

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ

## QUÝ IV VÀ NĂM 2012



 **LIDECO**  
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM  
THÁNG 1 NĂM 2013



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Đến ngày 31/12/2012

| TÀI SẢN  | Mã         | Th. minh    | Số cuối kỳ               | Số đầu năm               |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 1  | 2          | 3           | 4                        | 5                        |
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110 + 120 + 130 + 140 + 150)</b> | <b>100</b> |             | <b>1.530.728.180.132</b> | <b>1.635.401.111.107</b> |
| <b>I. Tiền</b>   | <b>110</b> |             | <b>228.045.629.271</b>   | <b>338.036.269.798</b>   |
| 1. Tiền  | 111        | V.01        | 21.905.855.328           | 8.050.131.606            |
| 2. Các khoản tương đương tiền                                | 112        |             | 206.139.773.943          | 329.986.138.192          |
| <b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>               | <b>120</b> | <b>V.02</b> |                          |                          |
| 1. Đầu tư chứng khoán ngắn hạn                               | 121        |             |                          |                          |
| 2. Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán ngắn hạn (*)         | 129        |             |                          |                          |
| <b>III. Các khoản phải thu</b>                               | <b>130</b> |             | <b>118.658.466.775</b>   | <b>179.125.613.027</b>   |
| 1. Phải thu của khách hàng                                   | 131        |             | 53.955.831.870           | 60.757.324.787           |
| 2. Trả trước cho người bán                                   | 132        |             | 46.268.432.623           | 95.584.158.848           |
| 3. Phải thu nội bộ   | 133        |             |                          |                          |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng          | 134        |             |                          |                          |
| 5. Các khoản phải thu khác                                   | 138        | V.03        | 18.434.202.282           | 22.784.129.392           |
| 6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)                   | 139        |             |                          |                          |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                                      | <b>140</b> |             | <b>1.110.480.765.035</b> | <b>1.050.893.294.482</b> |
| 1. Hàng tồn kho  | 141        | V.04        | 1.110.480.765.035        | 1.050.893.294.482        |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)                        | 149        |             |                          |                          |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                              | <b>150</b> |             | <b>73.543.319.051</b>    | <b>67.345.933.800</b>    |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                                | 151        |             | 166.038.447              | 17.577.424               |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                                   | 152        |             | 21.405.110.539           | 2.924.082.450            |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước                  | 154        | V.05        | 3.024.473.454            |                          |
| 4. Tài sản ngắn hạn khác                                     | 158        |             | 48.947.696.611           | 64.404.273.926           |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 =210 + 220 + 240 + 250 +260)</b>  | <b>200</b> |             | <b>84.348.767.926</b>    | <b>110.351.161.835</b>   |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>                         | <b>210</b> |             |                          |                          |
| 1. Phải thu dài hạn của khác hành                            | 211        |             |                          |                          |
| 2. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc                    | 212        |             |                          |                          |
| 3. Phải thu dài hạn nội bộ                                   | 213        |             |                          |                          |
| 4. Phải thu dài hạn khác                                     | 218        | V.06        |                          |                          |
| 5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)                     | 219        | V.07        |                          |                          |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                                   | <b>220</b> |             | <b>27.438.614.311</b>    | <b>31.294.944.276</b>    |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                                  | 221        | V.08        | 26.996.614.289           | 30.820.444.258           |
| - Nguyên giá   | 222        |             | 38.364.528.208           | 38.295.901.750           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                                 | 223        |             | (11.367.913.919)         | (7.475.457.492)          |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính                            | 224        | V.09        |                          |                          |
| - Nguyên giá   | 225        |             |                          |                          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                                 | 226        |             |                          |                          |
| 3. Tài sản cố định vô hình                                   | 227        | V.10        | 442.000.022              | 474.500.018              |
| - Nguyên giá   | 228        |             | 650.000.000              | 650.000.000              |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                                 | 229        |             | (207.999.978)            | (175.499.982)            |
| 4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                           | 230        | V.11        |                          |                          |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                              | <b>240</b> | <b>V.12</b> | <b>3.649.422.010</b>     | <b>4.136.011.606</b>     |

|   |            |      |                          |                          |
|---|------------|------|--------------------------|--------------------------|
| - Nguyên giá                                  | 241        |      | 4.865.896.002            | 4.865.896.002            |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                  | 242        |      | (1.216.473.992)          | (729.884.396)            |
| <b>VI. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b> | <b>250</b> |      | <b>52.691.574.000</b>    | <b>74.234.204.000</b>    |
| 1. Đầu tư vào công ty con                     | 251        |      | 17.391.000.000           | 37.559.000.000           |
| 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh    | 252        |      | 13.046.120.000           | 29.051.100.980           |
| 3. Đầu tư dài hạn khác                        | 258        | V.13 | 75.805.493.832           | 51.149.437.852           |
| 4. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn (*)       | 259        |      | (53.551.039.832)         | (43.525.334.832)         |
| <b>V. Tài sản dài hạn khác</b>                | <b>260</b> |      | <b>569.157.605</b>       | <b>686.001.953</b>       |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                  | 261        |      | 569.157.605              | 686.001.953              |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại             | 262        | V.14 |                          |                          |
| 3. Tài sản dài hạn khác                       | 268        |      |                          |                          |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>    | <b>250</b> |      | <b>1.615.076.948.058</b> | <b>1.745.752.272.942</b> |

| NGUỒN VỐN   | Mã số      | Th. minh | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|---|------------|----------|------------------------|------------------------|
| 1   | 2          | 3        | 4                      | 5                      |
| <b>A. Nợ phải trả (300 = 310 + 330)</b>             | <b>300</b> |          | <b>742.880.783.861</b> | <b>930.616.373.223</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                               | <b>310</b> |          | <b>710.576.370.102</b> | <b>898.867.806.386</b> |
| 1. Vay và nợ ngắn hạn                               | 311        | V.15     | 1.828.591.000          | 450.000.000            |
| 2. Phải trả cho người bán                           | 312        |          | 112.277.578.523        | 36.627.224.366         |
| 3. Người mua trả tiền trước                         | 313        |          | 508.126.705.703        | 700.609.165.446        |
| 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước              | 314        | V.16     | 1.625.000.873          | 30.994.463.760         |
| 5. Phải trả người lao động                          | 315        |          | 2.024.945.225          | 2.761.813.292          |
| 6. Chi phí phải trả                                 | 316        | V.17     | 171.224.096            | 31.704.576.145         |
| 7. Phải trả nội bộ                                  | 317        |          |                        |                        |
| 8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 318        |          |                        |                        |
| 9. Các khoản phải trả phải nộp khác                 | 319        | V.18     | 72.905.901.717         | 84.389.167.055         |
| 10. Dự phòng phải trả ngắn hạn                      | 320        |          |                        |                        |
| 11. Quỹ khen thưởng phúc lợi                        | 323        |          | 11.616.422.965         | 11.331.396.322         |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                               | <b>330</b> |          | <b>32.304.413.759</b>  | <b>31.748.566.837</b>  |
| 1. Phải trả dài hạn người bán                       | 331        |          |                        |                        |
| 2. Phải trả dài hạn nội bộ                          | 332        |          |                        |                        |
| 3. Phải trả dài hạn khác                            | 333        | V.20     |                        |                        |
| 4. Vay và nợ dài hạn                                | 334        |          |                        |                        |
| 5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                  | 335        | V.21     |                        |                        |
| 6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm                    | 336        |          | 339.362.806            | 339.362.806            |
| 7. Dự phòng phải trả dài hạn                        | 337        |          |                        |                        |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện                         | 338        |          | 31.965.050.953         | 31.409.204.031         |
| 9. Quỹ phát triển khoa học công nghệ                | 339        |          |                        |                        |
| <b>B. Vốn chủ sở hữu (400= 410 + 430)</b>           | <b>400</b> |          | <b>872.196.164.197</b> | <b>815.135.899.719</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                            | <b>410</b> |          | <b>872.196.164.197</b> | <b>815.135.899.719</b> |
| 1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu                        | 411        | V.22     | 636.000.000.000        | 636.000.000.000        |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                             | 412        |          | 8.994.035.440          | 8.994.035.440          |
| 3. Vốn khác của chủ sở hữu                          | 413        |          |                        |                        |
| 4. Cổ phiếu quỹ (*)                                 | 414        |          | (139.616.197.028)      | (139.616.197.028)      |
| 5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản                  | 415        |          |                        |                        |
| 6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái                       | 416        |          |                        |                        |
| 7. Quỹ đầu tư phát triển                            | 417        |          | 14.500.000.000         | 10.000.000.000         |
| 8. Quỹ dự phòng tài chính                           | 418        |          | 37.480.000.000         | 32.800.000.000         |
| 9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu                    | 419        |          |                        |                        |

|   |            |      |                          |                          |
|---|------------|------|--------------------------|--------------------------|
| 10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối       | 420        |      | 314.838.325.785          | 266.958.061.307          |
| 11. Nguồn vốn đầu tư XD cơ bản              | 421        |      |                          |                          |
| <b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>       | <b>430</b> |      |                          |                          |
| 1. Nguồn kinh phí                           | 432        | V.23 |                          |                          |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ        | 433        |      |                          |                          |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440= 300 + 400)</b> | <b>440</b> |      | <b>1.615.076.948.058</b> | <b>1.745.752.272.942</b> |

**CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

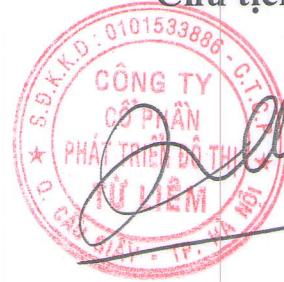
| Chỉ tiêu                                       | Th. minh | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|--|----------|------------|------------|
| 1. Tài sản thuê ngoài                          | V.24     |            |            |
| 2. Vật tư, hàng hoá nhận giữ hộ, nhận gia công |          |            |            |
| 3. Hàng hoá nhận bán hộ, nhận ký gửi           |          |            |            |
| 4. Nợ khó đòi đã xử lý                         |          |            |            |
| 5. Ngoại tệ các loại                           |          | 8.012,89   | 8.000,03   |
| 6. Dự toán chi hoạt động                       |          |            |            |

**Lập biểu**

**Kế toán trưởng**

Ngày 15 tháng 01 năm 2013  
**Người đại diện theo pháp luật**  
**Chủ tịch HĐQT**





**Đỗ Huy Khải**

**Lê Minh Tuấn**

**Nguyễn Văn Kha**

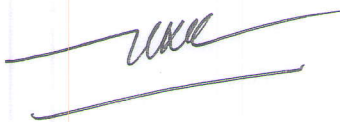
**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Quý IV và năm 2012

| Chỉ tiêu   | Mã số | Th. minh | Quý này         |                 | Luỹ kế          |                 |
|--|-------|----------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|  |       |          | Năm nay         | Năm trước       | Năm nay         | Năm trước       |
| 1  | 2     | 3        | 4               | 5               | 6               | 7               |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                                      | 01    | VI.25    | 165.239.571.911 | 63.342.704.432  | 491.157.243.947 | 271.509.013.269 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu  | 03    |          |                 |                 |                 |                 |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp DV<br>(10 = 01- 03)                 | 10    |          | 165.239.571.911 | 63.342.704.432  | 491.157.243.947 | 271.509.013.269 |
| 4. Giá vốn hàng bán  | 11    | VI.27    | 125.909.232.278 | 53.350.938.742  | 406.390.796.596 | 184.642.384.469 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ<br>(20 = 10 - 11)             | 20    |          | 39.330.339.633  | 9.991.765.690   | 84.766.447.351  | 86.866.628.800  |
| 6. Doanh thu từ hoạt động tài chính  | 21    | VI.26    | 6.511.359.732   | 14.847.922.754  | 24.718.715.376  | 82.761.107.962  |
| 7. Chi phí tài chính   | 22    | VI.28    | 1.250.030.000   | 8.100.762.000   | 10.406.150.840  | 42.923.296.912  |
| <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>   | 23    |          |                 |                 |                 |                 |
| 8. Chi phí bán hàng  | 24    |          |                 |                 |                 |                 |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp  | 25    |          | 4.430.526.909   | 4.690.873.737   | 15.948.459.292  | 17.293.539.212  |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh<br>(30 = 20 + (21-22) - (24 + 25)) | 30    |          | 40.161.142.456  | 12.048.052.707  | 83.130.552.595  | 109.410.900.638 |
| 11. Thu nhập khác  | 31    |          | 390.080.558     | 149.147.020     | 555.050.159     | 2.074.610.718   |
| 12. Chi phí khác   | 32    |          | 12.500.000      | 2.081.288.440   | 3.135.435.781   | 5.824.174.466   |
| 13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)  | 40    |          | 377.580.558     | (1.932.141.420) | (2.580.385.622) | (3.749.563.748) |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế<br>(50 = 30 + 40)                        | 50    |          | 40.538.723.014  | 10.115.911.287  | 80.550.166.973  | 105.661.336.890 |
| 15. Chi phí thuế thu nhập hiện hành  | 51    | VI.30    | 8.199.139.619   | 1.126.204.948   | 21.140.760.324  | 11.962.888.705  |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại                                | 52    | VI.30    |                 |                 |                 |                 |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp                                   | 60    |          | 32.339.583.395  | 8.989.706.339   | 59.409.406.649  | 93.698.448.185  |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu   | 70    |          | 508             | 141             | 934             | 1.473           |

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Ngày 15 tháng 01 năm 2013  
Người đại diện theo pháp luật  
Chủ tịch HĐQT





Đỗ Huy Khải

Lê Minh Tuấn

Nguyễn Văn Kha

**LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
Theo phương pháp trực tiếp  
Ngày 31 tháng 12 năm 2012

| Chỉ tiêu   | Mã số     | Thuyết minh   | Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này |                          | Năm trước                |
|--|-----------|---------------|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|  |           |               | Năm nay                            | Năm trước                |                          |
| 1  | 2         | 3             | 4                                  | 5                        | 6                        |
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>            |           |               |                                    |                          |                          |
| 1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác  | 1         | ...           | 294.023.996.857                    | 481.554.319.441          | 481.554.319.441          |
| 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ       | 2         | ...           | (375.019.336.457)                  | (616.405.889.039)        | (616.405.889.039)        |
| 3. Tiền chi trả cho người lao động                           | 3         | ...           | (11.954.303.362)                   | (11.431.383.509)         | (11.431.383.509)         |
| 4. Tiền chi trả lãi vay                                      | 4         | ...           | -                                  | -                        | -                        |
| 5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp                   | 5         | ...           | (52.954.504.665)                   | (232.438.054.798)        | (232.438.054.798)        |
| 6. Tiền thu từ hoạt động kinh doanh                          | 6         | ...           | 67.808.484.590                     | 158.992.236              | 158.992.236              |
| 7. Tiền chi cho các hoạt động kinh doanh                     | 7         | ...           | (73.961.187.530)                   | (5.598.252.202)          | (5.598.252.202)          |
| <b>Lưu chuyển thuần từ hoạt động kinh doanh</b>              | <b>20</b> | <b>...</b>    | <b>(152.056.850.567)</b>           | <b>(384.160.267.871)</b> | <b>(384.160.267.871)</b> |
| <b>II. Lưu chuyển thuần từ hoạt động đầu tư</b>              |           |               |                                    |                          |                          |
| 1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn khác   | 21        | ...           | (68.626.458)                       | (4.657.128.180)          | (4.657.128.180)          |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và tài sản dài hạn  | 22        | ...           | -                                  | -                        | -                        |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác      | 23        | ...           | -                                  | (30.000.000.000)         | (30.000.000.000)         |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác  | 24        | ...           | -                                  | 33.000.000.000           | 33.000.000.000           |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                   | 25        | ...           | -                                  | (29.504.980.980)         | (29.504.980.980)         |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác               | 26        | ...           | 13.668.000.000                     | 1.481.040.000            | 1.481.040.000            |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia       | 27        | ...           | 27.088.349.738                     | 79.172.399.156           | 79.172.399.156           |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>             | <b>30</b> | <b>...</b>    | <b>40.687.723.280</b>              | <b>49.491.329.996</b>    | <b>49.491.329.996</b>    |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>           |           |               |                                    |                          |                          |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH      | 31        | ...           | -                                  | -                        | -                        |
| 2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu | 32        | ...           | -                                  | (32.695.707.878)         | (32.695.707.878)         |
| 3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được                      | 33        | ...           | 2.033.591.000                      | -                        | -                        |
| 4. Tiền chi trả nợ gốc vay                                   | 34        | ...           | (655.000.000)                      | (1.005.000.000)          | (1.005.000.000)          |
| 5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính                            | 35        | ...           | -                                  | -                        | -                        |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                   | 36        | ...           | -                                  | (153.750.000.000)        | (153.750.000.000)        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>          | <b>40</b> | <b>...</b>    | <b>1.378.591.000</b>               | <b>(187.450.707.878)</b> | <b>(187.450.707.878)</b> |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>                        | <b>50</b> | <b>...</b>    | <b>(109.990.536.287)</b>           | <b>(522.119.645.753)</b> | <b>(522.119.645.753)</b> |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>                       | <b>60</b> | <b>...</b>    | <b>338.036.269.798</b>             | <b>860.153.860.165</b>   | <b>860.153.860.165</b>   |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ      | 61        | ...           | (104.240)                          | 2.055.386                | 2.055.386                |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>                      | <b>70</b> | <b>VII.34</b> | <b>228.045.629.271</b>             | <b>338.036.269.798</b>   | <b>338.036.269.798</b>   |

Người lập biểu

Kế toán trưởng

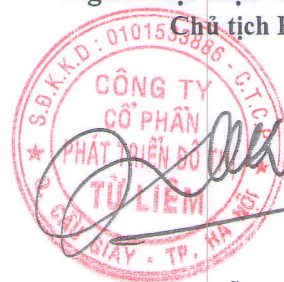
Ngày 15 tháng 01 năm 2013  
Người đại diện theo pháp luật  
Chủ tịch HĐQT



Đỗ Huy Khải



Lê Minh Tuấn



Nguyễn Văn Kha

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A, No9B1, khu đô thị mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Công ty mẹ (tiếp theo)

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

Quý 4 và năm 2012

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. **Hình thức sở hữu vốn** : Công ty cổ phần
2. **Lĩnh vực kinh doanh** : Xây dựng, kinh doanh nhà
3. **Hoạt động kinh doanh chính trong năm** :
  - Xây dựng hạ tầng đô thị;
  - Tổ chức kinh doanh nhà;
  - Kinh doanh bất động sản;
  - Tổ chức kinh doanh dịch vụ chung cư.

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

1. **Năm tài chính**  
Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.
2. **Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**  
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

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

1. **Chế độ kế toán áp dụng**  
Công ty áp dụng Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính.
2. **Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**  
Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp.
3. **Hình thức kế toán áp dụng**  
Công ty sử dụng hình thức nhật ký chung trên máy vi tính.

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

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

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A, No9B1, khu đô thị mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

Các đơn vị trực thuộc hình thành bộ máy kế toán riêng, hạch toán phụ thuộc và sử dụng mã số thuế, hoá đơn của Công ty trong các giao dịch. Báo cáo tài chính của Công ty mẹ được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty và các đơn vị nội bộ trực thuộc. Doanh thu và số dư giữa các đơn vị trực thuộc được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính Công ty mẹ.

## 2. Tiền và tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

## 3. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến 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.

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

## 4. Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác được ghi nhận theo hóa đơn, chứng từ.

## 5. Tài sản cố định hữu hình

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

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính 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          | 6 - 25        |
| Máy móc và thiết bị             | 3 - 10        |
| Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 6 - 10        |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý       | 3             |

## 6. Tài sản thuê hoạt động

*Công ty là bên cho thuê*

Doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được ghi nhận ngay vào chi phí khi phát sinh hoặc phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê phù hợp với việc ghi nhận doanh thu cho thuê hoạt động.



# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A, No9B1, khu đô thị mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

### 7. Bất động sản đầu tư

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

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

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

Bất động sản đầu tư 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 được công bố tại thuyết minh số IV.5.

### 8. Tài sản cố định vô hình

#### *Phần mềm kế toán*

Phần mềm kế toán là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm kế toán được khấu hao trong 3 năm.

#### *Quyền sử dụng đất*

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng tại Hòa Bình, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, lệ phí trước bạ... Quyền sử dụng đất được khấu hao trong 20 năm.

### 9. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh.

### 10. Đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào chứng khoán, công ty con được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá chứng khoán được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường giảm so với giá đang hạch toán trên sổ sách. Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư tài chính vào các tổ chức kinh tế khác được trích lập khi các tổ chức kinh tế này bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích lập tương ứng với tỷ lệ góp vốn của Công ty trong các tổ chức kinh tế này.

Khi thanh lý một khoản đầu tư, phân chênh lệch giữa giá trị thanh lý thuần và giá trị ghi sổ được hạch toán vào thu nhập hoặc chi phí.

### 11. Chi phí trả trước dài hạn

#### *Giá trị lợi thế thương mại*

Là giá trị lợi thế khi xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa được phân bổ vào chi phí trong kỳ theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ 10 năm.

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A, No9B1, khu đô thị mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

### *Công cụ, dụng cụ*

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí trong kỳ với thời gian phân bổ không quá 3 năm.

### **12. Chi phí phải trả**

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hóa, dịch vụ đã sử dụng.

### **13. Nguồn vốn kinh doanh - quỹ**

Nguồn vốn kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.
- Thặng dư vốn cổ phần: chênh lệch do phát hành cổ phiếu cao hơn mệnh giá.

Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Công ty và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

### **14. Cổ phiếu quỹ**

Khi cổ phần trong vốn chủ sở hữu được mua lại, 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. Các khoản lãi hoặc lỗ khi mua, bán cổ phiếu quỹ được ghi vào chỉ tiêu Thặng dư vốn cổ phần trong vốn chủ sở hữu.

### **15. Cổ tức**

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được công bố.

### **16. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

#### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

#### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức

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

Địa chỉ: Tầng 2A, No9B1, khu đô thị mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ khi liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu khi đó thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

### 17. Nguyên tắc chuyển đổi ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được qui đổi theo tỷ giá tại ngày cuối năm.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được ghi nhận vào thu nhập hoặc chi phí trong năm.

### 18. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu và thu nhập

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

##### *- Doanh thu bán lô đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng*

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

##### *- Doanh thu bán nhà chung cư*

Công ty vận dụng Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 15 “Hợp đồng xây dựng” vào việc hạch toán doanh thu. Theo đó: Doanh thu thực hiện các dự án xây dựng, kinh doanh nhà ở và khu đô thị được ghi nhận theo phương pháp Tỷ lệ phần trăm (%) giữa chi phí thực tế đã phát sinh của phần công việc đã hoàn thành trong năm so với tổng chi phí dự toán đã được duyệt của công trình, dự án.

#### *Doanh thu bán hàng hoá*

Doanh thu bán hàng hoá được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với việc sở hữu cũng như quyền quản lý hàng hoá đó được chuyển giao cho người mua, và không còn tồn tại yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền, chi phí kèm theo hoặc khả năng hàng bán bị trả lại.

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được trình bày ở thuyết minh số IV.6.

#### *Tiền lãi*

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

#### *Cổ tức và lợi nhuận được chia*

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn.

### 19. 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.

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A, No9B1, khu đô thị mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

### Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Công ty mẹ (tiếp theo)

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.

#### 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.

Giao dịch với các bên có liên quan trong năm được trình bày ở thuyết minh số VIII.1.

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

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

|   | <u>Số cuối năm</u>            | <u>Số đầu năm</u>             |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Tiền mặt                                  | 13.532.739.417                | 1.664.477.304                 |
| Tiền gửi Ngân hàng                        | 8.373.115.911                 | 6.385.654.302                 |
| Các khoản tương đương tiền                | 206.139.773.943               | 329.986.138.192               |
| - Tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng trở xuống | 206.139.773.943               | 329.986.138.192               |
| - Tiền cho vay ngắn hạn                   | 0                             |                               |
| <b>Cộng</b>                               | <b><u>228.045.629.271</u></b> | <b><u>338.036.269.798</u></b> |

##### 2. Đầu tư tài chính ngắn hạn

|                              | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|------------------------------|--------------------|-------------------|
|                              | <u>Số lượng</u>    | <u>Số lượng</u>   |
|                              | <u>Giá trị</u>     | <u>Giá trị</u>    |
| Đầu tư cổ phiếu              |                    |                   |
| Tiền gửi Ngân hàng có kỳ hạn |                    |                   |
| <b>Cộng</b>                  |                    |                   |

##### 3. Phải thu khách hàng

|   | <u>Số cuối năm</u>           | <u>Số đầu năm</u>            |
|---|------------------------------|------------------------------|
| Phải thu về hoạt động kinh doanh bất động sản | 51.146.800.142               | 50.902.214.999               |
| Phải thu về hoạt động thi công Xây lắp        | 2.809.031.728                | 4.496.008.249                |
| Phải thu hoạt động khác                       | 0                            | 5.359.101.539                |
| <b>Cộng</b>                                   | <b><u>53.955.831.870</u></b> | <b><u>60.757.324.787</u></b> |

##### 4. Trả trước cho người bán

|  | <u>Số cuối năm</u>           | <u>Số đầu năm</u>            |
|--|------------------------------|------------------------------|
| Trả trước về hoạt động kinh doanh Bất động sản | 40.864.810.672               | 87.039.288.905               |
| Trả trước về hoạt động thi công xây lắp        | 5.403.621.951                | 6.063.629.943                |
| Trả trước về hoạt động khác                    | 0                            | 2.481.240.000                |
| <b>Cộng</b>                                    | <b><u>46.268.432.623</u></b> | <b><u>95.584.158.848</u></b> |

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính quý 4 và năm 2012 của Công ty mẹ

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

Địa chỉ: Tầng 2A, No9B1, khu đô thị mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ**

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Công ty mẹ (tiếp theo)****5. Các khoản phải thu khác**

|  | <u>Số cuối năm</u>           | <u>Số đầu năm</u>            |
|--|------------------------------|------------------------------|
| Phải thu BHXH, BHYT  | 74.686.895                   | 95.931.711                   |
| Phải thu bảo hiểm thất nghiệp  | 0                            |                              |
| Phải thu CBCNV về thuế TNCN  | 33.123.123                   | 167.103.775                  |
| Phải thu phí bảo lãnh các chủ nhiệm công trình   | 0                            | 93.005.820                   |
| Phải thu chi phí các chủ nhiệm công trình  | 183.717.328                  |                              |
| Tạm kê khai nộp thuế TNDN theo tỷ lệ 2% trên doanh thu thu tiền theo tiến độ của dự án | 9.701.866.339                | 13.979.349.753               |
| Phải thu tài sản bàn giao cho Công ty Cổ phần Lideco 6                                 | 6.961.758.260                | 4.501.440.563                |
| Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn và tiền cho vay ngắn hạn                                 | 0                            | 2.073.267.454                |
| Công ty CP SUDICO (SJS)- Tiền đặt cọc  | 504.546.000                  | 504.546.000                  |
| Phụ cấp HĐQT, BKS tạm chi năm 2011   | 0                            |                              |
| Các khoản phải thu khác  | 974.504.337                  | 1.369.484.316                |
| <b>Cộng</b>  | <b><u>18.434.202.282</u></b> | <b><u>22.784.129.392</u></b> |

**6. Hàng tồn kho**

|                                    | <u>Số cuối năm</u>              | <u>Số đầu năm</u>               |
|------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Nguyên vật liệu tồn kho            | 17.903.165.838                  | 58.924.711.487                  |
| Chi phí SXKD dở dang HĐ BĐS        | 1.074.624.250.176               | 973.244.526.670                 |
| + Dự án Xuân Đình                  | 10.731.253.192                  | 10.731.253.192                  |
| + Dự án Dịch Vọng                  | 104.846.379.376                 | 87.064.459.685                  |
| + Dự án Bắc Quốc lộ 32             | 899.630.736.135                 | 820.365.869.866                 |
| <i>Chi phí đầu tư hạ tầng</i>      | 213.375.683.241                 | 187.110.204.559                 |
| <i>Chi phí xây dựng nhà LK, BT</i> | 686.255.052.894                 | 633.255.665.307                 |
| + Các dự án khác                   | 59.415.881.473                  | 55.082.943.927                  |
| Chi phí SXKD dở dang HĐ xây lắp    | 17.953.349.021                  | 18.724.056.325                  |
| <b>Cộng</b>                        | <b><u>1.110.480.765.035</u></b> | <b><u>1.050.893.294.482</u></b> |

**7. Chi phí trả trước ngắn hạn**

|   | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|---|--------------------|-------------------|
| Là Công cụ dụng cụ xuất dùng trong năm. | 166.038.447        | 17.577.424        |

**8. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước : 3.024.473.454 đồng**

Là số thuế TNDN đã nộp thừa khi xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp năm 2012 theo KQSXKD sau khi đã trừ đi các khoản thuế TNDN tạm nộp theo tiến độ thu tiền của khách hàng theo quy định của Pháp luật thuế hiện hành.

**9. Tài sản ngắn hạn khác**

|  | <u>Số cuối năm</u>           | <u>Số đầu năm</u>            |
|--|------------------------------|------------------------------|
| Tạm ứng                                    | 48.947.696.611               | 64.268.459.389               |
| Các khoản cầm cố, ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 0                            | 135.814.537                  |
| <b>Cộng</b>                                | <b><u>48.947.696.611</u></b> | <b><u>64.404.273.926</u></b> |

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A, No9B1, khu đô thị mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Công ty mẹ (tiếp theo)

## 10. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình:

|                            | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc và thiết bị  | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ quản lý | Cộng                  |
|----------------------------|------------------------|----------------------|---------------------------------|---------------------------|-----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>          |                        |                      |                                 |                           |                       |
| Số đầu năm                 | 19.538.307.721         | 4.986.990.864        | 12.860.192.286                  | 910.410.879               | 38.295.901.750        |
| Tăng trong năm do mua mới  |                        | 35.000.000           |                                 | 33.626.458                | 68.626.458            |
| Giảm trong năm             |                        |                      |                                 |                           | 0                     |
| <b>Số cuối năm</b>         | <b>19.538.307.721</b>  | <b>5.021.990.864</b> | <b>12.860.192.286</b>           | <b>944.037.337</b>        | <b>38.364.528.208</b> |
| <b>Giá trị hao mòn</b>     |                        |                      |                                 |                           |                       |
| Số đầu năm                 | 1.222.490.296          | 2.572.503.714        | 2.978.049.040                   | 702.414.442               | 7.475.457.492         |
| Tăng trong năm do khấu hao | 976.915.380            | 617.218.401          | 2.115.745.891                   | 182.576.755               | 3.892.456.427         |
| Giảm trong năm             |                        |                      |                                 |                           | 0                     |
| <b>Số cuối năm</b>         | <b>2.199.405.676</b>   | <b>3.189.722.115</b> | <b>5.093.794.931</b>            | <b>884.991.197</b>        | <b>11.367.913.919</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>     |                        |                      |                                 |                           |                       |
| Số đầu năm                 | 18.315.817.425         | 2.414.487.150        | 9.882.143.246                   | 207.996.437               | 30.820.444.258        |
| Số cuối năm                | 17.338.902.045         | 1.832.268.749        | 7.766.397.355                   | 59.046.140                | 26.996.614.289        |

## 11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Là quyền sử dụng đất trụ sở VP tại tỉnh Hoà Bình.

|                    | Nguyên giá         | Hao mòn lũy kế       | Giá trị còn lại    |
|--------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
| Số đầu năm         | 650.000.000        | (175.499.982)        | 474.500.018        |
| Tăng trong kỳ      |                    | (32.499.996)         |                    |
| Giảm trong kỳ      |                    |                      |                    |
| <b>Số cuối năm</b> | <b>650.000.000</b> | <b>(207.999.978)</b> | <b>442.000.022</b> |

## 12. Bất động sản đầu tư

Là nhà Công ty sở hữu tại tòa nhà CT1 Xuân Đình.

|                    | Nguyên giá           | Hao mòn lũy kế         | Giá trị còn lại      |
|--------------------|----------------------|------------------------|----------------------|
| Số dư đầu năm      | 4.865.896.002        | (729.884.396)          | 4.136.011.606        |
| Tăng trong năm     |                      |                        |                      |
| Giảm trong năm     |                      |                        |                      |
| Khấu hao trong năm |                      | (486.589.596)          | (486.589.596)        |
| <b>Số cuối năm</b> | <b>4.865.896.002</b> | <b>(1.216.473.992)</b> | <b>3.649.422.010</b> |

## 13. Đầu tư vào công ty con

|  | Số cuối năm |                       | Số đầu năm |                       |
|--|-------------|-----------------------|------------|-----------------------|
|  | Số lượng    | Giá trị               | Số lượng   | Giá trị               |
| Công ty Cổ phần Lideco 1 <sup>(a)</sup>        | 637.500     | 6.375.000.000         | 637.500    | 6.375.000.000         |
| Công ty Cổ phần Lideco 2 <sup>(b)</sup>        | 591.600     | 5.916.000.000         | 591.600    | 5.916.000.000         |
| Công ty Cổ phần Lideco 3 <sup>(c)</sup>        |             | 0                     | 1.366.800  | 13.668.000.000        |
| Công ty Cổ phần Lideco 8 <sup>(d)</sup>        | 510.000     | 5.100.000.000         | 510.000    | 5.100.000.000         |
| Công ty TNHH MTV Lideco Hòa Sơn <sup>(e)</sup> |             |                       | -          | 6.500.000.000         |
| <b>Cộng</b>                                    |             | <b>17.391.000.000</b> |            | <b>37.559.000.000</b> |

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A, No9B1, khu đô thị mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

- (a) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103042136 ngày 12 tháng 11 năm 2009 do Sở Kế hoạch và đầu tư Thành phố Hà Nội cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Lideco 1 là 6.375.000.000 VND, tương đương 51% vốn điều lệ.
- (b) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 010490431 ngày 14 tháng 09 năm 2010 do Sở Kế hoạch và đầu tư Thành phố Hà Nội cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Lideco 2 là 5.916.000.000 VND, tương đương 51% vốn điều lệ.
- (c) Theo Nghị quyết HĐQT số: 08/2012/NQ-HĐQT-LIDECO ngày 11 tháng 8 năm 2012 về việc thoái vốn góp tại công ty cổ phần Lideco 3 và Công ty cổ phần Lideco 3 đã trả Công ty mẹ tiền góp vốn 13.668.000.000 trong tháng 9/2012.
- (d) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0104596595 ngày 21 tháng 04 năm 2010 do Sở Kế hoạch và đầu tư Thành phố Hà Nội cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Lideco 8 là 5.100.000.000 VND, tương đương 51% vốn điều lệ.
- (e) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 5400351379 ngày 07 tháng 09 năm 2010 do Sở Kế hoạch và đầu tư Thành phố Hòa Bình cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH MTV Lideco Hòa Sơn là 150.000.000.000 VND, tương đương 100% vốn điều lệ. Ngày 10/08/2012 Hội đồng quản trị Công ty đã có Nghị quyết số 07/2012/NQ-HĐQT-LIDECO về việc Giải thể Công ty TNHH MTV LIDECO-HOÀ SƠN do dự án khu đô thị Hoà Sơn – Lương Sơn, Hoà Bình quy hoạch bị chồng lấn đất quốc phòng nên không được UBND Tỉnh Hoà Bình chấp thuận cho triển khai dự án.

## 14. Đầu tư vào Công ty liên kết

|  | Số cuối năm |                       | Số đầu năm |                       |
|--|-------------|-----------------------|------------|-----------------------|
|  | Số lượng    | Giá trị               | Số lượng   | Giá trị               |
| Công ty CP XD Bạch Đằng (BHT)                                  |             | 0                     |            | 26.004.980.980        |
| Công ty TNHH MTV PT nông nghiệp HN<br>(dự án 242- Hồ Tùng Mậu) |             | 10.000.000.000        |            |                       |
| Công ty CP phát triển nhà Tây Đô                               |             | 3.046.120.000         |            | 3.046.120.000         |
| <b>Cộng</b>  |             | <b>13.046.120.000</b> |            | <b>29.051.100.980</b> |

## 15. Đầu tư dài hạn khác

|                               | Số cuối năm |                       | Số đầu năm |                       |
|-------------------------------|-------------|-----------------------|------------|-----------------------|
|                               | Số lượng    | Giá trị               | Số lượng   | Giá trị               |
| Công ty CP SUDICO (SJS)       | 821.030     | 44.300.512.852        | 846.300    | 45.649.437.852        |
| Công ty CP XD Bạch Đằng (BHT) | 649.000     | 26.004.980.980        |            |                       |
| Công ty CP CK Sao Việt (SVS)  | 550.000     | 5.500.000.000         | 550.000    | 5.500.000.000         |
| <b>Cộng</b>                   |             | <b>75.805.493.832</b> |            | <b>51.149.437.852</b> |

## 16. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

|                               | Số cuối năm             | Số đầu năm              |
|-------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Công ty CP CK Sao Việt (SVS)  | (3.740.000.000)         | (4.400.000.000)         |
| Công ty CP SUDICO (SJS)       | (26.402.058.852)        | (26.359.953.852)        |
| Công ty CP XD Bạch Đằng (BHT) | (23.408.980.980)        | (12.765.380.980)        |
| <b>Cộng</b>                   | <b>(53.551.039.832)</b> | <b>(43.525.334.832)</b> |

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

Địa chỉ: Tầng 2A, No9B1, khu đô thị mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ**

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Công ty mẹ (tiếp theo)****17. Chi phí trả trước dài hạn**

|  | <u>Số cuối năm</u>        | <u>Số đầu năm</u>         |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Giá trị lợi thế thương mại khi xác định giá trị doanh nghiệp | 89.475.200                | 213.862.400               |
| Kinh phí bảo trì tầng áp mái tòa nhà N09B2                   | 255.340.557               | 311.500.000               |
| Chi phí dụng cụ chờ phân bổ (XNĐN)                           | 224.341.848               | 160.639.553               |
| <b>Cộng</b>  | <b><u>569.157.605</u></b> | <b><u>686.001.953</u></b> |

**18. Vay và nợ ngắn hạn**

|   | <u>Số cuối năm</u>          | <u>Số đầu năm</u>         |
|---|-----------------------------|---------------------------|
| Vay ngắn hạn Ngân hàng                      | 0                           | 0                         |
| Vay các tổ chức, cá nhân khác               | 1.828.591.000               | 450.000.000               |
| <i>Vay cá nhân của XNĐN với lãi suất 0%</i> | <i>1.828.591.000</i>        | <i>450.000.000</i>        |
| <b>Cộng</b>                                 | <b><u>1.828.591.000</u></b> | <b><u>450.000.000</u></b> |

**19. Phải trả người bán**

|                                  | <u>Số cuối năm</u>            | <u>Số đầu năm</u>            |
|----------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| Nhà cung cấp HĐ Bất động sản     | 107.754.661.221               | 30.888.412.106               |
| Nhà cung cấp HĐ thi công Xây lắp | 4.522.917.302                 | 5.738.812.260                |
| Nhà cung cấp HĐ khác             | 0                             |                              |
| <b>Cộng</b>                      | <b><u>112.277.578.523</u></b> | <b><u>36.627.224.366</u></b> |

**20. Người mua trả tiền trước**

|  | <u>Số cuối năm</u>            | <u>Số đầu năm</u>             |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Người mua trả trước HĐKD BĐS                   | 505.442.956.022               | 698.967.487.632               |
| + <i>Tiền hạ tầng tại dự án Bắc QL 32</i>      | <i>48.951.970.972</i>         |                               |
| + <i>Tiền xây dựng nhà tại dự án Bắc QL 32</i> | <i>456.490.985.050</i>        | <i>698.967.487.632</i>        |
| + <i>Khách hàng dự án Dịch Vọng</i>            |                               | <i>320.000.000</i>            |
| + <i>Khách hàng dự án X2</i>                   | <i>2.651.249.681</i>          |                               |
| Người mua trả trước HĐKD Xây Lắp               | 32.500.000                    | 1.321.677.814                 |
| Người mua trả trước HĐ khác                    | 0                             |                               |
| <b>Cộng</b>                                    | <b><u>508.126.705.703</u></b> | <b><u>700.609.165.446</u></b> |

**21. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

|  | <u>Số đầu năm</u>            | <u>Điều chỉnh giảm</u>    | <u>Số phải nộp lũy kế năm</u> | <u>Số đã nộp lũy kế năm</u>  | <u>Số cuối năm</u>          |
|--|------------------------------|---------------------------|-------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| Thuế GTGT  | 67.153.051                   |                           | 385.783.355                   | 452.936.406                  | 0                           |
| Thuế TNDN  | 29.108.443.674               |                           | 25.453.791.041                | 52.954.504.665               | 1.607.730.050               |
| - <i>Thuế TNDN theo KQKD</i>                     | <i>24.467.324.382</i>        |                           | <i>21.140.760.324</i>         | <i>45.608.084.706</i>        |                             |
| - <i>Thuế TNDN kê khai theo tiến độ thu tiền</i> | <i>4.641.119.292</i>         |                           | <i>4.313.030.717</i>          | <i>7.346.419.959</i>         | <i>1.607.730.050</i>        |
| Thuế TN cá nhân                                  | 1.818.867.035                | 290.230.740               | 214.885.356                   | 1.726.250.828                | 17.270.823                  |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất                      | 0                            |                           | 175.972.500                   | 175.972.500                  |                             |
| Các loại thuế, phí khác                          | 0                            |                           | 1.944.739.330                 | 1.944.739.330                |                             |
| <b>Tổng cộng</b>                                 | <b><u>30.994.463.760</u></b> | <b><u>290.230.740</u></b> | <b><u>28.175.171.582</u></b>  | <b><u>57.254.403.729</u></b> | <b><u>1.625.000.873</u></b> |

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính quý 4 và năm 2012 của Công ty mẹ



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

Địa chỉ: Tầng 2A, No9B1, khu đô thị mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ**

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Công ty mẹ (tiếp theo)****22. Chi phí phải trả**

|   | <u>Số cuối năm</u>        | <u>Số đầu năm</u>            |
|---|---------------------------|------------------------------|
| Trích trước chi phí xây dựng tòa nhà No9B1 và nhà N09B2 | 0                         | 9.650.068.939                |
| Trích trước chi phí các công trình xây lắp              | 171.224.096               | 21.851.805.610               |
| Chi phí khác  | 0                         | 202.701.596                  |
| <b>Cộng</b>   | <b><u>171.224.096</u></b> | <b><u>31.704.576.145</u></b> |

**23. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác**

|   | <u>Số cuối năm</u>           | <u>Số đầu năm</u>            |
|---|------------------------------|------------------------------|
| Kinh phí công đoàn, ĐPCĐ  | 64.611.819                   | 83.708.230                   |
| BHXH, BHYT, BHTN, ...   | 3.317.687                    |                              |
| Công ty Cổ phần Trung Tín ( Tiền vốn góp DA Xuân Đình)                          | 10.860.233.000               | 10.860.233.000               |
| Công ty Cổ phần Hà Đô (bằng tiền và sản lượng thi công dự án khu ĐTM Dịch Vọng) | 34.319.725.733               | 32.319.725.733               |
| Công ty CP XD Phúc Hưng Holdings ( tiền vốn góp DA X3 - Mỹ Đình)                | 2.178.056.000                | 2.178.056.000                |
| Phải trả Ngân sách tiền chênh lệch giá bán và giá thành tòa nhà No9B2.          | 7.394.710.978                | 7.394.710.978                |
| Phải trả tiền phí và ký quỹ bảo lãnh  | 0                            | 105.647.858                  |
| Phải trả các đội xây dựng   | 13.736.660.752               | 14.369.255.540               |
| Phụ cấp HDQT và Ban Kiểm soát   | 0                            | 103.984.482                  |
| Phải trả hệ thống gas và bảo trì tòa nhà NO9B1                                  | 325.505.455                  | 8.809.393.383                |
| Phải trả hệ thống gas và bảo trì tòa nhà NO9B2                                  | 676.937.738                  | 6.551.058.101                |
| Phải trả tiền đặt cọc mua nhà   | 845.116.947                  | 975.000.000                  |
| Phải trả khác   | 2.501.025.608                | 638.393.750                  |
| <b>Cộng</b>   | <b><u>72.905.901.717</u></b> | <b><u>84.389.167.055</u></b> |

**24. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

|                                | <u>Năm nay</u>               | <u>Năm trước</u>             |
|--------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>Số đầu năm</b>              | 11.331.396.322               | 2.088.793.312                |
| Tăng do trích lập từ lợi nhuận | 4.500.000.000                | 15.000.000.000               |
| Tăng khác                      | 0                            |                              |
| Chi quỹ                        | (4.214.973.357)              | (5.757.396.990)              |
| <b>Số cuối kỳ</b>              | <b><u>11.616.422.965</u></b> | <b><u>11.331.396.322</u></b> |

**25. Dự phòng trợ cấp mất việc làm**

|                      | <u>Năm nay</u>            |
|----------------------|---------------------------|
| <b>Số đầu năm</b>    | 339.362.806               |
| Số trích lập bổ sung |                           |
| <b>Số cuối kỳ</b>    | <b><u>339.362.806</u></b> |

**26. Doanh thu chưa thực hiện**

Là tiền trả trước về cho thuê tầng 1 tòa nhà NO9B1 và NO9B2 phân bổ dần trong 50 năm.

|                       | <u>Số cuối năm</u>           | <u>Số đầu năm</u>            |
|-----------------------|------------------------------|------------------------------|
| Tầng 1 tòa nhà NO9B1  | 19.411.262.660               | 19.675.657.198               |
| Tầng 1, tòa nhà NO9B2 | 12.553.788.293               | 11.486.332.317               |
| Toà nhà NO6B2         | 0                            | 247.214.516                  |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>  | <b><u>31.965.050.953</u></b> | <b><u>31.409.204.031</u></b> |

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

Địa chỉ: Tầng 2A, No9B1, khu đô thị mới Dịch Vụ, phường Dịch Vụ, quận Cầu Giấy, Hà Nội  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Công ty mẹ (tiếp theo)

### 27. Vốn chủ sở hữu

|                                     | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Cổ phiếu quỹ             | Quỹ đầu tư phát triển | Quỹ dự phòng tài chính | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Cộng                   |
|-------------------------------------|---------------------------|----------------------|--------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| Số dư đầu năm nay                   | 636.000.000.000           | 8.994.035.440        | (139.616.197.028)        | 10.000.000.000        | 32.800.000.000         | 266.958.061.307                   | 815.135.899.719        |
| Lợi nhuận sau thuế năm 2012         |                           |                      |                          |                       |                        | 59.409.406.649                    | 59.409.406.649         |
| Trích lập các quỹ theo NQĐHĐCD 2012 |                           |                      |                          | 4.500.000.000         | 4.680.000.000          | (13.680.000.000)                  | (4.500.000.000)        |
| Hoàn nhập lãi nộp bộ năm 2009       |                           |                      |                          |                       |                        | 2.150.857.829                     | 2.150.857.829          |
| <b>Số dư cuối kỳ này</b>            | <b>636.000.000.000</b>    | <b>8.994.035.440</b> | <b>(139.616.197.028)</b> | <b>14.500.000.000</b> | <b>37.480.000.000</b>  | <b>314.838.252.785</b>            | <b>872.196.164.197</b> |

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

Địa chỉ: Tầng 2A, No9B1, khu đô thị mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ**

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Công ty mẹ (tiếp theo)****VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CÔNG TY MẸ**

|  | <u>Kỳ này</u>                 | <u>Kỳ này năm trước</u>      |
|--|-------------------------------|------------------------------|
| <b>1. Doanh thu</b>                                  |                               |                              |
| Doanh thu hoạt động xây lắp                          | 4.133.322.525                 | 20.710.307.107               |
| Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản          | 148.656.850.705               | 41.500.551.689               |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                           | 12.449.398.681                | 1.131.845.636                |
| <b>Cộng</b>  | <b><u>165.239.571.911</u></b> | <b><u>63.342.704.432</u></b> |
| <b>2. Giá vốn hàng bán</b>                           |                               |                              |
| Giá vốn của hoạt động xây lắp                        | 3.968.178.528                 | 19.723.729.833               |
| Giá vốn của hoạt động kinh doanh Bất động sản        | 104.712.826.501               | 32.859.097.560               |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp                      | 17.228.227.249                | 768.111.349                  |
| <b>Cộng</b>  | <b><u>125.909.232.278</u></b> | <b><u>53.350.938.742</u></b> |
| <b>3. Doanh thu hoạt động tài chính</b>              |                               |                              |
| Lãi tiền gửi, cho vay                                | 4.506.860.732                 | 13.433.922.754               |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia                          | 2.004.499.000                 | 1.414.000.000                |
| Đầu tư chứng khoán                                   | 0                             |                              |
| <b>Cộng</b>  | <b><u>6.511.359.732</u></b>   | <b><u>14.847.922.754</u></b> |
| <b>4. Chi phí tài chính</b>                          |                               |                              |
| Chi phí lãi vay                                      | 0                             |                              |
| Lỗi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện                   | 104.240                       |                              |
| Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn | 1.249.925.760                 | 8.100.762.000                |
| Chi phí tài chính khác                               |                               | 0                            |
| <b>Cộng</b>  | <b><u>1.250.030.000</u></b>   | <b><u>8.100.762.000</u></b>  |
| <b>5. Chi phí bán hàng</b>                           |                               |                              |
| Là chi phí dịch vụ mua ngoài phát sinh trong năm.    |                               |                              |
| <b>6. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>               |                               |                              |
| Chi phí quản lý DN                                   | 4.430.526.909                 | 4.690.873.737                |
| <b>Cộng</b>  | <b><u>4.430.526.909</u></b>   | <b><u>4.690.873.737</u></b>  |
| <b>7. Thu nhập khác</b>                              |                               |                              |
| Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng                       | 168.372.513                   |                              |
| Thu nhập khác  | 221.708.045                   | 149.147.020                  |
| <b>Cộng</b>  | <b><u>390.080.558</u></b>     | <b><u>149.147.020</u></b>    |

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính quý 4 và năm 2012 của Công ty mẹ

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

Địa chỉ: Tầng 2A, No9B1, khu đô thị mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Công ty mẹ (tiếp theo)

### 8. Chi phí khác

|  | <u>Kỳ này</u>     | <u>Kỳ này năm trước</u> |
|--|-------------------|-------------------------|
| Phạt do chậm nộp bảo hiểm, phạt hành chính |                   |                         |
| Thuế bị phạt, bị truy thu                  |                   |                         |
| Chi phí hỗ trợ khác                        |                   |                         |
| Xử lý công nợ lâu ngày không thu được      |                   |                         |
| Chi phí khác                               | 12.500.000        | 2.081.288.440           |
| <b>Cộng</b>                                | <b>12.500.000</b> | <b>2.081.288.440</b>    |

### 9. Lợi nhuận sau thuế TNDN

|   | <u>Kỳ này</u>  | <u>Kỳ này năm trước</u> |
|---|----------------|-------------------------|
| Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp  | 32.339.583.395 | 8.989.706.339           |
| Lợi nhuận sau thuế TNDN quý IV/2012 so với quý IV/2011 tăng :<br>Tương ứng với tỷ lệ tăng là 259.74 % |                | 23.349.877.056          |

#### Nguyên nhân chênh lệch tăng:

Lợi nhuận Quý 4/2012 được ghi nhận bao gồm lãi tiền gửi, doanh thu hoạt động xây lắp các căn Biệt thự, liền kề tại dự án khu ĐTM Bắc QL 32 hoàn thành bàn giao cho khách hàng và ghi nhận doanh thu 48 căn hộ của dự án X2, Mỹ Đình. Trong khi đó quý 4/2011 chỉ có hoạt động xây lắp các công trình và lãi tiền gửi. Do đó Lợi nhuận quý 4/2012 tăng so với quý 4/2011.

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

|             | <u>Quý này</u>     | <u>Luỹ kế</u>        |
|-------------|--------------------|----------------------|
| Tiền lương  | 517.789.215        | 1.880.182.067        |
| Phụ cấp     |                    | 18.000.000           |
| <b>Cộng</b> | <b>517.789.215</b> | <b>1.898.182.067</b> |

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

Các bên liên quan đến thời điểm 31/12/2012 với Công ty gồm:

| <u>Bên liên quan</u>     | <u>Mối quan hệ</u> |
|--------------------------|--------------------|
| Công ty Cổ phần Lideco 1 | Công ty con        |
| Công ty Cổ phần Lideco 2 | Công ty con        |
| Công ty Cổ phần Lideco 8 | Công ty con        |

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

Địa chỉ: Tầng 2A, No9B1, khu đô thị mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ**

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

Các nghiệp vụ phát sinh trong quý 4/2012 giữa Công ty với các bên liên quan khác như sau:

|                                 | <u>Quý này</u> |
|---------------------------------|----------------|
| <b>Công ty Cổ phần Lideco 1</b> |                |
| Doanh thu cho thuê văn phòng    | 6.272.727      |
| Giá vốn KLXL hoàn thành         | 368.350.000    |
| Doanh thu từ cổ tức năm 2011    | 637.500.000    |
| <b>Công ty Cổ phần Lideco 2</b> |                |
| Giá vốn KLXL hoàn thành         | 10.570.645.456 |
| Doanh thu xây dựng công trình   |                |
| Doanh thu cho thuê văn phòng    | 85.909.091     |
| Doanh thu bán thép              | -              |
| Doanh thu bán vật tư khác       | 512.781.382    |
| <b>Công ty Cổ phần Lideco 8</b> |                |
| Giá vốn KLXL hoàn thành         | 2.600.080.910  |
| Doanh thu bán thép              | -              |
| Doanh thu bán vật tư khác       | 122.020.000    |
| Doanh thu cho thuê văn phòng    | 60.000.000     |

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

|   | <u>Số cuối kỳ</u>     | <u>Số đầu năm</u>     |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>Công nợ phải thu</b>                     |                       |                       |
| <b>Công ty Cổ phần Lideco 1</b>             | <b>9.865.043.420</b>  | <b>8.826.818.182</b>  |
| Phải thu ứng trước tiền thiết kế Công trình | 8.390.643.420         | 7.250.000.000         |
| Phải thu tiền cho thuê văn phòng            | 6.900.000             |                       |
| Phải thu tiền cho thuê cầu tháp             | 830.000.000           | 811.818.182           |
| Phải thu tiền cổ tức                        | 637.500.000           | 765.000.000           |
| <b>Công ty Cổ phần Lideco 2</b>             | <b>122.261.600</b>    | <b>7.283.139.590</b>  |
| Phải thu tiền thuê Văn phòng                | 94.500.000            | 237.000.000           |
| Phải thu tiền bán thép                      |                       | 12.250.000            |
| Phải thu ứng trước thực hiện Công trình     | 27.761.600            | 7.033.889.590         |
| Phải thu tiền cổ tức                        |                       |                       |
| <b>Công ty Cổ phần Lideco 8</b>             | <b>292.715.124</b>    | <b>6.134.376.555</b>  |
| Tiền ứng trước thực hiện công trình         | 226.715.124           | 6.134.376.555         |
| Phải thu tiền cho thuê văn phòng            | 66.000.000            | -                     |
| Phải thu tiền cổ tức                        |                       | -                     |
| <b>Cộng nợ phải thu</b>                     | <b>10.280.020.144</b> | <b>22.244.334.327</b> |
| <b>Công nợ phải trả</b>                     |                       |                       |
| <b>Công ty Cổ phần Lideco 2</b>             | <b>23.611.150.035</b> | -                     |
| Phải trả tiền khối lượng xây lắp            | 23.611.150.035        | -                     |
| <b>Công ty Cổ phần Lideco 8</b>             | <b>16.575.682.260</b> | -                     |
| Phải trả tiền khối lượng xây lắp            | 16.575.682.260        | -                     |
| <b>Cộng nợ phải trả</b>                     | <b>40.186.832.295</b> | -                     |

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

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

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính quý 4 và năm 2012 của Công ty mẹ

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A, No9B1, khu đô thị mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Công ty mẹ (tiếp theo)

### 2. Rủi ro tín dụng

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

Công ty có các rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

#### *Phải thu khách hàng*

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

#### *Tiền gửi ngân hàng*

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

### 3. Rủi ro thanh khoản

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm cao nhất trong quản lý rủi ro thanh khoản. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

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

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

|                         | <u>Từ 1 năm trở xuống</u> | <u>Trên 1 năm đến 5 năm</u> | <u>Trên 5 năm</u> | <u>Cộng</u>            |
|-------------------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------|------------------------|
| Số cuối kỳ              |                           |                             |                   |                        |
| Vay và nợ               | 1.828.591.000             |                             |                   | 1.828.591.000          |
| Phải trả người bán      | 112.277.578.523           |                             |                   | 112.277.578.523        |
| Các khoản phải trả khác | 72.905.901.717            |                             |                   | 72.905.901.717         |
| <b>Cộng</b>             | <b>187.012.071.240</b>    |                             |                   | <b>187.012.071.240</b> |

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

### 4. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

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

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A, No9B1, khu đô thị mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

## ***Rủi ro ngoại tệ***

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

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

## ***Rủi ro lãi suất***

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

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

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

## ***Rủi ro về giá khác***

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

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

Lập, ngày 15 tháng 01 năm 2013

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật  
Chủ tịch HĐQT



Đỗ Huy Khải

Lê Minh Tuấn

Nguyễn Văn Kha