

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ**  
**QUÝ IV VÀ NĂM 2013**



**LIDECO**

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

THÁNG 1 NĂM 2014





**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN CÔNG TY MẸ**  
Đến ngày 31/12/2013

TÀI SẢN	Mã	Th. minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110 + 120 + 130 + 140 + 150)</b>	<b>100</b>		<b>1.158.595.807.891</b>	<b>1.508.535.944.014</b>
<b>I. Tiền</b>	<b>110</b>		<b>102.922.898.015</b>	<b>228.045.489.940</b>
1. Tiền	111	V.01	10.191.052.796	21.905.696.000
2. Các khoản tương đương tiền	112		92.731.845.219	206.139.793.940
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.02</b>		
1. Đầu tư chứng khoán ngắn hạn	121			
2. Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán ngắn hạn (*)	129			
<b>III. Các khoản phải thu</b>	<b>130</b>		<b>67.658.733.052</b>	<b>90.332.813.903</b>
1. Phải thu của khách hàng	131		23.063.403.394	27.703.878.705
2. Trả trước cho người bán	132		38.343.560.444	45.968.432.623
3. Phải thu nội bộ	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Các khoản phải thu khác	138	V.03	6.251.769.214	20.577.490.471
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	139			(3.916.987.896)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>936.305.180.534</b>	<b>1.120.073.796.733</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.04	936.305.180.534	1.120.073.796.733
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>51.708.996.290</b>	<b>70.083.843.438</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		507.247.835	
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		6.850.101.451	21.465.990.390
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	V.05		
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		44.351.647.004	48.617.853.048
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 + 240 + 250 + 260)</b>	<b>200</b>		<b>106.556.097.494</b>	<b>103.387.042.274</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>			
1. Phải thu dài hạn của khác hành	211			
2. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	212			
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213			
4. Phải thu dài hạn khác	218	V.06		
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219	V.07		
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>41.445.412.448</b>	<b>46.638.680.939</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.08	41.445.412.448	46.196.680.917
- Nguyên giá	222		56.870.075.581	58.158.411.330
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(15.424.663.133)	(11.961.730.413)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.09		
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10		442.000.022
- Nguyên giá	228			650.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229			(207.999.978)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.11		
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	<b>V.12</b>	<b>3.162.832.414</b>	<b>3.649.422.010</b>



- Nguyên giá	241		4.865.896.002	4.865.896.002
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(1.703.063.588)	(1.216.473.992)
<b>VI. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>61.799.375.000</b>	<b>52.691.574.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		17.391.000.000	23.891.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		23.046.120.000	13.046.120.000
3. Đầu tư dài hạn khác	258	V.13	75.805.493.832	75.805.493.832
4. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn (*)	259		(54.443.238.832)	(60.051.039.832)
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>148.477.632</b>	<b>407.365.325</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		148.477.632	407.365.325
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.14		
3. Tài sản dài hạn khác	268			
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>250</b>		<b>1.265.151.905.385</b>	<b>1.611.922.986.288</b>

NGUỒN VỐN		Mã số	Th. minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5	
<b>A. Nợ phải trả (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>416.522.794.726</b>	<b>736.320.574.537</b>	
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>385.223.682.335</b>	<b>704.313.223.584</b>	
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.15	1.528.591.000	1.828.591.000	
2. Phải trả cho người bán	312		55.127.570.929	112.966.037.577	
3. Người mua trả tiền trước	313		221.672.603.247	495.578.264.705	
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.16	10.877.963.326	1.985.554.772	
5. Phải trả người lao động	315		3.060.355.107	2.024.945.225	
6. Chi phí phải trả	316	V.17	841.546.281	5.758.049.186	
7. Phải trả nội bộ	317				
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318				
9. Các khoản phải trả phải nộp khác	319	V.18	81.338.197.480	72.555.358.154	
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320				
11. Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		10.776.854.965	11.616.422.965	
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>31.299.112.391</b>	<b>32.007.350.953</b>	
1. Phải trả dài hạn người bán	331				
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332				
3. Phải trả dài hạn khác	333	V.20			
4. Vay và nợ dài hạn	334				
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335	V.21			
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336				
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337				
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		31.299.112.391	32.007.350.953	
9. Quỹ phát triển khoa học công nghệ	339				
<b>B. Vốn chủ sở hữu (400= 410 + 430)</b>	<b>400</b>		<b>848.629.110.659</b>	<b>875.602.411.751</b>	
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>848.629.110.659</b>	<b>875.602.411.751</b>	
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	V.22	636.000.000.000	636.000.000.000	
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		8.994.035.440	8.994.035.440	
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413				
4. Cổ phiếu quỹ (*)	414		(139.616.197.028)	(139.616.197.028)	
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415				
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416				
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		17.700.000.000	14.500.000.000	
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		40.680.000.000	37.480.000.000	
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419				

10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		284.871.272.247	318.244.573.339
11. Nguồn vốn đầu tư XD cơ bản	421			
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>			
1. Nguồn kinh phí	432	V.23		
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433			
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440= 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>1.265.151.905.385</b>	<b>1.611.922.986.288</b>

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

Chỉ tiêu	Th. minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1. Tài sản thuê ngoài	V.24		
2. Vật tư, hàng hoá nhận giữ hộ, nhận gia công			
3. Hàng hoá nhận bán hộ, nhận ký gửi			
4. Nợ khó đòi đã xử lý			
5. Ngoại tệ các loại		8.014,65	8.012,89
6. Dự toán chi hoạt động			

Lập biểu



**Nguyễn Văn Quân**

Kế toán trưởng



**Lê Minh Tuấn**

Ngày 10 tháng 01 năm 2014  
 Người đại diện theo pháp luật  
**Chủ tịch HĐQT**



**Nguyễn Văn Kha**



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CÔNG TY MẸ**  
Quý IV năm 2013

Chỉ tiêu	Mã số	Th. minh	Quý này		Luỹ kế	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.25	134.433.788.766	165.239.571.911	423.729.832.070	510.941.166.533
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	03					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp DV	10		134.433.788.766	165.239.571.911	423.729.832.070	510.941.166.533
(10 = 01 - 03)						
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.27	97.111.248.583	125.909.232.278	328.654.730.524	407.913.019.984
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		37.322.540.183	39.330.339.633	95.075.101.546	103.028.146.549
(20 = 10 - 11)						
6. Doanh thu từ hoạt động tài chính	21	VI.26	26.101.922.557	6.511.359.732	36.196.021.926	25.417.229.017
7. Chi phí tài chính	22	VI.28	(8.329.453.509)	1.250.030.000	892.664.491	16.906.310.168
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23					
8. Chi phí bán hàng	24					
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		4.133.323.094	4.430.526.909	13.357.760.991	20.724.564.365
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		67.620.593.155	40.161.142.456	117.020.697.990	90.814.501.033
(30 = 20 + (21-22) - (24 + 25)						
11. Thu nhập khác	31		290.184.767	390.080.558	1.918.097.490	915.112.965
12. Chi phí khác	32		3.703.420.190	12.500.000	4.473.430.452	3.135.435.781
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(3.413.235.423)	377.580.558	(2.555.332.962)	(2.220.322.816)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		64.207.357.732	40.538.723.014	114.465.365.028	88.594.178.217
(50 = 30 + 40)						
15. Chi phí thuế thu nhập hiện hành	51	VI.30	10.233.654.815	8.199.139.619	22.780.951.000	23.627.666.185
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.30				
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		53.973.702.917	32.339.583.395	91.684.414.028	64.966.512.032
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		482	508	1.075	1.021

Người lập biểu



Nguyễn Văn Quân

Kế toán trưởng



Lê Minh Tuấn

Ngày 10 tháng 01 năm 2014  
Người đại diện theo pháp luật  
Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Văn Kha



KẾT QUẢ KINH DOANH THEO CÔNG TRÌNH, SẢN PHẨM CÔNG TY MẸ  
NĂM 2013

TT	Công trình (sản phẩm, dự án ...)	Giá thành thực tế	Chi phí quý Doanh nghiệp	Chi phí bản lương	Chi phí Tài chính	Chi phí Khác	Tổng cộng chi phí	Doanh thu chính	Lãi (Lỗ)
I	VP CÔNG TY	328.719.872.266	13.195.144.616	0	892.664.491	4.425.070.923	547.232.752.296	461.428.129.574	114.195.377.278
I	Hoạt động SXKD	328.719.872.266	13.195.144.616	0	0	0	341.915.016.882	423.729.832.070	81.814.815.188
1	CT xây lắp ngoài Cty : XN2, XN3	8.419.352.917					8.419.352.917	8.419.352.917	
2	Các toà nhà dự án	310.233.295.963	13.195.144.616	0	0	0	323.428.440.579	403.455.900.379	80.027.459.800
	Hạ tầng Trạm Trôi	2.988.133.950					2.988.133.950	20.093.545.948	17.105.411.998
	Xây dựng, Hoàn thiện BT, LK Tròn	302.864.108.509	13.195.144.616				316.059.233.125	371.781.571.555	55.522.318.239
	Toà nhà B dự án X2	4.381.053.504					4.381.053.504	4.966.237.621	585.184.117
	Trương mành mạt Sơn Ca							7.014.345.455	7.014.345.455
3	Quản lý DVCC	1.853.535.534					1.853.535.534	1.137.336.357	-716.199.177
4	IID cho thuê VP, mặt bằng	864.977.070					864.977.070	2.637.399.430	1.772.422.360
5	Bán vật tư cho các đơn vị thi công...	7.348.710.782					7.348.710.782	8.079.842.987	731.132.205
II	Hoạt động tài chính	0	0	0	892.664.491	0	892.664.491	36.162.890.416	35.270.225.925
1	Hoạt động tài chính (lãi tiền gửi)				230.000.000		230.000.000	12.178.805.416	11.958.805.416
2	Hoạt động đầu tư chứng khoán				672.664.491		672.664.491		-672.664.491
3	Cổ tức, lợi nhuận được chia						0	23.984.085.000	23.984.085.000
III	Hoạt động khác					4.425.070.923	4.425.070.923	1.535.407.088	-2.889.663.835
II	CÁC ĐƠN VỊ TRỰC THUỘC	6.800.382.693	162.616.375	0	0	48.359.529	7.017.358.597	7.287.346.347	269.987.750
I	Xí nghiệp XL số 1	3.089.572.691	162.616.375	0	0	48	3.252.189.084	3.283.841.721	31.622.637
	Hoạt động xây lắp	3.089.572.691	162.616.375				3.252.189.066	3.252.190.071	1.005
	Hoạt động tài chính				0		0	31.621.010	31.621.010
	Hoạt động khác							640	622
2	XN Điện nước và hạ tầng	3.716.810.002	0	0	0	48.359.511	3.765.169.513	4.003.534.626	238.365.113
	Hoạt động xây lắp	3.716.810.002					3.716.810.002	3.619.334.364	-97.475.638
	Hoạt động tài chính				0	0	0	1.510.500	1.510.500
	Hoạt động khác					48.359.511	48.359.511	382.689.762	334.330.251
III	TỔNG CỘNG	335.526.254.959	13.357.760.991	0	892.664.491	4.473.430.452	354.250.116.893	468.715.075.921	114.465.365.028
	DOANH THU NỘI BỘ	6.871.524.435					6.871.524.435		

IV	TỔNG CÔNG (LOẠI TRÚT ĐI NỘI BỘ)	328.654.730.524	13.357.760.991	0	892.664.491	4.473.430.452	347.378.586.458	461.843.951.486	114.465.365.028
A	Hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ	328.654.730.524	13.357.760.991	0	0	0	342.012.491.515	423.729.832.070	81.717.340.555
1	Kinh doanh xây lắp	8.354.211.175	162.616.375	0	0	0	8.516.827.550	8.419.352.917	-97.474.633
2	Kinh doanh nhà	310.233.295.963	13.195.144.616	0	0	0	322.426.440.579	405.455.900.379	80.029.459.800
3	Dịch vụ quản lý chung cư, tiện ích	10.067.223.386	0	0	0	0	10.067.223.386	11.854.578.774	1.787.355.388
B	Hoạt động tài chính	0	0	0	892.664.491	0	892.664.491	36.196.021.926	35.303.357.435
C	Hoạt động khác	0	0	0	0	4.473.430.452	4.473.430.452	1.918.097.490	-2.555.332.962

Người lập biểu

Kế toán trưởng



## LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ CÔNG TY MẸ

Theo phương pháp trực tiếp  
Ngày 31 tháng 12 năm 2013

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
<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	...	147.759.003.103	294.023.996.857	294.023.996.857
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	2	...	(206.612.923.327)	(375.019.336.457)	(375.019.336.457)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	...	(10.851.865.893)	(11.954.303.362)	(11.954.303.362)
4. Tiền chi trả lãi vay	4	...	-	-	-
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	5	...	(6.740.415.132)	(48.523.911.226)	(48.523.911.226)
6. Tiền thu từ hoạt động kinh doanh	6	...	65.609.185.316	67.808.484.590	67.808.484.590
7. Tiền chi cho các hoạt động kinh doanh	7	...	(126.108.486.901)	(65.159.393.411)	(65.159.393.411)
<b>Lưu chuyển thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>...</b>	<b>(136.945.502.834)</b>	<b>(138.824.463.009)</b>	<b>(138.824.463.009)</b>
<b>II. Lưu chuyển thuần từ hoạt động đầu tư</b>					
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn khác	21	...	(18.136.364)	(3.226.145.944)	(3.226.145.944)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và tài sản dài hạn	22	...	562.197.594	-	-
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	...	-	-	-
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	...	-	14.638.420.000	14.638.420.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	...	11.578.849.679	26.042.977.423	26.042.977.423
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>...</b>	<b>12.122.910.909</b>	<b>27.455.251.479</b>	<b>27.455.251.479</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	2.033.591.000	2.033.591.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	...	(450.000.000)	(655.000.000)	(655.000.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	...	-	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	...	-	-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>...</b>	<b>(300.000.000)</b>	<b>1.378.591.000</b>	<b>1.378.591.000</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>	<b>...</b>	<b>(125.122.591.925)</b>	<b>(109.990.620.530)</b>	<b>(109.990.620.530)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>...</b>	<b>228.045.489.940</b>	<b>338.036.269.798</b>	<b>338.036.269.798</b>
<b>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</b>	<b>61</b>	<b>...</b>	<b>-</b>	<b>(104.240)</b>	<b>(104.240)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>VII.34</b>	<b>102.922.898.015</b>	<b>228.045.545.028</b>	<b>228.045.545.028</b>

Ngày 10 tháng 01 năm 2014

Người đại diện theo pháp luật  
Chủ tịch HĐQT

Người lập biểu

Kế toán trưởng





Nguyễn Văn Quân

Lê Minh Tuấn

Nguyễn Văn Kha



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

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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ**

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

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

Quý IV năm 2013

### **I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

1. Hình thức sở hữu vốn : Công ty cổ phần
2. Lĩnh vực kinh doanh : Xây dựng, kinh doanh nhà
3. 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. Nhân viên  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 Công ty có 95 nhân viên đang làm việc

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

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

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

1. 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 Công ty mẹ.
3. Hình thức kế toán áp dụng  
Công ty sử dụng hình thức kế toán nhật ký chung.

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

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính  
Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).  
Các đơn vị hạch toán phụ thuộc theo hình thức báo sổ và sử dụng chung mã số thuế với Văn phòng Công ty. Báo cáo tài chính Công ty mẹ của toàn Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài

*Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính quý IV năm 2013 của Công ty mẹ*



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

Địa chỉ: Tầng 2A, Ngõ 9B1, khu đô thị mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ**

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

chính của các đơn vị phụ thuộc. Doanh thu và số dư giữa các đơn vị phụ thuộc được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính Công ty mẹ.

### **2. 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 qui định tỷ giá sử dụng để qui đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá 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.

### **3. 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, để dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

### **4. Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được ghi nhận khi giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

### **5. 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, cụ thể như sau:

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

### **6. 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



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

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

#### 7. 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 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.

#### 8. 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.6.

#### 9. 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 Công ty 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.



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

Địa chỉ: Tầng 2A, Ngõ 9B1, khu đô thị mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ**

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

### **10. 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.
- 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, ngừng 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.

Tăng, giảm số dư dự phòng các khoản đầu tư tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

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.

### **11. Chi phí trả trước dài hạn**

*Giá trị lợi thế thương mại*

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

*Công 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.

### **12. Chi phí phải trả**

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

### **13. 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.



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

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 chỉ 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 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.

#### 14. 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.

#### 15. Cổ tức

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

#### 16. 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.

#### 17. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được 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



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

chênh trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

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

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

#### 18. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được qui đổi theo tỷ giá tại ngày kết thúc năm tài chính.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

Tỷ giá sử dụng để qui đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá 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 cuối năm 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 tại ngày kết thúc năm tài chính.

#### 19. 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 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 năm tài chính.



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

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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ**

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

#### ***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.

#### ***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.

## **20. Tài sản tài chính**

### ***Phân loại tài sản tài chính***

Công ty phân loại các tài sản tài chính thành các nhóm: 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.

### ***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, các tài sản tài chính 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.

## **21. 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 CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM**

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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ**

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

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) đo giảm giá trị hoặc đo 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.

#### ***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.

#### **22. 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.

#### **23. 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.

#### **24. 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 cũng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

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

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



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ**

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Công ty mẹ (tiếp theo)****V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	1.323.327.159	13.532.739.417
Tiền gửi Ngân hàng	8.867.725.637	8.372.956.583
Các khoản tương đương tiền	92.731.845.219	206.139.793.940
- Tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng trở xuống	92.731.845.219	206.139.793.940
- Tiền cho vay ngắn hạn		
<b>Cộng</b>	<b><u>102.922.898.015</u></b>	<b><u>228.045.489.940</u></b>

**2. Phải thu khách hàng**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu về hoạt động kinh doanh bất động sản	21.535.268.257	19.491.766.771
Phải thu về hoạt động thi công Xây lắp	1.528.135.137	2.809.031.728
Phải thu hoạt động khác		5.403.080.206
<b>Cộng</b>	<b><u>23.063.403.394</u></b>	<b><u>27.703.878.705</u></b>

**3. Trả trước cho người bán**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trả trước về hoạt động kinh doanh Bất động sản	38.091.676.544	42.423.310.672
Trả trước về hoạt động thi công xây lắp	251.883.900	1.311.741.951
Trả trước về hoạt động khác		2.233.380.000
<b>Cộng</b>	<b><u>38.343.560.444</u></b>	<b><u>45.968.432.623</u></b>

**4. 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	65.800.755	106.113.857
Phải thu CBCNV về thuế TNCN	11.401.309	87.838.067
Phải thu tiền điện thi công	102.318.037	183.717.328
Cổ tức lợi nhuận được chia	354.960.000	637.500.000
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		698.493.644
Các khoản chi hộ Công ty TNHH MTV Lideco Hoà Sơn		1.050.885.690
Phải thu tài sản bán giao cho công ty Lideco 6	1.326.894.861	6.961.758.260
Các khoản phải thu khác	769.290.685	784.988.494
<b>Cộng</b>	<b><u>6.251.769.214</u></b>	<b><u>20.577.490.471</u></b>

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải đọc cùng với Báo cáo tài chính quý IV năm 2013 của Công ty mẹ



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ**

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

<b>5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi</b>					
Là khoản dự phòng phải nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi					
		<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
Số đầu năm					3.916.987.896
Trích lập dự phòng bổ sung					
Số cuối kỳ					<u>3.916.987.896</u>
<b>6. Hàng tồn kho</b>					
		<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 HD BĐS		912.452.878.397		1.034.928.040.282	
+ 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		166.309.434.766		210.638.325.794	
Chi phí xây dựng nhà LK, BT		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 HD xây lắp		12.274.934.395		17.953.349.021	
Cộng		<u>936.305.180.534</u>		<u>1.120.073.796.733</u>	
<b>7. Tài sản ngắn hạn khác</b>					
		<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
Tạm ứng		44.351.647.004		48.617.853.048	
Các khoản cầm cố, ký quỹ, ký cược ngắn hạn					
Cộng		<u>44.351.647.004</u>		<u>48.617.853.048</u>	
<b>8. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình:</b>					
	<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	39.332.190.843	4.986.990.864	12.860.192.286	979.037.337	58.158.411.330
Tăng trong kỳ do mua mới				18.136.364	18.136.364
Giảm do không đủ tiêu chuẩn theo TT 45/2013/TT- BTC		108.426.904	669.940.105	528.105.104	1.306.472.113
Số cuối năm	<u>39.332.190.843</u>	<u>4.878.563.960</u>	<u>12.190.252.181</u>	<u>469.068.597</u>	<u>56.870.075.581</u>
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	2.793.222.170	3.207.181.902	5.093.500.228	867.826.113	11.961.730.413
Tăng trong kỳ do khấu hao	1.768.670.700	595.084.736	1.590.426.276	79.805.439	3.462.932.720
Giảm do không đủ tiêu chuẩn theo TT 45/2013/TT- BTC		71.798.888		499.255.543	571.054.431
Số cuối năm	<u>4.561.892.870</u>	<u>3.730.467.750</u>	<u>6.683.926.504</u>	<u>448.376.009</u>	<u>15.424.663.133</u>

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính quý IV năm 2013 của Công ty mẹ



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

Địa chỉ: Tầng 2A, Ngõ 9B1, khu đô thị mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ**

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền đẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	<u>36.538.968.673</u>	<u>1.779.808.962</u>	<u>7.766.692.058</u>	<u>111.211.224</u>	<u>46.196.680.917</u>
Số cuối năm	<u>34.770.297.973</u>	<u>1.148.096.210</u>	<u>5.506.325.677</u>	<u>20.692.588</u>	<u>41.445.412.448</u>

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

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

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

**10. Bất động sản đầu tư**

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

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

**11. Đầu tư vào công ty con**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Công ty Cổ phần Lideco 1 <sup>(a)</sup>	637.500	6.375.000.000	637.500	6.375.000.000
Công ty Cổ phần Lideco 2 <sup>(b)</sup>	591.600	5.916.000.000	591.600	5.916.000.000
Công ty Cổ phần Lideco 8 <sup>(c)</sup>	510.000	5.100.000.000	510.000	5.100.000.000
Công ty TNHH MTV Lideco Hòa Sơn <sup>(d)</sup>				6.500.000.000
Cộng		<u>17.391.000.000</u>		<u>23.891.000.000</u>

- (a) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103042136 ngày 12 tháng 11 năm 2009 do Sở Kế hoạch và đầu tư Thành phố Hà Nội cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Lideco 1 là 6.375.000.000 VND, tương đương 51% vốn điều lệ.
- (b) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 010490431 ngày 14 tháng 09 năm 2010 do Sở Kế hoạch và đầu tư Thành phố Hà Nội cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Lideco 2 là 5.916.000.000 VND, tương đương 51% vốn điều lệ.
- (c) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0104596595 ngày 21 tháng 04 năm 2010 do Sở Kế hoạch và đầu tư Thành phố Hà Nội cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Lideco 8 là 5.100.000.000 VND, tương đương 51% vốn điều lệ.



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

Địa chỉ: Tầng 2A, Ngõ B1, khu đô thị mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ**

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Công ty mẹ (tiếp theo)****12. Đầu tư vào Công ty liên kết**

	<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>
<i>Công ty TNHH MTV PT nông nghiệp HN (dự án 242- Hồ Tùng Mậu)</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>

**13. 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>
<i>Công ty CP SUDICO (SJS)</i>	821.030	44.300.512.852	821.030	44.300.512.852
<i>Công ty CP XD Bạch Đằng (BHT)</i>	649.000	26.004.980.980	649.000	26.004.980.980
<i>Công ty CP CK Sao Việt (SVS)</i>	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>

**14. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Công ty CP CK Sao Việt (SVS)</i>	(3.740.000.000)	(3.740.000.000)
<i>Công ty CP SUDICO (SJS)</i>	(29.111.457.852)	(26.402.058.852)
<i>Công ty CP XD Bạch Đằng (BHT)</i>	(21.591.780.980)	(23.408.980.980)
<i>Công ty TNHH MTV Lideco Hoà Sơn</i>		(6.500.000.000)
<b>Cộng</b>	<b>(54.443.238.832)</b>	<b>(60.051.039.832)</b>

**15. Chi phí trả trước dài hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Giá trị lợi thế thương mại khi xác định giá trị doanh nghiệp		89.475.200
Kinh phí bảo trì tầng áp mái tòa nhà N09B2	118.840.557	255.340.557
Chi phí dụng cụ chờ phân bổ (XNĐN)	29.637.075	62.549.568
<b>Cộng</b>	<b>148.477.632</b>	<b>407.365.325</b>

**16. Vay và nợ ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay ngắn hạn Ngân hàng		
Vay các tổ chức, cá nhân khác	1.528.591.000	1.828.591.000
<i>Vay cá nhân của XNĐN với lãi suất 0%</i>	1.528.591.000	1.828.591.000
<b>Cộng</b>	<b>1.528.591.000</b>	<b>1.828.591.000</b>



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

Địa chỉ: Tầng 2A, Ngõ 9B1, khu đô thị mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ**

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

**17. Phải trả người bán**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Nhà cung cấp HĐ Bất động sản	51.902.755.296	108.443.120.275
Nhà cung cấp HĐ thi công Xây lắp	3.224.815.633	4.522.917.302
Nhà cung cấp HĐ khác		
<b>Cộng</b>	<b><u>55.127.570.929</u></b>	<b><u>112.966.037.577</u></b>

**18. Người mua trả tiền trước**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Người mua trả trước HĐKD BĐS	221.640.103.247	492.894.515.024
+ Tiền hạ tầng tại dự án Bắc QL 32	11.262.885.164	
+ Tiền xây dựng nhà tại dự án Bắc QL 32	210.377.218.083	492.894.515.024
+ Khách hàng dự án X2		2.651.249.681
Người mua trả trước HĐ khác	32.500.000	32.500.000
<b>Cộng</b>	<b><u>221.672.603.247</u></b>	<b><u>495.578.264.705</u></b>

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

	<u>Số đầu năm</u>	Điều chỉnh giảm	<u>Số phải nộp lũy kế năm</u>	<u>Số đã nộp lũy kế năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Thuế GTGT			2.680.243.862	2.680.243.862	
Thuế TNDN	1.434.491.249		13.525.729.641	6.740.415.132	8.219.805.758
- Thuế TNDN theo KQKD	(173.238.801)		12.290.481.537	4.190.107.555	7.927.135.181
- 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 nhận	17.870.823		2.790.220.480	149.933.735	2.658.157.568
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	533.192.700		119.074.800	652.267.500	
Các loại thuế, phí khác			5.000.000	5.000.000	
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>1.985.554.772</u></b>		<b><u>19.120.268.783</u></b>	<b><u>10.227.860.229</u></b>	<b><u>10.877.963.326</u></b>

**20. Chi phí phải trả**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trích trước chi phí dự án Trạm Trôi		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	557.641.736	
Chi phí khác		171.224.096
<b>Cộng</b>	<b><u>841.546.281</u></b>	<b><u>5.758.049.186</u></b>

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính quý IV năm 2013 của Công ty mẹ



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ**

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Kinh phí công đoàn, ĐPCĐ	155.441.346	47.365.041
BHXH, BHYT, BHTN, ...	0	3.317.687
Công ty Cổ phần Trung Tín ( Tiền vốn góp DA Xuân Đình)	10.860.233.000	10.860.233.000
Công ty Cổ phần Hà Đô (bằng tiền và sản lượng thi công dự án khu ĐTM Dịch Vọng)	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	110.000.000
Phải trả ban quản lý toà nhà X2 kinh phí báo tri	688.559.117	1.658.772.051
Phải trả các đội xây dựng	6.547.312.816	12.607.318.279
Tiền thuế TNCN tạm khấu trừ	0	294.299.611
Phải trả cổ đông tiền cổ tức năm 2012	32.573.766.900	
Phải trả tiền mua nhà khách hàng nộp thừa	1.099.910.000	845.116.947
Phải trả khác	5.877.053.752	2.236.442.827
<b>Cộng</b>	<b><u>81.338.197.480</u></b>	<b><u>72.555.358.154</u></b>

**22. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	11.616.422.965	11.331.396.322
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	3.200.000.000	4.500.000.000
Tăng khác		
Chi quỹ	(4.039.568.000)	(4.214.973.357)
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>10.776.854.965</u></b>	<b><u>11.616.422.965</u></b>

**23. Doanh thu chưa thực hiện**

Là tiền trả trước về cho thuê tầng 1 toà nhà NO9B1 và NO9B2 phân bổ dần trong 50 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
Thuê văn phòng Toà nhà NO6B2		42.300.000
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b><u>31.299.112.391</u></b>	<b><u>32.007.350.953</u></b>



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

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

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

**24. 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)	14.500.000.000	37.480.000.000	318.244.573.339	875.602.411.751
Lợi nhuận sau thuế quý IV năm 2013						91.684.414.028	91.684.414.028
Trích lập các quỹ theo NQĐHĐCĐ 2013				3.200.000.000	3.200.000.000	(6.400.000.000)	
Trích nguồn cổ tức năm 2012 theo NQĐHĐCĐ 2013						(91.484.925.000)	(91.484.925.000)
Trích phụ cấp HĐQT năm 2012 theo NQĐHĐCĐ 2013						(649.665.120)	(649.665.120)
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi theo NQĐHĐCĐ 2013						(3.200.000.000)	(3.200.000.000)
Chi trả lợi nhuận liên doanh dự án Dịch Vụ						(23.323.125.000)	(23.323.125.000)
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>636.000.000.000</b>	<b>8.994.035.440</b>	<b>(139.616.197.028)</b>	<b>17.700.000.000</b>	<b>40.680.000.000</b>	<b>284.871.272.247</b>	<b>848.629.110.659</b>



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ**

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Công ty mẹ (tiếp theo)**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ IV NĂM 2013 CÔNG TY MẸ****1. Doanh thu**

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ này năm trước</u>
Doanh thu hoạt động xây lắp	5.673.144.464	4.133.322.525
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	123.981.732.050	148.656.850.705
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.778.912.252	12.449.398.681
<b>Cộng</b>	<b><u>134.433.788.766</u></b>	<b><u>165.239.571.911</u></b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ này năm trước</u>
Giá vốn của hoạt động xây lắp	5.649.363.929	3.968.178.528
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	4.043.421.456	17.228.227.249
<b>Cộng</b>	<b><u>97.111.248.583</u></b>	<b><u>125.909.232.278</u></b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ này năm trước</u>
Lãi tiền gửi, cho vay	2.423.837.557	4.506.860.732
Cổ tức, lợi nhuận được chia	23.678.085.000	2.004.499.000
Đầu tư chứng khoán		
<b>Cộng</b>	<b><u>26.101.922.557</u></b>	<b><u>6.511.359.732</u></b>

**4. Chi phí tài chính**

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ này năm trước</u>
Chi phí lãi vay		
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện		104.240
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	(8.329.453.509)	1.249.925.760
Chi phí tài chính khác		
<b>Cộng</b>	<b><u>(8.329.453.509)</u></b>	<b><u>1.250.030.000</u></b>

**5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ này năm trước</u>
Chi phí quản lý DN	4.133.323.094	4.430.526.909
<b>Cộng</b>	<b><u>4.133.323.094</u></b>	<b><u>4.430.526.909</u></b>

**6. Thu nhập khác**

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ này năm trước</u>
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><u>290.184.767</u></b>	<b><u>390.080.558</u></b>



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

Địa chỉ: Tầng 2A, Ngõ B1, khu đô thị mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ**

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Công ty mẹ (tiếp theo)**7. Chi phí khác**

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ này năm trước</u>
Phạt do chậm nộp bảo hiểm, phạt hành chính		
Thuế bị phạt, bị truy thu	3.703.420.190	
Chi phí bán tài sản cố định		
Xử lý công nợ lâu ngày không thu được		
Chi phí khác		12.500.000
<b>Cộng</b>	<b><u>3.703.420.190</u></b>	<b><u>12.500.000</u></b>

**8. Lợi nhuận sau thuế TNDN**

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ này năm trước</u>
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	53.973.702.917	32.339.583.395
Lợi nhuận sau thuế TNDN quý IV/2013 so với quý IV/2012 tăng : Tương ứng với tỷ lệ tăng là 66.90 %		21.634.119.522

**Nguyên nhân:**

Nguyên nhân tăng là do trong quý 4/2013 đã thu đủ tiền và bán giao được các căn Liền kề, 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****1.1. Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan**

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

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

	<u>Quý này</u>	<u>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>

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

Các bên liên quan đến thời điểm 31/12/2013 với Công ty gồm:

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



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ**

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

Các nghiệp vụ phát sinh trong quý 4/2013 giữa Công ty với các bên liên quan khác như sau:

	<u>Quý này</u>
<i>Công ty Cổ phần Lideco 1</i>	
Doanh thu cho thuê văn phòng	6.272.727
Giá vốn KLXL hoàn thành	
Doanh thu từ cổ tức	
<i>Công ty Cổ phần Lideco 2</i>	
Giá vốn KLXL hoàn thành	750.782.727
Doanh thu xây dựng công trình	
Doanh thu cho thuê văn phòng	
Doanh thu bán thép	
Doanh thu bán vật tư khác	
<i>Công ty Cổ phần Lideco 8</i>	
Giá vốn KLXL hoàn thành	827.208.182
Doanh thu bán thép	
Doanh thu bán vật tư khác	105.000.000
Doanh thu cho thuê văn phòng	
Doanh thu từ cổ tức năm 2012	306.000.000

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Công nợ phải thu</b>		
<i>Công ty Cổ phần Lideco 1</i>	<i>15.547.239.420</i>	<i>10.355.043.420</i>
Phải thu ứng trước tiền thiết kế Công trình	14.717.239.420	8.880.643.420
Phải thu tiền cho thuê văn phòng		6.900.000
Phải thu tiền cho thuê cầu thép	830.000.000	830.000.000
Phải thu tiền cổ tức		637.500.000
<i>Công ty Cổ phần Lideco 2</i>	<i>482.419.200</i>	<i>122.261.600</i>
Phải thu tiền thuê Văn phòng		94.500.000
Phải thu tiền bán thép		
Phải thu ứng trước thực hiện Công trình	127.459.200	27.761.600
Phải thu tiền cổ tức	354.960.000	
<i>Công ty Cổ phần Lideco 8</i>	<i>511.618.440</i>	<i>292.715.124</i>
Tiền ứng trước thực hiện công trình	396.118.440	226.715.124
Phải thu tiền cho thuê văn phòng	115.500.000	66.000.000
Phải thu tiền cổ tức		
<i>Công ty TNHH MTV Lideco Hoà Sơn</i>		<i>3.916.987.896</i>
Phải thu tiền cho thuê xe ô tô		270.000.000
Phải thu chi phí dở dang dự án Hoà Sơn		2.596.102.206
Các khoản chi hệ Công ty TNHH MTV Lideco Hoà Sơn		1.050.885.690
<b>Cộng nợ phải thu</b>	<b>16.541.277.060</b>	<b>14.687.008.040</b>
<b>Công nợ phải trả</b>		
<i>Công ty Cổ phần Lideco 2</i>	<i>9.187.787.430</i>	-
Phải trả tiền khối lượng xây lắp	9.187.787.430	-

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính quý IV năm 2013 của Công ty mẹ



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công nợ phải thu		
<i>Công ty Cổ phần Lideco 8</i>	1.870.823.641	-
Phải trả tiền khối lượng xây lắp	1.870.823.641	-
<b>Cộng nợ phải trả</b>	<b>11.058.611.071</b>	<b>-</b>

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

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

## 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 trong tương lai 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:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Số cuối kỳ				
Vay và nợ	1.528.591.000			1.528.591.000
Phải trả người bán	55.127.570.929			55.127.570.929
Các khoản phải trả khác	81.338.197.480			81.338.197.480
<b>Cộng</b>	<b>137.994.359.409</b>			<b>137.994.359.409</b>



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Công ty mẹ (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 10 tháng 01 năm 2014

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật  
Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Văn Quân

Lê Minh Tuấn

Nguyễn Văn Kha



