

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2013**

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

## MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban lãnh đạo	2 - 6
3. Báo cáo kiểm toán	7 - 8
4. Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	9 - 12
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2013	13
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất năm 2013	14 - 15
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2013	16 - 44

\*\*\*\*\*

## BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO

Ban lãnh đạo Công ty trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm (công ty mẹ) và các công ty con (gọi chung là nhóm Công ty).

**Khái quát về nhóm Công ty****Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm**

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà), được thành lập theo Quyết định số 3755/QĐ-UB ngày 16 tháng 6 năm 2004 của UBND thành phố Hà Nội về việc chuyển doanh nghiệp Nhà nước: Công ty Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà thành Công ty cổ phần, Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103004940 ngày 20 tháng 7 năm 2004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã 11 lần được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi do thay đổi vốn điều lệ, ngành nghề hoạt động sản xuất kinh doanh và địa chỉ trụ sở chính của Công ty.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 11 ngày 25 tháng 7 năm 2012, vốn điều lệ là 636.000.000.000 đồng (*Sáu trăm ba mươi sáu tỷ đồng*)

<b>Cổ đông</b>	<b>Vốn góp (VND)</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>
<b>Cổ đông sáng lập</b>	<b>110.020.240.000</b>	<b>17,3</b>
Ông Nguyễn Văn Kha	36.301.600.000	5,71
Ông Nguyễn Ngọc Thịnh	1.080.000.000	0,17
Ông Vũ Gia Cường	36.933.120.000	5,81
Ông Nguyễn Hữu Thành		
Ông Đinh Quang Chiến	27.800.000.000	4,37
Ông Nguyễn Văn Ninh	7.905.520.000	1,24
<b>Các cổ đông khác</b>	<b>525.979.760.000</b>	<b>82,70</b>
<b>Cộng</b>	<b>636.000.000.000</b>	<b>100,00</b>

Vốn thực góp đến ngày 31/12/2013 là: 636.000.000.000 đồng (*Sáu trăm ba mươi sáu tỷ đồng*)

**Trụ sở hoạt động:**

Địa chỉ : Tầng 2A, No9B1, khu đô thị mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội  
 Điện thoại : 04.22214124  
 Fax : 04.22214134  
 Mã số thuế : 0101533 886

**Các đơn vị phụ thuộc pháp nhân không đầy đủ, hạch toán báo sổ và sử dụng chung mã số thuế :**

<b>Tên đơn vị</b>	<b>Địa chỉ</b>
Xí nghiệp Xây lắp số 1	Tầng 2, tòa nhà CT1 lô G, xã Xuân Đình, huyện Từ Liêm, Hà Nội
Xí nghiệp Xây lắp điện nước và hạ tầng	Phòng 2, tầng 1, Nhà No6B2 Khu đô thị Mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội
Ban quản lý dự án Dịch Vọng	Phòng 2, tầng 1, Nhà No6B2 Khu đô thị Mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội



*Ngành nghề kinh doanh của Công ty theo đăng ký kinh doanh là:*

- Kinh doanh dịch vụ sản giao dịch bất động sản.
- Xuất nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh;
- Xây lắp các công trình phòng cháy chữa cháy và môi trường;
- Tư vấn đấu thầu, lập hồ sơ dự thầu;
- Quản lý dự án đầu tư xây dựng;
- Đại lý mua, bán, ký gửi hàng hóa;
- Môi giới, xúc tiến thương mại;
- Dịch vụ tư vấn đầu tư (Không bao gồm tư vấn pháp luật và tư vấn tài chính);
- Buôn bán vật tư, thiết bị ngành bưu chính viễn thông, máy phát điện, hàng điện tử, điện lạnh, điện dân dụng, hàng trang trí nội ngoại thất, hàng thủ công mỹ nghệ, hàng dệt may thêu ren, giấy da, gốm, sứ, thủy tinh, inox, đồ gia dụng;
- Sản xuất, buôn bán vật liệu xây dựng;
- Buôn bán, ươm giống, trồng cây xanh, cây cảnh;
- Lắp đặt công trình điện, nước dân dụng;
- Dịch vụ san lấp mặt bằng;
- Thiết kế cấp thoát nước;
- Tư vấn quản lý dự án;
- Kiểm định chất lượng công trình và thiết bị xây dựng;
- Thẩm tra thiết kế, tổng dự toán xây dựng công trình và dự án đầu tư;
- Nghiên cứu và chuyển giao công nghệ trong lĩnh vực xây dựng;
- Xây dựng đường dây tải điện, trạm biến áp đến 35KV;
- Dịch vụ quản lý văn phòng cho thuê, nhà cao tầng;
- Dịch vụ cho thuê kho, bến bãi, văn phòng;
- Kinh doanh bất động sản;
- San lấp mặt bằng, thi công nền móng công trình;
- Sửa chữa, trùng tu các di tích, đình, chùa, miếu;
- Trang trí nội, ngoại thất;
- Lập dự án đầu tư xây dựng, Tư vấn thẩm định hồ sơ và tổng dự toán công trình. Tư vấn xây dựng (không bao gồm dịch vụ thiết kế công trình). Giám sát thi công các công trình xây dựng.
- Khảo sát xây dựng phục vụ việc lập dự án và thiết kế kỹ thuật thi công công trình;
- Kinh doanh hạ tầng khu đô thị mới, khu công nghiệp;
- Cung cấp dịch vụ tổng hợp khu đô thị mới, khu nhà cao tầng, hạ tầng đô thị, điểm đỗ xe;
- Quản lý khai thác khu công nghiệp;
- Kinh doanh nhà hàng và dịch vụ du lịch;
- Kinh doanh vận tải hàng hóa;
- Tổ chức kinh doanh nhà;
- Xây dựng hạ tầng đô thị;
- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, công trình công nghiệp;
- Nhập khẩu máy móc, thiết bị phục vụ xây dựng;
- Khai thác vật liệu xây dựng;
- Thiết kế quy hoạch xây dựng, thiết kế kiến trúc công trình và thiết kế nội ngoại thất công trình;
- Thiết kế công trình đường dây và trạm biến áp đến 110KV;
- Thiết kế hệ thống điện công trình dân dụng, công nghiệp;
- Thiết kế cấp - thoát nước;
- Khảo sát địa chất công trình;
- Thiết kế kết cấu công trình.



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM**  
**BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO (tiếp theo)**

**Các công ty con**

<b>Tên công ty</b>	<b>Địa chỉ trụ sở chính</b>	<b>Giấy phép thành lập</b>	<b>Tỷ lệ sở hữu</b>
Công ty Cổ phần Lideco 1	Tầng 10, phòng 1002 nhà CT1 lô C1 xã Xuân Đình, huyện Từ Liêm, Hà Nội	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	51%
Công ty Cổ phần Lideco 2	Tầng 10 nhà CT1, xã Xuân Đình, huyện Từ Liêm, Hà Nội	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 010490431 ngày 14 tháng 9 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, thay đổi lần thứ nhất ngày 05 tháng 11 năm 2013.	51%
Công ty Cổ phần Lideco 8	P203, nhà CT1, xã Xuân Đình, huyện Từ Liêm, Hà Nội	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0104596595 ngày 21 tháng 4 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, thay đổi lần thứ hai ngày 18 tháng 8 năm 2011.	51%
Công ty TNHH Một thành viên Lideco Hòa Sơn (*)	Số 128, Tổ 3, phường Đồng Tiến, thành phố Hòa Bình	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 5400351379 ngày 07 tháng 9 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hòa Bình cấp	100%

(\*) Ngày 10 tháng 8 năm 2012, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm đã ban hành nghị quyết số 07/2012/NQ-HĐQT-LIDECO, quyết định dừng đầu tư Dự án Khu đô thị Hòa Sơn (Lương Sơn, Hòa Bình) do phần lớn diện tích dự án bị chồng lấn lên toàn bộ đường cơ động sẵn sàng chiến đấu và bãi tập của Lữ đoàn xe tăng 201 – Bộ Tư lệnh tăng thiết giáp. Ngày 9 tháng 4 năm 2013 đơn vị đã nộp con dấu cho cơ quan công an tỉnh Hòa Bình chấm dứt hoạt động của Công ty TNHH một thành viên Lideco Hòa Sơn.

**Tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh**

Tình hình tài chính hợp nhất tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 của nhóm Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm báo cáo này (từ trang 09 đến trang 44).

**Sự kiện sau ngày kết thúc năm tài chính**

Ban lãnh đạo Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm khẳng định không có sự kiện nào xảy ra sau ngày 31 tháng 12 năm 2013 cho đến thời điểm lập báo cáo này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý**

Hội đồng quản trị và Ban lãnh đạo của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:



**Hội đồng quản trị**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Nguyễn Văn Kha	Chủ tịch	30 tháng 3 năm 2009
Ông Vũ Gia Cường	Ủy viên	30 tháng 3 năm 2009
Ông Nguyễn Ngọc Thịnh	Ủy viên	30 tháng 3 năm 2009
Ông Đinh Quang Chiến	Ủy viên	30 tháng 3 năm 2009
Ông Nguyễn Văn Ninh	Ủy viên	30 tháng 3 năm 2009

**Ban kiểm soát**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Lê Minh Quân	Trưởng ban kiểm soát	30 tháng 3 năm 2009
Ông Lê Văn Thục	Ủy viên	30 tháng 3 năm 2009
Ông Nguyễn Lâm Giang	Ủy viên	30 tháng 3 năm 2009

**Ban Tổng Giám đốc**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Vũ Gia Cường	Tổng Giám đốc	30 tháng 3 năm 2009
Ông Nguyễn Văn Ninh	Phó Tổng Giám đốc	30 tháng 3 năm 2009
Ông Nguyễn Hữu Lập	Phó Tổng Giám đốc	30 tháng 3 năm 2009
Ông Lê Minh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	17 tháng 2 năm 2014
Ông Nguyễn Hồng Khiêm	Phó Tổng Giám đốc	17 tháng 2 năm 2014

**Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn (A&C) đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013, A&C bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất của nhóm Công ty.

**Xác nhận của Ban lãnh đạo**

Ban lãnh đạo Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của nhóm Công ty trong từng năm tài chính. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban lãnh đạo Công ty phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Ban lãnh đạo đảm bảo rằng, nhóm Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất; các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tại bất kỳ thời điểm nào, với mức độ chính xác hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của nhóm Công ty và Báo cáo tài chính hợp nhất được lập tuân thủ các chuẩn mực 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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM**  
**BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO (tiếp theo)**

---

Ban lãnh đạo Công ty cũng chịu trách nhiệm bảo vệ an toàn tài sản của nhóm Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

**Phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất**

Ban lãnh đạo phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm và các Công ty con tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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.

Thay mặt Ban lãnh đạo,

Người đại diện theo pháp luật



**Nguyễn Văn Kha**

Ngày 06 tháng 3 năm 2014





**BAKER TILLY  
A&C**

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN  
AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.**



Headquarters : 229 Dong Khoi St., Dist.1, Ho Chi Minh City  
Tel: (84.8) 38 272 295 - Fax: (84.8) 38 272 300  
Branch in Ha Noi : 40 Giang Vo St., Dong Da Dist., Ha Noi City  
Branch in Nha Trang : 18 Tran Khanh Du St., Nha Trang City  
Branch in Can Tho : 162C/4 Tran Ngoc Quoc St., Can Tho City  
www.a-c.com.vn

Số: 95/2014/BCTC-KTTV-TV

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm và các công ty con, được lập ngày 06 tháng 3 năm 2014, từ trang 09 đến trang 44 bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

### **Trách nhiệm của Ban lãnh đạo**

Ban lãnh đạo Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban lãnh đạo xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban lãnh đạo cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.





**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**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.233.750.189.339</b>	<b>1.601.069.458.553</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>124.691.611.417</b>	<b>248.536.897.573</b>
1. Tiền	111		19.921.657.542	32.378.353.633
2. Các khoản tương đương tiền	112		104.769.953.875	216.158.543.940
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>477.440.000</b>	<b>586.600.000</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121	V.2	515.868.040	953.529.910
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129	V.3	(38.428.040)	(366.929.910)
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>73.701.810.705</b>	<b>101.234.703.707</b>
1. Phải thu khách hàng	131	V.4	42.599.938.093	43.969.271.909
2. Trả trước cho người bán	132	V.5	21.831.243.384	37.897.312.479
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135	V.6	9.270.629.228	19.368.119.319
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>963.248.440.326</b>	<b>1.166.758.390.121</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	963.248.440.326	1.166.758.390.121
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>71.630.886.891</b>	<b>83.952.867.152</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	19.090.909	12.000.000
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		6.861.461.685	22.945.234.786
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		3.478.399	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	157		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.9	64.746.855.898	60.995.632.366



**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**

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>89.607.286.866</b>	<b>88.299.966.696</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	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		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>43.042.883.362</b>	<b>48.521.445.776</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	43.042.883.362	48.079.445.754
Nguyên giá	222		59.699.923.674	61.331.792.558
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(16.657.040.312)	(13.252.346.804)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	225		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	-	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		-	-
<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>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>42.648.375.000</b>	<b>35.300.574.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.13	23.046.120.000	13.046.120.000
3. Đầu tư dài hạn khác	258	V.14	70.305.493.832	75.805.493.832
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259	V.15	(50.703.238.832)	(53.551.039.832)
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>753.196.090</b>	<b>828.524.910</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.16	753.196.090	828.524.910
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>VI. Lợi thế thương mại</b>	<b>269</b>		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.323.357.476.205</b>	<b>1.689.369.425.249</b>



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>455.331.274.812</b>	<b>783.559.459.483</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>424.032.162.421</b>	<b>751.552.108.530</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.17	1.528.591.000	1.828.591.000
2. Phải trả người bán	312	V.18	53.122.044.995	83.128.461.238
3. Người mua trả tiền trước	313	V.19	225.719.103.247	497.803.373.961
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.20	14.101.927.296	4.719.239.371
5. Phải trả người lao động	315		3.452.022.980	2.130.417.225
6. Chi phí phải trả	316	V.21	3.258.791.956	15.629.681.824
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 ngắn hạn khác	319	V.22	111.971.453.609	134.524.523.302
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.23	10.878.227.338	11.787.820.609
12. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	327		-	-
<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		-	-
4. Vay và nợ dài hạn	334		-	-
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338	V.24	31.299.112.391	32.007.350.953
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
<b>B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>850.386.832.240</b>	<b>887.659.557.352</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.25</b>	<b>850.386.832.240</b>	<b>887.659.557.352</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		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		18.029.064.859	14.765.631.708
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		40.840.452.430	37.608.735.854
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		286.139.476.539	329.907.351.378
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421		-	-
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	433		-	-
<b>C - LỢI ÍCH CÓ ĐỒNG THIỂU SỞ</b>	<b>439</b>	<b>V.26</b>	<b>17.639.369.153</b>	<b>18.150.408.414</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.323.357.476.205</b>	<b>1.689.369.425.249</b>

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh 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

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

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

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Số cuối năm		Số đầu năm	
1. Tài sản thuê ngoài		-		-	
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-		-	
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược		-		-	
4. Nợ khó đòi đã xử lý		3.916.987.896		-	
5. Ngoại tệ các loại:					
Dollar Mỹ (USD)		-		8.012,89	
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-		-	

Người lập biểu

Đỗ Huy Khải

Kế toán trưởng

Lê Minh Tuấn

Lập, ngày 06 tháng 3 năm 2014

Người đại diện theo pháp luật



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**

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

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Năm 2013

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VL.1	453.945.578.198	695.188.492.633
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		453.945.578.198	695.188.492.633
4. Giá vốn hàng bán	11	VL.2	350.870.035.882	561.706.485.375
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		103.075.542.316	133.482.007.258
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VL.3	36.709.659.537	23.717.331.242
7. Chi phí tài chính	22	VL.4	(6.733.347.312)	23.843.554.764
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	5.608.706.795
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VL.5	20.286.544.754	30.709.469.818
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		126.232.004.411	102.646.313.918
11. Thu nhập khác	31	VL.6	2.240.904.974	1.054.714.787
12. Chi phí khác	32	VL.7	10.548.016.034	3.598.756.302
13. Lợi nhuận khác	40		(8.307.111.060)	(2.544.041.515)
14. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	45		-	-
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		117.924.893.351	100.102.272.403
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		25.777.128.115	25.368.491.806
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	1.393.263.216
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>92.147.765.236</u>	<u>73.340.517.381</u>
18.1. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61		272.767.080	2.490.036.746
18.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	62		91.874.998.156	70.850.480.635
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VL.8	<u>1.506</u>	<u>1.162</u>

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 06 tháng 3 năm 2014

Người đại diện theo pháp luật



Đỗ Huy Khải



Lê Minh Tuấn



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**

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2013

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	117.924.893.351	100.102.272.403
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định	02	5.441.876.759	6.802.921.247
- Các khoản dự phòng	03	(9.676.302.870)	9.294.193.520
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	-	1.198.679.506
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(33.630.076.467)	(13.644.929.048)
- Chi phí lãi vay	06	-	5.608.706.795
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	80.060.390.773	109.361.844.423
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	31.824.110.346	169.060.142.630
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	180.268.642.977	53.412.737.866
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(344.226.276.209)	(479.980.118.231)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	165.937.892	4.602.217.456
- Tiền lãi vay đã trả	13	-	(6.379.475.160)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(11.992.544.668)	(51.593.549.421)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	80.000.000	1.314.901.058
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(5.520.478.293)	(4.815.069.254)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(69.340.217.182)</b>	<b>(205.016.368.634)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(160.000.000)	(6.298.412.761)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	613.636.364	120.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	675.000.000
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25	(10.000.000.000)	(10.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26	-	266.183.760
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	13.911.412.762	22.635.839.047
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>4.365.049.126</b>	<b>7.398.610.046</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Năm nay		Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31	-	-	-
2. Tiền chi trả góp vốn cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	150.000.000	109.650.329.573	
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(450.000.000)	(33.105.435.613)	
5. Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35	-	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(58.570.118.100)	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(58.870.118.100)	76.544.893.960	
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(123.845.286.156)	(121.072.864.628)	
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	248.536.897.573	369.609.921.529
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	(159.328)
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	124.691.611.417	248.536.897.573

Người lập biểu



Đỗ Huy Khải

Kế toán trưởng



Lê Minh Tuấn

Lập, ngày 06 tháng 3 năm 2014

Người đại diện theo pháp luật




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

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2013

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm (công ty mẹ) và các công ty con (gọi chung là nhóm Công ty).

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA NHÓM CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn của công ty mẹ

: Công ty cổ phần

2. Lĩnh vực kinh doanh

: Xây dựng, kinh doanh nhà

3. Ngành nghề kinh doanh

: Xây dựng hạ tầng đô thị; Tổ chức kinh doanh nhà; Kinh doanh bất động sản; Tổ chức kinh doanh dịch vụ chung cư.

4. Tổng số các công ty con

:

04

Trong đó:

Số lượng các công ty con được hợp nhất:

04

Số lượng các công ty con không được hợp nhất:

0

5. Danh sách các công ty con quan trọng được hợp nhất

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Lideco 1	Tầng 10, phòng 1002 nhà CT1 lô C1 xã Xuân Đình, huyện Từ Liêm, Hà Nội	51,00%	51,00%
Công ty Cổ phần Lideco 2	Tầng 10 nhà CT1, xã Xuân Đình, huyện Từ Liêm, Hà Nội	51,00%	51,00%
Công ty Cổ phần Lideco 8	P203, nhà CT1, xã Xuân Đình, huyện Từ Liêm, Hà Nội	51,00%	51,00%
Công ty TNHH một thành viên Lideco Hòa Sơn (*)	Số 128, Tổ 3, phường Đồng Tiền, thành phố Hòa Bình	100,00%	100,00%

(\*) Nghị quyết số 07/2012/NQ-HĐQT-LIDECO ngày 10 tháng 8 năm 2012 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm đã quyết định dừng đầu tư Dự án Khu đô thị Hòa Sơn (Lương Sơn, Hòa Bình) do phần lớn diện tích dự án bị chồng lấn lên toàn bộ đường cơ động sản sang chiến đấu và bãi tập của Lữ đoàn xe tăng 201 – Bộ Tư lệnh tăng thiết giáp. Ngày 9 tháng 4 năm 2013 đơn vị đã nộp con dấu cho cơ quan công an tỉnh Hòa Bình chấm dứt hoạt động của Công ty TNHH một thành viên Lideco Hòa Sơn.

6. Nhân viên

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 nhóm Công ty có 182 nhân viên đang làm việc tại các công ty trong Tập đoàn (cuối năm trước là 232 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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

### 1. Năm tài chính

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

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

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

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

### 1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập theo hướng dẫn của các chuẩn mực kế toán và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính.

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

Ban lãnh đạo Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

### 3. Hình thức kế toán áp dụng

Nhóm Công ty sử dụng hình thức nhật ký chung.

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

### 2. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm (công ty mẹ) và các công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi đánh giá quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng hiện đang có hiệu lực hay sẽ được chuyển đổi.

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

Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong nhóm 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 TỬ LIÊM

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các công ty trong nhóm Công ty, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

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

### 3. Hợp nhất kinh doanh

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

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

### 4. Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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



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

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

### BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

#### 5. Tiền và tương đương tiền

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

#### 6. Hàng tồn kho

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

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

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 sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

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

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

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

#### 8. Tài sản cố định hữu hình

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

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian 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



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

---

#### 9. Tài sản thuê hoạt động

##### *Công ty là bên cho thuê*

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

#### 10. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là giá trị phần sở hữu của Công ty mẹ tại tòa nhà CTI Xuân Đình được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. 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 mẹ phải bỏ ra để có được phần sở hữu bất động sản đầu tư tính đến thời điểm 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.8.

#### 11. Tài sản cố định vô hình

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

##### *Quyền sử dụng đất*

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty mẹ 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.

##### *Phần mềm máy tính*

Giá mua của phần mềm máy tính mà không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà nhóm Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 3 năm.

#### 12. Đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào chứng khoán và các đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá chứng khoán được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường giảm so với giá đang hạch toán trên sổ sách. 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.



## 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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

- 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 tổn thất cho các khoản đầu tư tài chính vào các tổ chức kinh tế khác được trích lập khi các tổ chức kinh tế này bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích lập 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 nhóm 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.

#### 13. Chi phí trả trước dài hạn

##### *Giá trị lợi thế thương mại*

Là giá trị lợi thế khi xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa được phân bổ vào chi phí trong năm 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 theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 2 năm.

##### *Chi phí sửa chữa văn phòng*

Chi phí sửa chữa văn phòng làm việc được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 3 năm.

#### 14. Chi phí phải trả

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

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

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

Theo Luật bảo hiểm xã hội, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2009 nhóm 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 qui định trong từng thời kỳ. Với việc áp dụng chế độ bảo hiểm thất nghiệp nhóm 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 được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp khi chi trả cho người lao động.

#### 16. Nguồn vốn kinh doanh

##### *Vốn đầu tư của chủ sở hữu*

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

#### 17. Cổ tức

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

#### 18. 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.

#### 19. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

#### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

#### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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



## 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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

#### 20. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch 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 nhóm 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 bình quân của các ngân hàng thương mại nơi nhóm Công ty mở tài khoản công bố tại ngày kết thúc năm tài chính

Tỷ giá sử dụng để qui đổi tại thời điểm ngày: 31/12/2012 : 20.808 VND/USD

#### 21. 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 bán giao hoặc thông báo bán 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 bán giao nhà cho khách hàng hoặc khách hàng đã nộp đủ tiền mua nhà nhưng chưa đến nhận bàn giao hoặc chưa nộp đủ tiền nhưng đã nhận bàn giao nhà và có đơn xin chậm trả được công ty chấp nhận

##### *Doanh thu bán hàng hoá*

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

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được trình bày ở thuyết minh số IV.9.

##### *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 chi 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 năm.



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

#### *Cổ tức và lợi nhuận được chia*

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi nhóm 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.

## 22. Tài sản tài chính

#### *Phân loại tài sản tài chính*

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

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

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

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

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

#### *Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

#### *Các khoản cho vay và phải thu*

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

#### *Tài sản tài chính sẵn sàng để bán*

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

#### *Giá trị ghi sổ ban đầu của tài sản tài chính*

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

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

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



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

---

#### *Nợ phải trả tài chính*

Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Nợ phải trả tài chính của nhóm 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.

#### *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 nhóm Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

#### **24. Bù trừ các công cụ tài chính**

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

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

#### **25. Báo cáo theo bộ phận**

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

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

#### **26. Bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

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

Giao dịch với các bên có liên quan trong năm được trình bày ở thuyết minh số VII.3.



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	7.957.006.518	20.275.189.829
Tiền gửi ngân hàng	11.964.651.024	12.103.163.804
Các khoản tương đương tiền	104.769.953.875	216.158.543.940
<b>Cộng</b>	<b>124.691.611.417</b>	<b>248.536.897.573</b>

**2. Đầu tư ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Số lượng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Số lượng</u>	<u>Giá trị</u>
Cổ phiếu đầu tư ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Sông Đà 9	10.000	129.387.000	29.200	427.008.610
Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	-	-	13.000	133.808.700
Công ty Cổ phần Chứng khoán VN Direct	33.600	386.481.040	31.500	392.712.600
<b>Cộng</b>		<b>515.868.040</b>		<b>953.529.910</b>

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

Là dự phòng cho đầu tư cổ phiếu ngắn hạn

Tình hình biến động dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	366.929.910	1.098.441.390
Trích lập dự phòng bổ sung	-	-
Hoàn nhập dự phòng	(328.501.870)	(731.511.480)
<b>Số cuối năm</b>	<b>38.428.040</b>	<b>366.929.910</b>

**4. Phải thu khách hàng**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Về hoạt động chuyển nhượng bất động sản	20.589.768.257	19.491.766.771
Về hoạt động xây lắp	22.010.169.836	22.937.927.138
Hoạt động khác	-	1.539.578.000
<b>Cộng</b>	<b>42.599.938.093</b>	<b>43.969.271.909</b>

**5. Trả trước cho người bán**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Về hoạt động chuyển nhượng Bất động sản	18.410.609.484	34.528.190.528
Về hoạt động xây lắp	951.133.900	1.095.741.951
Về hoạt động khác	2.469.500.000	2.273.380.000
<b>Cộng</b>	<b>21.831.243.384</b>	<b>37.897.312.479</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỰ 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**

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

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Bảo hiểm và KPCĐ phải thu người lao động	275.371.082	106.113.857
Thuế TNCN phải thu CBCNV	11.401.309	87.838.067
Phải thu tiền điện thi công	102.318.037	183.717.328
Thuế TNDN tạm nộp theo tỷ lệ 2% trên tiền thu theo tiến độ của dự án	3.808.979.264	10.066.195.131
Thu thanh lý khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Chứng khoán Sao Việt	2.750.000.000	-
Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	19.465.000	721.339.644
Phải thu Công ty Cổ phần Lideco 6	1.326.894.861	6.961.758.260
Các khoản phải thu khác	976.199.675	1.241.157.032
<b>Cộng</b>	<b>9.270.629.228</b>	<b>19.368.119.319</b>

**7. Hàng tồn kho**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Nguyên liệu, vật liệu	11.577.367.742	17.903.165.838
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	951.671.072.584	1.148.855.224.283
<b>Cộng</b>	<b>963.248.440.326</b>	<b>1.166.758.390.121</b>

**8. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí bảo hiểm xe ô tô	19.090.909	-
Chi phí thuê văn phòng	-	12.000.000
<b>Cộng</b>	<b>19.090.909</b>	<b>12.000.000</b>

**9. Tài sản ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tạm ứng	64.167.616.298	60.838.492.076
Các khoản cầm cố, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	579.239.600	157.140.290
<b>Cộng</b>	<b>64.746.855.898</b>	<b>60.995.632.366</b>

**10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Máy móc và thiết bị</u>	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u>	<u>Cộng</u>
Nguyên giá					
Số đầu năm	39.332.190.843	6.555.172.682	13.805.618.104	1.638.810.929	61.331.792.558
Tăng trong năm	-	-	-	160.000.000	160.000.000
Giảm do không đủ tiêu chuẩn theo thông tư 45/2013/TT-BTC	-	(108.426.904)	-	(975.254.805)	(1.083.681.709)
Giảm do thanh lý	-	-	(669.940.105)	(38.247.060)	(708.187.165)
<b>Số cuối năm</b>	<b>39.332.190.843</b>	<b>6.446.745.778</b>	<b>13.135.677.999</b>	<b>785.309.064</b>	<b>59.699.923.684</b>
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	463.889.660	1.156.790.909	656.705.205	2.277.385.774



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỰ 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**

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (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
<b>Giá trị hao mòn</b>					
Số đầu năm	2.793.222.170	3.565.394.086	5.421.773.078	1.471.957.470	13.252.346.804
Tăng trong năm do khấu hao	1.768.670.700	792.652.142	2.249.977.102	119.612.222	4.930.912.166
Giảm do không đủ tiêu chuẩn theo thông tư 45/2013/TT-BTC	-	(71.798.888)	-	(914.182.840)	(985.981.728)
Giảm do thanh lý	-	-	(501.989.860)	(38.247.060)	(540.236.920)
<b>Số cuối năm</b>	<b>4.561.892.870</b>	<b>4.316.040.188</b>	<b>7.169.760.320</b>	<b>639.139.792</b>	<b>16.657.040.322</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	36.538.968.673	2.989.778.596	8.383.845.026	166.853.459	48.079.445.754
<b>Số cuối năm</b>	<b>34.770.297.973</b>	<b>2.130.705.590</b>	<b>5.965.917.679</b>	<b>146.169.272</b>	<b>43.042.883.362</b>
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

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

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Số đầu năm	650.000.000	207.999.978	442.000.022
Tăng trong năm do khấu hao	-	24.374.997	(24.374.997)
Giảm trong năm	(650.000.000)	(232.374.975)	(417.625.025)
<b>Số cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

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

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Tây Đô <sup>(i)</sup>		3.046.120.000		3.046.120.000
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Phát triển Nông nghiệp Hà Nội <sup>(ii)</sup>		20.000.000.000		10.000.000.000
<b>Cộng</b>		<b>23.046.120.000</b>		<b>13.046.120.000</b>

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

(ii) Là khoản góp vốn với Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Phát triển Nông nghiệp Hà Nội để hợp tác triển khai Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thấp tầng (nhà vườn), tổ hợp trung tâm giới



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

thiếu sản phẩm, văn phòng cho thuê, dịch vụ công cộng kết hợp nhà ở cao tầng tại số 202 đường Hồ Tùng Mậu, thị trấn Cầu Diễn, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội theo hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh số 179/2012/HĐHT-ĐTKD ngày 26 tháng 7 năm 2012.

**14. Đầu tư dài hạn khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sao Việt	-	-	550.000	5.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà	821.030	44.300.512.852	821.030	44.300.512.852
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng TMC	649.000	26.004.980.980	649.000	26.004.980.980
<b>Cộng</b>		<b>70.305.493.832</b>		<b>75.805.493.832</b>

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sao Việt	-	3.740.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và KCN Sông Đà	29.111.457.852	26.402.058.852
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng TMC	21.591.780.980	23.408.980.980
<b>Cộng</b>	<b>50.703.238.832</b>	<b>53.551.039.832</b>

Tình hình biến động dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	53.551.039.832	30.759.953.852
Trích lập dự phòng bổ sung	2.709.399.000	11.247.130.000
Tăng do thay đổi tỷ lệ vốn (không còn là Công ty liên kết)	-	12.765.380.980
Hoàn nhập dự phòng	(5.557.200.000)	(1.221.425.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b>50.703.238.832</b>	<b>53.551.039.832</b>

**16. Chi phí trả trước dài hạn**

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Phân bổ vào chi phí trong năm	Số cuối năm
Giá trị lợi thế thương mại khi xác định giá trị doanh nghiệp	89.475.200	-	89.475.200	-
Chi phí bảo trì tòa nhà N09B2	255.340.557	-	136.500.000	118.840.557
Chi phí sửa chữa	338.153.776	547.424.073	448.313.802	437.264.047
Chi phí dụng cụ chờ phân bổ	145.555.377	221.557.444	170.021.335	197.091.486
<b>Cộng</b>	<b>828.524.910</b>	<b>768.981.517</b>	<b>844.310.337</b>	<b>753.196.090</b>

**17. Vay và nợ ngắn hạn**

Là khoản vay các cá nhân với lãi suất 0% để phục vụ sản xuất tại Xí nghiệp Xây lắp Điện nước và Hạ Tầng.



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

**Chi tiết số phát sinh về khoản vay**

	<u>Năm nay</u>
Số đầu năm	1.828.591.000
Số tiền vay phát sinh trong năm	150.000.000
Số tiền vay đã trả trong năm	(450.000.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.528.591.000</b>

**18. Phải trả cho người bán**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Về hoạt động chuyển nhượng bất động sản	41.329.797.312	68.256.287.980
Về hoạt động xây lắp	8.883.520.410	10.349.255.956
Hoạt động khác	2.908.727.273	4.522.917.302
<b>Cộng</b>	<b>53.122.044.995</b>	<b>83.128.461.238</b>

**19. Người mua trả tiền trước**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Về hoạt động chuyển nhượng bất động sản	221.640.103.247	495.545.764.705
Về hoạt động xây lắp	4.046.500.000	2.225.109.256
Hoạt động khác	32.500.000	32.500.000
<b>Cộng</b>	<b>225.719.103.247</b>	<b>497.803.373.961</b>

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

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phải nộp trong năm</u>	<u>Số đã nộp trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Thuế GTGT hàng bán nội địa	1.866.051.492	3.920.525.072	5.139.875.127	646.701.437
Thuế thu nhập doanh nghiệp	650.553.200	19.175.775.364	9.442.237.091	10.384.091.473
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	1.607.730.050	1.235.248.104	2.550.307.577	292.670.577
Thuế thu nhập cá nhân	61.711.929	3.010.464.865	295.966.189	2.776.210.605
Tiền thuế đất	533.192.700	238.149.600	771.342.300	-
Các loại thuế khác	-	270.715.267	268.462.063	2.253.204
<b>Cộng</b>	<b>4.719.239.371</b>	<b>27.850.878.272</b>	<b>18.468.190.347</b>	<b>14.101.927.296</b>

**Thuế giá trị gia tăng**

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10%.

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỰ 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**

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	117.924.893.351	100.102.272.403
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	(18.102.046.208)	(4.903.133.793)
- Các khoản điều chỉnh tăng	8.917.802.336	11.134.192.672
- Các khoản điều chỉnh giảm	(27.019.848.544)	(16.037.326.465)
Thu nhập chịu thuế	99.822.847.143	95.199.138.610
Thu nhập được miễn thuế	-	-
Lỗi các năm trước được chuyển	-	-
Thu nhập tính thuế	99.822.847.143	95.199.138.610
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	25%	25%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông</b>	<b>24.955.711.786</b>	<b>23.799.784.653</b>
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp chênh lệch do áp dụng thuế suất khác thuế suất phổ thông</i>	<i>(662.448)</i>	<i>-</i>
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn, giảm</i>	<i>-</i>	<i>(1.030.198.657)</i>
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp</b>	<b>24.955.049.338</b>	<b>22.769.585.996</b>
<b>Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước</b>	<b>1.068.830.747</b>	<b>2.598.905.810</b>
<b>Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>26.023.880.085</b>	<b>25.368.491.806</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận doanh thu trong năm	(6.848.104.721)	(6.731.857.393)
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp</b>	<b>19.175.775.364</b>	<b>18.636.634.413</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp thu của các chủ nhiệm công trình	246.751.970	-
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>25.777.128.115</b>	<b>18.636.634.413</b>

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

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

**Tiền thuế đất**

Tiền thuế đất được nộp theo thông báo của cơ quan thuế.

**Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

**21. Chi phí phải trả**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Trích trước chi phí xây lắp	2.661.150.220	15.408.457.728
Chi phí khác	597.641.736	221.224.096
<b>Cộng</b>	<b>3.258.791.956</b>	<b>15.629.681.824</b>



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tài sản thừa chờ giải quyết	298.051.595	-
Kinh phí công đoàn	437.371.738	294.539.333
BHXH, BHYT, BHTN	70.210.744	110.613.000
Phải trả các chủ nhiệm công trình	39.674.287.453	74.169.120.082
Tiền thuế TNCN tạm khấu trừ	725.968.545	294.299.611
Phải trả cổ đông tiền cổ tức	32.914.806.900	-
Phải trả các các đơn vị Liên doanh	26.866.442.571	47.358.014.733
<i>Công ty Cổ phần Trung Tín - Dự án Xuân Đình</i>	<i>10.860.233.000</i>	<i>10.860.233.000</i>
<i>Công ty Hà Đô - Dự án Dịch Vọng</i>	<i>13.828.153.571</i>	<i>34.319.725.733</i>
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng Phúc Hưng holdings</i>	<i>2.178.056.000</i>	<i>2.178.056.000</i>
Phải trả ngân sách tiền chênh lệch các dự án	7.394.710.978	7.394.710.978
Phải trả tiền đặt cọc	135.000.000	955.116.947
Phải trả Ban quản lý tòa nhà	688.559.117	1.658.772.051
Các khoản phải trả phải nộp khác	2.766.043.968	2.289.336.567
<b>Cộng</b>	<b>111.971.453.609</b>	<b>134.524.523.302</b>

**23. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	11.787.820.609	11.722.489.797
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	3.412.820.729	4.977.357.220
Giảm do thanh lý Công ty con	-	(254.097.444)
Chi quỹ	(4.322.414.000)	(4.657.928.964)
<b>Số cuối năm</b>	<b>10.878.227.338</b>	<b>11.787.820.609</b>

**24. Doanh thu chưa thực hiện**

Là tiền trả trước về cho thuê 50 năm tầng 1 nhà NO9B1 và nhà NO9B2 dự án Dịch Vọng được phân bổ ghi nhận doanh thu theo các năm.



# **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐỒ THỊ TƯ LIỆM**

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**

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

### **25. Vốn chủ sở hữu**

*Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu*

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số đầu năm trước	636.000.000.000	8.994.035.440	(139.616.197.028)	10.000.000.000	32.800.000.000	271.059.870.869	819.237.709.281
Phân loại lại	-	-	-	125.460.000	58.650.000	(184.110.000)	-
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	-	70.850.480.635	70.850.480.635
Tăng do thay đổi tỷ lệ sở hữu tại Công ty liên kết	-	-	-	-	-	2.380.083.394	2.380.083.394
Trích lập các quỹ trong năm trước của Công ty mẹ	-	-	-	4.500.000.000	4.680.000.000	(13.680.000.000)	(4.500.000.000)
Trích lập các quỹ trong năm trước của Công ty con	-	-	-	140.171.708	70.085.854	(453.709.744)	(243.452.182)
Chỉ thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	-	-	-	-	-	(65.263.776)	(65.263.776)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>636.000.000.000</b>	<b>8.994.035.440</b>	<b>(139.616.197.028)</b>	<b>14.765.631.708</b>	<b>37.608.735.854</b>	<b>329.907.351.378</b>	<b>887.659.557.352</b>
Số dư đầu năm nay	636.000.000.000	8.994.035.440	(139.616.197.028)	14.765.631.708	37.608.735.854	329.907.351.378	887.659.557.352
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	-	91.874.998.156	91.874.998.156
Trích lập các quỹ trong năm nay của Công ty mẹ	-	-	-	3.200.000.000	3.200.000.000	(9.600.000.000)	(3.200.000.000)
Trích lập các quỹ trong năm nay của Công ty con	-	-	-	63.433.151	31.716.576	(203.688.298)	(108.538.571)
Chia cổ tức năm nay	-	-	-	-	-	(91.484.925.000)	(91.484.925.000)
Thanh lý công ty con	-	-	-	-	-	(10.335.169.714)	(10.335.169.714)
Phân phối lợi nhuận liên doanh của Dự án Dịch Vọng	-	-	-	-	-	(23.323.125.000)	(23.323.125.000)
Thù lao Hội đồng quản trị	-	-	-	-	-	(695.964.983)	(695.964.983)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>636.000.000.000</b>	<b>8.994.035.440</b>	<b>(139.616.197.028)</b>	<b>18.029.064.859</b>	<b>40.840.452.430</b>	<b>286.139.476.539</b>	<b>850.386.832.240</b>



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

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

**Cổ tức**

Cổ tức đã chi trả như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Trả cổ tức năm trước	91.484.925.000	-
Tạm ứng cổ tức	-	-
<b>Cộng</b>	<b>91.484.925.000</b>	<b>-</b>

**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		
- Cổ phiếu phổ thông	63.600.000	63.600.000
- Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
- Cổ phiếu phổ thông	2.610.050	2.610.050
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- Cổ phiếu phổ thông	60.989.950	60.989.950
- Cổ phiếu ưu đãi		

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

**Mục đích trích lập quỹ đầu tư phát triển, quỹ dự phòng tài chính**

Quỹ đầu tư phát triển được dùng để bổ sung vốn điều lệ của Công ty.

Quỹ dự phòng tài chính được dùng để:

- Bù đắp những tổn thất, thiệt hại về tài sản, công nợ không đòi được xảy ra trong quá trình kinh doanh;

Bù đắp khoản lỗ của Công ty theo quyết định của Hội đồng quản trị.

**26. Lợi ích của cổ đông thiểu số**

Lợi ích của cổ đông thiểu số thể hiện phần quyền lợi của các cổ đông thiểu số trong giá trị tài sản thuần của các công ty con. Tình hình biến động lợi ích của cổ đông thiểu số như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	18.150.408.414	39.925.055.014
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	272.767.080	2.490.036.746
Giảm lợi ích của cổ đông thiểu số do thanh lý Công ty con	-	(21.760.133.896)
Giảm do chia cổ tức	(635.040.000)	(2.207.940.000)
Giảm do chia quỹ khen thưởng phúc lợi	(104.282.158)	(233.905.038)
Giảm do chia quỹ thưởng ban điều hành	(44.484.183)	(62.704.412)
<b>Số cuối năm</b>	<b>17.639.369.153</b>	<b>18.150.408.414</b>



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT****1. Doanh thu***Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ*

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu bán hàng hóa	7.374.609.072	35.857.490.682
Doanh thu hoạt động xây lắp	33.503.651.353	197.221.221.765
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	403.592.891.288	456.874.481.805
Doanh thu cung cấp dịch vụ	9.474.426.485	5.235.298.381
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>453.945.578.198</b>	<b>695.188.492.633</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn hàng bán	8.111.358.590	43.853.945.935
Giá vốn của hoạt động xây lắp	32.379.610.841	283.166.858.247
Giá vốn của hoạt động kinh doanh bất động sản	304.592.382.575	227.230.936.741
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	5.786.683.876	7.454.744.452
<b>Cộng</b>	<b>350.870.035.882</b>	<b>561.706.485.375</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	13.180.538.118	21.137.561.514
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	167.301.864	1.394.162.347
Lãi thanh lý các khoản đầu tư	9.694.555	23.471.400
Cổ tức, lợi nhuận được chia	23.352.125.000	35.040.000
Lãi tiền ký quỹ, ký cược	-	107.502
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	1.126.988.479
<b>Cộng</b>	<b>36.709.659.537</b>	<b>23.717.331.242</b>

**4. Chi phí tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lỗ thanh lý các khoản đầu tư	2.940.342.300	1.082.741.240
Chi phí lãi vay	-	5.608.706.795
Chi phí bán chứng khoán	-	1.940.840
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	66.292.664
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	1.198.679.506
Hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư	(12.385.701.870)	(1.952.936.480)
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	2.709.399.000	11.247.130.000
Chi phí thanh lý Công ty con	-	6.588.402.626
Chi phí tài chính khác	2.613.258	2.597.573
<b>Cộng</b>	<b>(6.733.347.312)</b>	<b>23.843.554.764</b>



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nhân viên quản lý	9.645.823.667	15.423.825.833
Chi phí vật liệu quản lý	147.826.828	280.422.507
Chi phí đồ dùng văn phòng	495.745.718	1.208.257.345
Chi phí khấu hao TSCĐ	4.083.510.052	4.883.445.641
Thuế, phí và lệ phí	463.103.748	1.069.013.722
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.575.113.677	5.226.023.354
Chi phí bằng tiền khác	1.875.421.064	2.618.481.416
<b>Cộng</b>	<b>20.286.544.754</b>	<b>30.709.469.818</b>

**6. Thu nhập khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	881.500.528	348.274.752
Thu tiền nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	613.636.364	120.000.000
Doanh thu căn 101+201 nhà CT 1 Xuân Đình	171.818.182	-
Xử lý công nợ không phải trả	-	221.708.045
Tăng thu nhập quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm	-	339.362.806
Thu nhập khác	573.949.900	25.369.184
<b>Cộng</b>	<b>2.240.904.974</b>	<b>1.054.714.787</b>

**7. Chi phí khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thuế bị phạt, bị truy thu	2.720.588.802	2.813.533.995
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	48.359.511	-
Giá trị còn lại tài sản cố định thanh lý	585.575.270	-
Xử lý công nợ lâu ngày không thu được	22.602.651	-
Chi phí đầu tư dự án Hòa Sơn	6.721.734.477	-
Chi phí khác	449.155.323	785.222.307
<b>Cộng</b>	<b>10.548.016.034</b>	<b>3.598.756.302</b>

**8. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	91.874.998.156	70.850.480.635
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	91.874.998.156	70.850.480.635
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	60.989.950	60.989.950
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>1.506</b>	<b>1.162</b>



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được tính như sau:

	Năm nay	Năm trước
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	60.989.950	60.989.950
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	60.989.950	60.989.950

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 1. Tài sản tiềm tàng

Theo Nghị quyết Đại hội cổ đông bất thường số 02 ngày 04/09/2013 năm 2013 của Công ty CP Chứng khoán Sao Việt về việc tự nguyện giải thể Công ty để chia tiền cho các cổ đông và Quyết định 872/QĐ-UBCK ngày 19/12/2013 chấp nhận cho thực hiện thủ tục giải thể theo Luật Doanh nghiệp. Công ty Cổ phần Chứng khoán Sao Việt dự kiến thanh lý toàn bộ tài sản và thanh toán tiền cho các cổ đông với mức 5.900 VND/cổ phiếu. Tính đến thời điểm phát hành báo cáo, Công ty đã nhận được khoản tiền 5.000 VND/cổ phiếu, phần còn lại Công ty Cổ phần Chứng khoán Sao Việt đang tiếp tục thanh lý tài sản để thanh toán cho các cổ đông.

### 2. Các khoản cam kết

Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 87/2011/HĐHTĐT giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sơn Tây và Công ty Cổ phần Phát triển Đô Thị Từ Liêm về việc xây dựng và kinh doanh dự án Khu nhà ở tại phường Viên Sơn, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội, công ty cam kết sẽ góp 50% trong tổng vốn đầu tư của dự án là 125.000.000.000 VND. Việc góp vốn này được thực hiện theo tiến độ thi công của dự án. Ngoài ra Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm phải trả cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sơn Tây tiền lợi thế dự án đã được hai bên thống nhất là 15.000.000.000 VND. Đến thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2013 Công ty mới trả trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sơn Tây số tiền lợi thế dự án là: 10.000.000.000 VND.

### 3. 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 của các công ty trong Tập đoàn 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:

	Năm nay	Năm trước
Tiền lương	1.672.091.140	2.016.182.066
Tiền thưởng	150.000.000	157.000.000
Phụ cấp	589.612.042	18.000.000
Cộng	2.411.703.182	2.191.182.066

### 4. Thông tin về bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống Báo cáo tài chính nội bộ của Công ty do các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ cho các thị trường khác nhau.



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

**Lĩnh vực kinh doanh**

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực 01: Hoạt động kinh doanh bất động sản
- Lĩnh vực 02: Hoạt động xây lắp
- Lĩnh vực 03: Hoạt động kinh doanh dịch vụ khác

Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Hoạt động Xây lắp	Hoạt động kinh doanh dịch vụ khác	Các khoản loại trừ	Cộng
Năm nay					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	403.592.891.288	33.503.651.353	16.849.035.557	-	453.945.578.198
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	3.215.893.708	3.619.334.364	(6.835.228.072)	-
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>403.592.891.288</b>	<b>36.719.545.061</b>	<b>20.468.369.921</b>	<b>(6.835.228.072)</b>	<b>453.945.578.198</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	95.784.615.005	720.599.856	6.570.327.455	-	103.075.542.316
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(20.286.544.754)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					82.788.997.562
Doanh thu hoạt động tài chính					36.709.659.537
Chi phí tài chính					6.733.347.312
Thu nhập khác					2.240.904.974
Chi phí khác					(10.548.016.034)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(25.777.128.115)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>					<b>92.147.765.236</b>
<b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b>	<b>825.936.752</b>	<b>68.563.886</b>	<b>34.480.879</b>	<b>-</b>	<b>928.981.517</b>
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>5.156.292.815</b>	<b>428.041.823</b>	<b>701.852.458</b>	<b>-</b>	<b>6.286.187.096</b>
<b>Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Hoạt động kinh doanh bất động sân	Hoạt động Xây lắp	Hoạt động kinh doanh dịch vụ khác	Các khoản loại trừ	Cộng
<b>Năm trước</b>					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	456.874.481.805	197.221.221.765	41.092.789.063	-	695.188.492.633
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận					-
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>456.874.481.805</b>	<b>197.221.221.765</b>	<b>41.092.789.063</b>	<b>-</b>	<b>695.188.492.633</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	229.643.545.064	(85.945.636.482)	(10.215.901.324)	-	133.482.007.258
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(30.709.469.818)	
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				102.772.537.440	
Doanh thu hoạt động tài chính				23.717.331.242	
Chi phí tài chính				(23.843.554.764)	
Thu nhập khác				1.054.714.787	
Chi phí khác				(3.598.756.302)	
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(25.368.491.806)	
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				(1.393.263.216)	
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>				<b>73.340.517.381</b>	
<b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b>	<b>2.268.557.520</b>	<b>29.786.017.360</b>	<b>19.997.924.624</b>	<b>-</b>	<b>52.052.499.504</b>
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>8.632.125.857</b>	<b>3.727.938.272</b>	<b>1.889.307.792</b>	<b>-</b>	<b>14.249.371.921</b>
<b>Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

	Hoạt động kinh doanh bất động sân	Hoạt động Xây lập	Hoạt động kinh doanh dịch vụ khác	Cộng
<b>Số cuối năm</b>				
Tài sản trực tiếp của bộ phận	979.370.588.028	49.648.513.039	24.040.643.722	1.053.059.744.789
Tài sản phân bổ cho bộ phận	21.902.048.700	1.818.165.333	914.358.021	24.634.572.054
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận				245.663.159.362
<b>Tổng tài sản</b>				<b>1.323.357.476.205</b>
<b>Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận</b>	308.596.375.275	56.794.049.083	34.837.981.400	400.228.405.758
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận				55.102.869.054
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<b>455.331.274.812</b>
<b>Số đầu năm</b>				
Tài sản trực tiếp của bộ phận	362.569.159.379	882.242.857.130	27.104.446.660	1.271.916.463.169
Tài sản phân bổ cho bộ phận	18.979.386.904	8.192.923.927	1.707.068.295	28.879.379.126
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận				388.573.582.954
<b>Tổng tài sản</b>				<b>1.689.369.425.249</b>
<b>Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận</b>	563.802.052.685	27.982.822.940	38.612.583.351	630.397.458.976
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận				153.162.000.507
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<b>783.559.459.483</b>

**Khu vực địa lý**

Toàn bộ hoạt động của Tập đoàn chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

**5. Quản lý rủi ro tài chính****Tổng quan**

Hoạt động của Công ty phát sinh các rủi ro tài chính sau: rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro thị trường. Ban lãnh đạo chịu trách nhiệm trong việc thiết lập các chính sách và các kiểm soát nhằm giảm thiểu các rủi ro tài chính cũng như giám sát việc thực hiện các chính sách và các kiểm soát đã thiết lập. Việc quản lý rủi ro được thực hiện chủ yếu bởi Phòng Kế toán – Tài chính theo các chính sách và các thủ tục đã được Ban lãnh đạo phê duyệt.

**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 phát sinh chủ yếu từ các khoản phải thu khách hàng, tiền gửi ngân hàng.



**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**

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)***Phải thu khách hàng***

Khoản phải thu khách hàng của Công ty chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng tài sản và liên quan đến nhiều đơn vị và cá nhân nên rủi ro tín dụng tập trung đối với khoản phải thu khách hàng là thấp..

***Tiền gửi ngân hàng***

Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và không có kỳ hạn của Công ty được gửi tại các ngân hàng có uy tín do vậy rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Mức độ rủi ro tín dụng tối đa đối với các tài sản tài chính là giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính (xem thuyết minh số VII.6 về giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính).

Bảng phân tích về thời gian quá hạn và giảm giá của các tài sản tài chính như sau:

	Chưa quá hạn hay chưa bị giảm giá	Chưa quá hạn nhưng bị giảm giá	Đã quá hạn nhưng không giảm giá	Đã quá hạn và/hoặc bị giảm giá	Cộng
<b>Số cuối năm</b>					
Tiền và các khoản tương đương tiền	124.691.611.417	-	-	-	124.691.611.417
Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	-	477.440.000	-	-	477.440.000
Phải thu khách hàng	42.599.938.093	-	-	-	42.599.938.093
Các khoản phải thu khác	5.174.877.573	-	-	-	5.174.877.573
Tài sản ngắn hạn khác	579.239.600	-	-	-	579.239.600
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	-	70.305.493.832	-	-	70.305.493.832
<b>Cộng</b>	<b>173.045.666.683</b>	<b>70.782.933.832</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>243.828.600.515</b>
<b>Số đầu năm</b>					
Tiền và các khoản tương đương tiền	248.536.897.573	-	-	-	248.536.897.573
Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	-	953.529.910	-	-	953.529.910
Phải thu khách hàng	43.969.271.909	-	-	-	43.969.271.909
Các khoản phải thu khác	9.107.972.264	-	-	-	9.107.972.264
Tài sản ngắn hạn khác	157.140.290	-	-	-	157.140.290
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	-	75.805.493.832	-	-	75.805.493.832
<b>Cộng</b>	<b>301.771.282.036</b>	<b>76.759.023.742</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>378.530.305.778</b>

***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.

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 CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỬ LIÊM

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua các biện pháp: thường xuyên theo dõi các yêu cầu về thanh toán hiện tại và dự kiến trong tương lai để duy trì một lượng tiền cũng như các khoản vay ở mức phù hợp, giám sát các luồng tiền phát sinh thực tế với dự kiến nhằm giảm thiểu ảnh hưởng do biến động của luồng tiền

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính phi phái sinh dựa trên thời hạn thanh toán theo hợp đồng và chưa được chiết khấu như sau:

	<u>Từ 1 năm trở xuống</u>	<u>Trên 1 năm đến 5 năm</u>	<u>Trên 5 năm</u>	<u>Cộng</u>
<b>Số cuối năm</b>				
Vay và nợ	1.528.591.000	-	-	1.528.591.000
Phải trả người bán	53.122.044.995	-	-	53.122.044.995
Chi phí phải trả	3.258.791.956			3.258.791.956
Các khoản phải trả khác	70.130.333.109	-	-	70.130.333.109
<b>Cộng</b>	<b>128.039.761.060</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>128.039.761.060</b>
<b>Số đầu năm</b>				
Vay và nợ	1.828.591.000	-	-	1.828.591.000
Phải trả người bán	83.128.461.238	-	-	83.128.461.238
Chi phí phải trả	15.629.681.824			15.629.681.824
Các khoản phải trả khác	126.430.360.380	-	-	126.430.360.380
<b>Cộng</b>	<b>227.017.094.442</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>227.017.094.442</b>

Ban lãnh đạo cho rằng mức độ rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty hoàn toàn có đủ 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

#### *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 liên quan đến hoạt động của Công ty gồm: rủi ro ngoại tệ, rủi ro về giá chứng khoán và rủi ro giá nguyên vật liệu.

Các phân tích về độ nhạy, các đánh giá dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012 trên cơ sở giá trị nợ thuần. Mức thay đổi của tỷ giá, giá chứng khoán, giá nguyên vật liệu sử dụng để phân tích độ nhạy được dựa trên việc đánh giá khả năng có thể xảy ra trong vòng một năm tới với các điều kiện quan sát được của thị trường tại thời điểm hiện tại.

#### *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.

Ban lãnh đạo đánh giá mức độ ảnh hưởng do biến động của tỷ giá hối đoái đến lợi nhuận sau thuế và vốn chủ sở hữu của Công ty là không đáng kể do nợ thuần ngoại tệ có giá trị nhỏ.



**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**

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

**Rủi ro về giá chứng khoán**

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, với giả định các biến số khác không thay đổi, nếu giá các chứng khoán Công ty đang đầu tư tăng/giảm 10% thì lợi nhuận sau thuế và vốn chủ sở hữu năm nay của Công ty sẽ tăng/giảm 1.505.977.125 VND (năm trước tăng/giảm 1.713.079.050 VND) do giảm/tăng dự phòng. Mức độ nhạy cảm đối với sự biến động của giá chứng khoán năm nay không thay đổi nhiều so với năm trước.

**Rủi ro về giá nguyên vật liệu**

Công ty có rủi ro về sự biến động của giá nguyên vật liệu. Công ty quản lý rủi ro về giá nguyên vật liệu bằng cách theo dõi chặt chẽ các thông tin và tình hình có liên quan của thị trường nhằm quản lý thời điểm mua hàng, kế hoạch sản xuất và mức hàng tồn kho một cách hợp lý.

**Tài sản đảm bảo**

Công ty không có tài sản tài chính thế chấp cho các đơn vị khác cũng như nhận tài sản thế chấp từ các đơn vị khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2012.

**6. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính****Tài sản tài chính**

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm		Số đầu năm		Số cuối năm	Số đầu năm
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng		
Tiền và các khoản tương đương tiền	124.691.611.417	-	248.536.897.573	-	124.691.611.417	248.536.897.573
Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	515.868.040	38.428.040	953.529.910	366.929.910	477.440.000	586.600.000
Phải thu khách hàng	42.599.938.093	-	43.969.271.909	-	42.599.938.093	43.969.271.909
Các khoản phải thu khác	5.174.877.573	-	9.107.972.264	-	5.174.877.573	9.107.972.264
Tài sản ngắn hạn khác	379.239.600	-	157.140.290	-	379.239.600	157.140.290
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	70.305.493.832	50.703.238.832	75.805.493.832	53.351.039.832	19.602.255.000	22.254.454.000
<b>Cộng</b>	<b>243.867.028.555</b>	<b>50.741.666.872</b>	<b>378.530.305.778</b>	<b>53.917.969.742</b>	<b>193.125.361.683</b>	<b>324.612.336.036</b>

**Nợ phải trả tài chính**

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay và nợ	1.528.591.000	1.828.591.000	1.528.591.000	1.828.591.000
Phải trả người bán	53.122.044.995	83.128.461.238	53.122.044.995	83.128.461.238
Chi phí phải trả	3.258.791.956	15.629.681.824	3.258.791.956	15.629.681.824
Các khoản phải trả khác	70.130.333.109	126.430.360.380	70.130.333.109	126.430.360.380
<b>Cộng</b>	<b>128.039.761.060</b>	<b>227.017.094.442</b>	<b>128.039.761.060</b>	<b>227.017.094.442</b>



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

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau để ước tính giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:

- Giá trị hợp lý của tiền và các khoản tương đương tiền, phải thu khách hàng, các khoản phải thu khác, phải trả người bán và các khoản phải trả khác ngắn hạn tương đương giá trị sổ sách (đã trừ dự phòng cho phần ước tính có khả năng không thu hồi được) của các khoản mục này do có kỳ hạn ngắn.
- Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính sẵn sàng để bán được niêm yết trên thị trường chứng khoán là giá giao dịch công bố tại ngày kết thúc năm tài chính.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 06 tháng 3 năm 2014

Người đại diện theo pháp luật

Đỗ Huy Khải

Lê Minh Tuấn

Nguyễn Văn Kha