

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

TÀI SẢN	Mã số	Th. minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	2	3	4
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.651.922.995.456	1.480.719.049.146
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		111.926.689.393	138.738.619.639
1. Tiền	111	V.01	105.626.689.393	83.738.619.639
2. Các khoản tương đương tiền	112		6.300.000.000	55.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.02	136.090.846.373	1.051.960.500
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	943.647.340
2. Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán kinh doanh	122		-	(611.686.840)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		136.090.846.373	720.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		269.508.534.548	136.443.577.189
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		112.250.148.353	26.674.962.127
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		31.607.005.536	41.336.196.995
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.03	-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136		125.651.380.659	68.432.418.067
7. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		1.131.895.676.374	1.186.916.881.785
1. Hàng tồn kho	141	V.04	1.131.895.676.374	1.186.916.881.785
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2.501.248.768	17.568.010.033
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		801.361.095	4.706.022
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.699.887.673	17.515.454.011
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.05	-	47.850.000
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		107.823.019.846	116.882.727.200
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.06	-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219	V.07	-	-
II. Tài sản cố định	220		33.327.244.252	36.012.280.719
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.08	33.327.244.252	36.012.280.719
- Nguyên giá	222		65.202.482.175	64.777.113.084
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(31.875.237.923)	(28.764.832.365)
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	-	-
- Nguyên giá	228		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230	V.12	-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		71.860.617.350	78.513.483.996
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241		71.677.871.956	78.513.483.996
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		182.745.394	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		2.531.100.000	2.336.400.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.13	26.004.980.980	26.004.980.980
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(23.473.880.980)	(23.668.580.980)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		104.058.244	20.562.485
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		104.058.244	20.562.485
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.14	-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268	V.21	-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.759.746.015.302	1.597.601.776.346

NGUỒN VỐN	Mã số	Th. minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. Nợ phải trả	300		743.779.526.098	628.604.265.347
I. Nợ ngắn hạn	310		538.721.835.877	472.936.472.126
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	78.700.710.611	72.467.330.759
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		158.538.535.007	141.764.317.287
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		35.849.775.482	21.113.755.530
4. Phải trả người lao động	314	V.16	3.854.025.539	3.147.469.247
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		4.118.315.593	2.651.971.579
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316	V.17	-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	223.877.362.884	220.823.042.385
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		24.955.305.220	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		8.827.805.541	10.968.585.339
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trả phiếu chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		205.057.690.221	155.667.793.221
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả dài hạn nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.20	10.860.233.000	25.527.733.000

8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		194.197.457.221	130.140.060.221
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.21	-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học công nghệ	343		-	-
D. Vốn chủ sở hữu (400= 410 + 430)	400		1.015.966.489.204	968.997.510.999
I. Vốn chủ sở hữu	410		1.015.966.489.204	968.997.510.999
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.22	636.000.000.000	636.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		636.000.000.000	636.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		8.994.035.440	8.994.035.440
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(139.616.197.028)	(139.616.197.028)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		84.762.316.265	80.062.316.265
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		405.982.136.322	373.813.083.575
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		301.546.146.574	281.053.373.004
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		104.435.989.748	92.759.710.571
12. Nguồn vốn đầu tư XD cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		19.844.198.205	9.744.272.747
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431	V.23	-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440= 300 + 400)	440		1.759.746.015.302	1.597.601.776.346

Lập biểu

Kế toán trưởng

Ngày 24 tháng 1 năm 2019
 Người đại diện theo pháp luật
 Chủ tịch HĐQT






Nguyễn Kim Huệ

Đỗ Huy Khải

Nguyễn Văn Kha

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2018

Chỉ tiêu	Mã số	Quý IV		Luỹ kế năm	
		Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	440.646.799.081	56.330.995.002	747.026.454.006	301.645.687.307
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp DV	10	440.646.799.081	56.330.995.002	747.026.454.006	301.645.687.307
4. Giá vốn hàng bán	11	350.031.343.683	78.679.324.626	596.428.770.531	231.632.024.804
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	90.615.455.398	(22.348.329.624)	150.597.683.475	70.013.662.503
6. Doanh thu từ hoạt động tài chính	21	1.899.714.049	81.027.999.107	3.582.783.399	81.586.440.695
7. Chi phí tài chính	22	5.122.731.926	1.946.961.699	5.453.270.969	2.303.278.486
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23	-	1.071.893.514	486.722.694	1.083.005.627
8. Lãi lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	-	421.561.028	-	371.197.038
9. Chi phí bán hàng	25	110.000.000	3.182.200.675	110.000.000	3.182.200.675
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.765.581.844	5.557.234.561	17.848.110.332	19.068.896.173
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	81.516.855.677	48.414.833.576	130.769.085.573	127.416.924.902
12. Thu nhập khác	31	-	200	392.727	1.686.641.001
13. Chi phí khác	32	720.878.725	8.095.155.203	965.882.451	9.651.350.155
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40	(720.878.725)	(8.095.155.003)	(965.489.724)	(7.964.709.154)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	80.795.976.952	40.319.678.573	129.803.595.849	119.452.215.748
16. Chi phí thuế thu nhập hiện hành	51	16.409.323.220	10.234.245.357	26.415.386.421	27.854.876.711
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	64.386.653.732	30.085.433.216	103.388.209.428	91.597.339.037
18.1 - Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	61	64.933.312.465	30.570.105.808	104.435.989.748	92.759.710.571
18.2 - Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62	(546.658.733)	(484.672.592)	(1.047.780.320)	(1.162.371.534)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	1.065	501	1.712	1.521
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71				

Người lập biểu



Nguyễn Kim Huệ

Kế toán trưởng



Đỗ Huy Khải

Ngày 24 tháng 1 năm 2019
Người đại diện theo pháp luật
Giữ tịch HĐQT



Nguyễn Văn Kha

LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Theo phương pháp trực tiếp
Quý IV năm 2018

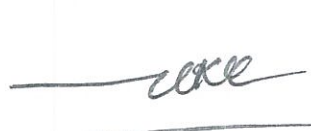
Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này		Năm trước
			Năm nay	Năm trước	
1	2	3	4	5	6
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh					
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1	...	723.442.843.672	473.456.400.360	473.456.400.360
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	2	...	(672.666.543.191)	(598.932.076.369)	(598.932.076.369)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	...	(20.642.625.343)	(18.284.795.224)	(18.284.795.224)
4. Tiền chi trả lãi vay	4	...	(189.411.325)	(303.032.143)	(303.032.143)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	5	...	(32.758.384.785)	(21.971.729.417)	(21.971.729.417)
6. Tiền thu từ hoạt động kinh doanh	6	...	202.541.045.418	47.013.078.486	47.013.078.486
7. Tiền chi cho các hoạt động kinh doanh	7	...	(317.382.857.333)	(6.415.008.357)	(6.415.008.357)
Lưu chuyển thuần từ hoạt động kinh doanh	20	...	(117.655.932.887)	(125.437.162.664)	(125.437.162.664)
II. Lưu chuyển thuần từ hoạt động đầu tư		...	-	-	-
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn khác	21	...	(120.823.636)	(310.786.364)	(310.786.364)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và tài sản dài hạn khác	22	...	-	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	...	-	(10.308.338.902)	(10.308.338.902)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	...	-	10.088.540.210	10.088.540.210
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	...	-	(62.201.285.930)	(62.201.285.930)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	...	-	170.000.000.000	170.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	...	1.952.124.057	1.138.545.387	1.138.545.387
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	...	1.831.300.421	108.406.674.401	108.406.674.401
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		...	-	-	-
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31	...	-	-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu	32	...	-	-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	...	146.187.396.900	180.180.060.221	180.180.060.221
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	...	(57.174.694.680)	(75.042.253.996)	(75.042.253.996)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	...	-	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	...	-	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	...	89.012.702.220	105.137.806.225	105.137.806.225
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	...	(26.811.930.246)	88.107.317.962	88.107.317.962
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	...	138.738.619.639	50.631.301.677	50.631.301.677
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	...	-	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	VII.34	111.926.689.393	138.738.619.639	138.738.619.639

Người lập biểu



Nguyễn Kim Huệ

Kế toán trưởng



Đỗ Huy Khải

Ngày 24 tháng 1 năm 2019
Người đại diện theo pháp luật
Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Văn Kha

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2018

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 và Năm 2018

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây dựng, kinh doanh nhà.

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Cấu trúc Công ty

Công ty bao gồm Công ty mẹ và 2 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ.

Ngày 25/12/2017 Hội đồng quản trị Công ty có nghị quyết số 27/2017/NQ-HĐQT- LIDECO. Về việc phê duyệt phương án thoái vốn toàn bộ tại Công ty Cổ phần Lideco 2.

Ngày 18/9/2018 Hội đồng quản trị Công ty có nghị quyết số 15/2018/NQ-HĐQT- LIDECO. Về việc phê duyệt thoái vốn toàn bộ tại Công ty Cổ phần Lideco 8.

Kết thúc kỳ báo cáo tài chính 31-12-2018. Công ty mẹ đã hoàn tất thoái vốn khỏi 02 công ty con.

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

Công ty áp dụng Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính cũng như Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính thay thế cho phần XIII - Thông tư số 161/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 25 “Báo cáo tài chính hợp nhất và kế toán các khoản đầu tư vào công ty con”.

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Công ty có 150 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 141 nhân viên).

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2018

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (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 trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CẤP ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính cũng như Thông tư số 202/2014/TT-BTC thay thế cho phần XIII - Thông tư số 161/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 25 “Báo cáo tài chính hợp nhất và kế toán các khoản đầu tư vào công ty con”. Các Thông tư này có hiệu lực áp dụng cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015. Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, các Thông tư này và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

2. Cơ sở hợp nhất

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

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

Báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2018

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 phải được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được

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

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

4. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

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

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM là giá đóng cửa tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Trường hợp tại ngày kết thúc kỳ kế toán thị trường chứng khoán hay sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2018

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

5. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

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

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

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

6. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường/chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng bất động sản.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: chỉ bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính.

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

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

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

7. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 2 năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2018

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Chi phí sửa chữa tài sản cố định

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 2 năm.

8. Tài sản thuê hoạt động

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

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 Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

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

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. 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 lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

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

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2018

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

12. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Việc hợp nhất kinh doanh được kế toán theo phương pháp mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm: giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do Công ty phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày nắm giữ quyền kiểm soát.

Đối với giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, giá phí hợp nhất kinh doanh được tính là tổng của giá phí khoản đầu tư tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con cộng với giá phí khoản đầu tư của những lần trao đổi trước đã được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con. Chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát Công ty không có ảnh hưởng đáng kể với công ty con và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp giá gốc. Nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát, Công ty có ảnh hưởng đáng kể và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu thì phần chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh và phần chênh lệch giữa giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận trực tiếp vào khoản mục “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

Phần chênh lệch cao hơn của giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của 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 tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con được ghi nhận là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và nợ tiềm tàng được ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con vượt quá giá phí hợp nhất kinh doanh thì phần chênh lệch được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2018

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

14. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông của Công ty.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Vốn khác của chủ sở hữu

Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

Cổ phiếu quỹ

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

15. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

16. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2018

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Công ty đã không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty đã thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.
- Công ty đã hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, doanh thu được ghi nhận một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2018

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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 hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. 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 kỳ kế toán 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 kỳ kế toán 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 kỳ kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
 - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
 - Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

18. 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2018

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ 4 VÀ NĂM 2018

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	14.401.948.282	8.883.424.069
Tiền gửi ngân hàng	91.224.741.111	74.855.195.570
Các khoản tương đương tiền	6.300.000.000	55.000.000.000
<i>Tiền gửi ngân hàng ngắn hạn</i>	<i>6.300.000.000</i>	<i>55.000.000.000</i>
Cộng	111.926.689.393	138.738.619.639

2. Các khoản đầu tư tài chính

2a. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu				943.647.340	331.960.500	(611.686.840)
- Công ty cổ phần Sông Đà 5(5000CP)				76.767.750	49.500.000	(27.267.750)
- Công ty cổ phần Hoàng Anh Gia Lai (3430 CP)				866.879.590	282.460.500	(584.419.090)
Cộng	0	0-		943.647.340	331.960.500	(611.686.840)

2b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty cổ phần ĐT XD Bạch Đằng TMC	26.004.980.980	(23.473.880.980)	2.531.100.000	26.004.980.980	(23.668.580.980)	2.336.400.000
Cộng	26.004.980.980	(23.473.880.980)	2.531.100.000	26.004.980.980	(23.668.580.980)	2.336.400.000

3. Phải thu của khách hàng

Phải thu của khách hàng ngắn hạn	112.250.148.353	26.674.962.127
Phải thu về hoạt động KD BĐS	107.188.592.747	10.969.141.281
Phải thu về hoạt động xây lắp	4.913.374.087	15.705.820.846
Phải thu hoạt động khác	148.181.519	
Phải thu của khách hàng liên quan		
Cộng	112.250.148.353	26.674.962.127

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2018

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Trả trước cho người bán</i>	<i>31.607.005.536</i>	<i>41.336.196.995</i>
DA Dịch Vọng	27.000.000	792.640.000
DA Bắc Quốc lộ 32	12.826.165.480	4.400.000.000
DA Quảng Ninh	13.072.251.837	31.596.094.009
Các nhà cung cấp khác	3.109.164.866	2.956.819.566
Công ty liên quan	2.572.423.353	1.590.643.420
Cộng	31.607.005.536	41.336.196.995

5. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	125.651.380.659		68.432.418.067	
Tạm kê khai nộp thuế TNDN theo tỷ lệ 1% trên doanh thu thu tiền theo tiến độ của dự án	1.166.074.779		1.264.546.952	
Thuế GTGT kê khai theo tiến độ thu tiền	10.773.550.046		11.076.593.253	
Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô- Phải thu kinh phí thực hiện dự án Dịch Vọng	9.554.112.477		12.083.575.477	
Tạm ứng	92.111.377.350		37.904.023.313	
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	10.798.459.364		5.536.167.517	
Ký quỹ, cầm cố	576.828.250			
Lãi dự thu	670.978.393		567.511.555	
Cộng	125.651.380.659		68.432.418.067	

6. Hàng tồn kho ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên vật liệu tồn kho	10.145.708.022		10.201.575.625	
Chi phí SXKD dở dang (HĐ XL)	17.819.934.373		17.199.076.970	
Chi phí SXKD dở dang (HĐ BĐS)	1.103.930.033.979		1.159.516.229.190	
Cộng	1.131.895.676.374		1.186.916.881.785	

7. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	49.782.628.812	1.110.643.182	13.353.752.181	530.088.909	64.777.113.084
Tăng trong kỳ		304.545.455		120.823.636	425.369.091
Giảm trong kỳ					0
Số cuối kỳ	<u>49.782.628.812</u>	<u>1.415.188.637</u>	<u>13.353.752.181</u>	<u>650.912.545</u>	<u>65.202.482.175</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2018

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	14.856.173.200	565.188.632	13.029.852.181	313.618.352	28.764.832.365
Khấu hao trong kỳ	2.559.156.012	182.045.454	214.200.000	155.004.092	3.110.405.558
Giảm trong kỳ		0			0
Số cuối kỳ	17.415.329.212	747.234.086	13.244.052.181	468.622.444	31.875.237.923
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	25.628.293.273	695.707.078	1.168.432.105	108.269.494	36.012.280.719
Số cuối kỳ	32.367.299.600	667.954.551	109.700.000	182.290.101	33.327.244.252

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí SXKD dở dang	71.677.871.956	71.677.871.956	78.513.483.996	78.513.483.996
HĐ BĐS				
- Dự án Tây Mỗ	74.915.455	74.915.455	10.545.454.545	10.545.454.545
- Dự án Xuân Đình	10.731.253.192	10.731.253.192	10.731.253.192	10.731.253.192
- Khu nhà Đông Ngạc	1.389.448.777	1.389.448.777	1.389.448.777	1.389.448.777
- Tòa nhà No 11	59.482.254.532	59.482.254.532	55.847.327.482	55.847.327.482
- Dự án khác	182.745.394	182.745.394		
Cộng	71.860.617.350	71.860.617.350	78.513.483.996	78.513.483.996

9. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Nhà cung cấp HĐ Xây lắp		
Nhà cung cấp HĐ Bất động sản	78.600.070.111	72.437.472.682
Nhà cung cấp HĐ khác	100.640.500	29.858.077
Dài hạn		
Cộng	78.700.710.611	72.467.330.759

10. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước của các bên liên quan		0
Trả trước của các khách hàng khác	158.538.535.007	141.764.317.287
Hạ tầng DA Bắc Quốc lộ 32	3.200.000.000	3.171.913.000
Xây dựng DA Bắc Quốc Lộ 32	19.764.242.738	26.794.967.940
DA chung cư lô 4.5 Trần Hưng Đạo- QN	104.668.581.522	92.794.050.600
Các dự án khác	30.905.710.747	19.003.385.747
Cộng	158.538.535.007	141.764.317.287

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2018

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**11. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Số đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối năm
Thuế GTGT		69.079.059.176	54.038.641.700	15.040.417.476
Thuế TNDN	20.366.926.707	32.454.119.986	32.758.384.785	20.062.661.908
- Thuế TNDN theo KQKD	19.688.338.918	26.367.536.421	28.280.103.814	17.775.771.525
- Thuế TNDN kê khai theo tiến độ thu tiền	678.587.789	6.086.583.565	4.478.280.971	2.286.890.383
Thuế TN cá nhân	746.828.823	4.020.985.305	4.021.118.030	746.696.098
Thuế nhà đất, tiền thuê đất		779.695.515	779.695.515	0
Các loại thuế khác		10.079.300.377	10.079.300.377	0
Tổng cộng	21.113.755.530	116.413.160.359	101.677.140.407	35.849.775.482

12. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí tạm tính công trình		1.277.545.136
Chi phí lãi vay phải trả	2.729.553.149	1.374.426.443
Chi phí khác	1.388.762.444	0
Dài hạn		
Cộng	4.118.315.593	2.651.971.579

13. Phải trả khác**13a. Phải trả ngắn hạn khác**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	223.877.362.884	220.823.042.385
Kinh phí công đoàn, ĐPCĐ	38.550.660	53.870.595
BHXH, BHYT, BHTN, ...	0	37.875.200
Cổ tức phải trả cổ đông.	60.697.626.000	61.003.626.000
Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô - Kinh phí thực hiện dự án Dịch Vọng	120.000.000.000	120.000.000.000
Khách hàng nộp thừa, đặt cọc thuê VP	1.033.719.202	296.781.929
Phải trả đội XD, trả khác	32.854.105.281	36.864.626.278
Phải trả tiền bảo trì các tòa nhà, bảo hiểm cháy nổ	67.070.398	990.919.929
Khách đặt cọc mua nhà DA Bắc Q10 32	2.325.000.000	1.575.342.454
Tiền kinh phí bảo trì chung cư 4,5 QN	6.368.076.099	
Phải trả ngắn hạn khác	493.215.244	
Cộng	223.877.362.884	220.823.042.385

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2018

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

13b. Phải trả dài hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Cty CP Trung tín - DA Xuân Đình	10.860.233.000	10.860.233.000
Công ty CP Xây dựng Phục Hưng (Tiền hợp tác kinh doanh)	0	14.400.000.000
Phải trả khác	0	267.500.000
Cộng	<u>10.860.233.000</u>	<u>25.527.733.000</u>

14. Vay ngắn hạn/ dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay ngắn hạn	<u>24.955.305.220</u>	
Ngân hàng TMCP Công thương VN- Chi nhánh Tây HN	24.955.305.220	
Vay dài hạn	<u>194.197.457.221</u>	<u>130.140.060.221</u>
Ngân hàng TMCP Công thương VN- Chi nhánh Tây HN	194.197.457.221	130.140.060.221
Cộng	<u>219.152.762.441</u>	<u>130.140.060.221</u>

Khoản vay ngắn hạn của Ngân hàng TMCP Công thương VN - Chi nhánh Tây Hà Nội bằng hình thức cầm cố khoản tiền gửi để đầu tư GPMB dự án 23ha P.Cao Thắng tỉnh Quảng Ninh. Công ty vay dài hạn của Ngân hàng TMCP Công thương VN để thực hiện đầu tư dự án xây dựng lại chung cư lô 4, lô 5 tại phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh với lãi suất 8.5%/năm cho năm đầu tiên, thời hạn vay 30 tháng.

15. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	<u>Lũy kế đến cuối kỳ</u>
Số đầu năm	<u>10.968.585.339</u>
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	4.700.000.000
Chi quỹ	6.840.779.798
Số cuối kỳ	<u>8.827.805.541</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2018

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

16. Vốn chủ sở hữu**16a. 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	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	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)	80.062.316.265	9.744.272.748	373.813.083.574	968.997.510.999
Lợi nhuận sau thuế lũy kế 9 tháng 2018					(1.047.780.320)	104.435.989.748	103.388.209.428
Trích lập các quỹ theo NQ ĐHĐCD Công ty mẹ 2018				4.700.000.000		(9.400.000.000)	(4.700.000.000)
Công ty mẹ hoàn tất thoái vốn 02 Công ty con					11.147.705.777	-	11.147.705.777
Trích thù lao HĐQT, BKS theo NQ ĐHĐCD 2018						(1.876.987.000)	(1.876.987.000)
Trích chi trả cổ tức của Công ty mẹ theo NQ ĐHĐCD 2018						(60.989.950.000)	(60.989.950.000)
Số dư cuối kỳ nay	636.000.000.000	8.994.035.440	(139.616.197.028)	84.762.316.265	19.844.198.205	405.982.136.322	1.015.966.489.204

16b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2018

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

16c. Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

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 2018

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<u>Kỳ này năm nay</u>	<u>Kỳ này năm trước</u>
Doanh thu hoạt động xây lắp	26.644.780.232	11.329.555.153
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	408.258.014.248	43.475.081.004
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.744.004.601	1.526.358.845
Cộng	<u>440.646.799.081</u>	<u>56.330.995.002</u>

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Kỳ này năm nay</u>	<u>Kỳ này năm trước</u>
Giá vốn của hàng hóa xây lắp	25.402.875.436	11.651.377.723
Giá vốn của KD BĐS	321.154.744.859	65.728.924.110
Chi phí cung cấp dịch vụ	3.473.723.388	1.299.022.793
Cộng	<u>350.031.343.683</u>	<u>78.679.324.626</u>

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Kỳ này năm nay</u>	<u>Kỳ này năm trước</u>
Lãi tiền gửi, cho vay	1.593.714.049	1.027.999.107
Cổ tức, lợi nhuận được chia	306.000.000	
Chuyển nhượng vốn	0	80.000.000.000
Cộng	<u>1.899.714.049</u>	<u>81.027.999.107</u>

4. Chi phí tài chính

	<u>Kỳ này năm nay</u>	<u>Kỳ này năm trước</u>
Chi phí lãi vay	0	1.850.693.514
Lỗ từ khoản thoái vốn ở công ty con	5.122.731.926	96.268.185
Cộng	<u>5.122.731.926</u>	<u>1.946.961.699</u>

5. Chi phí bán hàng

	<u>Kỳ này năm nay</u>	<u>Kỳ này năm trước</u>
Chi phát sinh trong kỳ	110.000.000	3.182.200.675
Cộng	<u>110.000.000</u>	<u>3.182.200.675</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2018

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Kỳ này năm nay</u>	<u>Kỳ này năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	3.089.858.103	2.512.414.227
Chi phí đồ dùng văn phòng	258.282.444	399.329.927
Chi phí khấu hao tài sản cố định	564.227.253	902.775.228
Thuế, phí và lệ phí	53.095.662	27.856.053
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.380.278.913	1.199.453.422
Các chi phí khác	419.839.469	515.405.704
Cộng	<u>5.765.581.844</u>	<u>5.557.234.561</u>

7. Thu nhập khác

	<u>Kỳ này năm nay</u>	<u>Kỳ này năm trước</u>
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng		0
Cộng	<u>0</u>	<u>0</u>

8. Chi phí khác

	<u>Kỳ này năm nay</u>	<u>Kỳ này năm trước</u>
Phạt hành chính, phạt chậm nộp		
Chi phí khác	720.878.725	8.095.155.003
Cộng	<u>720.878.725</u>	<u>8.095.155.003</u>

9. Chi phí thuế TNDN hiện hành

	<u>Kỳ này năm nay</u>	<u>Kỳ này năm trước</u>
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	16.409.323.220	10.234.245.357
Cộng	<u>16.409.323.220</u>	<u>10.234.245.357</u>

10. Lợi nhuận sau thuế TNDN

	<u>Kỳ này năm nay</u>	<u>Kỳ này năm trước</u>
- Lợi ích của cổ đông thiểu số	(546.658.733)	(484.672.592)
- Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	64.933.312.465	30.570.105.808
Cộng	<u>64.386.653.732</u>	<u>30.085.433.216</u>

Lợi nhuận sau thuế TNDN quý IV/2018 so với quý IV/2017 tăng **34.301.220.516** đồng. Tương ứng với tỷ lệ tăng 114 %

Nguyên nhân chênh lệch:

Lợi nhuận báo cáo tài chính hợp nhất quý 4/2018 tăng hơn quý 4/2017 là do Công ty đã ghi nhận các căn đã thu đủ tiền và bàn giao cho khách hàng đủ điều kiện để phản ánh doanh thu, chủ yếu của dự án chung cư lô 4.5 Trần Hưng Đạo- Quảng Ninh và dự án Bắc Quốc lộ 32- Hoài Đức – Hà Nội cụ thể như sau:

- Doanh thu quý 4/2018 tăng 384.315.804.079đ (682%) so với quý 4/2017 chủ yếu là do .
- Giá thành quý 4/2018 cũng tăng 271.352.019.057 đ với tỉ lệ 345% so với quý 4/2017.
- Chi phí tài chính quý 4 năm nay tăng 3.175.770.227đ (163%) chủ yếu do lỗ từ đầu tư vốn
- Chi phí bán hàng quý 4/2018 giảm 3.072.200.675đ (97%) so với quý 4/2017 do sử dụng tốt công tác bán hàng tại các dự án.
- Từ các yếu tố trên đưa đến lợi nhuận quý 4/2018 tăng 107% so với quý 4/2017.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2018

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch với các bên liên quan

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

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

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

	<u>Luỹ kế năm</u>
Lương	4.699.027.318
Phụ cấp HĐQT	1.397.487.800
Cổ tức	11.967.260.000
Tổng cộng	<u>18.063.775.118</u>

2. Rủi ro tín dụng

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

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

Phải thu khách hàng

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

Tiền gửi ngân hàng

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

3. Rủi ro thanh khoản

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

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

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

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

	<u>Từ 1 năm trở xuống</u>	<u>Trên 1 năm đến 5 năm</u>	<u>Trên 5 năm</u>	<u>Cộng</u>
Số cuối năm				
Vay và nợ	24.955.305.220	194.197.457.221		219.152.762.441
Phải trả người bán	78.700.710.611			78.700.710.611
Các khoản phải trả khác	223.877.362.884	10.860.233.000		234.737.595.884
Cộng	<u>327.533.378.715</u>	<u>205.057.690.221</u>	<u>0</u>	<u>532.591.068.936</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2018

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (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

Người lập biểu

Nguyễn Kim Huệ

Kế toán trưởng

Đỗ Huy Khải

Lập, ngày 24 tháng 1 năm 2019

Người đại diện theo pháp luật

Chủ tịch HĐQT

Nguyễn Văn Kha