kế kết cấu công trình.

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban lãnh đạo của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày tái bổ nhiệm
Ông Nguyễn Văn Kha	Chủ tịch	Ngày 29 tháng 3 năm 2014
Ông Vũ Gia Cường	Phó Chủ tịch	Ngày 29 tháng 3 năm 2014
Ông Nguyễn Ngọc Thịnh	Ủy viên	Ngày 29 tháng 3 năm 2014
Ông Đinh Quang Chiến	Ủy viên	Ngày 29 tháng 3 năm 2014
Ông Nguyễn Văn Ninh	Ủy viên	Ngày 29 tháng 3 năm 2014

Ban kiểm soát

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

Ban lãnh đạo

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO (tiếp theo)

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Trần Trọng Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2016

Đại diện theo pháp luật

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

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Tập đoàn.

Trách nhiệm của Ban lãnh đạo

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

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban lãnh đạo Công ty phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban lãnh đạo,



Nguyễn Văn Kha
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 26 tháng 3 năm 2018



**BAKER TILLY
A&C**

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



Headquarters : 02 Truong Son St., Tan Binh Dist., Ho Chi Minh City
Tel: (84.8) 3 5472972 - Fax: (84.8) 3 5472970
Branch in Ha Noi : 40 Giang Vo St., Dong Da Dist., Ha Noi City
Branch in Nha Trang : Lot STH 06A.01, Le Hong Phong II Urban Area,
Phuoc Hai Ward, Nha Trang City
Branch in Can Tho : I5-13 Vo Nguyen Giap St., Can Tho City
www.a-c.com.vn

Số: 2.0266/18/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm (sau đây gọi tắt là “Công ty”) và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”), được lập ngày 26 tháng 3 năm 2018, từ trang 07 đến trang 41, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban lãnh đạo

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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



Phạm Quang Huy - Phó Giám đốc
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1409-2018-008-1

Vũ Minh Khôi - Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 2897-2014-008-1

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2018

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.480.719.049.146	1.090.173.771.358
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	138.738.619.639	50.631.301.677
1. Tiền	111		83.738.619.639	40.946.351.677
2. Các khoản tương đương tiền	112		55.000.000.000	9.684.950.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		1.051.960.500	754.223.308
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	943.647.340	943.647.340
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(611.686.840)	(689.625.340)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	720.000.000	500.201.308
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		136.443.577.189	195.140.208.538
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	26.674.962.127	73.925.002.169
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	41.336.196.995	26.329.652.229
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	V.5	68.432.418.067	94.885.554.140
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		1.186.916.881.785	837.804.709.066
1. Hàng tồn kho	141	V.6	1.186.916.881.785	837.804.709.066
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		17.568.010.033	5.843.328.769
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7a	4.706.022	20.693.250
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		17.515.454.011	5.822.635.519
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13	47.850.000	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		116.882.727.200	286.540.243.339
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		36.012.280.719	27.600.701.950
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	36.012.280.719	27.600.701.950
<i>Nguyên giá</i>	222		64.777.113.084	52.338.295.998
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(28.764.832.365)	(24.737.594.048)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230	V.9	-	10.600.322.805
<i>Nguyên giá</i>	231		-	12.951.311.325
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		-	(2.350.988.520)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		78.513.483.996	216.937.404.876
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.10	78.513.483.996	216.937.404.876
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		2.336.400.000	31.400.023.708
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	-	27.765.623.708
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2d	26.004.980.980	26.004.980.980
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2d	(23.668.580.980)	(22.370.580.980)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		20.562.485	1.790.000
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7b	20.562.485	1.790.000
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.597.601.776.346	1.376.714.014.697

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		628.604.265.347	429.057.432.980
I. Nợ ngắn hạn	310		472.936.472.126	389.247.087.298
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	72.467.330.759	8.508.829.329
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	141.764.317.287	46.573.098.329
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	21.113.755.530	13.616.719.312
4. Phải trả người lao động	314		3.147.469.247	3.777.278.949
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	2.651.971.579	5.888.261.584
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	V.15a	220.823.042.385	275.280.650.065
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16a	-	25.002.253.996
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.17	10.968.585.339	9.934.057.170
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		155.667.793.221	39.810.345.682
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	28.635.358.137
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.15b	25.527.733.000	11.174.987.545
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16b	130.140.060.221	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		968.997.510.999	947.656.581.717
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	968.997.510.999	947.656.581.717
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		80.062.316.265	76.354.737.162
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		373.813.083.575	354.686.952.491
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		281.053.373.004	354.686.952.491
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		92.759.710.571	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		9.744.272.747	11.237.053.652
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.597.601.776.346	1.376.714.014.697

Lập, ngày 26 tháng 3 năm 2018

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật





 Nguyễn Văn Kha

Nguyễn Kim Huệ

Đỗ Huy Khải

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2017

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.1	301.645.687.307	433.358.665.689
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		301.645.687.307	433.358.665.689
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	231.632.024.804	349.763.223.215
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		70.013.662.503	83.595.442.474
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	81.586.440.695	41.326.493.198
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	2.303.278.486	(687.173.522)
Trong đó: chi phí lãi vay	23		1.083.005.627	935.089.960
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		371.197.038	(33.090.362)
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	3.182.200.675	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	19.068.896.173	21.869.575.130
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		127.416.924.902	103.706.443.702
12. Thu nhập khác	31	VI.7	1.686.641.001	16.592.928
13. Chi phí khác	32	VI.8	9.651.350.155	9.110.071.039
14. Lợi nhuận khác	40		(7.964.709.154)	(9.093.478.111)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		119.452.215.748	94.612.965.591
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.13	27.854.876.711	19.579.789.023
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>91.597.339.037</u>	<u>75.033.176.568</u>
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		<u>92.759.710.571</u>	<u>74.755.581.236</u>
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		<u>(1.162.371.534)</u>	<u>277.595.332</u>
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	<u>1.338</u>	<u>1.080</u>
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	<u>1.338</u>	<u>1.080</u>

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Nguyễn Kim Huệ

Đỗ Huy Khải

Lập, ngày 26 tháng 3 năm 2018
Người đại diện theo pháp luật

Nguyễn Văn Kha

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2017

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết		Năm nay	Năm trước
	số	minh		
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		119.419.373.017	94.612.965.591
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8	2.499.530.400	4.386.803.946
- Các khoản dự phòng	03		1.220.061.500	(1.414.498.400)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(80.800.438.711)	(41.218.679.865)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	1.083.005.627	935.089.960
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		43.421.531.833	57.301.681.232
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		46.955.962.857	(51.419.082.087)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(210.688.251.839)	(26.033.206.827)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		23.509.034.030	19.225.209.141
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(2.785.257)	50.086.392
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	(12.951.600)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(303.032.143)	(340.637.001)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.13	(21.971.729.417)	(27.119.462.452)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		57.115.629	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(6.415.008.357)	(5.253.655.355)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(125.437.162.664)	(33.602.018.557)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	V.8	(310.786.364)	(681.818.182)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	27.272.727
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(10.308.338.902)	(500.201.308)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các 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)	(20.537.904.616)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		170.000.000.000	25.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.138.545.387	1.121.530.451
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		108.406.674.401	4.428.879.075

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Năm nay		Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-	
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-	
3. Tiền thu từ đi vay	33 V.16	180.180.060.221	25.002.253.996	
4. Tiền trả nợ gốc vay	34 V.16	(75.042.253.996)	-	
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-	
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	105.137.806.225	25.002.253.996	
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	88.107.317.962	(4.170.885.482)	
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60 V.1	50.631.301.677	54.802.187.159	
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-	
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70 V.1	138.738.619.639	50.631.301.677	

Người lập biểu

Nguyễn Kim Huệ

Kế toán trưởng

Đỗ Huy Khải

Lập, ngày 26 tháng 3 năm 2018

Người đại diện theo pháp luật



Nguyễn Văn Kha

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Cấu trúc Tập đoàn

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

5a. Thông tin về tái cấu trúc Tập đoàn

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

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

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Lideco 2 ⁽¹⁾	Tầng 10, phòng 1002 nhà CT1 lô C1 xã Xuân Đình, huyện Từ Liêm, Hà Nội	Xây lắp	51%	51%	51%	51%
Công ty Cổ phần Lideco 8	P203, nhà CT1, xã Xuân Đình, huyện Từ Liêm, Hà Nội	Xây lắp	51%	51%	51%	51%

⁽¹⁾ Theo Nghị quyết số 27/2017/NQ-HĐQT-LIDECO ngày 25 tháng 12 năm 2017 của Hội đồng Quản trị, Công ty đã thông qua kế hoạch thoái toàn bộ vốn tại Công ty Cổ phần Lideco 2 với tổng giá trị vốn góp 5.916.000.000 VND.

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

Tập đoàn chỉ đầu tư vào công ty liên kết là Công ty Cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội (Mỹ Xuân) có trụ sở chính tại Số 28 lô X3, đường Trần Hữu Dực, tổ 15, Phường Cầu Diễn, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của công ty liên kết này là Xây dựng, kinh doanh bất động sản. Tại 31 tháng 12 năm 2016, Công ty đã đầu tư 27.798.714.070 VND, tương đương 18% vốn điều lệ. Trong năm 2017, Công ty đã đầu tư thêm 62.201.285.930 VND. Tính đến ngày 05 tháng 10 năm 2017, Công ty đã đầu tư vào Mỹ Xuân 90.000.000.000 VND, tương đương 45% vốn điều lệ.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

Theo Hợp đồng số 16/2017/HĐCN-LIDECO ngày 05 tháng 10 năm 2017, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần cùng toàn bộ quyền khai thác và chi phí phát triển Dự án trong Mỹ Xuân cho Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Buildings với giá 178.000.000.000 VND.

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

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

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính Tập đoàn có 141 nhân viên đang làm việc tại các công ty trong Tập đoàn (số đầu năm là 123 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ban lãnh đạo đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

2. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính của các công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi xác định quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc năm tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

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

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

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

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

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

4. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM là giá đóng cửa tại ngày kết thúc năm tài chính. Trường hợp tại ngày kết thúc năm tài chính thị trường chứng khoán hay sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc năm tài chính.

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (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 Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

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

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

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

6. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

7. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Tập đoàn chủ yếu là công cụ dụng cụ chờ phân bổ. 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

8. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

9. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư là từ 10 đến 20 năm.

10. 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 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.

11. 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 Tập đoàn 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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

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 nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát Tập đoàn 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, Tập đoàn 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.

Phần chênh lệch cao hơn của giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của Tập đoàn 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.

12. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

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

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

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (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 hoặc phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Cổ phiếu quỹ

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

15. **Phân phối lợi nhuận**

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

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

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

16. **Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

Doanh thu bán bất động sản

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

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Tập đoàn đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Tập đoàn đã không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Tập đoàn đã 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 Tập đoàn đã thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

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

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

17. Hợp đồng xây dựng

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Tập đoàn đã tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.

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

18. Các khoản chi phí

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

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

19. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

20. Bên liên quan

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

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

21. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	8.883.424.069	544.683.524
Tiền gửi ngân hàng	74.855.195.570	40.401.668.153
Các khoản tương đương tiền (<i>Tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng trở xuống</i>)	55.000.000.000	9.684.950.000
Cộng	138.738.619.639	50.631.301.677

2. Các khoản đầu tư tài chính

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

2a. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu	943.647.340	331.960.500	(611.686.840)	943.647.340	254.022.000	(689.625.340)
Công ty Cổ phần Sông Đà 5	76.767.750	49.500.000	(27.267.750)	76.767.750	46.500.000	(30.267.750)
Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai	866.879.590	282.460.500	(584.419.090)	866.879.590	207.522.000	(659.357.590)
Cộng	943.647.340	331.960.500	(611.686.840)	943.647.340	254.022.000	(689.625.340)

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	689.625.340	481.623.740
Trích lập dự phòng bổ sung		208.001.600
Hoàn nhập dự phòng	(77.938.500)	
Số cuối năm	611.686.840	689.625.340

2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Là khoản tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng và dưới 1 năm.

2c. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Số dư đầu năm là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội.

	Số đầu năm
Giá gốc	27.798.714.070
Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	(33.090.362)
Cộng	27.765.623.708

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0107593592 ngày 10 tháng 10 năm 2016 do Sở Kế hoạch và đầu tư Thành phố Hà Nội cấp, Tập đoàn đầu tư vào Công ty Cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội là 70.650.000.000 VND, tương đương 45% vốn điều lệ. Tại 31 tháng 12 năm 2016, Tập đoàn đã đầu tư 27.798.714.070 VND, tương đương 18% vốn điều lệ. Trong năm 2017, Công ty đã đầu tư thêm 62.201.285.930 VND. Tính đến ngày 05 tháng 10 năm 2017, Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội 90.000.000.000 VND, tương đương 45% vốn điều lệ.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

Theo Hợp đồng số 16/2017/HĐCN-LIDECO ngày 05 tháng 10 năm 2017, Tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần và toàn bộ quyền khai thác và chi phí phát triển Dự án trong Công ty Cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội cho Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Buildings với giá 178.000.000.000 VND.

2d. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng TMC

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0107593592 ngày 10 tháng 10 năm 2016 do Sở Kế hoạch và đầu tư Thành phố Hà Nội cấp, Tập đoàn đầu tư vào Công ty Cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội là 70.650.000.000 VND, tương đương 45% vốn điều lệ. Tại 31 tháng 12 năm 2016, Tập đoàn đã đầu tư 27.798.714.070 VND, tương đương 18% vốn điều lệ. Trong năm 2017, Công ty đã đầu tư thêm 62.201.285.930 VND. Tính đến ngày 05 tháng 10 năm 2017, Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội 90.000.000.000 VND, tương đương 45% vốn điều lệ.

Theo Hợp đồng số 16/2017/HĐCN-LIDECO ngày 05 tháng 10 năm 2017, Tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần và toàn bộ quyền khai thác và chi phí phát triển Dự án trong Công ty Cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội cho Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Buildings với giá 178.000.000.000 VND.

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

Giá trị hợp lý

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

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	22.370.580.980	23.993.080.980
Trích lập dự phòng bổ sung	1.298.000.000	
Hoàn nhập dự phòng		(1.622.500.000)
Số cuối năm	<u>23.668.580.980</u>	<u>22.370.580.980</u>

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty Cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội (Mỹ Xuân)		
Góp vốn bằng tiền vào Mỹ Xuân	62.201.285.930	20.570.994.978
Góp vốn bằng bù trừ công nợ vào Mỹ Xuân		7.227.719.092
Nhận ủy thác đầu tư từ Mỹ Xuân	50.040.000.000	

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	-	-
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	26.674.962.127	73.925.002.169
Công ty Phát triển Nhà Tây Đô		19.000.000.000
Ban quản lý dự án Quận Nam Từ Liêm	7.105.197.400	13.255.617.700
Công ty TNHH Liên doanh Ô tô Hòa Bình	2.651.088.627	6.619.118.623
Ban quản lý dự án Cầu Giấy	3.781.159.000	2.148.372.000
Các khách hàng khác	13.137.517.100	32.901.893.846
Cộng	26.674.962.127	73.925.002.169

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>	-	-
<i>Trả trước cho người bán khác</i>	41.336.196.995	26.329.652.229
Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings	15.997.682.620	
Công ty Cổ phần Lideco 1	1.590.643.420	10.004.624.028
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thiết kế Xây dựng Việt Nam		5.600.000.000
Trung tâm Nghiên cứu Ứng dụng Khoa học Kỹ thuật Phòng cháy chữa cháy	1.760.000.000	1.760.000.000
Công ty TNHH Tập đoàn Thang máy Thiết bị Thăng Long	9.358.000.000	
Công ty Cổ phần Nước sạch Tây Hà Nội	4.400.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thương mại và Xây dựng Minh Đức Hà Nội	1.979.525.480	1.979.525.480
Các nhà cung cấp khác	6.250.345.475	6.985.502.721
Cộng	41.336.196.995	26.329.652.229

5. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	19.573.600.000		13.973.000.000	
Ông Trần Trọng Nghĩa - Tạm ứng	19.573.600.000		13.973.000.000	
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	48.858.818.067		80.912.554.140	
Thuế TNDN 1% theo tiến độ thu tiền chuyển nhượng bất động sản	1.264.546.952		449.899.983	
Thuế GTGT theo tiến độ thu tiền chuyển nhượng bất động sản	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	
Ký cược, ký quỹ	1.657.277.251		5.853.378.353	
Tạm ứng	19.080.423.313		51.242.547.969	
Lãi dự thu	602.576.180		51.000.000	
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	3.093.825.641		1.144.164.271	
Cộng	68.432.418.067		94.885.554.140	

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

6. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	10.201.575.625		10.236.830.952	
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	1.176.715.306.160		827.567.878.114	
Cộng	1.186.916.881.785		837.804.709.066	

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang Dự án khu chung cư lô 4,5 - đường Trần Hưng Đạo - Hạ Long có giá trị ghi sổ tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2017 là 399.501.964.190 VND (số đầu năm là 142.959.189.284 VND) đã được dùng thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Hà Nội.

7. Chi phí trả trước ngắn hạn/dài hạn

7a. Chi phí trả trước ngắn hạn

Là chi phí bảo hiểm ô tô còn phải phân bổ.

7b. Chi phí trả trước dài hạn

Là chi phí Công cụ dụng cụ còn phải phân bổ.

8. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	36.831.317.487	1.480.870.859	13.261.252.181	764.855.471	52.338.295.998
Mua trong năm			92.500.000	218.286.364	310.786.364
Tăng do phân loại lại	12.951.311.325				12.951.311.325
Giảm do chuyển sang CCDC	-	(370.227.677)	-	(453.052.926)	(823.280.603)
Số cuối năm	49.782.628.812	1.110.643.182	13.353.752.181	530.088.909	64.777.113.084
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng		178.825.000	12.190.252.181		12.369.077.181
Chờ thanh lý					
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	11.203.024.214	785.163.781	12.092.820.076	656.585.977	24.737.594.048
Khấu hao trong năm	1.302.160.466	150.252.528	937.032.105	110.085.301	2.499.530.400
Tăng do phân loại lại	2.350.988.520				2.350.988.520
Giảm do chuyển sang CCDC		(370.227.677)		(453.052.926)	(823.280.603)
Số cuối năm	14.856.173.200	565.188.632	13.029.852.181	313.618.352	28.764.832.365
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	25.628.293.273	695.707.078	1.168.432.105	108.269.494	27.600.701.950
Số cuối năm	34.926.455.612	545.454.550	323.900.000	216.470.557	36.012.280.719

Trong đó:

Tạm thời chưa sử dụng

Đang chờ thanh lý

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

9. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

Trong năm, Tập đoàn đã phân loại lại số dư Bất động sản đầu tư về Tài sản cố định hữu hình theo Thông tư 28/2017/TT-BTC ngày 12 tháng 4 năm 2017 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư 45/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 và thông tư 147/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016.

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Dự án Viên Sơn	10.545.454.545	10.000.000.000
Dự án Xuân Đình	10.731.253.192	10.731.253.192
Khu nhà CBCNV Đông Ngạc	1.389.448.777	1.389.448.777
Toà nhà NO11	55.847.327.482	51.764.513.623
Dự án khu chung cư lô 4,5 - đường Trần Hưng Đạo - Hạ Long		142.959.189.284
Dự án Bãi Muối Quảng Ninh		93.000.000
Cộng	<u>78.513.483.996</u>	<u>216.937.404.876</u>

11. Phải trả người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	-	-
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>	72.467.330.759	8.508.829.329
Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings	66.050.230.368	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Mỹ Đình	-	960.180.500
Trung tâm Nghiên cứu Ứng dụng Khoa học Kỹ thuật Phòng cháy chữa cháy	339.996.000	2.824.877.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng An Phú Đông	-	1.378.000.000
Các nhà cung cấp khác	6.077.104.391	3.345.771.829
Cộng	<u>72.467.330.759</u>	<u>8.508.829.329</u>

12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước của các bên liên quan</i>	-	-
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	141.764.317.287	46.573.098.329
BQL dự án quận Bắc Từ Liêm	19.003.385.747	4.336.842.747
Công ty TNHH Liên doanh Ô tô Hòa Bình	-	1.103.100.000
Ông Phạm Văn Vy	3.171.913.000	3.171.913.000
Các khách hàng mua nhà tại Dự án khu chung cư lô 4,5 - đường Trần Hưng Đạo - Hạ Long	92.794.050.600	
Các khách hàng khác	26.794.967.940	37.961.242.582
Cộng	<u>141.764.317.287</u>	<u>46.573.098.329</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải nộp cuối năm	Số phải thu cuối năm
Thuế GTGT hàng bán nội địa	1.468.817.951	1.431.959.754	(2.900.777.705)	-	47.850.000
Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.466.856.891	27.244.583.739	(19.070.951.712)	19.688.338.918	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	80.973.722	1.368.727.736	(771.113.669)	678.587.789	-
Thuế thu nhập cá nhân	600.070.748	1.576.548.067	(1.429.789.992)	746.828.823	-
Thuế nhà đất; Tiền thuế đất	-	43.537.418.711	(43.537.418.711)	-	-
Các loại thuế khác	-	15.462.100	(15.462.100)	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	1.546.491.305	(1.546.491.305)	-	-
Cộng	13.616.719.312	76.721.191.412	(69.272.005.194)	21.113.755.530	47.850.000

Thuế giá trị gia tăng

Các công ty trong Tập đoàn nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

Chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có hạ tầng

Không chịu thuế

10%

10%

Chuyển nhượng hạ tầng trên đất, doanh thu xây thô, hoàn thiện

Các loại doanh thu khác

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Các công ty trong tập đoàn phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	26.821.650.623	19.579.789.023
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước	1.033.226.088	12.525.000
Thuế thu nhập doanh nghiệp thu của các chủ nhiệm công trình		(12.525.000)
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	27.854.876.711	19.579.789.023
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận doanh thu trong năm	(610.292.972)	(1.476.664.488)
Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	27.244.583.739	18.103.124.535
Trong đó		
Thuế thu nhập doanh nghiệp Công ty phải nộp	27.244.583.739	13.872.355.305
Thuế thu nhập doanh nghiệp hạch toán BCC nộp hộ		4.230.769.230

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

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

Các công ty trong Tập đoàn phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính. Các công ty trong Tập đoàn sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

Tiền thuê đất

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

Các loại thuế khác

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

14. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	-	-
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	2.651.971.579	5.888.261.584
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn công trình	1.161.363.318	5.263.808.625
Chi phí lãi vay phải trả	1.374.426.443	594.452.959
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	116.181.818	30.000.000
Cộng	2.651.971.579	5.888.261.584

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

15. Phải trả ngắn hạn/dài hạn khác

15a. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	9.572.024.000	-
Cổ tức phải trả các thành viên Hội đồng quản trị	9.572.024.000	
<i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i>	211.251.018.385	275.280.650.065
Kinh phí công đoàn	38.976.282	37.754.286
Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	37.875.200	187.240.640
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	51.431.602.000	13.676.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô - Dự án Dịch Vọng	120.000.000.000	120.000.000.000
Tiền đặt cọc mua nhà dự án 4000 m tại tổ 28 Dịch Vọng	-	35.000.000.000
Phải trả Thành phố Hà Nội về chênh lệch giá bán và giá thành theo công văn liên ngành từ 2009 đến 2015	-	21.119.336.084
Tiền đặt cọc mua nhà các công trình khác	-	870.250.000
Phải trả các chủ nhiệm công trình	36.868.185.971	72.346.224.883
Phí bảo trì các tòa nhà, bảo hiểm cháy nổ	990.919.929	8.439.001.094
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.883.459.003	17.267.167.078
Cộng	<u>220.823.042.385</u>	<u>275.280.650.065</u>

15b. Phải trả dài hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	-	-
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	25.527.733.000	11.174.987.545
Công ty Cổ phần Trung Tín - Dự án Xuân Đình	10.860.233.000	10.860.233.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng - Góp vốn vào dự án khu chung cư lô 4,5 - đường Trần Hưng Đạo - Hạ Long	14.400.000.000	-
Các khoản phải trả dài hạn khác	267.500.000	314.754.545
Cộng	<u>25.527.733.000</u>	<u>11.174.987.545</u>

16. Vay ngắn hạn/dài hạn

16a. Vay ngắn hạn

Số dư đầu năm là khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Hà Nội để thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của Dự án đầu tư xây dựng công trình Tòa nhà có chức năng thương mại tại tổ 28 phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội với lãi suất 8%/năm, thời hạn vay 33 tháng. Trong năm 2017, Công ty đã thanh toán toàn bộ khoản vay này.

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

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số tiền vay phát sinh trong năm</u>	<u>Số tiền vay đã trả trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Vay ngắn hạn ngân hàng	25.002.253.996		(25.002.253.996)	
Vay ngắn hạn các tổ chức khác		50.040.000.000	(50.040.000.000)	
Cộng	<u>25.002.253.996</u>	<u>50.040.000.000</u>	<u>(75.042.253.996)</u>	

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

16b. Vay dài hạn

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

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

	<u>Năm nay</u>
Số đầu năm	
Số tiền vay phát sinh	130.140.060.221
Số tiền vay đã trả	
Số cuối năm	<u><u>130.140.060.221</u></u>

16c. Vay quá hạn chưa thanh toán

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

17. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Tăng do trích lập từ lợi nhuận</u>	<u>Chi quỹ trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Quỹ khen thưởng	9.898.878.135	7.424.768.313	(6.355.061.109)	10.968.585.339
Quỹ phúc lợi	35.179.035	24.768.213	(59.947.248)	-
Cộng	<u><u>9.934.057.170</u></u>	<u><u>7.449.536.526</u></u>	<u><u>(6.415.008.357)</u></u>	<u><u>10.968.585.339</u></u>

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

18. Vốn chủ sở hữu

18a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số đầu năm trước	636.000.000.000	8.994.035.440	(139.616.197.028)	71.632.383.137	304.134.767.423	11.458.845.156	892.603.834.128
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	74.755.581.236	277.595.332	75.033.176.568
Trích lập các quỹ công ty mẹ	-	-	-	4.700.000.000	(9.400.000.000)	-	(4.700.000.000)
Trích lập các quỹ công ty con	-	-	-	22.354.025	(96.867.339)	(71.591.224)	(146.104.538)
Chia cổ tức, lợi nhuận	-	-	-	-	-	(392.000.000)	(392.000.000)
Phải trả thành phố theo CV 2463/UBND ngày 22/5/2017	-	-	-	-	(13.724.625.106)	-	(13.724.625.106)
Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	-	-	-	-	(981.903.723)	(35.795.612)	(1.017.699.335)
Số dư cuối năm trước	636.000.000.000	8.994.035.440	(139.616.197.028)	76.354.737.162	354.686.952.491	11.237.053.652	947.656.581.717
Số dư đầu năm nay	636.000.000.000	8.994.035.440	(139.616.197.028)	76.354.737.162	354.686.952.491	11.237.053.652	947.656.581.717
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	92.759.710.571	(1.162.371.534)	91.597.339.037
Trích lập các quỹ công ty mẹ	-	-	-	3.700.000.000	(11.100.000.000)	-	(7.400.000.000)
Trích lập các quỹ công ty con	-	-	-	7.579.103	(32.842.731)	(24.272.898)	(49.536.526)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(60.989.950.000)	(294.000.000)	(61.283.950.000)
Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	-	-	-	-	(1.510.786.756)	(12.136.473)	(1.522.923.229)
Số dư cuối năm nay	636.000.000.000	8.994.035.440	(139.616.197.028)	80.062.316.265	373.813.083.575	9.744.272.747	968.997.510.999

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

18b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

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

18c. Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

18d. Phân phối lợi nhuận

Trong năm Công ty mẹ đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2016 số 01/NQ - ĐHCĐ - LIDECO ngày 15 tháng 4 năm 2017 như sau:

	VND
• Trích quỹ đầu tư phát triển	: 3.700.000.000
• Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	: 7.400.000.000
• Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	: 1.498.154.916
• Chi trả cổ tức 2016	: 60.989.950.000

19. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

Nợ khó đòi đã xử lý

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>	<u>Nguyên nhân xóa sổ</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Khu Công nghiệp Sông Đà	504.546.000	504.546.000	Công nợ lâu ngày, không có khả năng thu hồi
Khách hàng mua nhà của Dự án Bắc Quốc lộ 32	7.359.520.000		Công nợ lâu ngày, không có khả năng thu hồi
Các đối tượng khác	376.524.586	31.524.586	Công nợ lâu ngày, không có khả năng thu hồi
Cộng	<u>8.240.590.586</u>	<u>536.070.586</u>	

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu bán hàng hóa		2.924.862.103
Doanh thu hoạt động xây lắp	27.519.699.529	115.922.202.399
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	235.863.498.700	214.307.820.611
Doanh thu thanh lý bất động sản đầu tư		1.821.035.453
Doanh thu cho thuê Tầng 1 tòa N09B1 và N09B2	29.301.296.701	665.938.564
Doanh thu cung cấp dịch vụ	8.961.192.377	5.226.737.949
Doanh thu chuyển quyền khai thác dự án CC3 cho Công ty Cổ phần Tập Đoàn Hà Đô		10.240.909.091
Doanh thu được nhận từ hợp đồng hợp tác liên doanh với Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô dự án NO10-NO11		82.249.159.519
Cộng	<u>301.645.687.307</u>	<u>433.358.665.689</u>

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

Tập đoàn không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan.

1c. Thông tin bổ sung về doanh thu cho thuê tài sản

Công ty ghi nhận doanh thu cho thuê đất một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước cho các hợp đồng thuê đáp ứng các điều kiện tại thuyết minh số IV.16.

Chênh lệch của doanh thu và lợi nhuận kế toán trước thuế giữa ghi nhận doanh thu cho thuê đất một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước và phân bổ theo thời gian thuê như sau:

	Năm nay			Năm trước		
	Ghi nhận doanh thu một lần	Phân bổ theo thời gian thuê	Chênh lệch	Ghi nhận doanh thu một lần	Phân bổ theo thời gian thuê	Chênh lệch
Doanh thu	29.301.296.701	665.938.564	28.635.358.137	29.967.235.265	665.938.564	29.301.296.701
Lợi nhuận kế toán trước thuế	11.208.405.249	229.965.276	10.978.439.973	11.438.370.525	229.965.276	11.208.405.249

Việc ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản một lần này làm cho lợi nhuận và dòng tiền các năm sau giảm mạnh do đã hết đất cho thuê.

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của hàng hóa đã bán		2.014.328.352
Giá vốn hoạt động xây lắp	26.646.873.522	77.864.649.608
Giá vốn của hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán	181.376.523.135	202.270.233.075
Giá vốn thanh lý bất động sản đầu tư		363.145.355
Giá vốn cho thuê Tầng 1 tòa N09B1 và N09B2	18.092.891.452	435.973.288

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	5.515.736.695	3.796.503.248
Giá vốn nhận từ hợp đồng hợp tác liên doanh với Công ty Cổ phần Tập Đoàn Hà Đô dự án NO10-NO11		63.018.390.289
Cộng	<u>231.632.024.804</u>	<u>349.763.223.215</u>
3. Doanh thu hoạt động tài chính		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi ngân hàng	1.226.034.871	1.163.683.198
Cổ tức, lợi nhuận được chia	698.512.500	5.000.000
Lãi thanh lý khoản đầu tư vào công ty liên kết (Công ty Cổ phần nhà Mỹ Xuân)	79.661.893.324	
Doanh thu chuyển nhượng vốn dự án Tây Đô với Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Tây Đô		40.157.810.000
Cộng	<u>81.586.440.695</u>	<u>41.326.493.198</u>
4. Chi phí tài chính		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	1.083.005.627	935.089.960
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	1.220.061.500	(1.622.500.000)
Chi phí tài chính khác	211.359	236.518
Cộng	<u>2.303.278.486</u>	<u>(687.173.522)</u>
5. Chi phí bán hàng		
Là chi phí môi giới bán nhà		
6. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	9.338.042.015	11.207.586.303
Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng văn phòng	360.755.617	725.769.601
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.396.747.134	2.698.233.510
Thuế, phí và lệ phí	249.562.922	384.446.416
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.541.762.179	4.861.946.391
Chi phí khác	2.182.026.306	1.991.592.909
Cộng	<u>19.068.896.173</u>	<u>21.869.575.130</u>
7. Thu nhập khác		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu nhập nhận hỗ trợ từ công ty Thanh Bình chi phí hạ tầng khu đô thị Dịch vọng	1.673.181.818	
Thu nhập khác	13.459.183	16.592.928
Cộng	<u>1.686.641.001</u>	<u>16.592.928</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

8. Chi phí khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lỗ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		9.660.593
Chi phí dự án không thực hiện	181.818.181	8.457.327.337
Thuế bị phạt, bị truy thu	1.279.671.688	43.741.495
Xử lý các khoản công nợ không có khả năng thu hồi	7.704.519.591	536.070.586
Chi phí khác	485.340.695	63.271.028
Cộng	<u>9.651.350.155</u>	<u>9.110.071.039</u>

9. Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế của công ty mẹ	92.759.710.571	74.755.581.236
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(9.275.971.057)	(7.425.263.628)
Thù lao Hội đồng quản trị	(1.855.194.211)	(1.510.786.756)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:		
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	81.628.545.303	65.819.530.852
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	60.989.950	60.989.950
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	<u>1.338</u>	<u>1.079</u>

Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước được tính toán lại do xác định lại số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao Hội đồng quản trị. Việc thay đổi này làm cho lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước giảm từ 1.152 VND xuống còn 1.079 VND.

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	12.238.203.839	60.537.380.469
Chi phí nhân công	24.742.825.884	44.277.461.583
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.499.530.400	4.386.803.946
Chi phí dịch vụ mua ngoài	349.030.376.187	172.884.424.043
Chi phí khác	76.095.692.508	117.955.100.177
Cộng	<u>464.606.628.818</u>	<u>400.041.170.218</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

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

Tập đoàn không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt. Giao dịch khác trong năm chỉ có giao dịch về việc chi trả cổ tức cho các thành viên Hội đồng quản trị với số tiền là 9.572.024.000 VND.

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

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại các thuyết minh số V.15a.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền lương	2.496.499.231	1.811.304.923
Phụ cấp	856.088.524	490.000.000
Tiền thưởng	170.000.000	142.000.000
Cộng	<u>3.522.587.755</u>	<u>2.443.304.923</u>

2. Thông tin về bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống Báo cáo tài chính nội bộ của Tập đoàn do các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ cho các thị trường khác nhau.

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

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực 1: Hoạt động kinh doanh bất động sản.
- Lĩnh vực 2: Hoạt động xây lắp.
- Lĩnh vực 3: Hoạt động kinh doanh dịch vụ khác

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Hoạt động Xây lấp	Các lĩnh vực khác	Cộng
Năm nay				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	235.863.498.700	27.519.699.529	38.262.489.078	301.645.687.307
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	235.863.498.700	27.519.699.529	38.262.489.078	301.645.687.307
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	54.486.975.565	872.826.007	14.653.860.931	70.013.662.503
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(22.251.096.848)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				47.762.565.655
Doanh thu hoạt động tài chính				81.586.440.695
Chi phí tài chính				(2.303.278.486)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết				371.197.038
Thu nhập khác				1.686.641.001
Chi phí khác				(9.651.350.155)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(27.854.876.711)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				91.597.339.037
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	243.010.798	28.353.621	39.421.945	310.786.364
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	1.954.438.635	228.036.828	317.054.937	2.499.530.400
Năm trước				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	306.797.889.221	115.922.202.399	10.638.574.069	433.358.665.689
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	306.797.889.221	115.922.202.399	10.638.574.069	433.358.665.689
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	41.509.265.857	38.057.552.791	4.028.623.826	83.595.442.474
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(21.869.575.130)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				61.725.867.344
Doanh thu hoạt động tài chính				41.326.493.198
Chi phí tài chính				687.173.522
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết				(33.090.362)
Thu nhập khác				16.592.928

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

	<u>Hoạt động kinh doanh bất động sản</u>	<u>Hoạt động Xây lắp</u>	<u>Các lĩnh vực khác</u>	<u>Cộng</u>
Chi phí khác				(9.110.071.039)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(19.579.789.023)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				75.033.176.568
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	681.818.182			681.818.182
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	2.838.896.265	1.072.664.184	98.442.034	4.010.002.482

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

	<u>Hoạt động kinh doanh bất động sản</u>	<u>Hoạt động Xây lắp</u>	<u>Các lĩnh vực khác</u>	<u>Cộng</u>
Số cuối năm				
Tài sản trực tiếp của bộ phận	1.330.060.104.768	28.711.408.057		1.358.771.512.825
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận				238.830.263.521
Tổng tài sản				1.597.601.776.346
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	409.565.519.203	54.880.148.047		464.445.667.250
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận				24.261.224.777
Tổng nợ phải trả				628.604.265.347
Số đầu năm				
Tài sản trực tiếp của bộ phận	1.122.786.241.133	35.831.990.754	31.951.311.325	1.190.569.543.212
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận				186.144.471.485
Tổng tài sản				1.376.714.014.697
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	108.078.265.495	84.172.112.335	29.301.296.701	221.551.674.531
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận				207.505.758.449
Tổng nợ phải trả				429.057.432.980

3. Số liệu so sánh

3a. Thay đổi chính sách kế toán

Ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty đã thay đổi phương pháp ghi nhận doanh thu cho thuê nhận trước từ nguyên tắc phân bổ số tiền cho thuê nhận trước phù hợp với thời gian cho thuê thành ghi nhận một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước theo hướng dẫn tại Điều 79, Thông tư

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

200/2014/TT-BTC ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014. Ban lãnh đạo tin rằng phương pháp ghi nhận một lần đối với toàn bộ doanh thu cho thuê nhà làm cho Báo cáo tài chính được phản ánh hợp lý hơn.

3b. Các sai sót

Theo Quyết định số 2463/UBND-KT ngày 22 tháng 5 năm 2017 về việc xác định chênh lệch giá bán và giá thành quỹ nhà 50% tại khu đô thị mới Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội do Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm làm chủ đầu tư, phần chênh lệch giá bán và giá thành của diện tích nhà đã bán hết từ năm 2009 đến 2015 thuộc khu đô thị mới Dịch Vọng phải nộp Ngân sách Nhà nước là 38.791.294.000 VND (Trong đó, Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô phải nộp 17.671.957.916 VND; Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm phải nộp 21.119.336.084 VND). Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty đã hạch toán 7.394.710.978 VND vào chi phí và theo dõi công nợ phải trả trên chỉ tiêu "Phải trả dài hạn khác". Ngày 31 tháng 12 năm 2017, công ty đã hạch toán giảm "LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước" số tiền là 13.724.625.106 VND.

3c. Ảnh hưởng của việc điều chỉnh các sai sót


Ảnh hưởng của việc điều chỉnh các sai sót đến số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn như sau:


	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
Bảng cân đối kế toán				
Phải trả ngắn hạn khác	319	254.161.313.981	21.119.336.084	275.280.650.065
Phải trả dài hạn khác	337	18.569.698.523	(7.394.710.978)	11.174.987.545
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	368.411.577.597	(13.724.625.106)	354.686.952.491


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

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

Lập, ngày 26 tháng 3 năm 2018


Nguyễn Kim Huệ
Người lập biểu


Đỗ Huy Khải
Kế toán trưởng


Nguyễn Văn Kha
Người đại diện theo pháp luật

