

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Ngày 31/12/2012

TÀI SẢN	Th. minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	3	4	5
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110 + 120 + 130 + 140 + 150)		1.613.135.315.244	1.967.722.087.930
I. Tiền		248.517.036.904	369.609.921.529
1. Tiền	V.01	34.877.262.961	23.513.783.337
2. Các khoản tương đương tiền		213.639.773.943	346.096.138.192
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	V.02	586.600.000	1.155.100.000
1. Đầu tư chứng khoán ngắn hạn		953.529.910	2.253.541.390
2. Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán ngắn hạn (*)		(366.929.910)	(1.098.441.390)
III. Các khoản phải thu		129.953.399.479	279.565.675.239
1. Phải thu của khách hàng		73.090.370.180	183.316.965.276
2. Trả trước cho người bán		38.587.312.479	73.738.992.758
3. Phải thu nội bộ			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng			
5. Các khoản phải thu khác	V.03	18.275.716.820	22.509.717.205
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)			
IV. Hàng tồn kho		1.147.638.706.821	1.220.171.127.988
1. Hàng tồn kho	V.04	1.147.638.706.821	1.220.171.127.988
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)			
V. Tài sản ngắn hạn khác		86.439.572.040	97.220.263.174
1. Chi phí trả trước ngắn hạn		166.038.447	1.543.613.877
2. Thuế GTGT được khấu trừ		21.935.297.846	3.718.252.321
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.05	3.024.473.454	
4. Tài sản ngắn hạn khác		61.313.762.293	91.958.396.976
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 =210 + 220 + 240 + 250 +260)		69.261.692.348	81.636.594.415
I. Các khoản phải thu dài hạn			
1. Phải thu dài hạn của khác			
2. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc			
3. Phải thu dài hạn nội bộ			
4. Phải thu dài hạn khác	V.06		
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	V.07		
II. Tài sản cố định		29.321.379.148	37.913.070.497
1. Tài sản cố định hữu hình	V.08	28.879.379.126	37.433.848.261
- Nguyên giá		41.431.489.907	46.859.884.523
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(12.552.110.781)	(9.426.036.262)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	V.09		
- Nguyên giá			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)			
3. Tài sản cố định vô hình	V.10	442.000.022	479.222.236
- Nguyên giá		650.000.000	660.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(207.999.978)	(180.777.764)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	V.11		
III. Bất động sản đầu tư	V.12	3.649.422.010	4.136.011.606
- Nguyên giá		4.865.896.002	4.865.896.002

- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(1.216.473.992)	(729.884.396)
VI. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		35.300.574.000	34.295.120.607
1. Đầu tư vào công ty con			
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		13.046.120.000	13.905.636.607
3. Đầu tư dài hạn khác	V.13	75.805.493.832	51.149.437.852
4. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn (*)		(53.551.039.832)	(30.759.953.852)
V. Tài sản dài hạn khác		990.317.190	5.292.391.705
1. Chi phí trả trước dài hạn		990.317.190	3.899.128.489
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	V.14		1.393.263.216
3. Tài sản dài hạn khác			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)		1.682.397.007.592	2.049.358.682.345

NGUỒN VỐN		Th. minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1		3	4	5
A. Nợ phải trả (300 = 310 + 330)			790.519.871.807	1.190.195.918.050
I. Nợ ngắn hạn			758.215.458.048	1.158.447.351.213
1. Vay và nợ ngắn hạn	V.15		1.828.591.000	31.380.565.613
2. Phải trả cho người bán			82.345.502.184	129.206.992.653
3. Người mua trả tiền trước			510.814.053.359	721.312.472.784
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.16		4.329.443.708	42.784.637.668
5. Phải trả người lao động			2.129.337.225	6.545.876.273
6. Chi phí phải trả	V.17		10.137.356.734	25.161.419.654
7. Phải trả nội bộ				
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng				
9. Các khoản phải trả phải nộp khác	V.18		134.843.353.229	190.332.896.771
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn				
11. Quỹ khen thưởng phúc lợi			11.787.820.609	11.722.489.797
II. Nợ dài hạn			32.304.413.759	31.748.566.837
1. Phải trả dài hạn người bán				
2. Phải trả dài hạn nội bộ				
3. Phải trả dài hạn khác	V.20			
4. Vay và nợ dài hạn				
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	V.21			
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm			339.362.806	339.362.806
7. Dự phòng phải trả dài hạn				
8. Doanh thu chưa thực hiện			31.965.050.953	31.409.204.031
9. Quỹ phát triển khoa học công nghệ				
B. Vốn chủ sở hữu (400= 410 + 430)			867.682.441.997	819.237.709.281
I. Vốn chủ sở hữu			867.682.441.997	819.237.709.281
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	V.22		636.000.000.000	636.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần			8.994.035.440	8.994.035.440
3. Vốn khác của chủ sở hữu				
4. Cổ phiếu quỹ (*)			(139.616.197.028)	(139.616.197.028)
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản				
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái				
7. Quỹ đầu tư phát triển			14.500.000.000	10.000.000.000
8. Quỹ dự phòng tài chính			37.480.000.000	32.800.000.000
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu				
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối			310.324.603.585	271.059.870.869
11. Nguồn vốn đầu tư XD cơ bản				

II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		
1. Nguồn kinh phí	V.23	
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ		
C. Lợi ích cổ đông thiểu số	24.194.693.788	39.925.055.014
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440= 300 + 400)	1.682.397.007.592	2.049.358.682.345

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

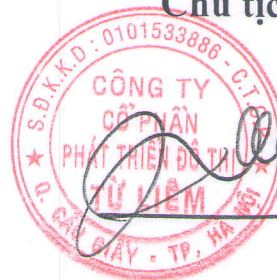
Chỉ tiêu	Th. minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1. Tài sản thuê ngoài	V.24		
2. Vật tư, hàng hoá nhận giữ hộ, nhận gia công			
3. Hàng hoá nhận bán hộ, nhận ký gửi			
4. Nợ khó đòi đã xử lý			
5. Ngoại tệ các loại		8.012,89	10.452,74
6. Dự toán chi hoạt động			

Lập biểu

Kế toán trưởng

Ngày 05 tháng 02 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 HỢP NHẤT

Quý 4 và năm 2012

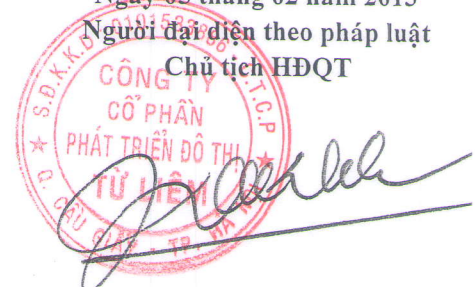
Chỉ tiêu	Mã số	Th. minh	Quý IV		Luỹ kế năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.25	194.597.635.065	199.398.883.774	666.144.735.628	573.476.856.187
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	03					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp DV (10 = 01 - 03)	10		194.597.635.065	199.398.883.774	666.144.735.628	573.476.856.187
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.27	153.226.531.898	173.933.095.069	556.059.480.433	446.142.320.554
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		41.371.103.167	25.465.788.705	110.085.255.195	127.334.535.633
6. Doanh thu từ hoạt động tài chính	21	VI.26	6.154.993.328	15.999.340.363	24.385.617.601	83.752.274.018
7. Chi phí tài chính	22	VI.28	1.150.720.485	8.992.347.374	25.210.205.437	33.883.970.273
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		800.000	1.224.049.602	5.614.036.930	2.559.268.904
8. Cn phí bán hàng	24					
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		6.228.545.932	11.534.035.536	30.205.454.459	37.104.936.041
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21-22) - (24 + 25))	30		40.146.830.079	20.938.746.158	79.055.212.901	140.097.903.337
11. Thu nhập khác	31		390.080.558	298.329.782	694.651.981	2.370.220.648
12. Chi phí khác	32		12.500.000	2.306.928.575	3.598.756.302	6.137.045.184
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		377.580.558	(2.008.598.793)	(2.904.104.321)	(3.766.824.536)
14. Phần lãi lỗ trong công ty liên kết, liên doanh						(15.094.810.393)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		40.524.410.637	18.930.147.365	76.151.108.580	121.236.268.408
16. Chi phí thuế thu nhập hiện hành	51	VI.30	8.457.288.553	2.503.755.619	22.852.344.182	17.485.934.114
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.30				
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		32.067.122.084	16.426.391.746	53.298.764.398	103.750.334.294
18.1. Lợi ích của cổ đông thiểu số			178.868.958	3.561.424.878	2.504.889.511	7.848.661.009
18.2. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ			31.888.253.126	12.864.966.868	50.793.874.887	95.901.673.285
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		523	202	833	1.537

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Ngày 05 tháng 02 năm 2013

Người đại diện theo pháp luật
Chủ tịch HĐQT

Đỗ Huy Khải

Lê Minh Tuấn

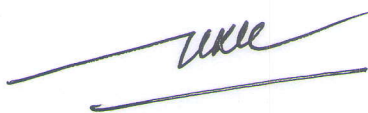
Nguyễn Văn Kha

LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Theo phương pháp trực tiếp
Quý 4 và năm 2012

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này		Năm trước
			Năm nay	Năm trước	
1	2	3	4	5	6
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh					
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1	...	591.169.085.824	655.767.717.603	655.767.717.603
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	2	...	(574.343.707.798)	(733.445.712.255)	(733.445.712.255)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	...	(85.502.384.773)	(84.897.807.144)	(84.897.807.144)
4. Tiền chi trả lãi vay	4	...	(3.691.211.819)	(1.935.033.872)	(1.935.033.872)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	5	...	(56.079.057.453)	(236.527.935.224)	(236.527.935.224)
6. Tiền thu từ hoạt động kinh doanh	6	...	335.855.467.405	7.730.244.473	7.730.244.473
7. Tiền chi cho các hoạt động kinh doanh	7	...	(447.359.674.609)	(13.464.394.757)	(13.464.394.757)
Lưu chuyển thuần từ hoạt động kinh doanh	20	...	(239.951.483.223)	(406.772.921.176)	(406.772.921.176)
II. Lưu chuyển thuần từ hoạt động đầu tư		...		-	
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn khác	21	...	(68.626.458)	(8.769.268.597)	(8.769.268.597)
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	...	(260.600.000)	(30.675.000.000)	(30.675.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	...	675.000.000	33.000.000.000	33.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	...	-	(26.004.980.980)	(26.004.980.980)
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	...	28.900.035.336	77.381.961.760	77.381.961.760
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	...	42.913.808.878	46.413.752.183	46.413.752.183
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		...		-	
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	...	109.125.329.573	55.078.635.063	55.078.635.063
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	...	(33.180.435.613)	(36.203.069.450)	(36.203.069.450)
5. Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35	...	-	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	...	-	(156.746.600.000)	(156.746.600.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	...	75.944.893.960	(170.566.742.265)	(170.566.742.265)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	...	(121.092.780.385)	(530.925.911.258)	(530.925.911.258)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	...	369.609.921.529	900.532.456.430	900.532.456.430
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	...	(104.240)	3.376.357	3.376.357
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	VII.34	248.517.141.144	369.609.921.529	369.609.921.529

Người lập biểu



Đỗ Huy Khải

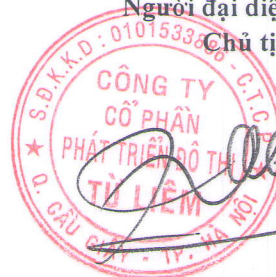
Kế toán trưởng



Lê Minh Tuấn

Ngày 05 tháng 02 năm 2013

Người đại diện theo pháp luật
Chủ tịch HĐQT




Nguyễn Văn Kha

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV và năm 2012
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV và năm 2012 Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm quý 4 và năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm (công ty mẹ) và các công ty con (gọi chung là Công ty).

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. **Hình thức sở hữu vốn của công ty mẹ**

: Công ty cổ phần

2. **Lĩnh vực kinh doanh**

: Xây dựng, kinh doanh nhà

3. **Ngành nghề kinh doanh**

:

- 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. **Tổng số các công ty con**

:

03

Trong đó:

Số lượng các công ty con được hợp nhất:

03

Số lượng các công ty con không được hợp nhất:

0

5. **Danh sách các công ty con được hợp nhất quý 4 và năm 2012.**

<i>Tên công ty</i>	<i>Địa chỉ trụ sở chính</i>	<i>Tỷ lệ Lợi ích</i>	<i>Tỷ lệ quyền biểu quyết</i>
Công ty Cổ phần Lideco 1	Tầng 10, phòng 1002 nhà CT1 lô C1 xã Xuân Đình, huyện Từ Liêm, Hà Nội	51,00%	51,00%
Công ty Cổ phần Lideco 2	Tầng 10 nhà CT1, xã Xuân Đình, huyện Từ Liêm, Hà Nội	51,00%	51,00%
Công ty Cổ phần Lideco 8	P203, nhà CT1, xã Xuân Đình, huyện Từ Liêm, Hà Nội	51,00%	51,00%

6. **Danh sách các công ty liên kết ngừng áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 và năm 2012**

<i>Tên công ty</i>	<i>Địa chỉ trụ sở chính</i>	<i>Lý do</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng TMC	Số 24/22 Trung Kính, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, HN	Do giảm tỷ lệ sở hữu
Công ty cổ phần Lideco 3	Tầng 1+2 Nhà NO9B1 Khu đô thị mới Dịch Vọng, Cầu Giấy, HN	Do thoái toàn bộ vốn góp
Công ty TNHH MTV Lideco - Hoà Sơn	Số 128 tổ 3 phường Đồng Tiến, TP Hoà Bình, tỉnh Hoà Bình	Do giải thể công ty

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 QUÝ IV và năm 2012

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 và năm 2012 (tiếp theo)

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng để lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỤC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập theo hướng dẫn 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.

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 đầy đủ 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 hợp nhất giữa niên độ.

3. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty sử dụng hình thức nhật ký chung.

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 Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm (công ty mẹ) và 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 đánh giá quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng hiện đang có hiệu lực hay sẽ được chuyển đổi.

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.

Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán của áp dụng thống nhất trong Công ty thì Báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các công ty trong cùng Công ty, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ khi lập Báo

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 QUÝ IV và năm 2012

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 và năm 2012 (tiếp theo)

cáo tài chính hợp nhất. 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 thiểu số thể hiện phần lợi nhuận và tài sản thuần của công ty con không nắm giữ bởi các cổ đông của công ty mẹ và được trình bày ở mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và Bảng cân đối kế toán hợp nhất. Lợi ích của cổ đông thiểu số bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông thiểu số trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông thiểu số vượt quá phần vốn của họ trong vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Công ty trừ khi cổ đông thiểu số có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

3. Hợp nhất kinh doanh

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 cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh với phần sở hữu của bên mua Công ty trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận của bên bị mua tại ngày mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn 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 của bên bị mua, phần chênh lệch được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ phát sinh nghiệp vụ mua.

4. Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là công ty mà Công ty có những ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động.

Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết được bao gồm trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu từ ngày bắt đầu có ảnh hưởng đáng kể cho đến ngày ảnh hưởng đáng kể kết thúc. Khoản đầu tư vào công ty liên kết được thể hiện trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo chi phí đầu tư ban đầu và điều chỉnh cho các thay đổi trong phần lợi ích trên tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày đầu tư. Nếu lợi ích của Công ty trong khoản lỗ của công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư thì giá trị khoản đầu tư được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là bằng không trừ khi Công ty có các nghĩa vụ thực hiện thanh toán thay cho công ty liên kết.

Chênh lệch giữa chi phí đầu tư và phần sở hữu của Công ty trong giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty liên kết tại ngày mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Nếu chi phí đầu tư thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty liên kết tại ngày mua, phần chênh lệch được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ phát sinh nghiệp vụ mua.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với Công ty. Khi chính sách kế toán của công ty liên kết khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Công ty thì Báo cáo tài chính của công ty liên kết sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

5. Tiền và tương đương tiền

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP QUÝ IV và năm 2012

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 và năm 2012 (tiếp theo)

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.

6. 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.

7. 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.

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.

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 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

9. 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.

10. Bất động sản đầu tư

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

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 QUÝ IV và năm 2012

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 và năm 2012 (tiếp theo)

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.8.

11. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Tài sản cố định vô hình của Tập đoàn bao gồm:

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 theo đường thẳng trong thời gian 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.

12. Đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào chứng khoán, công ty con, công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được ghi nhận theo giá gốc. Tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu.

Dự phòng giảm giá chứng khoán được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường thấp hơn giá trị đang hạch toán trên sổ sách. Giá thị trường làm căn cứ xem xét trích lập dự phòng được xác định như sau:

- Đối với chứng khoán đã niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) là giá giao dịch bình quân tại ngày trích lập dự phòng.
- Đối với chứng khoán đã niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (HOSE) là giá đóng cửa tại ngày trích lập dự phòng.

Dự phòng cho các khoản đầu tư vào 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 bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại tổ chức kinh tế và vốn chủ sở hữu thực có nhân (x) với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại tổ chức kinh tế.

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

13. 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 tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP QUÝ IV và năm 2012

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 và năm 2012 (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.

Chi phí sửa chữa văn phòng

Chi phí sửa chữa văn phòng làm việc được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

14. 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.

15. Bảo hiểm thất nghiệp

Theo Luật bảo hiểm xã hội, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2009 người sử dụng lao động phải đóng quỹ Bảo hiểm thất nghiệp do cơ quan Bảo hiểm xã hội Việt Nam quản lý với tỷ lệ 1% của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của người lao động hoặc 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ qui định trong từng thời kỳ. Với việc áp dụng chế độ bảo hiểm thất nghiệp người sử dụng lao động không phải trích lập dự phòng trợ cấp mất việc làm cho thời gian làm việc của người lao động từ ngày 01 tháng 01 năm 2009. Tuy nhiên trợ cấp thôi việc trả cho người lao động đủ điều kiện cho thời gian làm việc trước ngày 01 tháng 01 năm 2009 là mức lương bình quân trong vòng sáu tháng liền kề trước thời điểm thôi việc.

16. Nguồn vốn kinh doanh

Vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung hoặc chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ. 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 chỉ tiêu Thặng dư vốn cổ phần.

17. Cổ tức

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

18. 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

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 QUÝ IV và năm 2012

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 và năm 2012 (tiếp theo)

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 lập Báo cáo 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 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 hợp nhất 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.

19. 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.

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

Doanh thu xây dựng các căn Liên kết, biệt thự được ghi nhận khi đã hoàn thành xong phần xây dựng căn nhà theo hợp đồng mua bán đã ký kết và được bàn giao nhà cho khách hàng.

Doanh thu bán hàng hóa

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu 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.9.

Tiền lãi

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

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 QUÝ IV và năm 2012

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 và năm 2012 (tiếp theo)

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

21. Hợp đồng xây dựng

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

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

22. Tài sản tài chính

Phân loại tài sản tài chính

Công ty phân loại các tài sản tài chính thành các nhóm: tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu, tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Tài sản tài chính được phân loại là ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh nếu được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tài sản tài chính được phân loại vào nhóm chứng khoán nắm giữ để kinh doanh nếu:

- Được mua hoặc tạo ra chủ yếu cho mục đích bán lại trong thời gian ngắn;
- Công ty có ý định nắm giữ nhằm mục đích thu lợi ngắn hạn;
- Công cụ tài chính phái sinh (ngoại trừ các công cụ tài chính phái sinh được xác định là một hợp đồng bảo lãnh tài chính hoặc một công cụ phòng ngừa rủi ro hiệu quả).

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và có kỳ đáo hạn cố định mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản phải thu

Các khoản phải thu là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường.

Tài sản tài chính sẵn sàng để bán

Tài sản tài chính sẵn sàng để bán là các tài sản tài chính phi phái sinh được xác định là sẵn sàng để bán hoặc không được phân loại là các tài sản tài chính ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn hoặc các khoản cho vay và phải thu.

Giá trị ghi sổ ban đầu của tài sản 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 QUÝ IV và năm 2012

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 và năm 2012 (tiếp theo)

Các tài sản tài chính được ghi nhận tại ngày mua và dùng ghi nhận tại ngày bán. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

23. Nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu

Các công cụ tài chính được phân loại là nợ phải trả tài chính hoặc công cụ vốn chủ sở hữu tại thời điểm ghi nhận ban đầu phù hợp với bản chất và định nghĩa của nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu.

Nợ phải trả tài chính

Công ty phân loại nợ phải trả tài chính thành các nhóm: nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Nợ phải trả tài chính được phân loại là ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh nếu được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ

Nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phần chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.

Phương pháp lãi suất thực tế là phương pháp tính toán giá trị phân bổ của một hoặc một nhóm nợ phải trả tài chính và phân bổ thu nhập lãi hoặc chi phí lãi trong kỳ có liên quan. Lãi suất thực tế là lãi suất chiết khấu các luồng tiền ước tính sẽ chi trả hoặc nhận được trong tương lai trong suốt vòng đời dự kiến của công cụ tài chính hoặc ngắn hơn, nếu cần thiết, trở về giá trị ghi sổ hiện tại thuần của nợ phải trả tài chính.

Giá trị ghi sổ ban đầu của nợ phải trả tài chính

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ tài chính đó.

Công cụ vốn chủ sở hữu

Công cụ vốn chủ sở hữu là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

24. Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

25. 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 tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP QUÝ IV và năm 2012

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 và năm 2012 (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.

26. 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 kỳ được trình bày ở thuyết minh số VII.2.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ IV và năm 2012.

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	20.275.189.829	7.264.161.187
Tiền gửi ngân hàng	14.602.073.132	16.249.622.150
Các khoản tương đương tiền (là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 03 tháng trở xuống)	<u>213.639.773.943</u>	<u>346.096.138.192</u>
Cộng	<u>248.517.036.904</u>	<u>369.609.921.529</u>

2. Đầu tư ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Số lượng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Số lượng</u>	<u>Giá trị</u>
Cổ phiếu đầu tư ngắn hạn		953.529.910		1.578.541.390
- Công ty Cổ phần Sông Đà 7 mã SD7			4.000	60.798.500
- Công ty Cổ phần Sông Đà 9 mã SD9	29.200	427.008.610	29.200	427.008.610
- Công ty CP Chứng khoán VNDirect mã VND	21.000	311.842.400	21.000	311.842.400
- Công ty CP Sông Đà Thăng Long mã STL			16.000	506.167.740
- Công ty CP Xây lắp dầu khí Việt Nam	13.000	133.808.700	12.000	128.387.100
Đầu tư ngắn hạn khác				675.000.000
- Cho Công ty Cổ phần Tân Thành Đạt. vay với lãi suất từ 12%/năm đến 14%/năm		<u>0</u>		<u>675.000.000</u>
Cộng		<u>953.529.910</u>		<u>2.253.541.390</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 QUÝ IV và năm 2012

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 và năm 2012 (tiếp theo)

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
3. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		
Dự phòng cho đầu tư chứng khoán ngắn hạn	(366.929.910)	(1.098.441.390)
Dự phòng cho các khoản đầu tư ngắn hạn khác		
Cộng	<u>(366.929.910)</u>	<u>(1.098.441.390)</u>
4. Phải thu khách hàng		
Về hoạt động bất động sản	51.146.800.142	45.927.158.299
Về hoạt động xây lắp	21.943.570.038	130.800.079.560
Hoạt động khác	0	6.589.727.417
Cộng	<u>73.090.370.180</u>	<u>183.316.965.276</u>
5. Trả trước cho người bán		
Về hoạt động chuyển nhượng Bất động sản	32.219.690.528	51.462.768.475
Về hoạt động xây lắp	6.367.621.951	20.059.242.283
Hoạt động khác	0	2.216.982.000
Cộng	<u>38.587.312.479</u>	<u>73.738.992.758</u>
6. Các khoản phải thu khác		
Phải thu BHXH, BHYT	202.047.011	128.610.587
Phải thu bảo hiểm thất nghiệp	0	4.874.110
Phải thu CBCNV về thuế TNCN	42.708.123	168.471.275
Phải thu phí bảo lãnh các chủ nhiệm công trình	0	93.005.820
Phải thu chi phí các chủ nhiệm công trình	474.740.750	
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	2.184.577.177
Công ty CP SUDICO (SJS)- Tiền đặt cọc	504.546.000	504.546.000
Các khoản phải thu khác	388.050.337	944.841.920
Cộng	<u>18.275.716.820</u>	<u>22.509.717.205</u>
7. Hàng tồn kho		
Nguyên vật liệu tồn kho	17.903.165.838	58.924.711.487
Chi phí SXKD dở dang HĐ kinh doanh 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
++ Chi phí đầu tư hạ tầng dự án	213.375.683.241	187.110.204.559
++ Chi phí xây dựng nhà Liền kề, Biệt thự	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	55.111.290.807	188.001.889.831
Cộng	<u>1.147.638.706.821</u>	<u>1.220.171.127.988</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 QUÝ IV và năm 2012

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 và năm 2012 (tiếp theo)**8. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	<u>166.038.447</u>	<u>1.543.613.877</u>

9. Tài sản ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tạm ứng	61.156.622.003	90.643.495.918
Các khoản cầm cố, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	<u>157.140.290</u>	<u>1.314.901.058</u>
Cộng	<u>61.313.762.293</u>	<u>91.958.396.976</u>

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Máy móc và thiết bị</u>	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u>	<u>Cộng</u>
Nguyên giá					
Số đầu năm	20.411.268.812	8.252.808.920	16.097.894.740	2.097.912.051	46.859.884.523
Tăng trong kỳ do mua mới	540.756.545	2.061.101.363	10.045.454	483.081.637	3.094.984.999
Giảm trong kỳ	<u>1.413.717.636</u>	<u>3.723.737.601</u>	<u>2.302.322.090</u>	<u>1.083.602.288</u>	<u>8.523.379.615</u>
Số cuối năm	<u>19.538.307.721</u>	<u>6.590.172.682</u>	<u>13.805.618.104</u>	<u>1.497.391.400</u>	<u>41.431.489.907</u>

Giá trị hao mòn

Số đầu năm	1.495.022.551	3.115.910.728	3.405.026.928	1.410.076.055	9.426.036.262
Khấu hao trong kỳ	1.110.273.209	1.506.769.250	2.466.186.523	333.222.913	5.416.451.895
Giảm trong kỳ (*)	405.890.084	1.044.952.831	449.145.670	390.388.791	2.290.377.376
Số cuối năm	<u>2.199.405.676</u>	<u>3.577.727.147</u>	<u>5.422.067.781</u>	<u>1.352.910.177</u>	<u>12.552.110.781</u>

Giá trị còn lại

Số đầu năm	<u>18.916.246.261</u>	<u>5.136.898.192</u>	<u>12.692.867.812</u>	<u>687.835.996</u>	<u>37.433.848.261</u>
Số cuối năm	<u>17.338.902.045</u>	<u>3.012.445.535</u>	<u>8.383.550.323</u>	<u>144.481.223</u>	<u>28.879.379.126</u>

11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	<u>Quyền sử dụng đất</u>	<u>Phần mềm máy vi tính</u>	<u>Cộng</u>
Nguyên giá			
Số đầu năm	650.000.000	10.000.000	660.000.000
Tăng trong năm		10.000.000	
Giảm trong năm			
Số cuối năm	<u>650.000.000</u>	<u>0</u>	<u>650.000.000</u>

Giá trị hao mòn

Số đầu năm	175.499.982	5.277.782	180.777.764
Khấu hao trong năm	32.499.996	1.666.668	
Giảm trong năm		6.944.450	
Số cuối năm	<u>207.999.978</u>	<u>0</u>	<u>207.999.978</u>

Giá trị còn lại

Số đầu năm	<u>474.500.018</u>	<u>4.722.218</u>	<u>479.222.236</u>
Số cuối năm	<u>442.000.022</u>	<u>0</u>	<u>442.000.022</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 QUÝ IV và năm 2012

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 và năm 2012 (tiếp theo)

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là giá trị phần sở hữu của Công ty tại tòa nhà CT1 Xuân Đình được sử dụng để cho thuê hoạt động.

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

13. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Số lượng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Số lượng</u>	<u>Giá trị</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng TMC mã BHT			649.000	10.859.516.607
Công ty TNHH MTV PT & PT NN Hà Nội (i)		10.000.000.000		
Công ty CP phát triển nhà Tây Đô (ii)		3.046.120.000		3.046.120.000
Cộng		<u>13.046.120.000</u>		<u>13.905.636.607</u>

(i) Là khoản góp thực hiện liên doanh nhưng không thành lập pháp nhân với Công ty TNHH MTV PT & PT NN Hà Nội để thực hiện dự án khu đất Hồ Tùng Mậu.

(ii) Là khoản góp thực hiện liên doanh nhưng không thành lập pháp nhân với Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Tây Đô để thực hiện dự án Tây Đô – Hoài Đức.

14. Đầu tư dài hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Số lượng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Số lượng</u>	<u>Giá trị</u>
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sao Việt mã SVS	550.000	5.500.000.000	550.000	5.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà mã SJS	821.030	44.300.512.852	846.030	45.649.437.852
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng TMC mã BHT	649.000	26.004.980.980	-	-
Cộng		<u>75.805.493.832</u>		<u>51.149.437.852</u>

15. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sao Việt mã SVS	3.740.000.000	4.400.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và KCN Sông Đà mã SJS	26.402.058.852	26.359.953.852
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng TMC mã BHT	23.408.980.980	-
Cộng	<u>53.551.039.832</u>	<u>30.759.953.852</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 QUÝ IV và năm 2012

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 và năm 2012 (tiếp theo)

16. 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 để cổ phần hoá	89.475.200	213.862.400
Chi phí bảo trì tòa nhà N09B1+N09B2	255.340.557	311.500.000
Chi phí dụng cụ chờ phân bổ	645.501.433	1.453.286.008
Chi phí sửa chữa văn phòng	0	1.920.480.081
Cộng	<u>990.317.190</u>	<u>3.899.128.489</u>

17. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

Số đầu năm	<u>1.393.263.216</u>
Số ghi nhận tăng trong năm	
Số ghi nhận giảm trong năm	(1.393.263.216)
Số cuối năm	<u>0</u>

18. Vay và nợ ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay ngắn hạn ngân hàng ⁽ⁱ⁾		18.630.565.613
Vay ngắn hạn các cá nhân khác (tại XN Điện nước và Hạ Tầng)	1.828.591.000	12.750.000.000
Cộng	<u>1.828.591.000</u>	<u>31.380.565.613</u>

19. Phải trả cho người bán

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Về hoạt động đầu tư bất động sản	66.570.428.926	29.940.079.706
Về hoạt động xây lắp	15.709.073.258	93.528.100.687
Hoạt động khác	66.000.000	5.738.812.260
Cộng	<u>82.345.502.184</u>	<u>129.206.992.653</u>

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	699.287.487.632
+ Tiền hạ tầng tại dự án Bắc QL 32	48.951.970.972	46.862.347.548
+ Tiền xây dựng nhà tại dự án Bắc QL 32	456.490.985.050	652.425.140.084
+ Khách hàng dự án X2	2.651.249.681	
Người mua trả trước HĐKD Xây Lắp	2.719.847.656	20.703.307.338
Người mua trả trước HĐ khác	0	1.321.677.814
Cộng	<u>510.814.053.359</u>	<u>721.312.472.784</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 QUÝ IV và năm 2012

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 và năm 2012 (tiếp theo)

21. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Điều chỉnh giảm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số cuối năm
Thuế GTGT	4.448.472.802	612.435.440	12.191.399.798	14.161.385.668	1.866.051.492
Thuế TNDN	35.448.420.904	4.596.947.139	27.629.863.976	56.079.057.454	2.402.280.287
- Thuế TNDN theo KQKD	30.807.301.612	2.284.656.610	21.004.542.730	48.732.637.495	794.550.237
- Thuế TNDN kê khai theo tiến độ thu tiền	4.641.119.292	0	4.313.030.717	7.346.419.959	1.607.730.050
Thuế TN cá nhân	2.887.743.962	290.230.740	1.729.872.652	4.266.273.945	61.111.929
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	0	0	175.972.500	175.972.500	0
Các loại thuế khác	0	0	1.952.739.330	1.952.739.330	0
Cộng	42.784.637.668	5.499.613.319	43.679.848.256	76.635.428.897	4.329.443.708

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 25%.

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

Công ty phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 2% doanh thu trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo qui định tại Thông tư 130/2008/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2008 của Bộ Tài chính và kê khai tạm nộp theo tỷ lệ 1% doanh thu trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại Thông tư 123/2012/TT-BTC ngày 27 tháng 7 năm 2012 của Bộ Tài chính Công ty sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

Các loại thuế khác

Các loại thuế khác được kê khai và nộp theo qui định.

22. Chi phí phải trả:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Lãi vay phải trả	0	770.768.365
Trích trước chi phí xây dựng tòa nhà No9B1 và nhà N09B2	0	14.306.062.572
Trích trước chi phí các công trình xây lắp	10.137.356.734	9.650.068.939
Chi phí khác	0	434.519.778
Cộng	10.137.356.734	25.161.419.654

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Kinh phí công đoàn, ĐPCĐ	326.071.421	289.967.109
BHXH, BHYT, BHTN, ...	73.718.967	7.485.780
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 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 QUÝ IV và năm 2012

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 và năm 2012 (tiếp theo)

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
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	157.140.290	105.647.858
Phải trả các đội xây dựng	75.185.111.092	119.936.949.941
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	800.684.406
Cộng	<u>134.843.353.229</u>	<u>190.332.896.771</u>
24. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		
Số đầu năm	<u>11.722.489.797</u>	
Số trích quỹ trong năm	4.977.357.220	
Tặng khác	0	
Số chi trong năm	(4.912.026.408)	
Số cuối năm	<u>11.787.820.609</u>	
25. Dự phòng trợ cấp mất việc làm		
Số đầu năm	<u>339.362.806</u>	
Số trích lập bổ sung	-	
Số đã chi	-	
Số cuối năm	<u>339.362.806</u>	
26. Doanh thu chưa thực hiện		
Là tiền trả trước về cho thuê 50 năm tầng 1 nhà NO9B1 và nhà NO9B2 dự án Dịch Vọng được phân bổ ghi nhận doanh thu theo các năm.		
	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tầng 1 toà nhà NO9B1	19.411.262.660	19.675.657.198
Tầng 1, 2 toà nhà NO9B2	12.553.788.293	11.486.332.317
Toà nhà NO6B2	0	247.214.516
Số dư cuối năm	<u>31.965.050.953</u>	<u>31.409.204.031</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 QUÝ IV và năm 2012

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 và năm 2012 (tiếp theo)

27. Vốn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	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	271.059.870.869	819.237.709.281
Lợi nhuận sau thuế năm 2012						50.793.874.887	50.793.874.887
Trích lập các quỹ theo NQĐHĐCĐ 2012				4.500.000.000	4.680.000.000	(13.680.000.000)	(4.500.000.000)
Hoàn nhập lãi nội bộ năm 2009						2.150.857.829	2.150.857.829
Số dư cuối năm nay	636.000.000.000	8.994.035.440	(139.616.197.028)	14.500.000.000	37.480.000.000	310.324.603.585	867.682.441.997

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP QUÝ IV và năm 2012

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 và năm 2012 (tiếp theo)

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT QUÝ IV NĂM 2012.

1. Doanh thu

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ này năm trước</u>
Doanh thu hoạt động xây lắp	33.491.385.679	156.766.486.449
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
Cộng	<u>194.597.635.065</u>	<u>199.398.883.774</u>

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ này năm trước</u>
Giá vốn của hoạt động xây lắp	31.285.478.148	140.305.886.160
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
Cộng	<u>153.226.531.898</u>	<u>173.933.095.069</u>

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ này năm trước</u>
Lãi tiền gửi, cho vay	4.729.880.928	15.350.340.363
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.401.840.000	649.000.000
Đầu tư chứng khoán	23.272.400	
Cộng	<u>6.154.993.328</u>	<u>15.999.340.363</u>

4. Chi phí tài chính

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ này năm trước</u>
Chi phí lãi vay	800.000	1.224.049.602
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	104.240	
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	1.149.816.245	7.768.297.772
Đầu tư chứng khoán		
Cộng	<u>1.150.720.485</u>	<u>8.992.347.374</u>

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ này năm trước</u>
Chi phí quản lý doanh nghiệp	6.228.545.932	11.534.035.536
Cộng	<u>6.228.545.932</u>	<u>11.534.035.536</u>

6. Thu nhập khác

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ này năm trước</u>
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	168.372.513	44.737.861
Thu nhập khác	221.708.045	253.591.921
Cộng	<u>390.080.558</u>	<u>298.329.782</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 QUÝ IV và năm 2012

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 và năm 2012 (tiếp theo)

7. Chi phí khác

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ này năm trước</u>
Giá trị còn lại TSCĐ nhượng bán, thanh lý	0	
Phạt do chậm nộp bảo hiểm, phạt hành chính	0	
Thuế bị phạt, bị truy thu	0	
Xử lý công nợ lâu ngày không thu được	0	
Chi phí khác	12.500.000	2.306.928.575
Cộng	<u>12.500.000</u>	<u>2.306.928.575</u>

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ này năm trước</u>
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	8.457.288.553	2.503.755.619
Cộng	<u>8.457.288.553</u>	<u>2.503.755.619</u>

9. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ này năm trước</u>
- Lợi ích của cổ đông thiểu số	178.868.958	3.561.424.878
- Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	31.888.253.126	12.864.966.868
Cộng	<u>32.067.122.084</u>	<u>16.426.391.746</u>

Lợi nhuận sau thuế TNDN quý IV/2012 so với quý IV/2011 tăng :
Tương ứng với tỷ lệ tăng là 94,88 %

15.585.029.372

Nguyên nhân chênh lệch tăng:

Lợi nhuận hợp nhất Quý 4/2012 được ghi nhận bao gồm lãi tiền gửi, doanh thu hoạt động xây lắp và hạng mục công trình, doanh thu xây dựng 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.

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 QUÝ IV và năm 2012

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 và năm 2012 (tiếp theo)

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch với các bên liên quan

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

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

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

2. Rủi ro tín dụng

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

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

Phải thu khách hàng

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

Tiền gửi ngân hàng

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

3. Rủi ro thanh khoản

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

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

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

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	82.345.502.184			82.345.502.184
Các khoản phải trả khác	134.843.353.229			134.843.353.229
Cộng	<u>219.017.446.413</u>			<u>219.017.446.413</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 QUÝ IV và năm 2012

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 và năm 2012 (tiếp theo)

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

4. Rủi ro thị trường

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

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

Rủi ro ngoại tệ

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

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

Rủi ro lãi suất

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

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

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

Rủi ro về giá khác

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

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

Lập, ngày 05 tháng 02 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