

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

**CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC
NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2014**

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

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 KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

CHỈ TIÊU		MS	TM	Quý 1/2014	Quý 2/2014	Quý 3/2014	Quý 4/2014
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	40.911.478.485	59.140.179.267	58.663.926.332	69.597.278.773
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		40.911.478.485	59.140.179.267	58.663.926.332	69.597.278.773
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.2	34.068.424.469	46.925.786.211	46.572.981.957	46.950.257.676
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		6.843.054.016	12.214.393.056	12.090.944.375	22.647.021.097
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1.289.415.638	1.264.163.750	7.275.336.230	4.880.333.769
7.	Chi phí tài chính	22	VI.4	(7.147.183.332)	7.997.012.815	4.456.384	1.522.840.088
	Trong đó: chi phí lãi vay	23					136.000.000
8.	Chi phí bán hàng	24					
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.5	4.274.020.167	4.989.151.853	3.875.229.913	6.051.314.606
10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		11.005.632.819	492.392.138	15.486.594.308	19.953.200.172
11.	Thu nhập khác	31	VI.6	882.308.138	41.885.712	355.950.288	447.198.888
12.	Chi phí khác	32	VI.7	420.739.258	107.100.073	40.000.000	0
13.	Lợi nhuận khác	40		461.568.880	(65.214.361)	315.950.288	447.198.888
14.	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	45					
15.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		11.467.201.699	427.177.777	15.802.544.596	20.400.399.060
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.18	2.600.063.106	314.027.408	3.334.073.887	4.543.921.947
17.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52			(197.598.019)	197.598.019	
18.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		8.867.138.593	310.748.388	12.270.872.690	15.856.477.113
18.1.	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61		(138.342.785)	45.276.720	(242.524.107)	965.191.687
18.2.	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	62		9.005.481.378	265.471.668	12.513.396.797	14.891.285.426
19.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	148	4	205	244

Người lập biểu



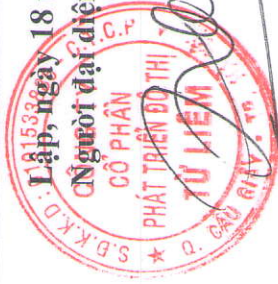
Đỗ Huy Khải

Kế toán trưởng



Lê Minh Tuấn

Lập, ngày 18 tháng 03 năm 2015
Người đại diện theo pháp luật



Nguyễn Văn Kha

MỤC LỤC

	Trang
1 . Mục lục	1
2 . Báo cáo của Ban Lãnh đạo	2 - 5
3 . Báo cáo kiểm toán độc lập	6 - 7
4 . Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2014	8 - 11
5 . Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2014	12
6 . Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất năm 2014	13 - 14
7 . Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2014	15 - 45

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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 2014 đã được kiểm toán.

Khái quát về 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*)

Vốn thực góp đến ngày 31/12/2014 là: 636.000.000.000 đồng (*Sáu trăm ba mươi sáu tỷ đồng*)

Trụ sở hoạt động

Địa chỉ : Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
Điện thoại : 04 22 214 124
Fax : 04 22 214 134
Mã số thuế : 0 1 0 1 5 3 3 8 8 6

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

Tên đơn vị	Địa chỉ
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 sàn 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);

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO (tiếp theo)

- 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, trung 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;

Các công ty con

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Giấy phép thành lập	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Lideco 1 (*)	Tầng 10, phòng 1002 nhà CT1 lô C1 xã Xuân Đỉnh, 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 Đỉnh, 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 PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO (tiếp theo)

<u>Tên công ty</u>	<u>Địa chỉ trụ sở chính</u>	<u>Giấy phép thành lập</u>	<u>Tỷ lệ sở hữu</u>
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%

- (*) Ngày 18 tháng 12 năm 2014, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm đã ban hành nghị quyết số 14/2014/NQ-HĐQT-LIDECO, quyết định thoái toàn bộ phần vốn góp 6.375.000.000 VND tương đương 51% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Lideco 1 với giá chuyển nhượng 15.000 VND/cổ phần.

Tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh

Tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm báo cáo này (từ trang 8 đến trang 45).

Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ban Lãnh đạo Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2014 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét 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 Tổng Giám đốc 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

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Ngày bổ nhiệm lại nhiệm kỳ III</u>
Ông Nguyễn Văn Kha	Chủ tịch	29 tháng 3 năm 2014
Ông Vũ Gia Cường	Ủy viên	29 tháng 3 năm 2014
Ông Đinh Quang Chiến	Ủy viên	29 tháng 3 năm 2014
Ông Nguyễn Văn Ninh	Ủy viên	29 tháng 3 năm 2014
Ông Nguyễn Ngọc Thịnh	Ủy viên	29 tháng 3 năm 2014

Ban kiểm soát

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Ngày bổ nhiệm lại nhiệm kỳ III</u>
Ông Lê Minh Quân	Trưởng ban	29 tháng 3 năm 2014
Ông Lê Văn Thục	Ủy viên	29 tháng 3 năm 2014
Ông Nguyễn Lâm Giang	Ủy viên	29 tháng 3 năm 2014

Ban Tổng Giám đốc

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Ngày bổ nhiệm</u>
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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO (tiếp theo)

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 2014, A&C bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định là kiểm toán viên độc lập của Công ty.

Trách nhiệm của Ban Lãnh đạo

Ban Lãnh đạo 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 Công ty. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Lãnh đạo 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 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 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 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 của Công ty và Báo cáo tài chính hợp nhất được lập tuân thủ các chuẩn mực kế toán và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam đ ược 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.

Ban Lãnh đạo Công ty cũng chịu trách nhiệm bảo vệ an toàn tài sản của 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 của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2014, cũng như kết quả kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014, 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 17 tháng 3 năm 2015



**BAKER TILLY
A&C**

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN A&C
A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.



Số: 114/2015/BCTC-KTTV

Headquarters : 2 Trương Sơn St., W. 2, Tân Bình Dist., Ho Chi Minh City
Tel: (84.8) 3 5472972 - Fax: (84.8) 3 5472970
Branch in Hà Nội : 40 Giang Vo St., Đống Đa Dist., Hà Nội City
Branch in Nha Trang: 18 Trần Khanh Du St., Nha Trang City
Branch in Cần Thơ : 162C/4 Trần Ngọc Quê St., Cần Thơ City
www.a-c.com.vn

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, được lập, ngày 17 tháng 03 năm 2015, từ trang 8 đến trang 45, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 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 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 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 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.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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.

Báo cáo hợp nhất được lập bằng tiếng Việt và tiếng Anh có giá trị như nhau. Bản tiếng Việt là bản gốc khi cần đối chiếu.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

Chi nhánh Hà Nội



Nguyễn Hoàng Đức - Giám đốc

Số Giấy CNDKHN kiểm toán 0368-2013-008-1

Trần Kim Anh - Kiểm toán viên

Số Giấy CNDKHN kiểm toán 1907-2013-008-1

Hà Nội, ngày 17 tháng 3 năm 2015

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 2014

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.293.694.817.049	1.233.750.189.339
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	87.684.500.522	124.691.611.417
1. Tiền	111		9.755.383.859	19.921.657.542
2. Các khoản tương đương tiền	112		77.929.116.663	104.769.953.875
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		811.953.000	477.440.000
1. Đầu tư ngắn hạn	121	V.2	904.986.855	515.868.040
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129	V.3	(93.033.855)	(38.428.040)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		85.401.783.380	73.701.810.705
1. Phải thu khách hàng	131	V.4	26.460.534.985	42.599.938.093
2. Trả trước cho người bán	132	V.5	43.424.785.672	21.831.243.384
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	15.516.462.723	9.270.629.228
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		1.055.516.616.136	963.248.440.326
1. Hàng tồn kho	141	V.7	1.055.516.616.136	963.248.440.326
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		64.279.964.011	71.630.886.891
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	16.473.112	19.090.909
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		114.501.260	6.861.461.685
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	V.9	16.961.382	3.478.399
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	157		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.10	64.132.028.257	64.746.855.898

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 2014

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		73.325.184.468	89.607.286.866
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
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		-	-
II. Tài sản cố định	220		44.466.985.580	43.042.883.362
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.11	44.466.985.580	43.042.883.362
<i>Nguyên giá</i>	222		64.712.718.622	59.699.923.674
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(20.245.733.042)	(16.657.040.312)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		-	-
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		-	-
III. Bất động sản đầu tư	240	V.12	2.676.242.818	3.162.832.414
<i>Nguyên giá</i>	241		4.865.896.002	4.865.896.002
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	242		(2.189.653.184)	(1.703.063.588)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		25.771.920.000	42.648.375.000
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	23.046.120.000
3. Đầu tư dài hạn khác	258	V.14	26.004.980.980	70.305.493.832
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259	V.15	(23.279.180.980)	(50.703.238.832)
V. Tài sản dài hạn khác	260		410.036.070	753.196.090
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.16	410.036.070	753.196.090
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
VI. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.367.020.001.517	1.323.357.476.205

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 2014

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - NỢ PHẢI TRẢ	300		505.272.645.519	455.331.274.812
I. Nợ ngắn hạn	310		474.623.858.179	424.032.162.421
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.17	-	1.528.591.000
2. Phải trả người bán	312	V.18	20.750.365.102	53.122.044.995
3. Người mua trả tiền trước	313	V.19	251.356.782.555	225.719.103.247
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.20	82.265.872.807	14.101.927.296
5. Phải trả người lao động	315		1.574.158.899	3.452.022.980
6. Chi phí phải trả	316	V.21	4.114.889.096	3.258.791.956
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	101.565.384.525	111.971.453.609
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.23	12.996.405.196	10.878.227.338
12. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	327		-	-
II. Nợ dài hạn	330		30.648.787.340	31.299.112.391
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	30.648.787.340	31.299.112.391
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		850.383.646.266	850.386.832.240
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.25	850.383.646.266	850.386.832.240
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		22.607.418.726	18.029.064.859
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		45.416.879.363	40.840.452.430
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		276.981.509.765	286.139.476.539
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421		-	-
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	433		-	-
C - LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	439	V.26	11.363.709.732	17.639.369.153
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.367.020.001.517	1.323.357.476.205

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 2014

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	3.916.987.896
5. Ngoại tệ các loại:		-	-
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

Người lập biểu

Đỗ Huy Khải

Kế toán trưởng

Lê Minh Tuấn

Lập, ngày 17 tháng 03 năm 2015

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 2014

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2014

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	VI.1	228.312.862.857	453.945.578.198
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		228.312.862.857	453.945.578.198
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	174.517.450.313	350.870.035.882
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		53.795.412.544	103.075.542.316
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	14.709.249.387	36.709.659.537
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	2.377.125.955	(6.733.347.312)
Trong đó: chi phí lãi vay	23		136.000.000	-
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.5	19.189.716.539	20.286.544.754
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		46.937.819.437	126.232.004.411
11. Thu nhập khác	31	VI.6	1.727.343.026	2.240.904.974
12. Chi phí khác	32	VI.7	567.839.331	10.548.016.034
13. Lợi nhuận khác	40		1.159.503.695	(8.307.111.060)
14. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	45		-	-
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		48.097.323.132	117.924.893.351
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		10.792.086.348	25.777.128.115
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		37.305.236.784	92.147.765.236
18.1 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61		629.601.515	272.767.080
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	62		36.675.635.269	91.874.998.156
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	601	1.506

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 17 tháng 03 năm 2015

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 2014

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2014

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	48.097.323.132	117.924.893.351
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định	02	5.483.067.625	5.441.876.759
- Các khoản dự phòng	03	2.234.623.815	(9.676.302.870)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(14.762.102.548)	(33.630.076.467)
- Chi phí lãi vay	06	136.000.000	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	41.188.912.024	80.060.390.773
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(3.801.667.882)	31.824.110.346
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(92.268.175.810)	180.268.642.977
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	79.096.970.746	(344.226.276.209)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	416.055.603	165.937.892
- Tiền lãi vay đã trả	13	(136.000.000)	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(10.914.411.645)	(11.992.544.668)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	314.547.697	80.000.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(3.487.580.890)	(5.520.478.293)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	10.408.649.843	(69.340.217.182)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(7.816.311.747)	(160.000.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	681.818.182	613.636.364
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	-	-
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(10.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26	20.793.534.687	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3.848.295.040	13.911.412.762
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	17.507.336.162	4.365.049.126

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 2014

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết		Năm nay	Năm trước
	số	minh		
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
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.528.591.000)	(450.000.000)
5. Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(63.394.505.900)	(58.570.118.100)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(64.923.096.900)	(58.870.118.100)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(37.007.110.895)	(123.845.286.156)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	124.691.611.417	248.536.897.573
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	87.684.500.522	124.691.611.417

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 17 tháng 03 năm 2015

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 2014

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2014

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 2014 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).

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA NHÓM CÔNG TY

1. **Hình thức sở hữu vốn của Công** : Công ty cổ phần
ty mẹ
2. **Lĩnh vực kinh doanh** : Xây dựng, kinh doanh nhà
3. **Ngành nghề kinh doanh** : Xây dựng hạ tầng đô thị; Tổ chức kinh doanh nhà; Kinh doanh bất động sản; Tổ chức kinh doanh dịch vụ chung cư.
4. **Tổng số các công ty con** : 03
Trong đó:
Số lượng các công ty con được hợp nhất: 03
Số lượng các công ty con không được hợp nhất: 0
5. **Danh sách các công ty con quan trọng được hợp nhất**

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

Ngày 18 tháng 12 năm 2014, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm đã ban hành nghị quyết số 14/2014/NQ-HĐQT-LIDECO, quyết định thoái toàn bộ phần vốn góp: 6.375.000.000 VND tương đương 51% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Lideco 1 với giá chuyển nhượng 15.000 VND/cổ phần.

6. Nhân viên

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 nhóm Công ty có 137 nhân viên đang làm việc (tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 182 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 2014

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 trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính.

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

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

Ngày 22 tháng 12 năm 2014 Bộ Tài chính đã ban hành các thông tư sau:

- Thông tư số 200/2014/TT-BTC về hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/209/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính.

- Thông tư số 202/2014/TT-BTC về hướng dẫn lập Báo cáo tài chính hợp nhất thay thế cho các hướng dẫn liên quan đến lập Báo cáo tài chính hợp nhất tại Thông tư số 161/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2007 của Bộ Tài chính.

Các quy định của các thông tư này được áp dụng cho việc ghi sổ, lập và trình bày Báo cáo tài chính từ năm 2015 trở đi.

3. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty sử dụng hình thức kế toán nhật ký chung.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính 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).

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 2014

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

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.

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.

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 2014

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

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.

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 và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

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

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trong năm.

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.

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 2014

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

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

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

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

8. Tài sản cố định hữu hình

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

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

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	6-25
Máy móc và thiết bị	3-10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6-10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3

9. Tài sản thuê hoạt động

Công ty là bên cho thuê

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

10. Bất động sản đầu tư

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư được công bố tại thuyết minh số IV.8.

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp đến việc xây dựng nhà xưởng và lắp đặt máy móc, thiết bị chưa hoàn thành và chưa lắp đặt xong. Các tài sản đang trong quá trình xây dựng cơ bản dở dang và lắp đặt không được tính khấu hao.

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 thấp hơn giá trị đang hạch toán trên sổ sách. Giá thị trường làm căn cứ xem xét trích lập dự phòng được xác định như sau:

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

Dự phòng cho các khoản đầu tư vào tổ chức kinh tế khác được trích lập khi các tổ chức kinh tế này bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại tổ chức kinh tế và vốn chủ sở hữu thực có nhân (x) với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại tổ chức kinh tế.

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

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

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 2014

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

13. Chi phí trả trước dài hạn

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.

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

Công ty phải chi trả trợ cấp thôi việc cho người lao động làm việc thường xuyên tại Công ty từ đủ 12 tháng trở lên. Mức chi trả trợ cấp thôi việc bằng 1/2 tháng lương cộng phụ cấp lương (nếu có) bình quân của sáu tháng liền kề trước thời điểm thôi việc cho 1 năm làm việc đối với thời gian người lao động không tham gia đóng bảo hiểm thất nghiệp.

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.

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ phiếu quỹ

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

17. Cổ tức

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

18. Trích lập các quỹ

Mức trích lập các quỹ được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội cổ đông hàng năm.

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.

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 2014

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

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 kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

20. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu kinh doanh bất động sản

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

Doanh thu xây dựng các căn biệt thự, liền kề được ghi nhận khi khách hàng đã nộp đủ tiền và đã bàn giao nhà cho khách hàng hoặc khách hàng đã nộp đủ tiền mua nhà nhưng chưa đến nhận bàn giao hoặc chưa nộp đủ tiền nhưng đã nhận bàn giao nhà và có đơn xin chậm trả được công ty chấp nhận.

Doanh thu bán hàng hoá

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

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 2014

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được trình bày ở thuyết minh số IV.8.

Doanh thu xây dựng

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

21. Tài sản tài chính

Phân loại tài sản tài chính

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

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

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

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 2014

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản cho vay và phải thu

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

Tài sản tài chính sẵn sàng để bán

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

Giá trị ghi sổ ban đầu của tài sản tài chính

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

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

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

Nợ phải trả tài chính

Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Nợ phải trả tài chính của Công ty gồm các khoản phải trả người bán, vay và nợ, các khoản phải trả khác.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, trừ nợ phải trả liên quan đến thuê mua tài chính và trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận theo giá phân bổ, các khoản nợ phải trả tài chính khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc trừ các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến nợ phải trả tài chính đó.

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

Công cụ vốn chủ sở hữu

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

23. Bù trừ các công cụ tài chính

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

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

24. 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.

25. 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.2.

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 2014

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**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	2.436.296.791	7.957.006.518
Tiền gửi ngân hàng	7.319.087.068	11.964.651.024
Các khoản tương đương tiền	77.929.116.663	104.769.953.875
Cộng	87.684.500.522	124.691.611.417

2. Đầu tư ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Cổ phiếu đầu tư ngắn hạn		904.986.855		515.868.040
- Công ty Cổ phần Sông Đà 9			10.000	129.387.000
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VN Driect			33.600	386.481.040
- Công ty Cổ phần Sông Đà 5	15.000	245.044.665		
- Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai	278.930	659.942.190		
Cộng		904.986.855		515.868.040

Lý do thay đổi các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn:

- Cổ phiếu Công ty Cổ phần Sông Đà 5: tăng do mua thêm 15.000 cổ phiếu với giá mua và chi phí mua là 245.044.665 VND.
- Cổ phiếu Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai: tăng do mua thêm 278.930 cổ phiếu với giá mua và chi phí mua là 659.942.190 VND.
- Cổ phiếu Công ty Cổ phần Sông Đà 9: giảm do bán toàn bộ cổ phiếu đã đầu tư.
- Cổ phiếu Công ty Cổ phần Chứng khoán VN Driect: giảm do bán toàn bộ cổ phiếu đã đầu tư.

3. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn

Là dự phòng cho đầu tư chứng khoán ngắn hạn

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	38.428.040	366.929.910
Trích lập dự phòng bổ sung	54.605.815	
Hoàn nhập dự phòng		(328.501.870)
Số cuối năm	93.033.855	38.428.040

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 2014

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

4. Phải thu khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Về hoạt động chuyển nhượng bất động sản	13.939.032.611	20.589.768.257
Về hoạt động xây lắp	11.591.502.374	22.010.169.836
Hoạt động khác	930.000.000	
Cộng	26.460.534.985	42.599.938.093

5. Trả trước cho người bán

	Số cuối năm	Số đầu năm
Về hoạt động chuyển nhượng Bất động sản	26.542.821.847	18.410.609.484
Về hoạt động xây lắp	14.881.963.825	951.133.900
Về hoạt động khác	2.000.000.000	2.469.500.000
Cộng	43.424.785.672	21.831.243.384

6. Các khoản phải thu khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Bảo hiểm, KPCĐ phải thu người lao động	272.549.665	275.371.082
Thuế TNCN phải thu CBCNV		11.401.309
Phải thu tiền điện thi công		102.318.037
Thuế TNDN tạm nộp theo tỷ lệ % trên tiền thu theo tiến độ của dự án	4.653.222.925	3.808.979.264
Thu thanh lý khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Chứng khoán Sao Việt		2.750.000.000
Thu thanh lý Công ty Cổ phần Lideco 1	9.562.500.000	
Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	169.071.896	19.465.000
Phải thu Công ty Cổ phần Lideco 6		1.326.894.861
Các khoản phải thu khác	859.118.237	976.199.675
Cộng	15.516.462.723	9.270.629.228

7. Hàng tồn kho

	Số cuối năm	Số đầu năm
Nguyên liệu, vật liệu	14.218.078.468	11.577.367.742
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	1.041.298.537.668	951.671.072.584
Cộng	1.055.516.616.136	963.248.440.326

8. Chi phí trả trước ngắn hạn

Là chi phí Bảo hiểm xe ô tô.

9. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước

	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	10.441.020	
Thuế loại thuế khác	6.520.362	3.478.399
Cộng	16.961.382	3.478.399

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 2014

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**10. Tài sản ngắn hạn khác**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng	63.780.675.257	64.167.616.298
Các khoản cầm cố, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	351.353.000	579.239.600
Cộng	64.132.028.257	64.746.855.898

11. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	39.332.190.843	6.446.745.778	13.135.677.999	785.309.054	59.699.923.674
Tăng trong năm	6.683.184.475	115.333.324	1.071.000.000	123.139.999	7.992.657.798
- Mua sắm mới			1.071.000.000	62.127.272	1.133.127.272
- Do mua lại của Lideco 6	1.388.952.000				1.388.952.000
- Do phân loại lại		115.333.324		61.012.727	176.346.051
- XDCB hoàn thành	5.294.232.475				5.294.232.475
Giảm trong năm	192.000.000	1.761.629.894	945.425.818	80.807.138	2.979.862.850
- Thanh lý, nhượng bán			945.425.818		945.425.818
- Thanh lý Công ty con		1.318.181.818		80.807.138	1.398.988.956
- Giải thể XN điện nước		144.435.349			144.435.349
- Do không đủ điều kiện	76.666.676				76.666.676
- Do phân loại lại	115.333.324	61.012.727			176.346.051
- Bàn giao lại tài sản cho chung cư Xuân Đình		238.000.000			238.000.000
Số cuối năm	45.823.375.318	4.800.449.208	13.261.252.181	827.641.915	64.712.718.622
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng		2.824.264.772	1.156.790.909	489.707.505	4.470.763.186
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	4.561.892.870	4.286.247.340	7.169.760.320	639.139.782	16.657.040.312
Tăng trong năm	2.230.489.446	652.195.245	2.056.802.934	127.614.241	5.067.101.866
- Khấu hao trong năm	2.230.489.446	642.584.135	2.056.802.934	66.601.514	4.996.478.029
- Do phân loại lại		9.611.110		61.012.727	70.623.837
Giảm trong năm	16.000.000	856.365.438	525.236.560	80.807.138	1.478.409.136
- Thanh lý, nhượng bán			525.236.560		525.236.560
- Thanh lý Công ty con		582.196.944		80.807.138	663.004.082
- Giải thể XN điện nước		82.255.789			82.255.789
- Do không đủ điều kiện	6.388.890				6.388.890
- Do phân loại lại	9.611.110	61.012.727			70.623.837
- Bàn giao lại tài sản cho chung cư Xuân Đình		130.899.978			130.899.978
Số cuối năm	6.776.382.316	4.082.077.147	8.701.326.694	685.946.885	20.245.733.042

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 2014

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
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	34.770.297.973	2.160.498.438	5.965.917.679	146.169.272	43.042.883.362
Số cuối năm	<u>39.046.993.002</u>	<u>718.372.061</u>	<u>4.559.925.487</u>	<u>141.695.030</u>	<u>44.466.985.580</u>

Trong đó:

Tạm thời chưa sử dụng

Đang chờ thanh lý

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Là quyền sử dụng đất

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Số đầu năm	4.865.896.002	1.703.063.588	3.162.832.414
Tăng trong năm do khấu hao		486.589.596	
Giảm trong năm			(486.589.596)
Cộng	<u>4.865.896.002</u>	<u>2.189.653.184</u>	<u>2.676.242.818</u>

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 ⁽ⁱ⁾		3.046.120.000		3.046.120.000
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Phát triển Nông nghiệp Hà Nội ⁽ⁱⁱ⁾		20.000.000.000		20.000.000.000
Cộng		<u>23.046.120.000</u>		<u>23.046.120.000</u>

⁽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 thiệu 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
Đầu tư cổ phiếu		26.004.980.980		70.305.493.832
- Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà			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
Cộng		<u>26.004.980.980</u>		<u>70.305.493.832</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

Lý do thay đổi các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác:

- Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà: giảm do bán toàn bộ cổ phiếu đã đầu tư.

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng các khoản đầu tư dài hạn khác	23.279.180.980	50.703.238.832
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và KCN Sông Đà		29.111.457.852
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng TMC	23.279.180.980	21.591.780.980
Cộng	23.279.180.980	50.703.238.832

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	50.703.238.832	53.551.039.832
Trích lập dự phòng bổ sung	2.180.018.000	2.709.399.000
Hoàn nhập dự phòng		(5.557.200.000)
Giảm khác do thanh lý khoản đầu tư	(29.604.075.852)	
Số cuối năm	23.279.180.980	50.703.238.832

16. Chi phí trả trước dài hạn

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Phân bổ vào chi phí trong năm	Giảm do thanh lý Công ty con	Số cuối năm
Chi phí bảo trì tòa nhà N09B2	118.840.557		59.420.278		59.420.279
Chi phí sửa chữa	437.264.047	79.549.397	313.518.956	67.243.997	136.050.491
Chi phí dụng cụ	197.091.486	275.647.229	226.198.216	103.330.399	143.210.100
Bản quyền phần mềm Winpro 8.1 & OFFice home		107.032.800	35.677.600		71.355.200
Cộng	753.196.090	462.229.426	634.815.050	170.574.396	410.036.070

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.

Chi tiết số phát sinh về khoản vay

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	1.528.591.000	1.828.591.000
Số tiền vay phát sinh		150.000.000
Số tiền vay đã trả	(1.528.591.000)	(450.000.000)
Số cuối năm		1.528.591.000

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 2014

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**18. Phải trả người bán**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Về hoạt động chuyển nhượng bất động sản	19.266.476.402	41.329.797.312
Về hoạt động xây lắp	1.469.488.700	8.883.520.410
Hoạt động khác	14.400.000	2.908.727.273
Cộng	<u>20.750.365.102</u>	<u>53.122.044.995</u>

19. Người mua trả tiền trước

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Về hoạt động chuyển nhượng bất động sản	250.853.341.575	221.640.103.247
Về hoạt động xây lắp	470.940.980	4.046.500.000
Hoạt động khác	32.500.000	32.500.000
Cộng	<u>251.356.782.555</u>	<u>225.719.103.247</u>

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>Giảm do thanh lý Công ty con</u>	<u>Số cuối năm</u>
Thuế GTGT hàng bán nội địa	646.701.437	5.026.307.473	916.388.675		4.756.620.235
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.384.091.473	8.497.860.708	10.138.609.237	150.681.591	8.592.661.353
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	292.670.577	1.842.114.497	775.802.408		1.358.982.666
Thuế thu nhập cá nhân	2.776.210.605	3.624.954.892	3.318.404.001	16.231.079	3.066.530.417
Tiền thuê đất		140.449.768.445	75.969.131.329		64.480.637.116
Các loại thuế khác		1.376.564.239	1.376.564.239		
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	2.253.204	550.000	9.323.566		(6.520.362)
Cộng	<u>14.101.927.296</u>	<u>160.818.120.254</u>	<u>92.504.223.455</u>	<u>166.912.670</u>	<u>82.248.911.425</u>

Thuế nộp thừa được trình bày ở chỉ tiêu Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước (xem thuyết minh số V.9).

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 22%.

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 2014

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:

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	48.097.323.132	117.924.893.351
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	1.035.015.544	(18.102.046.208)
- Các khoản điều chỉnh tăng	1.311.355.565	8.917.802.336
- Các khoản điều chỉnh giảm	(276.340.021)	(27.019.848.544)
Thu nhập tính thuế	49.132.338.676	99.822.847.143
Trong đó:		
- Thu nhập chịu thuế suất 20%	851.408.053	
- Thu nhập chịu thuế suất 22%	48.280.930.623	
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	22%	25%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông	10.792.086.348	24.955.711.786
Thuế thu nhập doanh nghiệp chênh lệch do áp dụng thuế suất khác thuế suất phổ thông		(662.448)
Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn, giảm		
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	10.792.086.348	24.955.049.338
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước	(63.677.145)	1.068.830.747
Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	10.728.409.203	26.023.880.085
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	(2.230.548.495)	(6.848.104.721)
Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	8.497.860.708	19.175.775.364
Thuế thu nhập doanh nghiệp thu của các chủ nhiệm công trình	(63.677.145)	246.751.970
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	10.792.086.348	25.777.128.115

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 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 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 thuê đất

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

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

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 2014

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**21. Chi phí phải trả**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trích trước chi phí xây lắp	3.645.891.360	2.661.150.220
Chi phí khác	468.997.736	597.641.736
Cộng	4.114.889.096	3.258.791.956

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	82.139.878	437.371.738
BHXH, BHYT, BHTN	7.080.304	70.210.744
Phải trả các chủ nhiệm công trình	38.032.398.335	39.674.287.453
Tiền thuế TNCN tạm khấu trừ		725.968.545
Phải trả cổ đông tiền cổ tức	15.276.000	32.914.806.900
Phải trả các đơn vị Liên doanh	52.257.947.034	26.866.442.571
- Công ty Cổ phần Trung Tín - Dự án Xuân Đình	10.860.233.000	10.860.233.000
- Công ty Hà Đô - Dự án Dịch Vọng	39.219.658.034	13.828.153.571
- Công ty Cổ phần Xây dựng Phúc Hưng holdings	2.178.056.000	2.178.056.000
Phải trả ngân sách tiền chênh lệch các dự án	7.394.710.978	7.394.710.978
Phải trả tiền đặt cọc thuê nhà	198.500.000	135.000.000
Phải trả Ban quản lý tòa nhà	688.559.117	688.559.117
Các khoản phải trả phải nộp khác	2.888.772.879	2.766.043.968
Cộng	101.565.384.525	111.971.453.609

23. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	10.878.227.338	11.787.820.609
Tăng do trích lập từ lợi nhuận trong năm	4.687.783.000	3.412.820.729
Tăng khác do thanh lý Công ty con	31.147.426	
Chi quỹ trong năm	(2.600.752.568)	(4.322.414.000)
Số cuối năm	12.996.405.196	10.878.227.338

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 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 2014

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)	14.765.631.708	37.608.735.854	329.907.351.378	887.659.557.352
Lợi nhuận trong năm trước						91.874.998.156	91.874.998.156
Chia cổ tức năm trước						(91.484.925.000)	(91.484.925.000)
Phân chia lợi nhuận liên doanh của Dự án Dịch vọng						(23.323.125.000)	(23.323.125.000)
Trích lập các quỹ năm trước của Công ty mẹ				3.200.000.000	3.200.000.000	(9.600.000.000)	(3.200.000.000)
Trích lập các quỹ năm trước của Công ty con				63.433.151	31.716.576	(203.688.298)	(108.538.571)
Thanh lý công ty con						(10.335.169.714)	(10.335.169.714)
Thù lao Hội đồng quản trị						(695.964.983)	(695.964.983)
Số dư cuối năm trước	636.000.000.000	8.994.035.440	(139.616.197.028)	18.029.064.859	40.840.452.430	286.139.476.539	850.386.832.240
Số dư đầu năm nay	636.000.000.000	8.994.035.440	(139.616.197.028)	18.029.064.859	40.840.452.430	286.139.476.539	850.386.832.240
Lợi nhuận trong năm nay						36.675.635.269	36.675.635.269
Trích lập các quỹ năm nay của Công ty mẹ				4.600.000.000	4.600.000.000	(13.800.000.000)	(4.600.000.000)
Trích lập các quỹ năm nay của Công ty con				3.853.866	1.926.933	(50.550.129)	(44.769.330)
Thanh lý công ty con				(25.499.999)	(25.500.000)	(601.248.592)	(652.248.591)
Chia cổ tức năm nay						(30.494.975.000)	(30.494.975.000)
Thù lao Hội đồng quản trị						(886.828.322)	(886.828.322)
Số dư cuối năm nay	636.000.000.000	8.994.035.440	(139.616.197.028)	22.607.418.726	45.416.879.363	276.981.509.765	850.383.646.266

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

Cổ tức

Cổ tức đã chi trả như sau:

	Năm nay	Năm trước
Trả cổ tức năm trước	63.053.465.900	91.484.925.000
Tạm ứng cổ tức		
Cộng	63.053.465.900	91.484.925.000

Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
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
- Cổ phiếu ưu đãi		
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:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	17.639.369.153	18.150.408.414
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	629.601.515	272.767.080
Giảm lợi ích của cổ đông thiểu số do thanh lý Công ty con	(6.751.670.215)	
Giảm do chia cổ tức	(147.000.000)	(635.040.000)
Giảm do chia quỹ khen thưởng phúc lợi	(43.013.670)	(104.282.158)
Giảm do chia quỹ thưởng ban điều hành	36.422.949	(44.484.183)
Cộng	11.363.709.732	17.639.369.153

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 2014

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

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa	1.330.450.004	7.374.609.072
Doanh thu hoạt động xây lắp	46.654.142.650	33.503.651.353
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	166.825.750.722	403.592.891.288
Doanh thu cung cấp dịch vụ	13.502.519.481	9.474.426.485
Cộng	228.312.862.857	453.945.578.198

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hàng bán	399.171.880	8.111.358.590
Giá vốn của hoạt động xây lắp	43.279.724.323	32.379.610.841
Giá vốn của hoạt động kinh doanh bất động sản	121.756.387.211	304.592.382.575
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	9.082.166.899	5.786.683.876
Cộng	174.517.450.313	350.870.035.882

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	3.975.401.936	13.180.538.118
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	95.173.601	167.301.864
Lãi đầu tư cổ phiếu	7.428.673.850	9.694.555
Lãi chuyển nhượng công ty con	3.187.500.000	
Cổ tức, lợi nhuận được chia	22.500.000	23.352.125.000
Cộng	14.709.249.387	36.709.659.537

4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lỗ thanh lý các khoản đầu tư	6.502.140	2.940.342.300
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	2.234.623.815	2.709.399.000
Hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư		(12.385.701.870)
Chi phí lãi vay	136.000.000	
Chi phí tài chính khác		2.613.258
Cộng	2.377.125.955	(6.733.347.312)

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 2014

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

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	8.949.406.834	9.645.823.667
Chi phí vật liệu quản lý	181.677.184	147.826.828
Chi phí đồ dùng văn phòng	382.221.120	495.745.718
Chi phí khấu hao TSCĐ	3.088.459.874	4.083.510.052
Thuế, phí và lệ phí	517.117.095	463.103.748
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.607.959.952	3.575.113.677
Chi phí bằng tiền khác	1.462.874.480	1.875.421.064
Cộng	19.189.716.539	20.286.544.754

6. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Thu tiền nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	681.818.182	613.636.364
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	809.650.979	881.500.528
Doanh thu căn 101+201 nhà CT 1 Xuân Đình		171.818.182
Xử lý công nợ không phải trả	174.916.499	
Thu nhập khác	60.957.366	573.949.900
Cộng	1.727.343.026	2.240.904.974

7. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Giá trị còn lại tài sản cố định nhượng bán, thanh lý	420.189.258	585.575.270
Giá trị còn lại tài sản bán giao cho chung cư Xuân Đình	107.100.022	
Thuế bị phạt, bị truy thu		2.720.588.802
Phạt do vi phạm hợp đồng		48.359.511
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	40.550.051	449.155.323
Cộng	567.839.331	10.548.016.034

8. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	36.675.635.269	91.874.998.156
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	36.675.635.269	91.874.998.156
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	60.989.950	60.989.950
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	601	1.506

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 2014

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. 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.

2. 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 lãnh đạo, kế toán trưởng và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này.

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

	Năm nay	Năm trước
Tiền lương	1.616.275.351	1.672.091.140
Tiền thưởng	153.000.000	150.000.000
Phụ cấp	1.600.630.723	589.612.042
Cộng	3.369.906.074	2.411.703.182

3. 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.

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

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 2014

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

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 Công ty 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	166.825.750.722	46.654.142.650	14.832.969.485		228.312.862.857
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận		584.305.141	181.691.484	(765.996.625)	
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	166.825.750.722	47.238.447.791	15.014.660.969	(765.996.625)	228.312.862.857
	122.340.692.352	43.461.415.807	9.481.338.779		
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	44.485.058.370	3.777.031.984	5.533.322.190		53.795.412.544
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(19.189.716.539)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					34.605.696.005
Doanh thu hoạt động tài chính					14.709.249.387
Chi phí tài chính					(2.377.125.955)
Thu nhập khác					1.727.343.026
Chi phí khác					(567.839.331)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(10.792.086.348)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					37.305.236.784
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	5.711.294.838	1.597.208.842	507.808.067		7.816.311.747
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	3.650.872.700	1.020.995.470	811.199.455		5.483.067.625

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 2014

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

	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Hoạt động Xây lắp	Hoạt động kinh doanh dịch vụ khác	Các khoản loại trừ	Cộng
Năm trước					
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)	
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	403.592.891.288	36.719.545.061	20.468.369.921	(6.835.228.072)	453.945.578.198
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					
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					92.147.765.236
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	825.936.752	68.563.886	34.480.879		928.981.517
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	5.156.292.815	428.041.823	701.852.458		6.286.187.096

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 2014

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 Công ty 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
Số cuối năm					
Tài sản trực tiếp của bộ phận	1.084.456.634.944	40.691.544.667	2.930.000.000		1.128.078.179.611
Tài sản phân bổ cho bộ phận	32.803.193.269	9.173.672.839	2.916.628.654		44.893.494.762
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					194.048.327.144
Tổng tài sản					1.367.020.001.517
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	300.768.605.317	1.940.429.680	46.900.000		302.755.934.997
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận					
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					202.516.710.522
Tổng nợ phải trả					505.272.645.519
Số đầu năm					
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
Tổng tài sản					1.323.357.476.205
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	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
Tổng nợ phải trả					455.331.274.812

Khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động của Công ty chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

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 2014

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

4. 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.

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.5 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
Số cuối năm					
Tiền và các khoản tương đương tiền	87.684.500.522				87.684.500.522
Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh		904.986.855			904.986.855
Phải thu khách hàng	26.460.534.985				26.460.534.985
Các khoản phải thu khác	10.590.690.133				10.590.690.133
Tài sản ngắn hạn khác	351.353.000				351.353.000
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán		26.004.980.980			26.004.980.980
Cộng	125.087.078.640	26.909.967.835			151.997.046.475

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 2014

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

	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
Số đầu năm					
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		515.868.040			515.868.040
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
Cộng	173.045.666.683	70.821.361.872			243.867.028.555

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 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:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Số cuối năm				
Vay và nợ				
Phải trả người bán	20.750.365.102			20.750.365.102
Chi phí phải trả	4.114.889.096			4.114.889.096
Các khoản phải trả khác	94.066.177.365			94.066.177.365
Cộng	118.931.431.563			118.931.431.563
Số đầu năm				
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
Cộng	128.039.761.060			128.039.761.060

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 2014

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

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 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 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013 trên cơ sở giá trị nợ thuần. Mức thay đổi của lãi suất, 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 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 2014, 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 272.580.000 VND (năm trước tăng/giảm 1.505.977.125 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 2014 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

5. Giá trị hợp lý của tài sản và 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
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng		
Tiền và các khoản tương đương tiền	87.684.500.522		124.691.611.417		87.684.500.522	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	904.986.855	93.033.855	515.868.040	38.428.040	811.953.000	477.440.000
Phải thu khách hàng	26.460.534.985		42.599.938.093		26.460.534.985	42.599.938.093
Các khoản phải thu khác	10.590.690.133		5.174.877.573		10.590.690.133	5.174.877.573
Tài sản ngắn hạn khác	351.353.000		579.239.600		351.353.000	579.239.600
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	26.004.980.980	23.279.180.980	70.305.493.832	50.703.238.832	2.725.800.000	19.602.255.000
Cộng	151.997.046.475	23.372.214.835	243.867.028.555	50.741.666.872	128.624.831.640	193.125.361.683

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 2014

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

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		1.528.591.000
Phải trả người bán	20.750.365.102	53.122.044.995	20.750.365.102	53.122.044.995
Chi phí phải trả	4.114.889.096	3.258.791.956	4.114.889.096	3.258.791.956
Các khoản phải trả khác	94.066.177.365	70.130.333.109	94.066.177.365	70.130.333.109
Cộng	118.931.431.563	128.039.761.060	118.931.431.563	128.039.761.060

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, cho vay, các khoản phải thu khác, vay, 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 khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và 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.

Lập, ngày 17 tháng 03 năm 2015

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật

Đỗ Huy Khải

Lê Minh Tuấn

Nguyễn Văn Kha

