



Ngày 17 tháng 2 năm 2014

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ  
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDCK TP HCM**

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở giao dịch chứng khoán TP.HCM

Công ty: Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm

Mã chứng khoán: NTL

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 2A, N09B1, KĐTMDịch Vọng, Cầu Giấy, Hà Nội

Điện thoại: 04.22214124

Fax: 04.22214125

Người thực hiện công bố thông tin: Ông Nguyễn Văn Kha

Địa chỉ: Tầng 2A, N09B1, KĐTMDịch Vọng, Cầu Giấy, Hà Nội

Điện thoại: 04.22214124

Fax: 04.22214125

Loại thông tin công bố: 24h 72h Yêu cầu Bất thường Định kỳ

Nội dung thông tin công bố:

- Báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV năm 2013

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 17/2/2014 tại đường dẫn

<http://lideco.vn/index.php/2012-11-20-02-57-03/baocaotaichinh>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Tài liệu đính kèm:

Báo cáo tài chính hợp nhất



Người đại diện theo pháp luật

Nguyễn Văn Kha



**LIDECO**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
HỢP NHẤT**

*QUÝ IV NĂM 2013*

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM  
THÁNG 2 NĂM 2014





**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Ngày 31/12/2013

TÀI SẢN	Th. minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	3	4	5
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100+110 + 120 + 130 + 140 + 150)</b>		<b>1.233.469.224.953</b>	<b>1.601.069.458.553</b>
<b>I. Tiền</b>		<b>124.691.611.417</b>	<b>248.536.897.573</b>
1. Tiền	V.01	22.459.766.198	32.378.353.633
2. Các khoản trong dương tiền		102.231.845.219	216.158.543.940
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	V.02	<b>477.440.000</b>	<b>586.600.000</b>
1. Đầu tư chứng khoán ngắn hạn		515.868.040	953.529.910
2. Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán ngắn hạn (*)		(38.428.040)	(366.929.910)
<b>III. Các khoản phải thu</b>		<b>72.827.471.128</b>	<b>101.234.703.707</b>
1. Phải thu của khách hàng		42.128.012.849	43.969.271.909
2. Trả trước cho người bán		24.051.243.384	37.897.312.479
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	6.648.214.895	19.368.119.319
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)			
<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>962.992.400.837</b>	<b>1.166.758.390.121</b>
1. Hàng tồn kho	V.04	962.992.400.837	1.166.758.390.121
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)			
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>72.480.301.571</b>	<b>83.952.867.152</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn		507.247.835	12.000.000
2. Thuế GTGT được khấu trừ		6.920.370.775	22.945.234.786
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.05		
4. Tài sản ngắn hạn khác		65.052.682.961	60.995.632.366
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 +210 + 220 + 240 + 250 +260)</b>		<b>91.368.042.548</b>	<b>88.299.966.696</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>			
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		
<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>43.069.474.773</b>	<b>48.521.445.776</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	V.08	43.069.474.773	48.079.445.754
- Nguyên giá		60.203.456.809	61.331.792.558
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(17.133.982.036)	(13.252.346.804)
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
- Nguyên giá			650.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)			(207.999.978)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	V.11		
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	V.12	<b>3.162.832.414</b>	<b>3.649.422.010</b>
- Nguyên giá		4.865.896.002	4.865.896.002



- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(1.703.063.588)	(1.216.473.992)
<b>VI. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>44.408.375.000</b>	<b>35.300.574.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con			
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		23.046.120.000	13.046.120.000
3. Đầu tư dài hạn khác	V.13	75.805.493.832	75.805.493.832
4. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn (*)		(54.443.238.832)	(53.551.039.832)
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>727.360.361</b>	<b>828.524.910</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn		727.360.361	828.524.910
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	V.14		
3. Tài sản dài hạn khác			
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>		<b>1.324.837.267.501</b>	<b>1.689.369.425.249</b>

NGUỒN VỐN		Th. minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1		3	4	5
<b>A. Nợ phải trả (300 = 310 + 330)</b>			<b>457.512.150.994</b>	<b>783.559.459.483</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>			<b>426.213.038.603</b>	<b>751.552.108.530</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	V.15		1.528.591.000	1.828.591.000
2. Phải trả cho người bán			43.243.959.858	83.128.461.238
3. Người mua trả tiền trước			225.636.998.003	497.803.373.961
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.16		11.862.524.800	4.719.239.371
5. Phải trả người lao động			3.527.644.872	2.130.417.225
6. Chi phí phải trả	V.17		3.258.791.956	15.629.681.824
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		126.276.300.776	134.524.523.302
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn				
11. Quỹ khen thưởng phúc lợi			10.878.227.338	11.787.820.609
<b>II. Nợ dài hạn</b>			<b>31.299.112.391</b>	<b>32.007.350.953</b>
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				
7. Dự phòng phải trả dài hạn				
8. Doanh thu chưa thực hiện			31.299.112.391	32.007.350.953
9. Quỹ phát triển khoa học công nghệ				
<b>B. Vốn chủ sở hữu (400= 410 + 430)</b>			<b>849.642.483.641</b>	<b>887.659.557.352</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>			<b>849.642.483.641</b>	<b>887.659.557.352</b>
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			18.029.064.859	14.765.631.708
8. Quỹ dự phòng tài chính			40.840.452.430	37.608.735.854
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu				
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối			285.395.127.940	329.907.351.378
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		17.682.632.866	18.150.408.414
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440= 300 + 400)		1.324.837.267.501	1.689.369.425.249

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

Chỉ tiêu	Th. minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
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		8.014,65	8.012,89
6. Dự toán chi hoạt động			

Lập biểu

Kế toán trưởng

Ngày 13 tháng 02 năm 2014  
 Người đại diện theo pháp luật  
 Chủ tịch HĐQT









Nguyễn Văn Quân

Lê Minh Tuấn

Nguyễn Văn Kha



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
**Quý IV năm 2013**

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	151.414.351.421	194.597.635.065	449.861.043.054	695.188.492.633
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	03					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp DV	10		151.414.351.421	194.597.635.065	449.861.043.054	695.188.492.633
(10 = 01 - 03)						
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.27	110.997.455.968	153.226.531.898	348.572.990.653	561.706.485.375
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		40.416.895.453	41.371.103.167	101.288.052.401	133.482.007.258
(20 = 10 - 11)						
6. Doanh thu từ hoạt động tài chính	21	VI.26	26.042.081.309	6.154.993.328	36.709.659.537	23.717.331.242
7. Chi phí tài chính	22	VI.28	(8.531.355.955)	1.150.720.485	(5.742.881.821)	23.843.554.764
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23			800.000		5.608.706.795
8. Chi phí bán hàng	24					
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		5.695.657.973	6.228.545.932	20.181.569.291	30.709.469.818
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		69.294.674.744	40.146.830.079	123.559.024.468	102.646.313.918
(30 = 20 - (21-22) - (24 + 25))						
11. Thu nhập khác	31		290.184.767	390.080.558	1.918.097.490	1.054.714.787
12. Chi phí khác	32		3.349.440.032	12.500.000	11.183.753.735	3.598.756.302
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(3.059.255.265)	377.580.558	(9.265.656.245)	(2.544.041.515)
14. Phần lãi lỗ trong công ty liên kết, liên doanh						
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		66.235.419.479	40.524.410.637	114.293.368.223	100.102.272.403
(50 = 30 + 40)						
16. Chi phí thuế thu nhập hiện hành	51	VI.30	10.352.346.015	8.457.288.553	22.942.672.224	25.368.491.806
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.30				1.393.263.216
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		55.883.073.464	32.067.122.084	91.350.695.999	73.340.517.381
18.1. Lợi ích của cổ đông thiểu số			934.698.055	178.868.958	260.846.441	2.490.036.746
18.2. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ			54.948.375.409	31.888.253.126	91.089.849.558	70.850.480.635
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		901	523	1.494	1.162

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Ngày 13 tháng 02 năm 2014  
Người đại diện theo pháp luật  
Chủ tịch HĐQT

Nguyễn Văn Quân

Lê Minh Tuấn

Nguyễn Văn Kha



## LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Theo phương pháp trực tiếp  
Quý IV năm 2013

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lưu 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	...	246.025.523.655	591.169.085.824	591.169.085.824
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	2	...	(212.116.669.045)	(574.343.707.798)	(574.343.707.798)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	...	(15.473.867.294)	(85.502.384.773)	(85.502.384.773)
4. Tiền chi trả lãi vay	4	...	-	(6.379.475.160)	(6.379.475.160)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	5	...	(7.726.974.757)	(51.593.549.421)	(51.593.549.421)
6. Tiền thu từ hoạt động kinh doanh	6	...	249.838.984.088	335.855.467.405	335.855.467.405
7. Tiền chi cho các hoạt động kinh doanh	7	...	(397.192.512.687)	(414.221.804.711)	(414.221.804.711)
<b>Lưu chuyển thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	...	<b>(136.645.516.040)</b>	<b>(205.016.368.634)</b>	<b>(205.016.368.634)</b>
<b>II. Lưu chuyển thuần từ hoạt động đầu tư</b>					
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCD và tài sản dài hạn khác	21	...	(195.950.000)	(6.298.412.761)	(6.298.412.761)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCD và tài sản dài hạn	22	...	562.197.594	120.000.000	120.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	...	-	-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	...	-	675.000.000	675.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	...	-	(10.000.000.000)	(10.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	...	-	266.183.760	266.183.760
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	...	12.733.982.290	22.635.839.047	22.635.839.047
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	...	<b>13.100.229.884</b>	<b>7.398.610.046</b>	<b>7.398.610.046</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>					
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31	...	-	-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu	32	...	-	-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	...	150.000.000	109.650.329.573	109.650.329.573
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	...	(450.000.000)	(33.105.435.613)	(33.105.435.613)
5. Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35	...	-	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	...	-	-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	...	<b>(300.000.000)</b>	<b>76.544.893.960</b>	<b>76.544.893.960</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>	...	<b>(123.845.286.156)</b>	<b>(121.072.864.628)</b>	<b>(121.072.864.628)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	...	<b>248.536.897.573</b>	<b>369.609.921.529</b>	<b>369.609.921.529</b>
<b>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</b>	<b>61</b>	...	-	(159.328)	(159.328)
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	VII.34	<b>124.691.611.417</b>	<b>248.536.897.573</b>	<b>248.536.897.573</b>

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Ngày 13 tháng 02 năm 2014  
Người đại diện theo pháp luật  
Chủ tịch HĐQT






Nguyễn Văn Quân

Lê Minh Tuấn

Nguyễn Văn Kha



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV NĂM 2013

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT Quý IV năm 2013

Báo cáo tài chính hợp nhất quý III năm 2013 của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm 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

- Hình thức sở hữu vốn của công ty mẹ** : Công ty cổ phần
- Lĩnh vực kinh doanh** : Xây dựng, kinh doanh nhà
- 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.
- 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
- Danh sách các công ty con quan trọng được hợp nhất**

<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%
- Danh sách các công ty liên kết ngừng áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

<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, TP Hà Nội	Do giảm tỷ lệ sở hữu



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV NĂM 2013**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý IV năm 2013 (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 MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

#### **1. Chuẩn mực và 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 Lãnh đạo 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 hợp nhất.

#### **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 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.



## **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 NĂM 2013**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý IV năm 2013 (tiếp theo)**

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. Áp dụng qui định kế toán mới**

Ngày 24 tháng 10 năm 2012 Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 179/2012/TT-BTC qui định về ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái áp dụng từ năm tài chính 2012. Thông tư này quy định tỷ giá sử dụng để qui đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá



## 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 NĂM 2013**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý IV năm 2013 (tiếp theo)**

---

thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch của ngân hàng thương mại nơi Công ty có giao dịch phát sinh, tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính là tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại hoặc tỷ giá mua vào bình quân của các ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản công bố thay vì sử dụng tỷ giá bình quân liên ngân hàng như hướng dẫn tại Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính. Các qui định khác của Thông tư này tương tự như hướng dẫn của Chuẩn mực kế toán số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái mà Công ty đang áp dụng.

### 6. 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.

### 7. 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.

### 8. 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.

### 9. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà 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

### 10. Tài sản thuê hoạt động

*Công ty là bên cho thuê*



## 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 NĂM 2013

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý IV năm 2013 (tiếp theo)

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.

### 11. 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.9.

### 12. 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.

### 13. 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:

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.



## 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 NĂM 2013**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý IV năm 2013 (tiếp theo)

- 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.
- Đối với chứng khoán đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCom) là giá giao dịch bình quân trên hệ thống tại ngày trích lập dự phòng.
- Đối với chứng khoán chưa đăng ký giao dịch ở thị trường giao dịch của các công ty đại chúng là giá trung bình trên cơ sở giá giao dịch do tối thiểu của 3 công ty chứng khoán công bố tại ngày lập dự phòng.
- Đối với chứng khoán niêm yết bị hủy giao dịch, ngưng giao dịch kể từ ngày giao dịch thứ sáu trở đi là giá trị sổ sách tại ngày lập Bảng cân đối kế toán gần nhất.

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.

#### 14. 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 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 2 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.

#### 15. 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.

#### 16. Trợ cấp thôi việc và bảo hiểm thất nghiệp

Công ty phải chi trả trợ cấp thôi việc cho người lao động có thời gian làm việc tại Công ty từ 12 tháng trở lên tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 với mức chi trả bằng  $\frac{1}{2}$  tháng lương bình quân làm cơ sở đóng bảo hiểm xã hội của sáu tháng liền kề trước thời điểm thôi việc cho 1 năm làm việc.

Theo Luật bảo hiểm xã hội, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2009 Công ty 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 quy định trong từng thời kỳ. Với việc áp dụng chế độ bảo hiểm thất nghiệp Công ty không phải trả trợ cấp thôi việc cho thời gian làm việc của người lao động từ ngày 01 tháng 01 năm 2009.

Trợ cấp thôi việc chi trả trong năm được ghi giảm số dư đã trích lập trong các năm trước. Nếu số dư đã trích lập trong các năm trước không đủ để chi trợ cấp thôi việc cho người lao động thì toàn bộ phần chi còn thiếu được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm. Nếu số dư đã



## 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 NĂM 2013

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý IV năm 2013 (tiếp theo)

---

trích lập trong các năm trước sau khi chi trợ cấp thôi việc trong năm vẫn còn số dư thì phần chưa chi được ghi nhận vào thu nhập khác trong năm.

### 17. 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.

### 18. Cổ tức

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

### 19. Trích lập các quỹ

Các quỹ được trích lập theo nghị quyết đại hội cổ đông thường niên và sử dụng theo Điều lệ Công ty.

### 20. 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 hoãn 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



## **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 NĂM 2013**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý IV năm 2013 (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 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.

### **21. 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.

### **22. 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 biệt thự, liền kề được ghi nhận khi khách hàng đã nộp đủ tiền và đã bàn giao nhà cho khách hàng hoặc khách hàng đã nộp đủ tiền mua nhà nhưng chưa đến nhận bàn giao hoặc chưa nộp đủ tiền nhưng đã nhận bàn giao nhà và có đơn xin chậm trả được công ty chấp nhận

#### ***Doanh thu bán hàng hoá***

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 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.7.

#### ***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 cho khách hàng.

#### ***Doanh thu xây dựng***

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

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

#### ***Tiền lãi***

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



## **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 NĂM 2013**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý IV năm 2013 (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.

## **23. Tài sản tài chính**

### *Phân loại tài sản tài chính*

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. Các tài sản tài chính của Công ty gồm 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 phải thu, tài sản tài chính sẵn sàng để bán.

### *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 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 cho vay và phải thu*

Các khoản cho vay và 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*

Các tài sản tài chính được ghi nhận tại ngày mua và dừng ghi nhận tại ngày bán. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh được xác định theo giá hợp lý, các tài sản tài chính khác được ghi nhận theo giá mua cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua tài sản tài chính đó.

## **24. Nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu**



## **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 NĂM 2013**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý IV năm 2013 (tiếp theo)**

---

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***

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 của Công ty gồm các khoản phải trả người bán, vay và nợ, các khoản phải trả khác.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo giá gốc trừ các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến nợ phải trả tài chính đó.

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, trừ về giá trị ghi sổ hiện tại thuần của nợ phải trả tài chính.

### ***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.

## **25. 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.

## **26. Báo cáo theo bộ phận**

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

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

## **27. 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.1



**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 NĂM 2013**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý IV năm 2013 (tiếp theo)****V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ IV NĂM 2013****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	7.957.006.518	20.275.189.829
Tiền gửi Ngân hàng	14.502.759.680	12.103.163.804
Các khoản tương đương tiền	102.231.845.219	216.158.543.940
- Tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng trở xuống	102.231.845.219	216.158.543.940
- Tiền cho vay ngắn hạn		
<b>Cộng</b>	<b><u>124.691.611.417</u></b>	<b><u>248.536.897.573</u></b>

**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		515.868.040		953.529.910
- Công ty Cổ phần Sông Đà 9	10.000	129.387.000	29.200	427.008.610
- Công ty CP Xây lắp dầu khí Việt Nam			13.000	133.808.700
- Công ty CP Chứng khoán VNDirect	33.600	386.481.040	31.500	392.712.600
Đầu tư ngắn hạn khác				
- Tiền gửi có kỳ hạn				
<b>Cộng</b>		<b><u>515.868.040</u></b>		<b><u>953.529.910</u></b>

**3. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Dự phòng cho đầu tư chứng khoán ngắn hạn	(38.428.040)	(366.929.910)
Dự phòng cho các khoản đầu tư ngắn hạn khác		
<b>Cộng</b>	<b><u>(38.428.040)</u></b>	<b><u>(366.929.910)</u></b>

**4. Phải thu khách hàng**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Về hoạt động bất động sản	21.535.268.257	19.491.766.771
Về hoạt động xây lắp	20.592.744.592	22.937.927.138
Hoạt động khác		1.539.578.000
<b>Cộng</b>	<b><u>42.128.012.849</u></b>	<b><u>43.969.271.909</u></b>

**5. Trả trước cho người bán**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Về hoạt động chuyển nhượng Bất động sản	22.850.859.484	34.528.190.528
Về hoạt động xây lắp	1.200.383.900	1.095.741.951
Hoạt động khác		2.273.380.000
<b>Cộng</b>	<b><u>24.051.243.384</u></b>	<b><u>37.897.312.479</u></b>



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP QUÝ IV NĂM 2013**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý IV năm 2013 (tiếp theo)****6. Các khoản phải thu khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu BHXH, BHYT, BHTN phải thu người lao động	275.371.082	106.113.857
Phải thu CBCNV về thuế TNCN	70.308.463	87.838.067
Phải thu tiền điện thi công	102.318.037	183.717.328
Cổ tức lợi nhuận được chia	354.960.000	
Tạm kê khai nộp thuế TNDN theo tỷ lệ 2% trên doanh thu thu tiền theo tiến độ của dự án	3.621.103.567	10.066.195.131
Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn và tiền cho vay ngắn hạn	19.465.000	721.339.644
Tài sản bán giao cho công ty Lideco 6	1.326.894.861	6.961.758.260
Các khoản phải thu khác	877.793.885	1.241.157.032
<b>Cộng</b>	<b><u>6.648.214.895</u></b>	<b><u>19.368.119.319</u></b>

**7. Hàng tồn kho**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Nguyên vật liệu tồn kho	11.577.367.742	17.903.165.838
Chi phí SXKD dở dang HĐ kinh doanh BĐS	912.452.878.397	1.084.217.281.874
+ Dự án Xuân Đình	10.731.253.192	10.731.253.192
+ Dự án Dịch Vọng	110.844.936.424	117.453.286.850
+ Dự án Bắc Quốc lộ 32	745.017.820.818	906.743.500.240
++ Chi phí đầu tư hạ tầng dự án	166.309.434.766	210.638.325.794
++ Chi phí xây dựng nhà Liên kết, Biệt thự	578.708.386.052	696.105.174.446
+ Các dự án khác	45.858.867.963	49.289.241.592
Chi phí SXKD dở dang HĐ xây lắp	38.962.154.698	64.637.942.409
<b>Cộng</b>	<b><u>962.992.400.837</u></b>	<b><u>1.166.758.390.121</u></b>

**8. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	507.247.835	12.000.000

**9. Tài sản ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tạm ứng	64.473.443.361	60.838.492.076
Các khoản cầm cố, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	579.239.600	157.140.290
<b>Cộng</b>	<b><u>65.052.682.961</u></b>	<b><u>60.995.632.366</u></b>



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP QUÝ IV NĂM 2013**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý IV năm 2013 (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	39.332.190.843	6.555.172.682	13.805.618.104	1.638.810.929	61.331.792.558
Tăng trong năm do mua mới				178.136.364	178.136.364
Giảm trong năm		108.426.904	669.940.105	528.105.104	1.306.472.113
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>39.332.190.843</b>	<b>6.446.745.778</b>	<b>13.135.677.999</b>	<b>1.288.842.189</b>	<b>60.203.456.809</b>
<b>Giá trị hao mòn</b>					
Số đầu năm	2.793.222.170	3.565.394.086	5.421.773.078	1.471.957.470	13.252.346.804
Khấu hao trong năm	1.768.670.700	798.362.424	1.747.997.244	137.659.295	4.452.689.663
Giảm trong năm		71.798.888		499.255.543	571.054.431
<b>Số cuối năm</b>	<b>4.561.892.870</b>	<b>4.291.957.622</b>	<b>7.169.770.322</b>	<b>1.110.361.222</b>	<b>17.133.982.036</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	36.538.968.673	2.989.778.596	8.383.845.026	166.853.459	48.079.445.754
<b>Số cuối năm</b>	<b>34.770.297.973</b>	<b>2.154.788.156</b>	<b>5.965.907.677</b>	<b>178.480.967</b>	<b>43.069.474.773</b>

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

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Số dư đầu năm	650.000.000	(207.999.978)	442.000.022
Tăng trong năm do khấu hao		(16.249.998)	
Giảm trong năm do khấu hao			(16.249.998)
Bán thanh lý tài sản	650.000.000	(224.249.976)	425.750.024
<b>Số cuối năm</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**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.

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Số dư đầu năm	4.865.896.002	(1.216.473.992)	3.649.422.010
Tăng trong năm do khấu hao		(486.589.596)	
Giảm trong năm do khấu hao			(486.589.596)
<b>Số cuối năm</b>	<b>4.865.896.002</b>	<b>(1.703.063.588)</b>	<b>3.162.832.414</b>

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
<i>Công ty TNHH MTV PT &amp; PT NN Hà Nội</i>		20.000.000.000		10.000.000.000
<i>Công ty CP phát triển nhà Tây Đô</i>		3.046.120.000		3.046.120.000
<b>Cộng</b>		<b>23.046.120.000</b>		<b>13.046.120.000</b>



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP QUÝ IV NĂM 2013**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý IV năm 2013 (tiếp theo)**

- (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**

	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	821.030	44.300.512.852
Công ty CP XD Bạch Đằng (BHT)	649.000	26.004.980.980	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>75.805.493.832</b>

**15. 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)	(3.740.000.000)
Công ty CP SUDICO (SJS)	(29.111.457.852)	(26.402.058.852)
Công ty CP XD Bạch Đằng (BHT)	(21.591.780.980)	(23.408.980.980)
<b>Cộng</b>	<b>(54.443.238.832)</b>	<b>(53.551.039.832)</b>

**16. Chi phí trả trước dài hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Giá trị lợi thế thương mại khi xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hoá.		89.475.200
Chi phí bào trì tòa nhà N09B2	118.840.557	255.340.557
Chi phí dụng cụ chờ phân bổ	608.519.804	483.709.153
<b>Cộng</b>	<b>727.360.361</b>	<b>828.524.910</b>

**17. Vay và nợ ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn ngân hàng <sup>(1)</sup>		
Vay ngắn hạn các cá nhân khác (tại XN Điện nước và Hạ Tầng)	1.528.591.000	1.828.591.000
<b>Cộng</b>	<b>1.528.591.000</b>	<b>1.828.591.000</b>

**18. Phải trả cho người bán**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Về hoạt động đầu tư bất động sản	39.898.644.225	68.256.287.980
Về hoạt động xây lắp	12.933.336.043	10.349.255.956
Hoạt động khác	120.500.000	4.522.917.302
<b>Cộng</b>	<b>52.952.480.268</b>	<b>83.128.461.238</b>



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP QUÝ IV NĂM 2013**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý IV năm 2013 (tiếp theo)****19. Người mua trả tiền trước**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Người mua trả trước HDKD BDS	221.640.103.247	495.545.764.705
+ Tiền hạ tầng tại dự án Bắc QL 32	11.262.885.164	46.862.347.548
+ Tiền xây dựng nhà tại dự án Bắc QL 32	210.377.218.083	448.683.417.157
+ Khách hàng dự án X2		
Người mua trả trước HDKD Xây Lắp	3.996.894.756	2.225.109.256
Người mua trả trước HĐ khác		32.500.000
<b>Cộng</b>	<b><u>225.636.998.003</u></b>	<b><u>497.803.373.961</u></b>

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

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Điều chỉnh giảm</u>	<u>Số phải nộp trong năm</u>	<u>Số đã nộp trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Thuế GTGT	1.866.051.492		7.713.928.184	8.933.278.239	646.701.437
Thuế TNDN	2.258.283.250		13.906.051.061	7.726.974.757	8.437.359.554
- Thuế TNDN theo KQKD	650.553.200		12.670.802.957	5.176.667.180	8.144.688.977
- Thuế TNDN kê khai theo tiến độ thu tiền	1.607.730.050		1.235.248.104	2.550.307.577	292.670.577
Thuế TN cá nhân	61.711.929		3.010.464.865	295.966.189	2.776.210.605
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	533.192.700		122.074.800	655.267.500	
Các loại thuế khác			27.310.740	25.057.536	2.253.204
<b>Cộng</b>	<b><u>4.719.239.371</u></b>		<b><u>24.779.829.650</u></b>	<b><u>17.636.544.221</u></b>	<b><u>11.862.524.800</u></b>

**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 1% doanh thu trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo qui 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.

**21. Chi phí phải trả:**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trích trước chi phí dự án Trạm Trời		5.237.267.818
Trích trước chi phí xây dựng dự án X2 Mỹ Đình	283.904.545	349.557.272
Trích trước chi phí các công trình xây lắp	2.974.887.411	9.871.632.638
Chi phí khác		171.224.096
<b>Cộng</b>	<b><u>3.258.791.956</u></b>	<b><u>15.629.681.824</u></b>



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP QUÝ IV NĂM 2013**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý IV năm 2013 (tiếp theo)****22. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Kinh phí công đoàn, ĐPCĐ	463.559.606	294.539.333
BHXH, BHYT, BHTN, ...	65.034.081	110.613.000
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)	13.828.153.571	34.319.725.733
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 đặt cọc thuê văn phòng	135.000.000	0
Phải trả ban quản lý toà nhà X2	688.559.117	1.658.772.051
Phải trả các đội xây dựng	40.707.743.361	74.169.120.082
Phụ cấp HDQT và Ban Kiểm soát		
Tiền thuế TNCN tạm khấu trừ		
Phải trả cổ đông tiền cổ tức năm 2012	33.269.766.900	
Phải trả tiền đặt cọc mua nhà	1.099.910.000	955.116.947
Phải trả khác	5.877.053.752	2.583.636.178
<b>Cộng</b>	<b><u>116.567.780.366</u></b>	<b><u>134.524.523.302</u></b>

**23. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

Số đầu năm	<u>11.787.820.609</u>
Số trích quỹ trong kỳ	3.412.820.729
Tặng khác	0
Số chi trong kỳ	<u>(4.322.414.000)</u>
Số cuối kỳ	<u>10.878.227.338</u>

**24. 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	19.146.868.122	19.411.262.660
Tầng 1, 2 toà nhà NO9B2	12.152.244.269	12.553.788.293
Toà nhà NO6B2		42.300.000
Số dư cuối kỳ	<b><u>31.299.112.391</u></b>	<b><u>32.007.350.953</u></b>



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

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NG9B1, KĐT mới Dịch Vọng, Phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP QUÝ IV NĂM 2013

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý IV năm 2013 (tiếp theo)

**25. 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
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>636.000.000,000</b>	<b>8.994.035,440</b>	<b>(139.616,197,028)</b>	<b>14.765,631,708</b>	<b>37.608,735,854</b>	<b>329.907,351,378</b>	<b>887.659,557,352</b>
Lợi nhuận sau thuế quý IV năm 2013						91.089,849,558	91.089,849,558
Trích lập các quỹ theo NQHĐCD 2013				3.200.000,000	3.200.000,000	(9.600,000,000)	(3.200.000,000)
Trích lập các quỹ theo công ty con				63.433,151	31.716,576	(203,688,299)	(108,538,572)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi						(91,484,925,000)	(91,484,925,000)
Trã cổ tức năm 2012						(10,335,169,714)	(10,335,169,714)
Trích phụ cấp HĐQT năm 2012						(655,164,983)	(655,164,983)
Chi trả lợi nhuận liên doanh dự án Dịch Vọng						(23,323,125,000)	(23,323,125,000)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>636.000.000,000</b>	<b>8.994.035,440</b>	<b>(139,616,197,028)</b>	<b>18,029,064,859</b>	<b>40,840,452,430</b>	<b>285,395,127,940</b>	<b>849,642,483,641</b>

*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)
<b>Cộng</b>	<b>505,377,838,412</b>	<b>505,377,838,412</b>



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP QUÝ IV NĂM 2013**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý IV năm 2013 (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 2013.**

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ này năm trước</u>
<b>1. Doanh thu</b>		
<i>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</i>		
Doanh thu hoạt động xây lắp	24.335.305.024	33.491.385.679
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	123.981.732.050	148.656.850.705
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.097.314.347	12.449.398.681
<b>Cộng</b>	<b>151.414.351.421</b>	<b>194.597.635.065</b>
<b>2. Giá vốn hàng bán</b>		
Giá vốn của hoạt động xây lắp	21.217.169.219	31.285.478.148
Giá vốn của hoạt động kinh doanh bất động sản	87.418.463.198	104.712.826.501
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	2.361.823.551	17.228.227.249
<b>Cộng</b>	<b>110.997.455.968</b>	<b>153.226.531.898</b>
<b>3. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Lãi tiền gửi, cho vay	26.042.081.309	6.154.993.328
Cổ tức, lợi nhuận được chia		
Đầu tư chứng khoán		
<b>Cộng</b>	<b>26.042.081.309</b>	<b>6.154.993.328</b>
<b>4. Chi phí tài chính</b>		
Chi phí lãi vay		800.000
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện		104.240
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	(8.531.355.955)	1.149.816.245
Đầu tư chứng khoán		
<b>Cộng</b>	<b>(8.531.355.955)</b>	<b>1.150.720.485</b>
<b>5. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí quản lý doanh nghiệp	5.695.657.973	6.228.545.932
<b>Cộng</b>	<b>5.695.657.973</b>	<b>6.228.545.932</b>
<b>6. Thu nhập khác</b>		
Thu nhập từ nhượng bán thanh lý tài sản (nhà Hoà Bình)	290.184.767	168.372.513
Thu nhập khác		221.708.045
<b>Cộng</b>	<b>290.184.767</b>	<b>390.080.558</b>



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP QUÝ IV NĂM 2013

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý IV năm 2013 (tiếp theo)

### 7. Chi phí khác

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ này năm trước</u>
Giá trị TSCĐ bán nhà Hoà Bình		
Phạt do chậm nộp bảo hiểm, phạt hành chính		
Thuế bị phạt, bị truy thu	3.703.420.190	
Xử lý công nợ lâu ngày không thu được		
Chi phí khác	(353.980.158)	12.500.000
<b>Cộng</b>	<b><u>3.349.440.032</u></b>	<b><u>12.500.000</u></b>

### 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	10.352.346.015	8.457.288.553
<b>Cộng</b>	<b><u>10.352.346.015</u></b>	<b><u>8.457.288.553</u></b>

### 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	934.698.055	178.868.958
- Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	54.948.375.409	31.888.253.126
<b>Cộng</b>	<b><u>55.883.073.464</u></b>	<b><u>32.067.122.084</u></b>

Lợi nhuận sau thuế TNDN quý IV/2013 so với quý IV/2012 tăng:

Tương ứng 74,27 %

**23.815.951.380**

#### Nguyên nhân chênh lệch tăng:

Nguyên nhân tăng là do trong quý 4/2013 đã thu đủ tiền và bàn giao được các căn Liên kê, Biệt thự cho khách hàng tại dự án Bắc QL32 và ghi nhận doanh thu xây dựng của các căn hộ này. Ghi nhận doanh thu hạ tầng một số căn biệt thự dự án Bắc Quốc lộ 32 đã đủ điều kiện ghi nhận trong năm 2013. Đồng thời ghi nhận doanh thu tài chính phần Lợi nhuận chia từ Liên doanh dự án Dịch Vọng.

## 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>Lũy kế</u>
Tiền lương	336.964.062	3.078.432.177
Phụ cấp		
<b>Cộng</b>	<b><u>336.964.062</u></b>	<b><u>3.078.432.177</u></b>

### 2. Rủi ro tín dụng



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP QUÝ IV NĂM 2013

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý IV năm 2013 (tiếp theo)

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 dôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

### *Tiền gửi ngân hàng*

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

## 3. Rủi ro thanh khoản

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

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

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

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

	<u>Từ 1 năm trở xuống</u>	<u>Trên 1 năm đến 5 năm</u>	<u>Trên 5 năm</u>	<u>Cộng</u>
<b>Số cuối kỳ</b>				
Vay và nợ	1.528.591.000			1.528.591.000
Phải trả người bán	43.243.959.858			43.243.959.858
Các khoản phải trả khác	126.276.300.776			126.276.300.776
<b>Cộng</b>	<u>171.048.851.634</u>			<u>171.048.851.634</u>

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*



## 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 NĂM 2013

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý IV năm 2013 (tiếp theo)

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

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 13 tháng 02 năm 2014

Người đại diện theo pháp luật  
Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Văn Quân

Lê Minh Tuấn

Nguyễn Văn Kha